

Bebauungsplan der Stadt Schweich „Ermesgraben 2. Änderung“

Begründung

Schweich, Flur 15, 73, 74 und 77 sowie Issel Flur 3 und 4

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel.: 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

März 2010

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.0 ALLGEMEINES	3
2.0 Plangebiet	3
2.1. Gebietsabgrenzung	3
3.0 Verfahren	4
3.1. Einleitung des Verfahren	4
4.0 Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse	4
5.0 umweltrelevante Aspekte	5
6.0 Die Änderungen im Einzelnen	5
7.0 Ver- und Entsorgung	9
8.0 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Massnahmen	9
9.0 Abwägung einschl. Begründung der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	9
10.0 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	11
11.0 Flächenbilanz	11

1.0 ALLGEMEINES

Die Bebauungsplanänderung dient in erster Linie einer Klarstellung der Festsetzungen in Bezug auf:

- Errichtung von Doppelhäusern
- maximal zulässige Gebäudehöhe
- Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen.
- Mindestabstände von baulichen Anlagen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche
- Änderung der Mindestgrundstücksgröße bei Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern.
- Ergänzung der Erschließungsanlagen, hier insbesondere der Anordnung einer Linksabbiegespur im Mischgebiet Süd sowie der Anpassung an die geplanten Seniorenanlagen im Mischgebiet Nord.
- Ergänzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen

2.0 Plangebiet

2.1. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Schweich, Flur 15, 73, 74 und 77 sowie Issel Flur 3 und 4

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.



3.0 Verfahren

3.1. Einleitung des Verfahren

Der Rat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 sowie am 10.12.2009 den Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplanes „Ermesgraben 2. Änderung“ gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 04.01.2010 bis 03.02.2010 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

4.0 Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Der bestehende Bebauungsplan **Ermesgraben 1. Änderung** bedarf aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse der Baugenehmigungsbehörde und der damit verbundenen Nutzungsansprüche der Überarbeitung bzw. Klarstellung. Die städtebauliche Konzeption einschließlich Erschließungskonzept ist, mit Ausnahme der Anordnung einer Linksabbiegespur sowie der Anpassung der Stichstraße im Mischgebiet Nord, von der Änderung nicht betroffen. Die Realisierung der Linksabbiegespur erfolgt innerhalb des als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereiches. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. In so weit ist die Darstellung der Abbiegespur lediglich als nachrichtliche Übernahme aus der Ausführungsplanung zu werten. Der Bebauungsplan stellt keine verbindliche Aufteilung der Verkehrsflächen dar. Auswirkungen beschränken sich auf den Verfall von 5 Bäumen die bisher als Pflanzgebot festgesetzt waren.

Die notwendigen Änderungen beziehen sich im wesentlichen auf folgende Bereiche:

- Hinweis auf rechtliche Rahmenbedingungen bei Errichtung eines Doppelhauses
- Klarstellung der Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen.
- Festlegung der Mindestabstände von baulichen Anlagen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche
- Regelung der Mindestgrundstücksgröße bei Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern.
- Anlage einer Linksabbiegespur

Die textlichen Festsetzungen und sonstigen zeichnerischen Festsetzungen werden, soweit sich aus der Änderung kein Anpassungserfordernis ergibt, übernommen.

5.0 umweltrelevante Aspekte

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Konzeption sowie das System der Erschließung bleiben unangetastet. Aspekte aus Umweltsicht sind mit der Änderung nicht betroffen. Eine Anpassung des Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

6.0 Die Änderungen im Einzelnen

Regelung der Mindestgrundstücksgröße bei Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern.

Zur Vermeidung von „Kleinstgrundstücken“ durch nachträgliche Teilung wurde eine Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser von 400 m² festgesetzt. Diese Regelung führt jedoch in den Bereichen in denen die Bauweise „Einzel- oder Doppelhäuser“ festgesetzt wurde, zu einer Festlegung der Bauweise in Form des Doppelhauses. Die Wahlmöglichkeit ist bei einigen Grundstücken, die knapp unter der 400 er Grenze liegen, nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund soll die Regelung künftig nur noch auf die Bereiche Ziff. 1 und 3 bezogen werden.

