

Bebauungsplan der Stadt Schweich „Ermesgraben 1. Änderung“

Begründung Teil 1 der Begründung (städtebaulicher Teil)

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

Januar 2008

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 Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc.	5
6.0 Nutzungsverteilung	5
7.0 Ver- und Entsorgung	6
7.1. Schmutz- und Niederschlagswasser	6
7.2. Stromversorgung	7
7.3. Telekommunikationsleitungen	7
8.0 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Massnahmen	7
9.0 Abwägung einschl. Begründung der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	7
10.0 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	8
11.0 Flächenbilanz	9

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2).

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

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Schweich

Flur 15

Flurstücke 262/1, 269/2 tlw. (Bahnhofstraße K39), 313 tlw., 319/4 tlw. (Weg), 321 tlw., 327/1, 327/2, 333 tlw., 334 tlw.

Flur 73

Flurstücke 12/4 tlw., 15/3, 16/3, 22/3, 23/4, 29/3, 30/5, 34/5, 35/6, 47/1, 48/1, 49/1, 53/1, 269 bis 275, 363/1, 364/1, 364/2, 365/5, 373/1 tlw., 376/6, 382/6, 384 bis 387, 388/1, 391 bis 399, 400/1, 404/1, 405/1, 408/1, 409 bis 413, 415/1, 416, 417/1, 419 bis 423, 425 bis 427, 429/2, 430/1, 430/2, 431/2, 432/2, 433/2, 434/2, 435/2, 436/2, 437/2, 438/1, 438/2, 439/2, 440/2, 441/2, 442/2, 443/2, 444/2, 445/3, 446/2, 447/1 tlw. (Bahnhofstraße K39), 464/424, 465/424, 722/268 tlw. (Weg), 726/428, 727/428, 811/1 tlw.

Flur 74

Flurstücke 1 bis 9, 11/1, 12, 13, 18/1, 19 bis 24, 25/1, 27 bis 30, 31/1, 33 bis 34, 36/1, 37/1, 42/1, 46, 47, 62, 63, 64/1, 64/2, 129/1, 131, 132, 133/1 tlw., 148/1, 149/1, 152/1, 153/1, 153/2, 157, 158, 159/1, 161, 162, 163/1, 165 bis 170, 171/1, 174 bis 178, 180/1, 181 bis 185, 186/1, 188 bis 191, 192/1, 194, 195, 196/1, 198 bis 200, 204/1, 205 bis 207, 209/1, 210 bis 221, 223 bis 225, 226/1, 226/3 (Beim hölzernen Kreuz), 226/4, 227/3 (Beim hölzernen Kreuz), 229/1 tlw., 413 (Weg), 414/1 tlw. (Ehranger Pfad), 417 tlw., 424/222, 425/222, 475/156, 496/67, 497/66, 498/65, 500/68, 536/42, 537/42, 538/42, 539/42, 542/42, 543/42, 544/42, 545/42, 546/42, 688/141, 695/128, 706/137 tlw., 707/140 tlw., 708/148 tlw.

Flur 77

Flurstücke 1/2 tlw., 2 tlw.

Gemarkung Issel

Flur 3

Flurstücke 284 tlw. bis 286 tlw., 290/2 tlw., 290/3 tlw., 291/2 tlw., 292/2 tlw., 293/2 tlw., 294/2 tlw., 295/2, 296/2, 297, 298, 301 bis 320, 321 tlw., 324 tlw. bis 326 tlw., 328 tlw., 330 tlw., 331 tlw., 334 tlw., 336 tlw. bis 338 tlw., 340 tlw. bis 345 tlw., 347 tlw. bis 349 tlw., 350, 351 tlw., 352 tlw., 353, 354, 355 tlw. bis 359 tlw., 360 bis 362, 363 tlw., 364 tlw., 365, 366 tlw. bis 369 tlw., 370, 371, 372 tlw., 373 bis 375, 376 tlw. bis 379 tlw., 380 bis 387, 390 bis 394, 396 bis 404, 405 tlw. bis 409 tlw., 411, 412, 413 tlw., 414 bis 417, 418 tlw. bis 425 tlw., 426 bis 436, 438 bis 443, 445, 446, 449 bis

