

**Bebauungsplan der Stadt Schweich
Stadtteil Issel
Teilbereich „Ober dem Hof“**

**Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Issel

FLUR: 8

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

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

Mai 2006
erg. Sept. 2006

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3)	3
	BauGB	
1.2	Gebietsabgrenzung	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	4
3.1.3	Topographische Situation	4
3.1.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz	5
3.1.5	Nutzungsverteilung	7
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	11
4.3	Stromversorgung	11
4.4	Erdgasversorgung	11
5.0	Eigentumsverhältnisse	11
6.0	Umweltbericht /Landespflgerischer Planungsbeitrag	11
	(siehe Teil 2)	
7.0	Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landespflgerischen Zielvorstellungen	12
	Abweichungen von den landespflgerischen Zielvorstellungen	12
	Abwägung	12
8.0	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	15
9.0	Flächenbilanz	15

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

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

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um die derzeit noch ungeordnete Restfläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Stahlhandel Heil. Seit Aufgabe der gewerblichen Nutzung sind bereits eine Anzahl von Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen entstanden auf dem ehemaligen Betriebsgelände entstanden.

Die Erschließung erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Derzeit wird über den Abschluss eines Erschließungsvertrages verhandelt.

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.

Die vorhandene Verkehrserschließung an die Straße „Zur Kiesgrube“ (K 35) soll weiter genutzt werden. Die für die Realisierung des Vorhaben erforderliche Neufestsetzung der OD-Grenze wurde mit Schr. v. 22.12.2005 durch den LSV in Aussicht gestellt.

Die Stadt ist gehalten gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.02.2006 gefaßt.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.03.2006 durch öffentliche Vorstellung der grundsätzlichen Planungsüberlegungen.

Im wirksamen FNP der Stadt Schweich ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, der Beschuß des Bebauungsplans kann gemäß § 10 Abs. 3 bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Issel, Flur 8.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 8

Flurstücke Nummer 29/32, 29/33 (Zur Kiesgrube), 29/34, 29/35, 29/36, 29/37, 29/38, 29/39, 29/40 (Fußweg), 29/41, 65/3, 65/22.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung 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
- Entwässerungstechn. Vorkonzept
- 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

Die vorhandene Fundamentierung der bisher als Lagerhalle genutzten Teilfläche wurden im Hinblick auf ihre Wiederverwertbarkeit untersucht. Die vorhandenen Anlagen sollen auch für die künftige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern weiter genutzt werden. Gleichermaßen gilt prinzipiell für vorhandene Verkehrsanlagen.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen.
- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- Im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen der Einfamilienhäuser ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken.
- Wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie weiterer Voruntersuchung festgestellt.

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

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine, im Zusammenhang mit der Vornutzung, künstlich hergestellt ebene Fläche sowie angrenzender bis zu 5,0 m hohe Böschungsbereiche zur K 35.

Die genauen Verhältnisse wurden durch örtliche Geländeaufnahme festgestellt und sind der Kartendarstellung zu entnehmen.

3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz

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 außerhalb des Bebauungsplangebietes durch landespflgerische Maßnahmen kompensiert werden können.

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

Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes (gem. der Begründung Teil 2) sind auf der Grundlage der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet.

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

B) Altlasten

Im Auftrag des ehem. Grundstückseigentümer (Riewer) wurde durch die Ing.-Gesellschaft Fugro Konz eine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Zitat:

„Die chemische Untersuchung an Bodenproben ergab keine Hinweise auf eine die Wohnnutzung einschränkende Bodenveränderung im aufgeschütteten Untergrund. Der von der Bundesbodenschutzverordnung vorgegebene Prüfwert für die Anlage von Kinderspielplätzen wird unterschritten.“

Lokal werden die Vorsorgewerte überschritten und weisen auf einen lokalen anthropogenen Einfluß hin. Hierbei wird insbesondere auf das Umfeld der Bohrung der Bohrung RKS 6 im Nahbereich der bereits vorhandenen Wohnnutzung aufmerksam gemacht. Eine Beeinflussung der Bodenwerte in diesem Bereich durch Schlackebruchstücke im aufgeschütteten Boden oder durch die Ablagerung von Baustoffreststoffen, Asche ist nicht auszuschließen und ist im Falle einer gärtnerischen Nutzung näher zu untersuchen.“