Hinweis auf rechtliche Rahmenbedingungen bei Errichtung eines Doppelhauses

Bei Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist, unter Beachtung des § 8 Abs. 1 LBauO, eine Baulast gemäß § 86 LBauO nachzuweisen. Die Baulast muss vor Baubeginn auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück bestellt werden. Bei der Baulastbestellung muss darauf geachtet werden, dass eine Festlegung hinsichtlich der Anbauverpflichtung durch das Nachbargrundstück dergestalt erfolgt, dass entweder entlang der gesamten Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anbauverpflichtung erteilt wird, oder sich diese Verpflichtung nur auf einen Teil der Nachbargrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht.

Diese Tatsache wird bei Vorlage der Bauantragsunterlagen oftmals übersehen. Aufgrund dessen soll die anstehende Änderung dazu genutzt werden, zu diesem Sachverhalt einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Klarstellung der Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdach

Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse beträgt zwei bzw. drei Vollgeschosse. Damit, bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdach, die absolute Gebäudehöhe klar definiert ist, werden die Schemaschnitte entsprechend ergänzt. Hierbei wird klarstellend festgesetzt, das oberhalb des letzten Vollgeschoss lediglich ein s.g. nicht anrechenbares Staffelgeschoss zulässig ist. Für diesen Fall wird die zulässige Höhe der Attika bzw. Oberkante Flachdach bestimmt.

Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen.

Regelungsbedarf besteht hinsichtlich der Mindestabstände von baulichen Anlagen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Zulässigkeit der Errichtung von Garagen. Die Festsetzung A) 5 und B) 7 wird entsprechend angepaßt.

Es ist erforderlich das der Mindestabstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auch bei Errichtung von Garagen angewendet wird.

Begründung:

Die Mindestbreite von tlw. 5,0 m als „Lichttraumprofil“ ist zu sichern.

Die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit für das nördliche MI-Gebiet ist neu zuregeln .

Begründung:

Für die geplante Seniorenanlage sowie die Anlage der „Archea“ (Seniorenwohnanlage / betreutes Wohnen) werden abweichend von allgemein geforderten Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit spezielle Regelungen erforderlich die den besonderen Nutzungszweck berücksichtigen. Der Stellplatznachweis kann hierbei auch teilweise auf dem städtischen Grundstücke in räumlicher Nähe nachgewiesen werden.

Die Festsetzung A)3 wird wie folgt ergänzt:

Im Bereich Ziff. 5 ist bei Errichtung von Altenpflegeheimen je 3 Betten ein Stellplatz nachzuweisen. Bei Errichtung von Seniorenwohnanlagen i.V.m. betreuten Wohnungen sind 1,50 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Mindestens 10% hiervon sind jeweils für Behinderte anzulegen. Mindestens 50% v.g. Stellplätze sind auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen.

Es soll die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage erleichtert werden. Hierzu wird als Ergänzung der Festsetzung A)4 folgende Ausnahme zugelassen:

In dem mit (a) gekennzeichneten Bereich der Ziff. 5 ist, bei Einhaltung der maximal zulässigen Traif- und Firshöhe, i.V.m. der Errichtung einer Tiefgarage eine Überschreitung der zulässigen EG-Höhe bis zu 1,0 m zulässig.

Garagengeschosse sind gem. § 21a (1) BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen (max. 1 Geschoß) ist auch ohne Darstellung von Baugrenzen zulässig. Bei Ermittlung der Geschoßfläche bleiben gem. § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze unberücksichtigt.

Es besteht im Mischgebiet Nord Regelungsbedarf in Bezug auf die Bauweise gem. § 22 BauNVO

Begründung:

Bisher ist für den Bereich der Ziff. 5 keine Bauweise festgesetzt. In § 22(1) BauNVO ist hierzu ausgeführt: „Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.“

Bei Festsetzung als „offene Bauweise“ würde der geplante Baukörper der Seniorenanlage die in offener Bauweise maximal zulässige Länge von 50,0 m um ca. 20,0 m überschreiten..

