



Bebauungsplan "Gemeinbedarfsgebiet" in der Stadt Schweich Kreis Trier-Saarburg

Begründung



Februar 2014



Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung zum Bebauungsplan mit der Fassung, die in den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt Schweich war, übereinstimmt.

Schweich,

den _____

Otmar Rößler
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361 919-0
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im Februar 2014

(Stempel)

(Unterschrift)

Beschlüsse:

Satzungsbeschluss: 20.02.2014



GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	4
2.	Grundlagen	6
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	9
3.1	Planungsanlass	9
3.2	Städtebauliches Konzept	10
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	14
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3.3	Bauweise	16
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	17
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	18
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
3.3.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes	18
3.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
3.3.10	Landespflegerische Festsetzungen	19
4.	Erschließung	20
5.	Auswirkungen der Planung	21
5.1	Umweltbelange	21
5.2	Lärm	22
5.3	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	22
5.4	Radonbelastung	22
5.5	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	23
6.	Zusammenfassung	24

Anhang

Anhang 1 Machbarkeitsstudie



Begründung

1. Ausgangslage

Die Grundschule der Stadt Schweich (Grundschule "Am Bodenländchen"), die sich derzeit im Ortszentrum der Stadt befindet, bietet derzeit nicht mehr ausreichend Raum für die Aufnahme aller schulpflichtigen Kinder der Gemeinde. Ein Umbau oder Anbau an die bestehende Grundschule ist nicht möglich, auch entspricht die Bausubstanz der Grundschule nicht mehr den heutigen Anforderungen an Energiesparen und Raumangebot für Grundschulen. Da auch weiterhin mit einer Zunahme der grundschulpflichtigen Kinder in der Stadt Schweich gerechnet wird, möchte die Stadt Schweich nordwestlich vom Neubaugebiet "Ermesgraben" eine neue 4-zügige Grundschule errichten.

Die Förderschule der Stadt Trier (Trevererschule) befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Sanierung ist nicht möglich, sodass die Stadt Trier einen geeigneten Standort innerhalb des Kreisgebietes sucht, um einen Neubau zu errichten. Nach mehreren Untersuchungen und Variantenprüfungen wurde der Standort Schweich als der attraktivste Standort für die Errichtung einer Förderschule ermittelt. Es soll nun im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Grundschule der Stadt Schweich im gleichen Gebiet auch die Förderschule errichtet werden.

Der Standort befindet sich nordwestlich des Neubaugebietes "Ermesgraben" und ist zur Hälfte bereits im Flächennutzungsplan als geplante "Gemeinbedarfsfläche" dargestellt. Nördlich vom eigentlichen Untersuchungsgebiet befindet sich eine größere Fläche, die bereits von der Lebenshilfe e.V. erworben wurde. Die Lebenshilfe e.V. beabsichtigt auf dieser Fläche ein Wohnheim für behinderte Menschen sowie einen integrativen Kindergarten zu errichten.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll von der Straße "Am Bahnhof" (K 39) her erschlossen werden. Dies bedeutet, dass sowohl der private Zubringerverkehr der Eltern als auch der Schulbusverkehr und der Verkehr für die Förderschule über diese neue Anbindung das Schulgelände erreichen wird.

Um auch die fußläufige Anbindung sicher zu gestalten, wurde nach Prüfung mehrerer Varianten entschieden, eine Fußgängerbrücke über die stark befahrene K 39 zu errichten. Deren Zugang ist barrierefrei auszuführen, um auch den gehbehinderten Menschen die sichere Überquerung der K 39 zu ermöglichen. Zudem sollen die Gehwege im Bereich der Bahnhofstraße ergänzt werden.



Begründung

Lage der Fläche

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Neubaugebietes "Ermesgraben" im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Schweich. Östlich des Plangebietes verläuft die K 39, eine Ortsrandstraße, die den wesentlichen Verkehr der Stadt Schweich um das Gemeindegebiet herumführt und den Zubringer zu den überregional bedeutsamen Verkehrswegen herstellt. Im Norden grenzt die Straße "Am Bahnhof" (ebenfalls K 39) an, über die das Plangebiet erschlossen werden soll. Östlich vom Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie erhaltenswerte Grünbereiche im näheren Zusammenhang mit dem Auenbereich des Märzbaches, der weiter östlich von Nord nach Süd verläuft. Im Süden grenzt das Plangebiet ebenfalls an landwirtschaftliche Flächen an.