Folgende Hinweise werden in den B-Plan aufgenommen:

„Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen (aufgeschütteter Untergrund bis zu einer Tiefe von 2,0 m) zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Hierbei sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkehrungen in Bezug auf Frostsicherheit, Bodenverbesserungen, Sicherungsmaßnahmen bei Ausschachtung etc. zu treffen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sind bei Erdarbeiten zu beachten.“

„Sollten bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.“

In Bezug auf einen möglichen Altlastenverdacht ist aufgrund der Untersuchungen für den ausgewählten Planbereich insgesamt davon auszugehen, dass der zur Ausweisung von Bauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

C) Lärmvorsorge

Aufgrund der räumlichen Nähe zu einem Gewerbegebiet nördlich der Straße zur Kiesgrube sowie der K 35 wurde zur Abklärung der Rahmenbedingungen ein Lärmgutachten erarbeitet. Das Ergebnis des Gutachtens wird an dieser Stelle auszugsweise wiedergegeben.

Zitat Anfang

Der Kfz-Verkehr Kreisstraße 35 verursacht an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude 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.

Wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den Straßenverkehrslärmeinwirkungen der Kreisstraße 35 Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Der notwendige Schallschutz soll für Bebauung entlang der Straße durch passive Maßnahmen sichergestellt werden.

Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) sowie die Außenwohnbereiche von Wohnungen in den Gebäuden der ersten Baureihe südlich der K 35 sind möglichst zur straßenabgewandten Südseite (leise Fassade) hin zu orientieren, lärmunempfindliche Räume (Bäder, Küchen, Treppenhäuser, Flure, Dielen) zur Straßenseite. In Gebäuden, in denen nicht alle Aufenthaltsräume zur Südseite hin orientiert werden können, ist pro Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum an der leisen Fassade anzurufen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist für die Aufenthaltsräume die zur Straße hin orientiert sind passiver Schallschutz festzusetzen.

Die DIN 4109 definiert 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 5 dargestellt.

Der passive Schallschutz sollte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden, um auch für Wohngebäude, die in der zweiten Baureihe realisiert werden, bevor die abschirmende Bebauung in der ersten Baureihe südlich der K 35 realisiert ist, gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

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

Zitat Ende

Die Situation bezüglich des Gewerbelärms wurde ebenfalls in der schalltechn. Beurteilung untersucht. Das Gutachten kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

Karte 1 und Karte 2 zeigen die Schallausbreitung und die Gewerbelärmeinwirkungen im Tag- und im Nachtzeitraum.

Sowohl am Tag, als auch in der Nacht werden unter Ausnutzung der zulässigen Emissionskontingente die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) nur in der Nordwestecke des geplanten Wohngebiets geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. Nach dem Bebauungskonzept für das geplante Wohngebiet ist im ungünstigsten Fall

nur am nördlichen Teil des Gebäudes G1 mit geringfügigen Überschreitungen der Immisionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um weniger als 1 dB(A) zu rechnen.

In den textlichen Festsetzungen wird in dem betroffenen Bereich (Nordwestecke des geplanten Wohngebiets) verbindlich festgelegt, daß dort ausschließlich Nebenräume angeordnet werden.

Eine besondere Festsetzung bezüglich des Gewerbelärms ist daher nicht erforderlich. Weitere Vorbelastungen bestehen für den Planbereich nicht.

3.1.5 Nutzungsverteilung

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

Die Analysen ergeben für die nächsten Jahre ein Nachfragepotential für Wohnbauflächen in verdichteter Bauweise als Eigentumswohnung, Innenstadt nah und infrastrukturell gut ausgestattet. 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. Das fortschreitende ökologische Bewußtsein der Bauwilligen in Verbindung mit der ökonomischen Notwendigkeit die Wohnkosten zu senken, macht eine Energie effiziente Bau- und Siedlungsbauweise sinnvoll.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt diese Einschätzung und schlägt eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau vor. Diese Aufteilung ist jedoch freibleibend und kann je nach Nachfrage verändert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Punkt variabel.