Es besteht Regelungsbedarf im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO. (Überschreiten der Baugrenze)

Begründung:

In der Vergangenheit wurde eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile auch im Freistellungsverfahren geduldet. In § 23 Abs 3 BauNVO heißt es: „ Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Für die Inanspruchnahme bedarf es einer Genehmigung. Damit für die Zukunft auch im Anzeigeverfahren Klarheit besteht soll hierzu eine ergänzende Festsetzung aufgenommen werden.

Der Begriff der Firstrichtung wird durch „Hauptfirstrichtung“ ersetzt.

Begründung:

Zur Nutzung von Sonnenenergie sollten Gebäudeteile abweichend errichtet werden können; ansonsten wird die Festsetzung beibehalten, da diese Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips ist. Zur Nutzung der Sonnenenergie in Form von Solarzellen zur Warmwassererzeugung ist die Nutzung einer Teilfläche des Daches ausreichend.

Von der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung auszunehmen sind s.g. Zeltdächer, da sich bei dieser Dachform keine Richtung ergibt.

Auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung wird verzichtet.

Begründung:

Die Regelung führt zu Problemen bei Errichtung von Pultdächern sowie bei sg. Zeltdächer

Die Festsetzungen zur Anordnung von Garagen in Bezug auf ihre Höhenlage bedarf der Ergänzung.

Die Regelung erfolgt unter B)6 der textlichen Festsetzungen.

Bezüglich der Schemaschnitte sind mehrere Klarstellungen und / oder Ergänzungen notwendig.

- Generell werden die Zahlen unter den Schnitten sowie die Angabe von Dachneigungen ersatzlos gestrichen da es hier zu Verwechslung mit der zulässigen Gebäudetiefe bzw. zulässigen Dachneigung kommt.
- Bei dem Schemaschnitt Typ 3 der Ziff. 1, 2 und 3 wird die gestrichelte Linie entfernt.
- Bei den Schemaschnitten der Ziff. 1, 2 und 3 wird eine maximal zulässige sichtbare Wandhöhe von 7,20 m bezogen auf OK Straße festgesetzt. Diese Regelung wird auch für Typ 3 der Schemaschnitte (Pultdach) angewendet.

Begründung:

Da alle Formen geneigter Dächer zulässig sind, kann es ohne eine solche Regelung bei einseitigen Pultdächern zu einer Wandhöhe von bis zu 10,0 m kommen.

- Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser, Aufzüge o.ä.

Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe.

Hier ist eine Konkretisierung bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdach erforderlich.

Für Flachdachgebäude wird als oberster Messpunkt OK Attika festgesetzt.

Die Höhenlage baulicher Anlagen wie z.B. Garagen bedarf einer ergänzenden Regelung.

Begründung:

Die Verkehrsflächen liegen teilweise ca. 1,0 m über dem natürlichen Gelände. Hierdurch kann es z.B. bei der Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze zu Problemen bezüglich der Maximalhöhe von 3,20 m kommen. Es wird zur Vermeidung von Störungen im Straßenbild daher eine Regelung zur Anpassungspflicht der Grundstücke an die Nachbargrenzen bzw. die Verkehrsflächen aufgenommen

Von der Nebenanlagenregelung sind Garagen, Carports und Stellplätze auszunehmen

Begründung:

Die Regelung zielte auf die Errichtung von Geräteschuppen o.ä. Die Festsetzung ist daher der ursprünglichen Absicht anzupassen.

In den Festsetzungen fehlt bisher eine Regelung für s.g. Werbepylone.

Die Festsetzung B) 8 wird wie folgt ergänzt:

Weiterhin zulässig ist im Bereich Ziff. 5.1 ein Werbepylon mit einer Maximalhöhe ab OK Parkplatz von 9,00 m und einer maximalen Werbefläche von 27,0 m² je Ansichtsfläche.

