

**Bebauungsplan der Stadt Schweich
BEBAUUNGSPLAN
„Auf der Rausch“**

Begründung

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

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

Büro für Landespflege
Egbert Sonntag Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt BDLA
Moselstraße14 54340 Riol

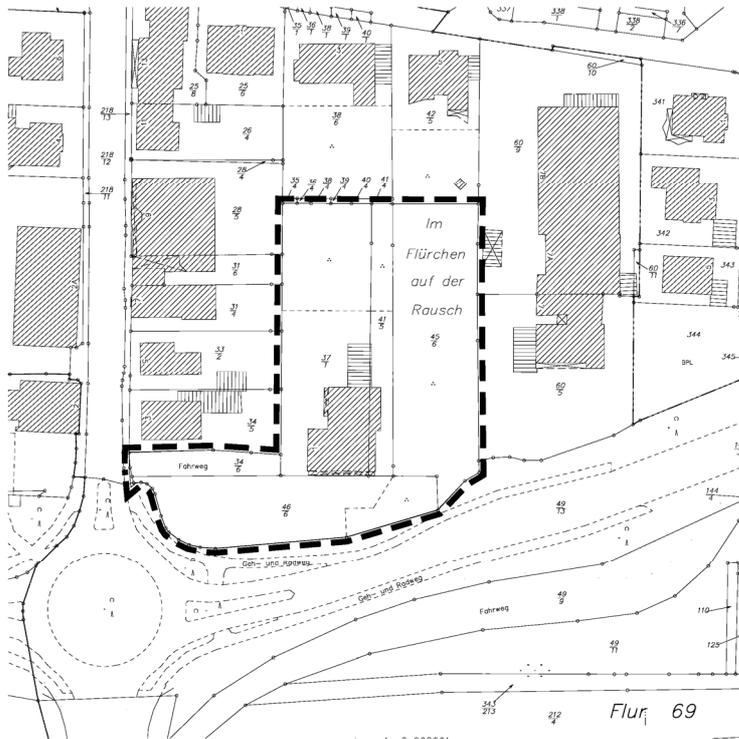
Tel 06502 / 99031 Fax 99032
info@sonntag-landespflege.de

Stand: Satzung

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstücke Nr. 34/6, 37/1, 41/5, 45/6 und 46/6, Flur 69, Gemarkung Schweich. Es handelt sich hierbei um das Betriebsgrundstück der Hotel Welter. Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.



2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahrens

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnflächen für Geschosswohnungsbau in Form von drei Einzelgebäuden.

Die Umgebung des Plangebiets wird entlang der angrenzenden Brückenstraße sowie der Straße Im Flürchen von zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Schweich stellt für den Bereich „gemischte Baufläche“ MI dar. Diese Nutzungsabsichten werden aufgrund verschiedenster Entwicklungen nicht mehr weiterverfolgt. Eine Änderung des FNP ist aufgrund der Erleichterungen durch das Planungsinstrument des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nicht erforderlich. Der FNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Rat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am 28.01.2010 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Rausch“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

2.2 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 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde in der Zeit von 17.02.2010 bis einschließlich 16.03.2010 durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden

gemäß § 4a Abs. 2 BauGB (i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und §13 Abs. 2 BauGB) erfolgte die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Für den Bereich des Betriebsgeländes des Hotel Welter existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Die für die neue Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen werden derzeit als Grünflächen als Ruhebereich für die Hotelgäste genutzt. Die Flächen sind gärtnerisch angelegt und durch Fußwege erschlossen.

Die jetzt angestrebte Lösung der Bebauung in Form von drei Solitärgebäuden für Geschosswohnungsbau stellt für das Umfeld eine angepasste Nutzungsstruktur dar.

4. Künftige Nutzungsstruktur

Geplant ist die Errichtung von zweigeschossigen Solitärgebäuden plus Keller bzw. Tiefgarage. Die vorgegebene Topografie wird hierbei teilweise zur Unterbringung der Stellplätze im Untergeschoss genutzt. Die Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan dokumentiert (vergl. Darstellung im B-Plan und in den Schemaschnitten).

Die vorgesehene Bauweise sowie die Festsetzung der hinsichtlich Anzahl zulässiger Geschosse entspricht der umgebenden Bebauung. Die Bestandshöhen (Trauf- und Firsthöhen) der umliegenden maßstabbildenden Gebäude sind im Schemaschnitt dokumentiert.

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.