Die Aufteilung des Planbereiches ist durch die ehemalige Nutzung, in Form der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie die Bodenplatte der ehemaligen Stahlhalle, weitestgehend vorgeprägt. Die Höhenentwicklung der Gebäude im Hangbereich zu K 35 werden in ihrer Höhenentwicklung durch die vorh. Topografie bestimmt. In Bezug auf die Lage der K 35 soll eine Zweigeschossige Bebauung errichtet werden. Die unterste Ebene dieser Gebäude (Niveau der ehemaligen Stahlhalle) soll hierbei als Garagen genutzt werden. Die sich aus diesen natürlichen Vorgaben ergebenden Gebäudevolumen sind in den Schemaschnitten dokumentiert.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten. Vorhandene Leitungen werden beim geplanten Wegenetz berücksichtigt und soweit erforderlich durch Leitungsrechte gesichert.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Sinne des Landespfliegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden außerhalb des Plangebietes realisiert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespfliegerischer Planungsbeitrag).

3.1.6 Erschließung

Das derzeitige Straßennetz wird unverändert übernommen bzw. in Form zweier Stichstraßen künftig weitergeführt. Die Dimensionierung der Stichstraße richtet sich nach den Empfehlungen der EAE 85. Parallel der K 35 wird ein 1,50m breiter Gehweg hergestellt. Die genaue Ausbildung dieses Gehweges wird in dem v.g. Erschließungsvertrag geregelt.

Die Anbindung der Bebauung im Bereich der vorhandenen Böschung werden sowohl von der K 35 als auch von dem unteren Planniveau erschlossen.

Die Straßenbreiten werden zwischen 5,0 und 6,0 m festgesetzt. Der gesamte Verkehrsraum wird als s.g. „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind bereits teilweise in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden bzw. werden im Zusammenhang mit dem anstehenden Ausbau erneuert. Weitere Erschließungsanlagen, mit Ausnahme zusätzlicher Hausanschlüsse, sind nicht erforderlich.

3.1.7 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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. Im Bereich Ziffer A ist, aufgrund der vorhandenen Bodenplatte der ehemaligen Halle, hier mit kleineren Überschreitungen der GRZ zu rechnen. Die vorhandene Situation lässt hierzu keine Alternativen.

Gleiches gilt für den Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus. Hier ist aufgrund des höheren Stellplatzbedarfs auch von einer höheren Versiegelung in diesem Bereich auszugehen. Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) BauNVO sind daher hier ausdrücklich zugelassen.

Die Festlegung von Maximalhöhen dient ebenso der künftigen städtebaulichen Ordnung.

Äußere Gestaltung

Auf gestalterische Festsetzungen wird weitestgehend verzichtet. Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf OK Verkehrsanlagen sowie der zulässigen Trauf- und Firsthöhe. In Verbindung mit der Darstellung von Schemaschnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

Soweit gestalterische Festlegungen getroffen wurden, sind sie aus dem Gebäudebestand der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Dies betrifft die Art der Dacheindeckung sowie die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben).

Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels sind die Einschränkungen der Materialwahl sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft die Mindestvoraussetzungen.

Auf die Festlegung der Firstrichtung wurde bewusst verzichtet.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespfllege zur Vermeidung und Minderung von bau- / anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflgerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für den Bebauungsplan ist davon auszugehen, daß die vorhandenen Systeme auch nach einer Neuordnung weiterhin genutzt werden sollen.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind auch für die Nachnutzung uneingeschränkt weiter zu verwenden. Die getroffenen Vorgaben und Aussagen erfolgten in Absprache mit den VG-Werken.

Die Ergebnisse der Voruntersuchungen des Ing.-Büro Bach Trier wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zitat Anfang

1. Entwässerung

1.1 Voruntersuchungen

1.1.1 Entwässerungssystem

Zur Wahl des Entwässerungssystems wurden Möglichkeiten bezüglich der Vermeidung/Reduzierung und Dämpfung des Regenwasserabflusses von privaten und öffentlichen Flächen geprüft.

Aufgrund der örtlichen Zwangspunkte, die durch die Topographie und die vorhandene Bebauung (vorh. Bodenplatte, angrenzende Gebäude, etc.) bestimmt werden, ist innerhalb und außerhalb des Plangebietes eine Rückhaltung und schadlose Versickerung sowie eine Ableitung in Mulden oder Mulden-Rigolensystemen nicht möglich.

Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse, wird ein herkömmliches Trennsystem geplant.

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird vollständig abgeleitet und über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle dem Klärwerk Riol zugeführt.

Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers erfolgt über einen vorhandenen Regenwasserkanal zur Mosel.

Zur Reduzierung der anfallenden Wassermengen werden im Bereich der vorhandenen Bodenplatte verschiedene Maßnahmen umgesetzt, damit der Regenwasserabfluss reduziert werden kann (siehe hierzu Ziffer 1.3.2). In diesem Zusammenhang wird auf unser Schreiben vom 28.06.2006 an die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier hingewiesen, in dem weitergehende Möglichkeiten zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses aufgezeigt werden.

1.2 Bestehende Abwasseranlagen

1.2.1 Bestehende Entwässerungsleitungen

Der Stadtteil Schweich-Issel wird im Trennverfahren entwässert und ist an das Klärwerk Riol angeschlossen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Kanal-/Dränage- und Hausanschlussleitungen, die zur Ableitung des - auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Heil - anfallenden Schmutz- und Regenwassers dienten. Die Dimensionen betragen DN 150 bis DN 250.

Die Leitungen werden - mit Ausnahme des Regenwasserkanals DN 200 (Haltung 776.1.070) - aufgegeben, da sie zum einen quer durch das Plangebiet verlaufen und zum anderen nicht in die entwässerungstechnische Konzeption eingebunden werden können. Zur Feststellung, ob die Kanalhaltung 776.1.070 baulich in Ordnung ist, wird im Zuge der Bauausführung eine TV-Untersuchung durchgeführt.

Neben den vorgenannten Leitungen befindet sich auf dem Gelände eine Gewässer-Verrohrung. Die Verrohrung quert das Gebiet und verläuft anschließend über private Grundstücke bis zur Mosel. Die Nennweite des Kanals beträgt 300 bis 600 mm.

1.2.2 Bestehende Abwassereinleitungen

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird über einen vorhandenen Regenwasserkanal DN 250 bis DN 300 mm zur Mosel abgeleitet. Der Kanal (Haltung 776.1.110 bis Haltung 776.1.150) verläuft vom Plangebiet ausgehend - über private Grundstücke - in südlicher Richtung bis zur Mosel.

Die Einleitungsstelle - DN 300 - befindet sich auf dem Grundstück 139/1, im Flur 8.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Mosel wurde mit dem wasserrechtlichem Genehmigungsbescheid vom 16.10.2002, Az.: 34-7/03/120-28/01 genehmigt.

Die geplanten Regenwasserleitungen im Plangebiet werden an den vorhandenen Regenwasserkanal (Schacht 776.1.130) angeschlossen.

1.3 Geplante Maßnahmen

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennverfahren.

1.3.1 Entsorgung des Schmutzwassers

Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation von Schweich-Issel zugeführt. Hierzu wird im Straßenbereich ein reiner Schmutzwasserkanal verlegt.

Das Plangebiet wird in zwei Teilgebiete aufgeteilt, damit die Schmutzwasserkanäle frostfrei und mit ausreichendem Gefälle ($\geq 6\%$) verlegt werden können.

Zur weiteren Ableitung des anfallenden Schmutzwassers werden zwei Anschlussstellen genutzt. Der erste Kanalstrang wird am vorhandenen Schacht 776.2.040 in der Straße "Weg", unmittelbar im Bereich der Straße "Zur Kiesgrube", angeschlossen. Das Schachtbauwerk wird erneuert. Der zweite Kanalstrang wird über ein neues Schachtbauwerk 776.2.071 in der Kanalhaltung 776.2.070 - die zum Schmutzwasserpumpwerk "Ober dem Hof" (Schacht 776.2.080) führt - angebunden. Von hier aus wird das Schmutzwasser über eine vorhandene Druckleitung DN 100 zu dem Schacht 776.2.010 gefördert. Die weitere Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im freien Gefälle bis zum Pumpwerk "Issel Alt".

