

**Bebauungsplan der Stadt Schweich
Teilgebiet „Oberstiftstraße“**

**Begründung
(städtebaul. Teil)**

Stadt Schweich

Gemarkung:
Schweich Flur: 26, 42 und 73

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner / Architekten
Maarstr. 25 - 27
54292 Trier

Tel. 0651 / 24026

Januar 2007

1.0	ALLGEMEINES.....	3
1.1	EINFÜHRUNG.....	3
1.2	GRENZE DES PLANGEBIETES	4
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
3.0	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
3.1	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
3.1.1	Allgemeines.....	4
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben.....	5
3.1.3	Topographische Situation.....	5
3.1.4	Nutzungseinschränkung.....	5
3.1.5	Nutzungsverteilung.....	8
3.1.6	Erschließung	8
3.1.7	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
4.0	VER- UND ENTSORGUNG	9
4.1	SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER	9
4.2	WASSERVERSORGUNG.....	9
4.3	STROMVERSORGUNG.....	9
5.0	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende MaSSnahmen	10
6.0	UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	10
7.0	ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN SOWIE WERTUNG DER SCHALLTECHNISCHEN ERFORDERNISSE	11
8.0	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ..	12
9.0	FLÄCHENBILANZ	13

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Umweltbericht / Landespflegerischer Textteil (Teil 2)**

1.1 EINFÜHRUNG

Im Bereich der Oberstiftstraße besteht eine erhebliche Nachfrage nach zusätzlichen Baustellen die durch Nachverdichtung geschaffen werden sollen. Grundsätzlich besteht für den Planbereich Baurecht gemäß § 34 BauGB. Die Stadt Schweich ist jedoch der Auffassung das nur mit einem Bebauungsplan die künftigen Baumaßnahmen in Art und Umfang städtebaulich geregelt werden können.

Weiterhin besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Rahmenbedingungen für den Ausbau der L 141.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung eines formellen Bauleitverfahrens erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine Entwicklung des Gebietes als Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Anzahl von Wohnungen im Geschosswohnungsbau untersucht werden. Weitere Ausweisungen betreffen die Festsetzung als Mischgebiet entsprechend vorhandener Strukturen.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Stadtratssitzung am 11.05.2006. Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.07.2006 durch öffentliche Vorstellung der grundsätzlichen Planungsüberlegungen. Darüber hinaus wurde vor der formellen Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine Befragung der Grundstückseigentümer durchgeführt. Ziel war es möglichst frühzeitig mögliche Bauabsichten zu erkunden und den tatsächlichen Handlungsbedarf zu ermitteln. Die Abgrenzung ist das Ergebnis dieser Voruntersuchungen.

Die Gemeinde ist gehalten gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen.

Im wirksamen FNP der Stadt Schweich wird der zur Bebauung vorgesehene Bereich tlw. als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel entwickelt. Die FNP-Fortschreibung befindet sich derzeit im Verfahren nach § 3(1) und § 4 (1) BauGB.

1.2 GRENZE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Schweich, Flur 26, 42 und 73.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 26

Flurstücksnummern: 226 tlw. , 230, 231, 236, 237, 241/1, 270/3, 270/4, 272/3, 272/4, 276/9, 278/3, 278/4, 278/5, 279/1, 279/2, 280/5, 280/6, 280/7, 306/5 tlw. (Johannes-Haw-Str.), 315/1 tlw. (Auf Marscheid),

Flur 42

Flurstücksnummern: 497/2, 498/1, 502/1, 505/2, 506/2, 509/3, 513/4, 514/3, 515, 517/4, 520/5, 523/5, 524/3, 530/5, 537/4, 538/4, 538/6, 541/3, 542/3, 545/4, 544/2, 544/4, 546/3, 548/5, 553/12, 546/6, 548/4, 553/6, 553/8, 557/7, 553/9, 557/2, 557/3, 557/4, 561/1, 569/1, 578/4, 581/1, 545/3, 544/6, 585/3, 585/4, 585/9, 578/12, 578/5 (Sommergasse), 585/10 tlw. (Obrstiftstr.),

Flur 73

Flurstücksnummern:, 212/27, 212/28, 212/29, 212/30, 212/31, 212/32 , 212/33, 212/34, 212/35, 212/36, 212/216, 451/3 tlw., 451/4, 451/5, 451/6, 451/9, 451/10 tlw. (Oberstiftstr.)