Über die K 39 ist das Plangebiet optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zudem besteht auch eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Zudem besteht auch eine fußläufige Anbindung zum Bahnhof Schweich, der sich etwa in 10 Minuten Entfernung vom Plangebiet in nördlicher Richtung befindet.

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

Gemarkung Issel, Flur 3:

368/1, 367/1, 366/1, 365/1, 359/3, 358/3, 357/2, 356/1, 355/3, 351/3, 348/3, 344/3, 343/3, 342/3, 338/3, 337/3, 336/3, 335/7, 333, 332, 329, 334/1, 331/1, 330/1, 328/1, 327, 326/1, 325/1, 323/3, 286/3, 285/2, 284/2, 282, 281, 280/1, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 270/1, 267 (Weg, teilweise), 291/4, 290/9, 287, 533/289, 535/289, 290/4, 290/3

Gemarkung Schweich, Flur 15:

269/5 (Bahnhofstraße, teilweise)

320/9 (Bahnhofstraße, teilweise)

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Lageplan zu entnehmen.



2. Grundlagen

Regionaler Raumordnungsplan Trier

In der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Trier von 1995 sind für die Stadt Schweich die besonderen Ziele

- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Wohnen und
- Entwicklung Erholung

festgelegt.

Am Schulstandort Schweich gibt es derzeit folgende Schulen:

- Stefan-Andres-Gymnasium
- Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium
- Stefan-Andres-Realschule Plus
- Grundschule "Am Bodenländchen"
- Levanaschule Schweich (Schule mit dem Förderschwerpunkt Ganzheitliche Entwicklung)
- Meulenwaldschule (Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen und Sprache)

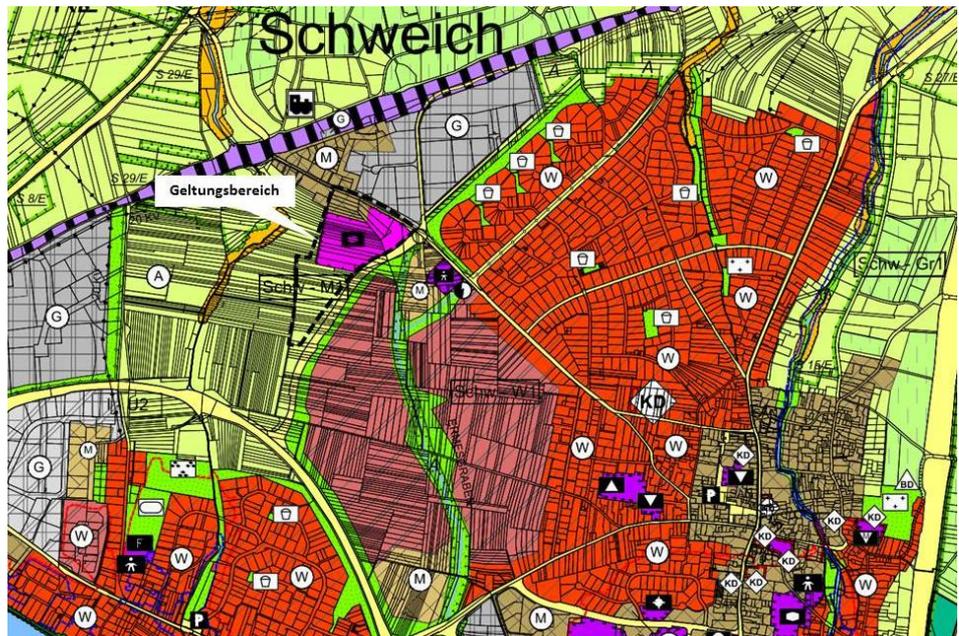
Sonstige Ziele aus dem Regionalen Raumordnungsplan Trier sind für das Plangebiet nicht zu entnehmen. Die Stadt Schweich ist im Regionalen Raumordnungsplan als Unterzentrum eingestuft und hat Gewerbe, Wohnen und Erholung zu entwickeln. Dazu gehört auch der Ausbau der schulischen Versorgung. Somit entspricht der Bebauungsplan den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes.

Flächennutzungsplan

Die Fläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, reicht nicht aus, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Das Plangebiet musste nach Süden hin ausgedehnt werden, um ausreichend Möglichkeiten für alle schulischen Einrichtungen realisieren zu können. Zu den eigentlichen Schulgebäuden sind auch noch Turnhallen, Sportanlagen im Außenbereich sowie sonstige Freianlagen unterzubringen. Ebenfalls ist es erforderlich, entsprechende Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung vorzuhalten, da keine direkte Einleitung in Regenwasserkanäle möglich ist. Innere Erschließung und Parkplätze sind ebenfalls auf der Fläche unterzubringen.