1.3.2 Entsorgung des Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und zum vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 - der zur Mosel führt - abgeleitet. Der Kanal (Haltung 776.1.130 bis Haltung 776.1.150) verläuft vom Plangebiet ausgehend - über private Grundstücke - in südlicher Richtung bis zur Mosel.

Minimierung des Regenwasseranfalls

Damit der Regenwasserabfluss reduziert werden kann, werden Bereiche der Bodenplatte, die als Stellflächen, fußläufige Verbindungen, etc. angelegt werden, mit wasser durchlässigem Pflaster überbaut. Damit eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt werden kann, wird die Bodenplatte in diesen Bereichen durchlöchert bzw. durchlässig hergestellt. Das Niederschlagswasser wird ins Grundwasser versickern.

Des Weiteren sind innerhalb der Bodenplatte zwei Pflanzbeete mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die Pflanzbeete besitzen eine Grundfläche von ca. 100 m² und werden muldenförmig ausgebildet. Die Tiefe beträgt ca. 30 bis 50 cm. Das Regenwasser wird über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert. Die funktionell sinnvollste Lage der Pflanzbeete wird vom Bauherrn festgelegt.

1.3.3 Gewässerverrohrung

Es ist vorgesehen, die Verrohrung im Ausbaubereich zu erneuern.

Die Planung und der hydraulische Nachweis der Verrohrung sind nicht Gegenstand der vorliegenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

2. Ausgleich der Wasserführung

Ein Mehrabfluss zur Mosel erfolgt nicht, da der Befestigungsgrad der neu versiegelten Flächen nicht größer sein wird als der bisherige.

Der Nachweis des Ausgleichs der Wasserführung nach dem Verfahren der "mittleren jährlichen Wasserbilanz" nach Mock kann somit entfallen.

2.1 Örtlicher Ausgleich

In Anbetracht des leistungsstarken Gewässers "Die Mosel", kann auf einen diesbezüglichen rechnerischen Nachweis verzichtet werden.

Zitat Ende

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.

4.4 Erdgasversorgung

Da in dem Bereich bereits eine Gasleitung verlegt wurde, ist es problemlos möglich die noch nicht versorgten Gebäude mit Erdgas anzuschließen.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der gesamte Bereich soll durch einen Erschließungsträger neu geordnet werden. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden.

Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB in Frage.

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 des landespflgerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPfG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht incl. landespflgerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

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

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Aufgrund der Vornutzung der Flächen und der Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen können keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen festgestellt werden, die nicht ausgleichbar wären.

Die erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Mehrversiegelung von bisher offener Bodenfläche sind ausgleichbar. Auf Arten und Biotope entstehen keine als erheblich zu wertende Auswirkungen. Auch auf das Schutzgut Klima können keine Auswirkungen festgestellt werden. Für das Ortsbild entstehen positiv zu wertende Auswirkungen.

weitere Ausführungen siehe Teil 2 der Begründung (Umweltbericht / landespfl. Planungsbeitrag)

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 Landepflege, der Wasserwirtschaft und Ortsbildung beschlossen.

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

1. Verkehrsaufkommen

Aus Verkehrssicherungsgründen wurde eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche angeregt.

Der Rat der Stadt Schweich hat in der Abwägung, aufgrund der vorgebrachten Argumente, folgende Beschlüsse gefaßt:

„Der Straßenabschnitt von der Einmündung der K 35 bis zur ersten Stichstraße bzw. der Einmündung Flurstück 29/13 wird von 5,0 m auf 6,0 m verbreitert.

Für den gesamten Bereich wird der Ausbau als „verkehrsberuhigter Bereich“ im B-Plan festgelegt.“

Darüber hinaus wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit mind 2 Stellplätze gefordert.

Beide Beschlüsse werden im Erschließungsvertrag verankert.

2. Gebäudevolumen der im B-Plan mit (D) und (E) gekennzeichneten Bereichen.

Angeregt wurde eine Reduzierung der Gebäudehöhe sowie die Gliederung in mehrere Einzelbaukörper.