Der exakte Verlauf des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- Umweltbericht / landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- lärmtechnische Untersuchung

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1.1 Allgemeines

Bereits erteilte Baugenehmigungen sowie vorliegende Bauvoranfragen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zu beachten.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Gliederung des Baugebietes nach Nutzungsarten und Aussagen bezügl. der zulässigen Nutzung.
- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen sowie Begrenzung der Wohneinheiten.
- Einbindung in die umgebende Landschaft
- Optische Abschirmung zum Föhrenbach
- Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Belange;
- Berücksichtigung der Erfordernisse in lärmtechnischer Hinsicht
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Untersuchung zur Ver- und Entsorgung vorab festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände mit leichtem Gefälle zur L 141 sowie zum Föhrenbach. Aufgrund der hohen Vornutzung wurde auf die Erarbeitung eines örtliches Aufmaßes verzichtet. Lediglich der Höhenunterschied zwischen der L 141 und den angrenzenden Gartengrundstücken wurde punktuell ermittelt. Er beträgt zwischen 0,60 und 0,75 m. (bezogen auf OK Bürgersteig)

3.1.4 Nutzungseinschränkung

A) Landespflege

Auf Grund der vorhandenen Erschließung und Bebauung sind bei der Umnutzung in nur geringem Maße Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die innerhalb des Bebauungsplangebietes durch landespflegerische Maßnahmen kompensiert werden können.

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Die Inhalte hierzu sind in Teil 2 der Begründung dargelegt.

Weitere detaillierte Aussagen sind Kap. 4 des landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen.

B) Lärmvorsorge

Aufgrund der räumlichen Nähe zur L 141 sowie der Einwirkung der BAB wurde zur Abklärung der Rahmenbedingungen ein Lärmgutachten erarbeitet. Das Ergebnis des Gutachtens wird an dieser Stelle auszugsweise wiedergegeben.

Zitat Anfang

Der Kfz-Verkehr auf der Oberstiftstraße und der BAB 1 verursacht im gesamten Plangebiet sowohl an den bestehenden Gebäuden als auch in den für eine Ergänzung der Wohnbebauung vorgesehenen Teilflächen Verkehrslärmeinwirkungen, welche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von

55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht z.T. deutlich überschreiten. Im Bereich der Mischgebietsfestsetzung werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) z.T. ebenfalls überschritten.

Wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind zum Schutz bestehenden und der geplanten Wohnnutzung vor den Straßenverkehrslärmeinwirkungen der Oberstiftstraße / L 141 und der BAB 1 Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Lärmschutzmaßnahmen

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 durch den Verkehrslärm der Oberstiftstraße / L 141 und der BAB 1 sind zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden und geplanten Wohnnutzungen Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich. Aufgrund der Erschließungsfunktion der Oberstiftstraße und der topographischen Verhältnisse entlang der BAB 1 sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Daher soll der notwendige Schallschutz für die bestehende und geplante Bebauung innerhalb der Plangebietes durch passive Maßnahmen sichergestellt werden.

Für die geplante Neubebauung westlich der Oberstiftstraße ist die Orientierung von empfindlichen Räumen und Freisitzen zur straßenabgewandte Westseite der geplanten Gebäude zu empfehlen. Die stöempfindlichen Räume in den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zulässigen Wohngebäude in zweiter Reihe östlich der Oberstiftstraße sollten wegen der hier vorherrschenden Geräuscheinwirkungen der Autobahn nach Süden und Westen orientiert werden.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Hierfür definiert die DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Die für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ermittelten Lärmpegelbereiche sind in Karte 3 dargestellt.

Der passive Schallschutz kann im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendermaßen festgesetzt werden:

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts	(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)30 dB
Wohnräume tagsüber	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)35 dB
Büroräume tagsüber	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)40 dB
Läden tagsüber	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)45 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.“

Die Lage der Lärmpegelbereiche ist entweder in der Textfestsetzung zu beschreiben oder in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

C) Hochwasserschutzgrenze

Der Föhrenbach begrenzt im Osten das Baugebiet. Die im Bebauungsplan am Föhrenbach ausgewiesene Grünfläche liegt im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers. Die ÜSG wurde in die Planurkunde übernommen.