455, 456 (Weg), 464/388, 465/389 (Weg), 468/395, 469/395, 470/410, 471/410 tlw., 474/335 tlw., 475/335 tlw., 476/437, 477/437, 478/300, 479/300, 482/299, 483/299, 493/448, 494/448, 495/448, 537/444, 538/444, 539/444, 540/444, 541/444, 542/444

Flur 4

Flurstücke 19 tlw., 20/2 tlw., 21/2 tlw., 22/2, 23/3, 24/4, 26/5, 27/5, 28/4, 29/4, 38/1 tlw. (Weg), 39/1, 40/1, 41/1, 42/1, 43/1, 44/1, 45/1, 46/1, 47/1, 48/1, 49 bis 57, 59 bis 62, 63/3, 64/3, 65/3, 66/4, 67/6, 68/6, 69/6, 70/6, 71/6, 72/6, 73/6, 74/6, 75/6, 76/6, 77/6, 78/6, 79/6, 80/6, 81/6, 82/6, 83/6, 84/6, 85/6, 87/6, 88/6, 91/7 (Schutzfläche), 95 bis 124, 125/2 (Weg), 129/7, 129/8 tlw. (Weg), 130/3, 131/3, 132/3, 133/3, 135/3, 152/7, 153, 154/10, 155/5, 156/7, 158, 159/6, 160/4, 161, 162, 163/4, 164/4, 165, 166/3, 167/4, 170/3, 171/3, 173/5, 180/3, 181/2, 183/2, 185 (Weg), 221/1 (K35), 223/1 (K35), 413/4 tlw. (K35), 414/5 tlw. (Weg), 451/58, 452/58, 480/166, 481/168, 482/169, 483/172, 484/172, 502/17, 503/17, 504/17 tlw., 505/18, 506/18 tlw.

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 26.04.2007 den Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplanes „Ermesgraben 1. Änderung“ gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte im Sommer 2007. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2007 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen dem überarbeiteten Planentwurf des Bebauungsplanes "Ermesgraben 1. Änderung" zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. In der Sitzung des Stadtrates am 29.11.2007 sowie 24.01.2008 wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4.0 Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Der bestehende Bebauungsplan **Ermesgraben** bedarf aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse der Bodenordnung und der damit verbundenen Nutzungsansprüche der Überarbeitung. Die städtebauliche Konzeption einschließlich Erschließungskonzept ist von der Änderung nicht betroffen.

Die notwendigen Änderungen beziehen sich im wesentlichen auf folgende Bereiche:

- Verschiebung von Grundstücksgrenzen
- Anpassung der überbaubaren Flächen an die geänderte Grundstücksteilung
- Umwandlung eines Teilbereiches zur Errichtung von Geschosswohnungsbau in Einzel- und Doppelhäuser

- Umwandlung der für eine Hausgruppe vorgesehene Teilfläche in individuell zu errichtende Doppelhäuser mit direkter Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken
- Verzicht der Erschließung im Bereich der südlichen Mischgebietsfläche
- Die Höhenlage der künftigen Gebäude wird abweichend von der bisherigen Regelung als Maximalwert bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.
- Verzicht auf Ausweisung von Leitungsrechten zur Ableitung von Niederschlagswasser
- MI-Gebiet Ziff. 5.1 Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 auf einer Fläche von 14.863 m²

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

Aufgrund der Verschiebungen der künftigen Grundstückseinteilung erhöht sich die Anzahl der Baustellen von bisher 304 auf 356 Baustellen. Hierbei entfallen 12 Baustellen durch Verkleinerung der Grundstücke in den beiden Mischgebietsbereichen sowie 7 zusätzliche Baustellen durch Umwandlung von Flächen für Geschosswohnungsbau in Einfamilienhausgrundstücke.

Diese Zahlen können sich durch Veränderungen im Bereich Ziff. 5.1 nochmals verschieben.

5.0 Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc.

A) Umwelt

Aufgrund der Bewertung im Umweltbericht ergeben sich keine Einschränkungen oder Änderungen aufgrund der v.g. Anpassungen.

B) Lärmtechnische Vorgaben

Die im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung erstellte lärmtechnische Untersuchung, erstellt vom Ing.-Büro Juhre + Boxleitner Trier aus dem Jahr 2000, in der die Geräuschimmissionen untersucht wurden, wird auch für die Änderung als Grundlage verwendet. Die hier getroffenen Aussagen behalten ihre Gültigkeit auch für die 1. Änderung.