Begründung

Im Flächennutzungsplan ist lediglich der nördliche Bereich des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt. Der südliche Teil ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eingetragen ist auch die K 39, die mittlerweile bebaut ist. Der Flächennutzungsplan wird derzeit als Teiländerung im südlichen Bereich des Plangebietes parallel zum Bebauungsplan geändert.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes wurde, bezogen auf das Basisjahr 2006 bis 2020, in der Verbandsgemeinde Schweich eine positive Bevölkerungszunahme ermittelt. Derzeit hat die Verbandsgemeinde Schweich über 26 000 Einwohner, was bedeutet, dass sie als Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ein entsprechendes schulisches Angebot vorhalten muss. Die Förderschule ist auch als Ersatz für eine schulische Einrichtung in Trier vorgesehen, sodass hier auch Funktionen aus dem Oberzentrum Trier übernommen werden.



Begründung

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im Bereich des Plangebietes sind im LEP IV keine besonderen Ziele festgesetzt, die dem geplanten Vorhaben widersprechen. Da auch der Flächennutzungsplan beim LEP IV berücksichtigt wurde, ist auch die geringfügige südliche Ausdehnung in Bezug auf den LEP IV als unbedeutend zu deklarieren. Durch das geplante Vorhaben wird die Daseinsvorsorge im schulischen Bereich der Stadt Schweich gesichert, was somit auch den Zielen des LEP IV entspricht.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete und sind auch nicht in einer Nähe vorhanden, die durch das Plangebiet beeinträchtigt werden könnten.

Landschaftsschutzgebiet Moselgebiet von Schweich bis Koblenz

Das Plangebiet sowie die gesamte Stadt Schweich befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Moselgebiet von Schweich bis Koblenz. Der Schutzzweck ist

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler, mit denen das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen
2. die Behinderung und Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes und zwar von Bodenerosionen in den Hanglagen, ist zu vermeiden

Dabei sind gemäß § 1 Abs. 2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Somit ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch das Plangebiet nicht zu befürchten.



Begründung

3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- neues Schulzentrum mit Grundschule, Förderschule und integriertem Kindergarten zur Verbesserung der Inklusion körperlich und geistig beeinträchtigter Kinder
- Neubau der Förderschule für Behinderte des Kreises Trier-Saarburg (Ersatz für die Trevererschule)
- Neubau einer Grundschule der Stadt Schweich (Ersatz für die Grundschule "Am Bodenländchen")
- städtebauliche Neuordnung des gesamten Bereiches zwischen der K 39 und der Bahnhofstraße im Zusammenhang mit der Errichtung eines integrativen Kindergartens und eines Wohnheimes für Behinderte (Bebauungsplan "Lebenshilfe").



3.2 Städtebauliches Konzept

Die bestehende Grundschule der Stadt Schweich (Grundschule "Am Bodenländchen") ist inzwischen zu klein und der bauliche Zustand sehr schlecht. Am bestehenden Standort ist eine Erweiterung nicht möglich und es bestehen Konflikte mit angrenzenden Nutzungen.

Die Trevererschule in der Stadt Trier (Schulträger seit 2012 ist der Kreis Trier-Saarburg) ist eine Förderschule mit dem Schwerpunkt motorische Entwicklung. Es werden Schülerinnen und Schüler mit zum Teil sehr schweren körperlichen Behinderungen unterrichtet. Derzeit werden darin ca. 100 Schülerinnen und Schüler pädagogisch betreut. Da das Gebäude in Trier (ursprüngliche Grundschule) auch nach mehrfachen Umbauten und Erweiterungen bis heute über keine bedarfsgerechte Räumlichkeiten verfügt, soll Ersatz durch einen Neubau geschaffen werden. Zudem weist das Gebäude erhebliche Mängel bei der Wasserversorgung und dem Brandschutz auf, sodass eine Sanierung finanziell nicht mehr tragfähig ist. Um einen neuen Standort für den Ersatzbau zu finden, wurden durch die Stadt Trier (damaliger Schulträger) mehrere Standorte untersucht. Dabei wurden in Absprache mit der Schule und den übrigen Beteiligten die wesentlichen Standortkriterien berücksichtigt. Folgende Standorte wurden dabei konkret geprüft:

- Standort 1 Gelände Diedenhofener Straße
- Standort 2 Kirchengelände Christuskirche neben dem derzeitigen Standort
- Standort 3 ehemaliges Busbetriebsgelände Stadtwerke
- Standort 4 Jägerkaserne
- Standort 5 Mäusheckerweg
- Standort 6 Scheibelsheck (Gelände in Nachbarschaft zum Hubschrauberlandeplatz des Ehranger Krankenhauses)
- Standort 7 Gneisenaubering, Trier-West

Nach wiederholter Behandlung im Kreisausschuss wurde ein vordringlicher Handlungsbedarf wegen der problematischen Zustände durch den Ausschuss der Stadt Trier und des Kreisausschusses Trier-Saarburg festgehalten. Für den Kreis Trier-Saarburg wurde vom Landrat, Herrn Günther Schartz, festgestellt, dass die Präferenz für den Standort des Schulneubaus im Raum Trier-Ehrang und im Raum Schweich liege.

2012 hat der Kreis Trier-Saarburg die Schulträgerschaft für die Trevererschule übernommen und einen neuen Standort in der Stadt Schweich empfohlen. Der Landkreis Trier-Saarburg favorisiert den Standort Schweich, da die Lage des Standortes im Neubaugebiet "Ermesgraben" in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Schweich liegt.



Begründung

Um die Integration von Schulkindern mit Handicap zu verbessern, sollen nun eine Grundschule, eine Förderschule und ein integrierter Kindergarten in einer gemeinsamen Fläche errichtet werden. Damit kann die Inklusion stark verbessert werden, was am Standort Trier bislang nicht möglich war. Um dieses Ziel realisieren zu können, bedarf es einer größeren Fläche als die im Flächennutzungsplan ausgewiesene. Das Plangebiet kann diese Flächengröße bieten, wenn die Fläche nach Süden ausgedehnt wird. Die Lage in der Nähe des Bahnhofes, am Knotenpunkt des ÖPNV-Netzes und in der Nähe des neuen Einkaufszentrums im Baugebiet "Ermesgraben" sind weitere Faktoren, die für das Plangebiet sprechen. Eine alternative Fläche, die sowohl die erforderliche Größe als auch die gleichen Standortvorteile bietet, ist in Schweich nicht vorhanden.

Durch die gemeinsame Errichtung der neuen Schulen ergeben sich Synergieeffekte durch gemeinsam zu nutzende Außenanlagen, Sportanlagen, Mensa, Heizkraftwerk etc., was zu Kosteneinsparungen führt. Durch die Lage am Neubaugebiet, woher ein Großteil der Schüler zu Fuß kommen wird, ist auch die fußläufige Erreichbarkeit des Schulzentrums gegeben. Für die Trevererschule ist aber auch die Anbindung an Wohn- und insbesondere Geschäftsgebiete wichtig, da behinderte Schüler hier eine gewisse Selbstständigkeit erlernen und üben können. An keiner anderen Stelle in Schweich können diese Standortbedingungen so gut erfüllt werden.

Für das Plangebiet und die geplanten Nutzungen der verschiedenen Schulen wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der überwiegend die Erschließung des Plangebietes in mehreren Varianten geprüft wurde. Aufgrund dieser Machbarkeitsstudie wurde nun festgelegt, dass die Haupteinschließung über die Straße "Am Bahnhof" (K 39) erfolgen soll. Eine Anbindung von der K 39 (vom Kreuzungsbereich Zufahrt Ermesgraben aus) würde die als Umgehungsstraße konzipierte K 39 unterbrechen und somit den Verkehrsfluss behindern. Das will die Stadt verhindern, da dadurch eine Entlastung der Innenstadt über die K 39 nicht mehr möglich ist. Die Variantenuntersuchung befindet sich im Anhang. In der Machbarkeitsstudie wurde als beste Variante die Stichstraßenlösung empfohlen, um das Schulgelände von Durchgangsverkehr freizuhalten. Damit wird die maximale Sicherheit für die Kinder erreicht. Der Transport durch öffentliche Transportmittel ist trotzdem gewährleistet, sodass die körperlich beeinträchtigten Schul Kinder direkt die Schulgebäude erreichen können.