Zeichnerische Änderungen

Lärmschutz

Auf der Grundlage der aktuellen Straßenplanung wurde das Lärmgutachten überarbeitet. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist die Angabe der Anschüttungen entlang der B 53 auf 4,80 m bzw. 5,80 m sowie der K 39 neu auf 4,90 m bzw. 5,10 m festzusetzen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf Oberkante Fahrbahn der B 53, K 39 neu sowie der Einfahrt ins Baugebiet.

Die Angaben in der Planzeichnung sind entspr. zu ändern. Die geänderte Karte mit Darstellung der Lärmpegelbereiche ist auszutauschen.

Änderungen im Bereich des nördlichen Mischgebietes.

Folgende Änderungen werden vorgeschlagen:

- Anpassung der Baugrenzen an die aktuelle Planung
- Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Straßenbreite 6,0 m
- Wendeanlage gemäß RAST 09 Bild 59 (für 3-achsige Müllfahrzeuge)
- Ausweisung einer privaten Grünfläche im Bereich des Gewässerrandstreifens. Soweit der 10,0 m tiefe Gewässerrandstreifen von Bebauung betroffen ist, für den Bereich zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze.

Ergänzung Linksabbiegespur im Bereich des Mischgebiet Süd

Hierdurch entfallen 5 geplante Bäume

Die Einfahrt zum Bereich Ziff. 5.1 ist zu verschieben und die Baugrenze anzupassen.

Grundstücke Nr. 99, 100 und 101

Beantragt wurde die Änderung des Baufensters. Folgende Änderung wird erbeten:

Für die Grundstücke 99, 100 und 101 eine Verschiebung der Baugrenze um 2,0 m nach Norden –damit 5,0m Abstand von der Verkehrsfläche- und für das Grundstück 101 zusätzlich die Erweiterung des Baufensters um ca. 1,50 m nach Westen.

Grundstücke 187 und 189

Für die Grundstücke 187 und 189 wird eine „giebelständige“ Bauweise beantragt. Begründet wird dies mit dem Wunsch zur Errichtung von Solaranlagen die zur vollständigen Heizung der Häuser dienen soll.

Grundstück 146

Für das Grundstück 146 wird, wg. Errichtung eines Gebäudes mit Pultdach, eine Traufständige Bauweise beantragt.

Grundstücke Nr. 166 und 167

Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 166 und 167 möchten den zwischen den Grundstücken liegenden öffentlichen Grünstreifen erwerben. Nach Rücksprache mit dem Ing.-Büro BFH hat diese Fläche keine Bedeutung für die wasserwirtschaftlichen Belange und wird von daher nicht mehr benötigt.

Der 3,0 m breite öffentliche Grünstreifen wird in private Grünfläche geändert.

7.0 Ver- und Entsorgung

Änderungen am Konzept der Ver- und Entsorgung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

8.0 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Massnahmen

Änderungen an Eigentumsverhältnissen werden durch die Bebauungsplanänderung mit Ausnahme einer Inanspruchnahme von ca. 10 m² im Bereich Ziff. 5.1 zur Herstellung der Linksabbiegespur sowie eine Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche im Mischgebiet Nord um 29 m², nicht ausgelöst. Die Veränderung wird im Zuge der Schlußvermessung berücksichtigt.

9.0 Abwägung

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung in der Sitzung des Stadtrates eingeflossen. Es wurden folgende abwägungsrelevante Anregung vorgebracht.