6.0 Nutzungsverteilung

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie Teile des Mischgebietes ist, als Folge der Bodenordnung, eine Erhöhung der Anzahl der Grundstücke erforderlich. Die Verdichtung (Verkleinerung der Grundstücke) wird mit der hohen Anzahl von Ansprüchen der Grundstückseigentümer begründet.

Durch die Änderung wird der Anteil an Geschosswohnungsbau entlang des Gewässers (innerer Grünzug) reduziert zugunsten der Errichtung von Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Der Anteil der Doppelhäuser im Plangebiet wird durch die geänderte Grundstückseinteilung insgesamt erhöht.

Die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschossflächenzahl bleibt mit Ausnahme des Mischgebietes unverändert. Aufgrund der Erhöhung der Anzahl der Baustellen ist jedoch davon auszugehen, dass die maximal zulässigen Werte bei Errichtung von Doppelhäusern auch tatsächlich ausgeschöpft werden.

Aufgrund der hohen Anzahl erforderlicher Stellplätze sowie des Geländezuschnitt im Mischgebiet Ziff. 5.1 ist es erforderlich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,9 zu erhöhen. Durch die zwi-

schen dem Betriebsgrundstück und der K35 gelegenen öffentliche Grünfläche wird die höhere Verdichtung ausgeglichen. Eine Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche mit dem Ziel die GRZ auf 0,8 abzusenken, ist nicht möglich, da die öffentliche Grünfläche u.a. zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher Ziele in vollem Umfang benötigt wird. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird weiterhin über Schemaschnitte definiert. Die Regelungen gemäß Nutzungsschablone (maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse, GRZ, GFZ,) sind hierbei zu beachten.

Auf die bisherige Festsetzung der Höhenlage der künftigen Gebäude bezogen auf NN wird verzichtet. Diese Festsetzungssystematik hat sich, insbesondere bei der Notwendigkeit von Interpolation, als nicht praktikabel erwiesen. Abweichend von der bisherigen Regelung wird daher der Maximalwert bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1. Schmutz- und Niederschlagswasser

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bam-bach+Gatzen Trier zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt wurde.

An der bisherigen Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden, mit Ausnahme der Veränderung der Ableitung von Niederschlagswasser, keine Änderungen vorgenommen.

Hieraus ein Zitat:

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird durch die textlichen Festsetzungen sichergestellt, daß innerhalb der privaten Grundstücksflächen Rückhalte- und Versickerungsanlagen – in der Regel flache, bewachsene Mulden – für das Oberflächenwasser anzulegen sind. Diese Mulden werden dimensioniert mit dem spezifischen Volumen von 50 l/m² befestigter Fläche.

Damit ist gewährleistet, daß das im privatem Bereich anfallende Niederschlagswasser weitestgehend zurückgehalten wird und nur in seltenen Fällen ein Überlaufen der Mulde zu erwarten ist.

Für diese Fälle werden die Notüberläufe der Rückhalteanlagen in den Baugrundstücken an das Dränagen- und Rohrleitungssystem der Straßenentwässerung angeschlossen.

Zentrale Achse des Erschließungsgebietes ist der neu angelegte Ermesgraben, der das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchfließt. Das Dränagen- und Rohrleitungssystem der öffentlichen Verkehrsflächen werden jeweils „auf kurzem Weg“ über Mulden und Gräben an dieses Gewässer angeschlossen, so daß

- a) die Dränagen, Mulden und Gräben mit relativ niedrigen Abflußmengen belastet werden und somit vorwiegend flache Rasenmulden ausreichen
- b) mehrere kleine Einleitungen in das Gewässer stattfinden, bei denen Probleme im Einleitungsbereich aufgrund hydraulischer Stoßbeanspruchung nicht zu erwarten sind.

Über dieses System erfolgt somit sowohl die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen als auch die Ableitung der Notüberläufe aus den privaten Versickerungs-/ Rückhalteanlagen.