Begründung

Über die Bahnhofstraße wird auch eine Anbindung an die Stromversorgung, Gasversorgung und Wasserversorgung stattfinden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Anbindung an den Schmutzwasserkanal im weiter östlich liegenden Neubaugebiet "Ermesgraben". Die Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Plangebietes befindet sich im Anhang zur Begründung.

Die Straßenbreite für die Erschließungsstraße beträgt voraussichtlich 5,50 m zuzüglich einen 2,00 m breiten Fußweg, der zur Rampe der Fußgängerbrücke geführt wird.

Im Einfahrtsbereich im Norden ist ein Parkplatz als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt. Nach dem Einmündungsbereich schwenkt die innere Erschließungsstraße in Richtung K 39 und verläuft dann parallel zum Lärmschutzwall bis fast an das Ende des Geltungsbereiches. Die Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage gemäß RAST als Wendeschleife für Gelenkbusse. Auf der Höhe des Gemeinbedarfsparkplatzes wird eine zusätzliche Wendemöglichkeit vorgesehen, um insbesondere den Eltern ein Wenden im nördlichen Bereich zu ermöglichen und somit die restlichen Privatstraßen zu entlasten. In den Schulbereich dürfen nur die öffentlichen Transportmittel einfahren, was mit einer Zugangskontrolle geregelt werden soll. Zusätzliche Erschließungswege innerhalb der Sondergebietsfläche ergänzen das Erschließungsnetz.

Das Oberflächenwasser wird in eine Mulde parallel zur privaten Erschließungsstraße eingeleitet, die das Wasser zu einer zentralen Mulde weiter nördlich ableitet. Es erfolgt ein Notüberlauf in den Ermesgraben weiter östlich.

Durch das Büro Frank und Feil wurde ein Grundgerüst für die innere Aufteilung der verschiedenen Schulbereiche entwickelt, das als Grundlage für den Bebauungsplan diente. In einem städtebaulichen Wettbewerb (2013/2014) soll für den gesamten Schulbereich die geeignetste Variante für den Schulkomplex gefunden werden. Es ist allerdings nicht beabsichtigt, die Schulen höher als drei Geschosse werden zu lassen. Details bleiben jedoch dem städtebaulichen Wettbewerb vorbehalten.

Begründung

Das Gebiet für die geplanten Schulen wird als Sondergebiet für Schulen im Bebauungsplan festgesetzt. Eine nördlich des Plangebietes befindliche gewerbliche Bebauung ist in den Bebauungsplan als Mischgebiet (gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan) mit einbezogen, um eine städtebauliche Neuordnung durchführen zu können und zukünftig auch Mischnutzungen zuzulassen. Ein Teil der Erschließungsstraße muss auf dieses Grundstück ausgedehnt werden.