Begründet wird die Anregung mit folgenden Befürchtungen:

- aufgrund der sehr pauschalen Festsetzungen im B-Plan ist mit bis zu 5 geschossigen Gebäuden zu rechnen
- negative Auswirkungen auf den derzeitigen Gebietscharakter aufgrund der geplanten Mehrfamilienhäuser
- Gebäudefront von über 15 Meter Höhe (Dominanz mit negativen Folgen für den Gebietscharakter)

- Ausnutzungsgrad (GRZ / GFZ)
- eine Verdreifachung der heute in dem Gebiet vorhandenen Wohneinheiten

Der Rat hat sich eingehend mit den vorgebrachten Anregungen bzw. den resultierenden Befürchtungen befaßt. Nach Abwägung wurden die bisherigen Festsetzungen im B-Plan beibehalten.

Begründung:

Die Befürchtung, dass sich aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen ein voluminösen Baukörper mit negativen Wirkungen für das Ortsbild entsteht ist verständlich jedoch unbegründet. Die Befürchtungen wären nur dann begründet, wenn der Gestaltungsspielraum ausschließlich zur Ausschöpfung des Maximalvolumens genutzt würde. Dies ist im konkreten Fall jedoch lt. zwischenzeitlich erarbeitetem Objektentwurf nicht beabsichtigt.

Anstelle der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes theoretisch möglichen Baumasse wurde daher ein parallel zum B-Plan erarbeiteter Objektentwurf der Beurteilung der vorgebrachten Anregungen zugrundegelegt.

Da eine Umsetzung des Erschließungsmaßnahmen kurzfristig geplant ist, wurde seitens des Bauträgers für den im B-Plan mit (E) bezeichneten Bereich ein Objektentwurf parallel zum B-Plan erarbeitet. Dieser Entwurf ist für die Beurteilung weitaus besser geeignet als die pauschale Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Damit jedoch andererseits sichergestellt ist, dass die der Bewertung zugrundeliegende Baumasse und deren optische Wirkung auch tatsächlich umgesetzt wird, erfolgt hierzu eine privatrechtliche Vereinbarung im Zusammenhang mit dem Erschließungsvertrag. Hier wird verbindlich festgelegt, dass der in der Sitzung vorgestellte Objektentwurf in seinen für die optische Wirkung maßgeblichen Elementen auch tatsächlich realisiert wird.

Somit ist festzustellen:

- Die Feststellung, dass eine fünfgeschossige Bebauung zu erwarten ist, ist sowohl nach den aktuellen Festsetzungen des B-Plan als auch nach dem vorliegenden Objektentwurf nicht mehr gegeben. Bei dem geplanten Baukörper handelt es sich um eine extrem gestaffelte Bauform.

Die sichtbare Wandhöhe beträgt maximal 8,50 m, danach erfolgt ein Gebäudeübersprung in einer Tiefe von 3,0 m. Diese Höhenentwicklung ist vergleichbar der vorh. Bebauung (Mehrfamilienhäuser im Bereich der Flurstücke 65/42 u.a.) Diese hat eine Traufhöhe, bezogen auf OK Straße von 7,60 bzw. in Teilen 9,50m sowie eine Firsthöhe von 12,00m. Eine sichtbare Giebelhöhe von 10,20 m.

Aufgrund der ungewöhnlich starken Gliederung der geplanten Baumaßnahme ist die Massstäblichkeit gewahrt. Hinzu kommt die Wirkung der starken Gebäudekrümmung, die dazu führt, dass das Gebäude in seiner Gesamtlänge nie frontal erfaßt wird. Der Gesamtbaukörper wird durch drei Einzeldächer in seiner Wirkung deutlich gemildert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m § 21a BauNVO festgesetzt.

Die im B-Plan festgesetzte GFZ bleibt unter der zulässigen Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO.

Für einen Vergleich der vorh. GRZ mit der geplanten Baumaßnahme muß die mögliche Dichte der Bebauung betrachtet werden.

Der gesamte Bereich wurde bisher gemäß § 34 BauGB eingestuft. Somit wären neben der Halle weitere Bebauungen möglich gewesen. Wäre diese Einschätzung (§ 34 BauGB) falsch, bestünde für die bereits realisierten Gebäude keine Rechtsgrundlage einer Genehmigung.