- A) Zu der beabsichtigten Umwandlung einer öffentlicher Grünfläche in private Grünfläche wurden Bedenken hinsichtlich des Abzugsverhältnisses in der Bodenordnung vorgebracht.
Der Rat hat in der Abwägung beschlossen die Bedenken zurückzuweisen.
Da, im Zusammenhang mit der ersten Änderung, an anderer Stelle öffentliche Flächen in Bauland umgewandelt wurden hat die zuständige Umlegungsstelle zu der jetzt geplanten Änderung keine Bedenken.
- B) Es wurde angeregt die Festsetzung B) 7 in Bezug auf die Zulässigkeit von sonstigen Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten i.S.d. § 8(9)Nr. 3 LbauO zu erweitern.
Der Stadtrat hat beschlossen dieser Anregung zu entsprechen.
Die Festsetzung B) 7 wird wie folgt ergänzt:
Von der Einschränkung ausgenommen sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten i.S.d. § 8(9)Nr. 3 LBauO. Garagen, Carports und sonstige Gebäude sind i.S.d. § 23 (5) BauNVO unter Beachtung der Festsetzung A)5 und B) 2.1 auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- C) Anregungen der Kreisverwaltung
Die Festlegung der maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen in den Schemaschnitten führt nach Auffassung der Kreisverwaltung zu möglichen Fehlinterpretationen da in den Bereichen Ziff. 4 und 5 ff Unterschiede in Bezug auf die Anzahl der Geschosse bestehen. Darüber hinaus könnte ohne Einbindung in die textlichen Festsetzungen ggfs. rechtliche Probleme bestehen.
Es wird vorgeschlagen die Maximalwerte in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen und klarer zu definieren.

Der Rat hat in der Abwägung beschlossen den Anregungen zu entsprechen.
Für den Bereich der Ordnungsziffer 4 werden eigene Schemaschnitte dargestellt.

Die Festsetzung B) 7 wonach Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sowie sonstige Vorhaben i.S. der §§ 62 und 66 LBauO ausschl. an der rückwärtigen Grundstücksgrenze

zulässig sind wird beibehalten. Insbesondere nach der Änderung der Festsetzung in Bezug auf sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten i.S.d. § 8(9)Nr. 3 LBauO gilt diese Einschränkung nur noch für „Geräteschuppen“ o.ä

Die Festsetzung der Hausgruppe im Bereich der Ordnungsziffer 5.2 bedarf nach Auffassung der Kreisverwaltung der Ergänzung in Bezug auf die Mindestanforderungen zur Schließung der baulichen Zwischenräume zwischen benachbarten Gebäuden im Sinne einer Hausgruppe. Der Rat hat in der Abwägung beschlossen den Anregungen zu entsprechen.

Es wird folgende neue Festsetzung aufgenommen:

Der Bereich der Ziffer 5.2 wird als Hausgruppe festgesetzt. Der Hauptkörper ist zwingend zweigeschossig auszubilden. Zwischengebäude zu Nachbarparzellen müssen eine Traufhöhe von mindestens 3,0 m aufweisen.

D) Es wurde angeregt die gemäß Festsetzung B) 6.1 max. zulässige durchschnittliche Höhe von 2,80 m über OK Straße auf 3,20 m anzuheben. Der Rat hat in der Abwägung beschlossen der Anregung teilweise zu entsprechen und die Höhe auf 3,00 m anzuheben.

E) Es wurden Anregungen vorgebracht, die sich nicht auf die erneute Offenlage bezogen. Der Stadtrat hat entschieden das diese Anregung nicht in die Abwägung eingestellt werden.

F) Im Bereich des Mischgebietes Nord wurde angeregt den hinter den öffentlichen Stellplätzen angeordneten Fußweg (Bürgersteig) bis an die Wendeanlage zu verlängern. Der Stadtrat hat entschieden das diese Anregung auf privatrechtlicher Basis ohne Änderung des Bebauungsplanes entsprochen wird. Die Bereitstellung der erforderlichen Fläche aus dem Grundstück des Kindergartens kann auch ohne Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Es werden ca. 35,0 m² benötigt.

G) In einem Schreiben wurde die Problematik der Projekthöhen der Straßenplanung und die damit verbundenen Auswirkungen angesprochen.

Dem Schr. ist jedoch keine konkrete Anregung zu entnehmen, es wird lediglich um Erläuterung des Sachverhalts gebeten. Die nachfolgenden Erläuterungen wurden vom Erschließungsträger IRP Mainz abgegeben.

Zitat:

Die Höhenlage der Straße ergibt sich aus den vorhandenen Rahmenbedingungen (Mindestdeckung der Entwässerungsrohre, Höhenlage der Einleitstelle in den Ermesgraben, Tiefenlage der Becken etc.).