Der wasserwirtschaftliche Ausgleich der Abflußverschärfung infolge der Erschließungsmaßnahmen erfolgt:

- a) für den privaten Bereich durch die Muldendimensionierung mit 50 l/m²
- b) für den öffentlichen Bereich durch die Anlage mehrerer dezentraler Rückhalte- / Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit ebenfalls 50 l/m² Bemessung.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können die Muldengräben nur mit relativ geringem Längsgefälle angelegt werden. Die hieraus resultierenden geringen Fließgeschwindigkeiten lassen die Profilierung der Rasenmulde ohne weitergehende Sohlsicherungsmaßnahmen zu.

Insgesamt werden 4150 lfdm Teilsickerleitungen DN 200 bis DN 300, 810 lfdm Regenwasserkanäle DN 400 und DN 500 innerhalb der Verkehrsflächen und 1770 lfdm Mulden und Gräben in öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Im privaten Bereich entstehen rd. 3.300 m³ Rückhaltevolumen, für den öffentlichen Bereich (Straßen, Plätze) werden 2.600 m³ Speichervolumen erforderlich.

Zitat Ende

Aufgrund der Mitteilung der SGD-Süd vom 17.04.2007 wird der Regelungsinhalt bezüglich der Rückhaltung von Niederschlagswasser nur noch als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Es wird hier auf die Zuständigkeit der VG-Werke verwiesen diesen Sachverhalt durch Satzung zu regeln.

7.2. Stromversorgung

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

7.3. Telekommunikationsleitungen

Erfolgt als Ergänzung des vorh. Netzes. Evtl. erforderliche Leitungsanpassungen werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit der Deutschen Telekom koordiniert.

8.0 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Massnahmen

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 41 ha und steht überwiegend im Privateigentum von Eigentümern, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern sind bereits im Zusammenhang mit der Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB absprachen über den künftigen Zuschnitt der künftigen Baugrundstücke getroffen.

9.0 Abwägung

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sind in die Abwägung in der Sitzung des Stadtrates eingeflossen. Es wurden folgende abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

wird ergänzt nach der Offenlage

10.0 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Art	GP brutto € (incl. 19% MWSt.)
1. Öffentliche Verkehrsfläche	5.275.000,00
2. Beleuchtung	350.000,00
3. Herstellung Ermesgraben + Pflanzungen	139.694,00 95.000,00
4. Öffentliche Grünflächen incl. Anlagen zur Wasser- rückhaltung /- versickerung für Wasserwirtschaft	790.000,00 471.000,00
5. Straßenbäume	70.000,00
6. Lärmschutzwall mit Bepflanzung	773.500,00
Erdarbeiten	145.000,00
Bepflanzung	145.000,00
7. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebau- ungsplangebietes	205.000,00
8. Schmutzwasser	2.630.000,00
9. Wasserversorgung	1.365.000,00
10. Niederschlagswasserbewirtschaftung außerhalb der Grünflächen	1.395.000,00
Summe	<u>13.703.694,00</u>

zuzüglich:

- K 39 Neu, Verfahrenskosten der Umlegung, Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 12% der Baukosten),

Kostenangaben:

- Öfftl. Verkehrsfläche (1, 2)	Ing.-Büro John
- Schmutzwasser (8)	Ing.-Büro Bambach+Gatzen u. Partner
- Wasserversorgung (9)	
- Ermesgraben (3)	
- Niederschlagswasserbewirtschaftung au- ßerhalb der Grünflächen (10)	
- Lärmschutzwall (6)	Ing.-Büro John und Bielefeld+Gillich+Heckel
- Grünflächen u. Bepflanzung (4, 5, 6, 7)	Ing.-Büro Bielefeld+Gillich+Heckel

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Stadt Schweich sowie für die Grünflächen, den Ermesgraben sowie die externen Ausgleichsflächen gem. § 135a BauGB

11.0 Flächenbilanz

	Σm² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	414.893	100,0

• öffentliche Verkehrsfläche	65.200	15,7
• Öffentliche Grünflächen	93.957	22,6
• Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft...	11.955	2,9
• Flächen für den Gemeinbedarf	4.136	1,0
• Versorgungsflächen	275	0,0
• Private Grünflächen	435	0,1

Netto-Bauflächen	238.935	57,6
– davon Allgemeine Wohngebiete	(206.737)	
– davon Mischgebiete	(32.198)	

Aufgestellt:

Schweich, den2008

.....
 Stadtbürgermeister