Auch für den jetzt überplanten Bereich war zunächst eine Einzelgenehmigung beabsichtigt. Ersatzweise wurde der B-Plan durch die Stadt Schweich aufgestellt, um eine geordnete Gesamtlösung festzulegen. In der bisherigen Genehmigungspraxis war das Gesamtergebnis offen und somit nicht vorherbestimmt.

Nach dem gemäß B-Plan zulässigem Volumen ist von maximal ca. 40 Wohneinheiten auszugehen. Selbst die Behauptung einer Verdreifachung der Wohneinheiten ist bereits rechnerisch falsch. Zudem müssen zu den vorh. Wohneinheiten die gem. § 34 BauGB weiter zulässigen Einheiten zugerechnet werden. Selbst auf den aktuellen Bestand (28 Wohneinheiten) bezogen ist lediglich die 1,5-fache Anzahl von Wohneinheiten zu erwarten.

Bei einer Grundstücksgröße von 10.718 m² und der zu erwartenden Anzahl der Wohneinheiten (40) ergibt sich ein Grundstücksanteil von ca. 270 m² je Wohneinheit. Dieser Wert entspricht z.B. der vorh. Doppelhausbebauung und liegt weit über dem Grundstücksanteil der Mehrfamilienhäuser im bestehenden Baugebiet.

Mit einem Flächenanteil von ca. 270 m² je Wohneinheit ist das Gebot mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen in besonderer Weise beachtet.

Alternativen

Alternativplanungen wurden erwogen und sind in den Entscheidungsprozeß eingeflossen. Der Rat der Stadt Schweich kam in dieser Planungsphase zu der Entscheidung, mit der vorliegenden Planung die besondere Situation einer künstlich geschaffenen Ebene am besten berücksichtigen zu können.

Ende Sept. 2005 wurden erste alternative Skizzen einer möglichen Bebauung erstellt und zusammen mit dem jetzigen Lösungsansatz erstmals am 31.01.2006 im Ortsbeirat diskutiert.

Hierbei bestand Einvernehmen darüber, dass der Lösungsansatz mittels einer gestaffelten Hangbebauung in Verbindung mit vorgelagerten Einfamilienhäusern am besten geeignet ist die künstliche Geländesituation städtebaulich neu zu ordnen und einen verträglichen Übergang zur vorh. Bebauung zu schaffen.

Die hiermit unvermeidliche relative Gebäudehöhe war bereits zu diesem Zeitpunkt erkannt und bewußt billigend in Kauf genommen.

Mit der Zustimmung zu diesem Lösungsansatz, als städtebauliche Entwurfsgrundlage für den Bebauungsplan, war die Erwartung verbunden, dass die Bebauung im Böschungsbereich durch geeignete gestalterische Maßnahmen in der optischen Wirkung verträglich eingebunden werden sollte.

Eine entspr. Zusage wurde durch den Investor mehrfach abgegeben.

Damit sichergestellt ist, dass diese Zusage in der Objektplanung auch umgesetzt werden kann, wurde parallel zum Bebauungsplan daher der Objektentwurf immer weiter konkretisiert.

Mit dem vorliegenden Entwurf kann der Nachweis einer angemessenen Antwort auf die Erwartungen bezüglich der architektonischen Qualität belegt werden. Die Gebäudeform, deren optische Wirkung sowie Blickwickel können durch die dokumentierten Gebäudequerschnitte, 3D-Aufnahmen sowie Modellfotos belegt werden.

Es liegt somit kein Defizit in der Planzielfindung vor.

- In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, das mit der gesamten Bebauung im Verlauf der K 35 keine negativen Auswirkungen auf die derzeit vorh. Bebauung ausgehen wird. Von der Neubebauung besteht keine direkte Einsicht in die Freianlagen der vorh. Ein- und Mehrfamilienhäuser. Weiterhin werden Belichtungsverhältnisse nicht verschlechtert, da die geplante Bebauung im Norden bzw. Nordosten angesiedelt ist. Der ruhende Verkehr ist weitestgehend in Garagen bzw. im Untergeschoss optisch verträglich untergebracht. Somit können auch optische Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge ausgeschlossen werden.
- Die mit der Frage des künftigen Gebietscharakters ein hergehende Frage des Einfügungsgebotes wurde bereits im Zusammenhang mit der Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) diskutiert und in der Sitzung des Stadtrates am 29.06.06 behandelt.
Hierbei wurde ausgeführt:

Die vorh. Bebauung ist insbesondere im Übergang zum jetzigen Plangebiet durch Gebäude geprägt, die in ihrer optischen Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen. Die Dichte ist durchaus vergleichbar der Bebauung im Bereich zur K 35.