Die Höhe und Anordnung der Gebäude ist durch die in den Schemaschnitten und der Planzeichnung als Maximalhöhe festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sowie die in der Planzeichnung dargestellte Erdgeschossfußbodenhöhe über NN festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika (vergleiche Schemaschnitte).

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung und der Nebenanlagen.

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, versetztes Pultdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von 15 bis 40 Grad sowie Flachdächer zulässig. Kombinationen mit Energiegewinnungsanlagen sind hierbei zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.

Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

Zur Begrenzung der Wohneinheiten sowie der hieraus resultierenden Anzahl der Stellplätze sind in der Bereichen generell zur Vermeidung von einer höheren Anzahl von „Straßenrandparkern“, je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Diese sind hierbei zu mind. 50% der Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

5. Verkehr

Die Anbindung erfolgt über die bestehende Einmündung in die „Brückenstraße“. Die Zu- und Abfahrt darf hierbei jeweils nur in Form als s.g. „Rechtsabbieger“ erfolgen.

6. Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte

(vergl. Kapitel 7)

Lärmvorsorge

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan entwickeln sich aus einem Lärmgutachten, erstellt durch FIRU Kaiserslautern, vom November 2009, in dem die Geräuschmmissionen in der Umgebung (B 53 und A1) untersucht wurden.

Die wesentlichen Aussagen (Zusammenfassung) der Lärmtechnischen Untersuchung werden in Kap. 7 auszugsweise wiedergeben. Des Weiteren wird auf das Gesamtgutachten verwiesen.

7. Aussagen zu den Umweltbelangen

Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGBÄndG 2007 ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Deshalb werden in vereinfachter Form Aussagen zu Fauna und Flora, etc. wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt.

Die für die neue Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen werden derzeit als Grünflächen als Ruhebereich für die Hotelgäste genutzt. Die Flächen sind gärtnerisch angelegt und durch Fußwege erschlossen. Markant ist ein, allerdings für den innerstädtischen Bereich ungeeignetes, zweistämmiges Nadelgehölz mit Stammdurchmesser von jeweils 0,65 m. Dagegen ist ein alter Feldahorn mit Stammdurchmesser von ca. 0,60 m als ortsbildprägend anzusehen.

Entlang der Grundstücksgrenzen stehen Hecken für das Ortsbild die Hecken an den Grundstücksgrenzen haben eine abschirmende Funktion und sind für die innerörtliche Durchgrünung von Bedeutung.

Entlang der südöstlichen Seite, zur Bundestrasse, besteht eine ausgedehnte Grünfläche mit einem erhaltenswerten Laubbaum.

Aus Sicht des Artenschutzes ist auf Grund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Nutzung nicht mit dem Vorkommen von schützenswerten oder gefährdeten Arten zu rechnen.

Anforderungen nach § 1 Abs. 3, 6 und 7 und Eingriffsregelung nach LNatSchG

Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 enthält für Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² (dies betrifft Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1), die Bestimmung, dass die Voraussetzungen für bestandsorientierte Bebauungspläne im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 hier gegeben sind. (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft)

Diese Bestimmung trifft hier zu, da mit einer voraussichtlichen Versiegelung von ca. 3.826 m² die Obergrenze von 20.000 m² deutlich unterschritten wird.

Der Gemeinde bleibt es aber unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 und des § 9 auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen. Dies wird von der Gemeinde auch wahrgenommen in dem Festsetzungen zu Anpflanzungen und Pflanzbindungen getroffen werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen (Grünordnerische Festsetzungen)

Zur Berücksichtigung der Anforderungen aus § 1 Nr. (6) Nr. 7 werden Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25, festgesetzt um eine Mindestgestaltung des Ortsbildes sicher zu stellen. Zudem wird grundsätzlich zur Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bodenschutz- und Wasserrecht die Versiegelung n. § 9 (1) Nr. 20 beschränkt. Versiegelung beschränkt. Nicht befestigte Flächen sind deshalb auch dauerhaft zu begrünen.

8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser wird wie bisher über die bestehende Kanalisation der Zentralkläranlage zugeführt.

Oberflächenbefestigungen werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Ansonsten erfolgt die Rückhaltung auf dem Grundstück. Neue öffentliche Anlagen für die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung werden nicht angelegt. Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zusammen mit dem Bauantrag /Entwässerungsantrag vorgelegt.

Wasserversorgung

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

Stromversorgung

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

9. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im Privatbesitz. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

10. Abwägung

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

In dem Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen.

Von den Eigentümer Im Flürchen 5 (Diana u. Michael Traut) wurden Bedenken vorgebracht die sich auf Wertminderung des eigenen Gebäudes, die zulässige Anzahl der Geschosse sowie mögliche zusätzliche Lärmbelastigungen beziehen. Es wird eine 1,5 bis 2 geschossige Bebauung angeregt.