Zur Einstaugefährdung des übrigen Baugebietes liegen keine Informationen vor.

D) Klimatische Vorgaben (Kaltluftabflußbereich)

Für die Umgebung des Plangebiet ist, wie auch im Umweltbericht ausführlich dargestellt, eine bedeutende Frischluftschneise im Talzug des Föhrenbaches zwischen Föhrenbach und Autobahndamm ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt aber am äußersten westlichen Rand dieser Schneise und löst keine Barrierewirkungen aus. Insbesondere weil die Planung bereits die Anforderungen an das Klima berücksichtigt und einen ausgedehnten Grünstreifen mit Erhalt der Vegetation auf bis zu 30 m Breite am Föhrenbach vorsieht und die Planung am Ortseingang, Bereich Sommergasse, auf eine Verdichtung der Bebauung in der 2. Reihe verzichtet.

Zur Verdeutlichung wird für den Bereich **Ziff. 1 und 2** (mit Ausnahme der vorh. Bebauung im Bereich Haus Nr. 69) folgende zeichnerische und textliche Ergänzung in den B-Plan aufgenommen:

- Der Bereich zwischen Föhren Bach und Baugrenze wird tlw. als private Grünfläche dargestellt. (Der Umfang wird in der Sitzung vorgestellt)
- Garagen sind in diesem Bereich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Wie bereits zuvor ausgeführt berücksichtigt die Planung die klimatischen Vorgaben durch Beschränkung der Baulandausweisung, vor allem in der Sommergasse und Ausweisung eines Grünzugs am Bachlauf

Charakteristische Gehölz- bzw. Vegetationsbestände die tierökologisch oder für das Landschaftsbild von Bedeutung sind, liegen ausnahmslos in dieser Grünzone.

Die neue Bebauung wird auf die rückwärtige Flucht der bestehenden Häuser begrenzt und es bleibt ein ausreichender Freiraum zum Föhrenbach bestehen und der Zielsetzung des Regionalplanes wird entsprochen.

Die Festsetzungen zum Erhalt der Grünflächen, der Vegetation oder zu Pflanzgeboten berücksichtigen auch die Anforderungen an die klimatischen Vorgaben.

Weitere Vorbelastungen bestehen für den Planbereich nicht.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO sowie „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan hat auch vorrangig zum Ziel das Volumen der Bebauung zu regeln, da grundsätzlich unter Berücksichtigung des § 34 BauGB und der bereits vorhandenen genehmigten Bebauung in der zweiten Reihe Baurecht besteht, sofern der Nachweis einer gesicherten Erschließung erbracht wird. Demnach löst der Bebauungsplan auch keine neuen Eingriffe aus, sondern im Gegenteil, führt im Sinne des Naturschutzes zu einer Beschränkung derselben durch Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, einschließlich der Sicherung der erforderlichen Grünflächen.

Die Analysen (Befragung der Grundstückseigentümer im Vorfeld der Planung) ergeben für die nächsten Jahre ein Nachfragepotential für Wohnbauflächen in diesem Innenstadt nahen und infrastrukturell gut ausgestatteten Bereich. Im Hinblick auf die begrenzten Flächenreserven der Stadt sowie die außerordentlich günstige Verkehrslage des Geländes ist es angezeigt, bei vorausschauender Planung, ein angemessenes Flächenangebot zu schaffen.

Die Aufteilung des Planbereiches ist durch die ehemalige Nutzung, in Form der vorhandenen Flurstücke weitestgehend vorgeprägt.

3.1.6 Erschließung

Der Ausbau der L 141 soll im derzeitigen Eigentum realisiert werden. Die sich hier im Zusammenhang mit der Ausbaumaßnahme ergebenden Böschungen in einer Tiefe von ca. 3,0 m werden im B-Plan dargestellt und deren Duldung auf den Privatgrundstücken durch Festsetzung gesichert.

Hierzu wird folgende Festsetzung aufgenommen:

- Die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Baumaßnahmen einschließlich sich ergebender Geländeeinschnitte und Geländeauftrag sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken vom Eigentümer zu dulden. (vergl. nachrichtliche Übernahme der Darstellung der Böschungen aus dem Straßenprojekt)
Der Zustand der Böschungen kann unter Beachtung der Festsetzung B)1.3 verändert werden.