Im Übrigen ist die vorh. Bebauung nicht der alleinige Maßstab für die künftige Bebauung. Es gilt vielmehr ein sinnvolles städtebauliches Konzept zu entwickeln, das die besonderen Gegebenheiten einer durch Abgrabung künstlich geschaffenen Situation berücksichtigt.

Die resultierenden Gebäudehöhen sind nicht vermeidbar, wenn die vorh. Böschung baulich überwunden werden soll und eine städtebaulich verträglich Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gewünscht ist. Eine Bebauung die sich ausschließlich auf die Ebene der K 35 bezieht, würde diesen Forderungen nicht gerecht. Es entstünden „verlorene Geschosse“, die optische Wirkung wäre nicht besser

3. öffentlicher Kinderspielplatz

Die Frage eines Spielplatzes war bereits Gegenstand der Beratung aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Als Ergebnis der Beratung wurde festgestellt: „Auf die Ausweisung einer zentralen Spielplatzfläche wird mit Hinweis zu nahegelegene Spielplätze verzichtet.“

Die Ausbauplanung des LSV für die K 35 sieht im Einmündungsbereich der Straße „Zur Eidechsmauer“ eine „Querungshilfe vor. Ein gesicherter Übergang ist somit gewährleistet.“

4. Klima

Es wird befürchtet, das durch die verdichtete Wohnbebauung eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes nicht mehr gewährleistet sein wird.

Die Befürchtung ist mit Hinweis auf den Umweltbericht als unbegründet zurückzuweisen.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Kaltluftströmen oder vergl. Verhältnisse. Im Umweltbericht wird hierzu ausgeführt:

Das angesprochene Gutachten weist zwei Kaltluftströme, bzw. Frischluftschneisen aus, einmal in der Talmulde des Merzbaches, einmal in der Senke des Sägewerkes Schweich-Issel.

Der Bereich Merzbach liegt ca. 350m östlich und ist durch Bebauung (Handwerkerhof bzw. alte Ortslage Issel vom Vorhaben getrennt. Der Bereich Sägewerk liegt ca. 350 m westlich, deutlich tiefer und ist sowohl durch das Relief als auch Bebauung und Gewerbegebiet (Betonwerk) vom Vorhaben getrennt. Die ursprünglich quer zur Fließrichtung der Kaltluft liegende Halle mit 80 m Länge wird durch offene Bebauung ersetzt. Damit entsteht gegenüber der ehemaligen gewerblichen Nutzung eine Verbesserung. Die Freiflächen des Merzbaches sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es werden ausschließlich ehemals gewerblich genutzte Flächen überplant, die bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Klimagutachtens bebaut waren.

Es besteht somit kein Kompensationsdefizit bzgl. Der klimatischen Auswirkungen.

5. Verfahrensangelegenheiten

Die Feststellung das es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan tatsächlich um einen so genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist unzutreffend.

Der Bebauungsplan „Ober dem Hof“ wird laut Aufstellungsbeschuß als s.g. „normaler Bebauungsplan“ aufgestellt.

Zu keinem Zeitpunkt bestand die Absicht hier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Auch die Tatsache das hier eine Finanzierung der Planung durch den Investor erfolgt, ändert nichts an dieser Tatsache. Im Übrigen ein durchaus häufige Vorgehensweise und nicht zu beanstanden.

Insgesamt ist die Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation städtebaulich vertretbar und der Situation angemessen. Unmittelbare nachteilige Wirkungen auf die bestehende Bebauung sind nicht zu erwarten.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich auf privater Basis. Die Erschließungskosten werden durch die Erschließungsträger der Maßnahmen aufgebracht.

Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma %$ ca.
Gesamtfläche	10.718	100,0
• Verkehrsfläche	1.764	16,5
Netto-Bauflächen	8.954	83,5

Schweich, den

.....
Stadtverwaltung