Der Stadtrat hat die Bedenken hinsichtlich einer zusätzlichen Lärmbelastigung sowie einer Wertminderung des Grundstücks zurückgewiesen.

Begründung:

Die geplante Bebauung entspricht in Art und Volumen der bestehenden Bebauung im Bereich Brückenstraße und Im Flürchen. Die Höhe der vorhandenen Bebauung wurden durch ein Vermessungsbüro exakt bestimmt. Die jetzt im Bebauungsplan festgesetzten Maximalwerte orientieren sich am Bestand.

Die geplante Bebauung hält gegenüber den angrenzenden Grundstücken einen Abstand von 5,0 m bzw. 7,0 m ein. Die räumliche Trennung zu den Nachbargrundstücken wird durch ein Erhaltungsgebot für die vorhandene Bepflanzung noch verstärkt. Der Abstand zwischen der vorh. Bebauung und den Gebäude Haus Nr. 5 beträgt je nach Standpunkt 30,0 bis 34,0 m. Hiermit liegen Abstände vor die weit über die Maße in aktuellen Neubaugebieten hinausgehen.

In Abwägung der gegenseitigen Interessen zwischen vorhandener und geplanter Bebauung wurde mit äußerster Sorgfalt das Gesamtvolumens festgesetzt. Wie den Schemaschnitten sowie den Festsetzungen zu entnehmen ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit werden, zusätzlich zu den Eintragungen in den Schemaschnitten, die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in die textlichen Festsetzungen übernommen. Weiter werden die festgesetzten EG-Höhenlage in der Planzeichnung angegeben.

Von Hermann Traut wurde die Anzahl der Wohnungen sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse kritisch hinterfragt. Es wird angeregt die Bauweise dem Baugebiet „Auf der Rausch“ (11/2-Geschosse) anzupassen und die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren. Herr Traut vertritt die Auffassung, das bei einer Bauweise von ca. 12 Stück Wohneinheiten auf den Ausbau der Keller und Tiefgarage verzichtet werden kann.

Es findet es nicht in Ordnung das die Gebäude in der Brücken Straße, Zufahrt zum Baugebiet „Im Flürchen“, sowie die Bausünden im ehemaligen Gelände Wolfgang Görden für die Bebauung „Auf der Rausch“ zugrunde gelegt wurden.

Ein weiterer Aspekt der Anregung bezieht sich mögliche Mängel beim Thema Brandschutz sowie bei der geplanten Verkehrsanbindung an die Brückenstraße.

Die vorgebrachten Bedenken werden als zurückgewiesen.

Begründung:

Die Anzahl der Wohneinheiten ist im B-Plan nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan gibt durch Baugrenzen und textliche Festsetzungen ein zulässiges Volumen vor. Die mögliche Anzahl der Wohnungen ergibt sich aus der zulässigen Kubatur und durch die Möglichkeit zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sowie die Einhaltung sonstiger Vorgaben z.B. der LBauO.

Für die Festlegung des zulässigen Volumens war nach eingehender Beratung im Stadtrat sowohl die Bebauung an der Brückenstraße als auch die Bebauung im Bereich der Straße Im Flürchen Maßstabs bildend. Die durch örtliches Aufmaß festgestellten Gebäudehöhen der v.g. Straßenzüge sind in den Schemaschnitten dokumentiert.

Auch die geplante Tiefgarage ist im Bebauungsplan nur als Angebot zur Unterbringung der geforderten Stellplätze festgesetzt. Das Erfordernis zur Errichtung hängt von der tatsächlich beantragten Anzahl der Wohnungen ab. Gemäß Festsetzung A) 3 sind mind. 50% der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen. Die geplante Tiefgarage wird die Anzahl von offenen Stellplätzen somit deutlich reduzieren und zu eine Entlastung der angrenzenden Grundstücke führen.

Fragen des Brandschutz sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären. Im Bebauungsplanverfahren ist hierzu von der zuständigen Fachbehörde kein Hinweis eingegangen.

Bezüglich der Ein- und Ausfahrt zur Brückenstraße ist festzustellen, dass es sich hier um eine Anbindung innerhalb der geschlossenen Ortschaft handelt. Der Stadtrat hat sich, im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung, dafür ausgesprochen an der betreffenden Stelle nur „rechts rein und rechts raus“ zuzulassen. Entsprechende Verkehrs lenkende Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Schweich, den

.....