3.1.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Äußere Gestaltung

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, Dachform und Dacheindeckung sowie Regelungen bezüglich zulässiger Reklame- und Werbeanlagen im Bereich des Mischgebietes.

Für die Festlegung der Gebäudehöhe künftiger Baumaßnahmen sind in erster Linie die umgebenden vorhandenen Strukturen zu beachten.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER

Da es sich um einen Bereich handelt in dem die Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden sind, wurde in Absprache mit den VG Werk Schweich auf die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Vorprojektes verzichtet. Notwendige Festsetzungen wurden mit den VG-Werken abgestimmt und in den B-Plan übernommen.

Schmutzwasserentsorgung

Folgender Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen:

Die Bebauung im Bereich zwischen Oberstiftstraße und Schweicher Bach muss mittels überlanger Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser / Trinkwasser) an die öffentlichen Leitungen in der Oberstiftstraße angeschlossen werden. Daher sind Hausanschlussschächte bzw. Übergabeschächte in den straßenseitigen Grundstücken erforderlich. Für diese Schachtbauwerke und die verbindenden Anschlussleitungen sind dingliche Sicherungen der begünstigten Privaten zu lasten der straßenseitigen Grundstücke erforderlich, es sei denn, es handelt sich um identische Eigentümer.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für neu zu errichtende Gebäude ist das aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken z. B. mittels Mulden, Teiche oder Rigolen zurückzuhalten. (Fassungsvermögen mind. 50 l / m² versiegelter Fläche). Eine breitflächige Einleitung in den Föhrenbach ist nach Rückhaltung zulässig. Für die Bebauung an der Oberstiftstraße ist ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal in der Oberstiftstraße möglich.

4.2 WASSERVERSORGUNG

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

4.3 STROMVERSORGUNG

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

5.0 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende MaSSnahmen

Das gesamte Gelände befinden sich mit Ausnahme der L 141 im Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB in Frage. Aufgrund der durchgeführten Befragung der Grundstückseigentümer ist davon auszugehen, daß in Teilbereichen private Grenzregulierungen möglich sind. Eine abschließende Beurteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, der B-Plan stellt in soweit eine Angebotsplanung dar.

6.0 UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt. Die notwendigen Festsetzungen sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht incl. landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der Umweltbericht / landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

In der allgemein verständlichen Zusammenfassung ist hierzu folgendes ausgeführt:

Die Umweltprüfung behandelt die Ausweisung eines Baugebiets für den innerstädtischen Teil der Oberstiftstraße. Hier ist eine Nachverdichtung der Bebauung im Sinne des § 1a (2) BauGB möglich und hat auch auf Grund der Möglichkeiten nach § 34 BauGB bereits begonnen. D. h. es werden Bauvorhaben in Baulücken oder in umbauten Freiflächen einzeln ohne planerische und gestalterische Gesamtabstimmung genehmigt.

Vor allem um eine stadt- und umweltgerechte Bebauung zu steuern wird der Bebauungsplan aufgestellt, weil hier detailliertere Regelungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden können als nach § 34 BauGB dies möglich wäre.

Für Natur und Landschaft werden damit weniger Außengebietsflächen überplant, die Beanspruchung von Grund und Boden in der Landschaft wird vermieden. Gleichwohl kommen insbesondere am Föhrenbach, trotz bis an den Bach reichender Gärten, noch naturnahe Uferzonen mit ausgedehntem Baumbestand vor.

Der Stadteingang wird von Grünflächen mit altem Baumbestand geprägt. Es kommen jedoch nach derzeitiger Datenlage keine gefährdeten oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten vor.

Der Bebauungsplan in der jetzt vorliegenden Fassung weist zur Berücksichtigung der Umwelt ausgedehnte Garten- und Grünflächen am Föhrenbach aus. Die Bebauung an Lindenstraße und Oberstiftstraße wird durch Baufenster limitiert und zwar stärker als dies ohne B-Plan möglich wäre. Damit wird u.a. auch der Erhalt der Grünflächen am Stadteingang festgesetzt und die im regionalplan ausgewiesene Grünzone innerhalb des Geltungsbereiches gesichert.