Ausgehend von den Zwangspunkten (Einleitung des Oberflächenwassers in den Ermesgraben ohne die Gefahr des Rückstaus, Anschluss des Schmutzwasserkanals "Am Hölzernen Kreuz", Tiefenlage der Rückhaltebecken etc.) wurde die Entwässerung des Gebietes geplant.

Aus den Vorgaben der DIN und den entsprechend Richtlinien ergeben sich die Mindestgefälle und z.B. bei Becken die Einstauhöhen, welche dann die Höhenlage der Kanäle in der Straßenachse bestimmen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Überdeckungen zur frostfreien Lagerung ergeben sich die geplanten Straßenhöhen.

Welche Rahmenbedingung im Einzelnen an den jeweiligen Stellen nun ausschlaggebend sind, wurde im Rahmen der Vorstellung der Planung bei der Stadt erläutert und würde hier den Rahmen sprengen.

Es sei jedoch darauf verwiesen, dass sich die Entwässerungsplanung, welche der Ausführungsplanung zu Grunde liegt, grundsätzlich von der Planung, welche dem ursprünglichen Bebauungsplan zu Grunde lag, unterscheidet. War ursprünglich die Entwässerung nur in Mulden, Gräben und Furten geplant, wurde im nachhinein (vor dem Hintergrund der Einwendungen in der Baulandumlegung gegen die Eintragung von Grunddienstbarkeiten für die Mulden und nach unserer Information auch auf Wunsch der Werke) die Entwässerung teilweise rohgebunden umgeplant.

Dies führte aus o.g. Gründen (Zwangspunkte) zu einer Überarbeitung der Straßenhöhen.

Ein positiver Nebeneffekt, welcher aber nachvollziehbar nicht ursächlich für die Höhenlage der Straße ist, ist der Umstand, dass durch die nun geplanten Höhen, sowohl für die Entwässerung als auch die Straße die Erdarbeiten minimiert werden konnten,

was auch bereits in die seinerzeitigen Kostenschätzung für die Erschließungskosten eingeflossen ist.

Hinsichtlich etwaiger Kostenauswirkungen verweisen wir auf den Umstand, dass der Lärmschutzwall aus überschüssigem Material aus dem Baugebiet hergestellt wird, welches alternativ (aufgrund der Masse nicht der Belastung) hätte "entsorgt" werden müssen.

Planungskosten für den Lärmschutzwall fallen in dem Sinne nicht an, da es für die Wälle keine "Ausführungsplanung" im klassischen Sinne gibt, sondern hier nur ein "Regelquerschnitt" vorgegeben wird.

Zitat Ende

Der Stadtrat schließt sich diesen Ausführungen an.

H) In Bezug auf die Höhen des Lärmschutzwall wurde, auf der Grundlage der aktuellen Straßenplanung das Lärmgutachten überarbeitet. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist die Angabe der Anschüttungen entlang der B 53 auf 4,80 m bzw. 5,80 m sowie der K 39 neu auf 4,90 m bzw. 5,10 m festzusetzen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf Oberkante Fahrbahn der B 53, K 39 neu sowie der Einfahrt ins Baugebiet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 und 25.03.2010 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen dem Bebauungsplan "Ermesgraben 2. Änderung" zugestimmt und als Satzung beschlossen.

10.0 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Kosten der Erschließung. Mehrkosten für die Anlage der Linksabbiegespur werden durch Bauträger der Baumaßnahme des Teilbereich Ziff. 5.1 übernommen. Die Veränderungen im Bereich des Mischgebietes Nord sind für die Baukosten ohne Bedeutung.

11.0 Flächenbilanz

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz. Die zusätzliche Linksabbiegespur wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche realisiert. Die Veränderungen der Vergrößerung der Verkehrsfläche im Bereich des Mischgebietes Nord werden durch die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche kompensiert.

Aufgestellt:

Schweich, den2010

.....
Stadtbürgermeister