Infolge der Regelungen des Bebauungsplans verbleiben keine für Natur und Landschaft nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN SOWIE WERTUNG DER SCHALLTECHNISCHEN ERFORDERNISSE

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates erörtert.

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Stadtrat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und Ortsbildgestaltung beschlossen.

In den Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden folgende abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

1. Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten für das Flurstück Nr. 569/1 zwischen Sommergasse und Föhrenbach

Der Bebauungsplan sieht vor, das im gesamten rechten Bereich der Oberstiftstraße eine Bebauung in zweiter Reihe möglich wird, schließt aber diese Möglichkeit für den Geltungsbereich 2 aus.

Schon frühzeitig, und zwar bei der Befragung auf Mithilfe vom März 2006, wurde die Absicht einer Bebauung in zweiter Reihe erklärt.

Da die Verhältnisse in Bezug auf den Abstand zum Gewässer sehr unterschiedlich gelagert sind, kann dem Wunsch nach einer zweiten Baureihe im Bereich Flurstück Nr. 569/1 nicht entsprochen werden.

Begründung:

Die vorh. Bebauung ist als Vergleich ungeeignet da diese bereits vor Jahrzehnten realisiert wurde.

Im Scopingverfahren wurde vom Landschaftsplaner unter Berücksichtigung einer Bebauung in der 2. Reihe zunächst keine Beeinträchtigung des Kleinklimas gesehen. Dieser Auffassung wurde von Seiten der Fachbehörden nicht gefolgt und es wurde eine klimatische Begutachtung angeregt und ein Zielabweichungsverfahren bzgl. der Regionalplanung gefordert.

Dies Forderung konnte nur abgewiesen werden, indem die Baufenster weiter südlich deutlich in der Breite reduziert wurden und vorbeugend ein auch durch Nebenanlagen nicht bebaubarer Grünstreifen von 20 bis 35 m Breite ausgewiesen wurde und auf dem Grundstück 569/1 eine Bebauung in der 2. Reihe zugunsten einer großzügigeren Bebauung in der Bauflucht der 1. Reihe ausgeschlossen wurde. Auch hier müsste dann gelten, dass mindest 20 m Abstand eingehalten werden und eine Bebauung durch Nebenanlagen (Garagen Gartenhäuser) ausgeschlossen wird.

Der Stadtrat war diesem Kompromissvorschlag nicht gefolgt und hat auch die Bebauung in der 1. Reihe stark limitiert.

2. Trauf- und Firsthöhe für das Flurstück Nr. 569/1

Die gem. Bebauungsplanfassung der Offenlage geplanten First- und Traufhöhen entsprechen nach Ansicht des Grundstückseigentümer in keinsten Weise weder der bestehenden Bebauung der Oberstiftstraße, noch dem im Bau befindlichen Objekt gegenüber dem Grundstück, das erst kürzlich genehmigt wurde. Selbst der direkte rechte Nachbar überschreitet diese Werte teilweise deutlich.

Der Anregung die Trauf- und Firsthöhe der Bebauung Oberstiftstraße Nr. 47 bis 67 bzw. dem im Bau befindlichen Gebäude Flurstück 270/3 anzupassen wurde vom Stadtrat abgelehnt.

Begründung:

Die benachbarte Bebauung im Bereich Sommergasse geht auf einen Bebauungsplan aus den 60-iger Jahren zurück. Obwohl dieser B-Plan derzeit keine Rechtskraft mehr besitzt, sollten in der Abwägung diese Vorgaben im Sinne einer nachbarschaftlich verträglichen Bebauung berücksichtigt werden.

Der Rat hat daher für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe entschieden die bestehende Bebauung als Massstab zu nehmen.

3. Trauf- und Firsthöhe Bebauung Lindenweg

Die derzeitige Traufhöhe liegt bei 4,80 m. Bei einer (maximalen) Erhöhung der Traufhöhe, z.B. bei Um- oder Anbau, ist dann das derzeitige harmonische Erscheinungsbild des Straßenzuges empfindlich gestört. (Siehe hierzu vorhandene Endbebauung am Lindenweg, nach der aktuellen Festsetzung wäre dann solche Höhenentwicklung innerhalb der vorh. Bauzeile möglich.)

Es wurde angeregt die Maximalwerte der vorh. Bebauung anzugleichen.

Der Rat ist dieser Anregung gefolgt. Für den Bereich 3 wird ein eigener Schemaschnitt dargestellt, indem die maximal zulässige Traufhöhe auf 5,0 m und die Firsthöhe auf 8,5 m begrenzt wird.

4. Einfahrten L 141

Angeregt wurden die Zufahrt zu den Grundstücken nicht verbindlich zu regeln.

Mit der Festlegung der paar weisen Zusammenlegung von Einfahrten an der L 141 würden energietechnisch gesehen 50% der neuen Garagen an der besonnten und damit falschen Seite des Wohnhauses stehen. Eine thermische Pufferwirkung durch den Garagenbaukörper hin zu den wärmeren Räumen wäre somit vertan. Bei einer derzeitigen Straßenkörperbreite von ca. 12 m wäre es möglich, individuelle Zufahrtsmöglichkeiten vorzuhalten, wobei jede Einfahrt zur Verkehrsberuhigung an der L 141 beiträgt.

Der Rat ist dieser Anregung nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Festlegung der Garagenstandorte ist für den Bereich 4 im B-Plan nicht getroffen worden. Insofern ist die vorstehende Feststellung nicht zutreffend und eine Zusammenfassung von Zufahrten somit nicht nachteilig.

Eine Festlegung der Zufahrten ist jedoch die Voraussetzung zur Umsetzung einer aus landespflegerischer und städtebaulicher Sicht wünschenswerten einseitigen Baumreihe

5. Böschungen auf Privatflächen entlang der L 141

Angeregt wurde auf die Festlegung einer Duldung von Böschungen zu verzichten.

Bei Ausbaumaßnahmen sich ergebende Geländehöhenunterschiede sollten durch den Verursacher mit anderen Mitteln z.B. mit Winkelstützsteinen auf seine Kosten regulieren werden.

Der Rat ist dieser Anregung nicht gefolgt.

Begründung:

Durch die Verbreiterung im Zusammenhang mit der Anlage eines Radweges oder alternativ der Anlage von Parkplätzen i.V.m. einem Gehweg und Einzelbäumen muß der derzeitige Zustand verändert werden.

Winkelstützmauern o.ä. Maßnahmen sind optisch problematisch und kostenintensiv. Die gem. B-Plan festgesetzte Duldung einer Böschung ist in Abwägung der Vor- und Nachteile der geringere Eingriff und sollte daher als Festsetzung unverändert bleiben.

6. Einzel- und Doppelhäuser zwischen Oberstiftstraße und Föhrenbach

Angeregt wurde auf die alternative Festlegung „Einzel- und Doppelhäuser“ zu verzichten.

Der Rat ist dieser Anregung mit der Begründung gefolgt das eine mögliche Grundstücksteilung mit dem Ziel der Verdopplung der Wohneinheiten für das Gebiet nicht verträglich ist. Die Zufahrten von der Oberstiftstraße zu den hinteren Grundstücksteilen beschränken sich überwiegend auf eine Zufahrtsbreite von ca. 3,0 m. Das erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze macht es erforderlich die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken. Auf die Errichtung von Doppelhäuser und damit die Errichtung von 4 Wohneinheiten wird daher verzichtet. Das bestehende Doppelhaus hat weiterhin Bestandsschutz und ist durch die Einschränkung daher nicht unmittelbar betroffen.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch den Bebauungsplan werden keine Erschließungsmaßnahmen unmittelbar ausgelöst. Eine Kostenschätzung ist daher nicht erforderlich. Evtl. durchzuführende Ausbaumaßnahmen werden gem. der Beitragssatzung der Stadt Schweich aufgeteilt.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	56.125	100,0
• öffentliche Verkehrsfläche	5.248	9,3
• Öffentliche Grünflächen	1.619	2,9
• Private Grünflächen	10.918	19,5
• Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	55	0,1
Netto-Bauflächen	38.279	68,2
– davon Allg. Wohngebiet	27.460	48,9
– davon Mischgebiet	10.819	19,3

Aufgestellt: Schweich, den

.....
Stadtbürgermeister