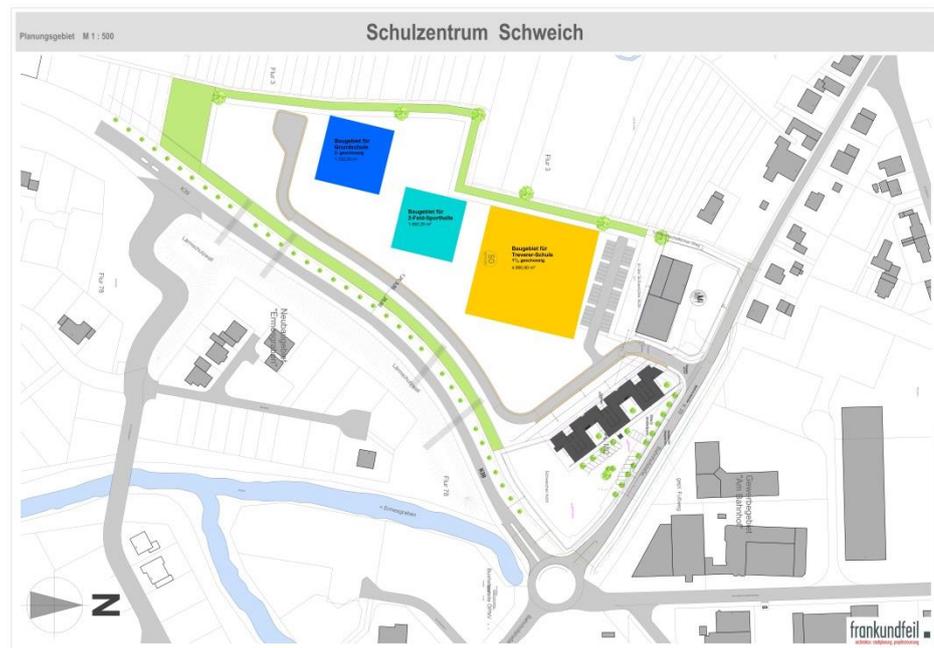


Abbildung 1 Städtebauliche "Fußstapfen" vom Büro Frank + Feil

Um die Lärmsituation in diesem Bereich ermitteln zu können, wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Zum Schutz der Schulen und der Außenbereiche an den Schulen wird eine Lärmschutzwand/-wallkombination bzw. Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m festgesetzt. Gleiches gilt für das geplante Wohnheim mit Kindergarten, das im Bebauungsplan "Lebenshilfe" 1. Änderung geregelt wird.

Im städtebaulichen Konzept sind allerdings auch Freiflächen für die Regenwasserbewirtschaftung zu berücksichtigen sowie die fußläufige Anbindung in Richtung Baugebiet "Ermesgraben". Hier soll die Querung der K 39 mithilfe einer Fußgängerbrücke mit barrierefreiem Zugang erfolgen, um die höchstmögliche Sicherheit für die Schüler zu gewährleisten.



Begründung

Rampe und Treppen werden parallel hinter der Lärmschutzwand/-wall errichtet.

Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie (siehe Anhang zur Begründung) wurde vom Stadtrat die südlichste Position für die Fußgängerbrücke festgelegt, da sie die beste Anbindung aus der Stadt bietet.

Eine fußläufige Anbindung in Richtung Stadtteil "Issel" wird ebenfalls berücksichtigt. Der landwirtschaftliche Weg ist im Bebauungsplan festgesetzt, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen zu sichern.

3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1:

Im Plangebiet werden in Anlehnung an die Flächennutzungsplandarstellungen Mischgebiete bzw. Sondergebiete für Schulen festgesetzt. Im Mischgebiet richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig, da sie nicht zum Charakter der Stadt Schweich gehören und in dem geplanten Gebiet der Gemeinbedarf (Schulen) den Vorrang hat. Details sind auch im Landesglücksspielgesetz geregelt.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden deshalb nicht zugelassen.



Begründung

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, da sie ebenfalls nicht der Eigenart des geplanten Sondergebietes für Schulen, Kindergarten und Pflegeheim entsprechen. Ein entsprechender Bedarf nach solchen Einrichtungen besteht in der Gemeinde Schweich nicht bzw. sind bereits genügend Anlagen in der Stadt Schweich vorhanden. Somit ist die Versorgung der Bevölkerung gesichert.

Die Stadt möchte ein Mischgebiet festsetzen, um zum einen den Bedarf nach gemischten Nutzungen mit der bestehenden gewerblichen Nutzung und Wohnbebauung im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet weiter nördlich zuzulassen. Die Stadt möchte auch die Wohnnutzung in diesem Bereich ermöglichen, da sich das Quartier inzwischen zu einem Wohnstandort weiterentwickelt hat, in dem sich auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe befinden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet "Schulen" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt.

Zulässig sind:

- Schulgebäude mit allen dazugehörigen Frei- und Sportanlagen
- Erschließungsanlagen (Straßen und Wege)
- Ver- und Entsorgungsanlagen.

Damit wird die geplante Neuerrichtung der Grundschule und der Förderschule für Behinderte ermöglicht, mit all ihren zugehörigen Nebenanlagen, die für eine Schulnutzung notwendig sind. Die HAUPTERSCHLIEßUNG zur Bahnhofstraße wird als innere Erschließungsstraße zur Erschließung des Sondergebietes festgesetzt. Es sind weitere ergänzende Verkehrswege für die innere Erschließung zulässig (Fußwege, Zufahrten, Parkplätze etc.).

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (Mi) und im Sondergebiet "Schulen" bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.



Begründung

Im Mischgebiet Mi werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Beim Sondergebiet "Schulen" werden eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,2 und eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt.

Damit möchte die Gemeinde die geplante Bebauung an die Bebauung im Umfeld anpassen. Die beiden Mischgebiete sollen hierbei nicht wesentlich höher werden als die angrenzende Bebauung in der Bahnhofstraße. Die GRZ von 0,6 und 1,2 reicht somit beim Mi, um eine mögliche neue Bebauung oder Änderung des Bestandes zu ermöglichen. Die Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind entsprechend der BauNVO hinzuzurechnen. Einer Überschreitung der GRZ für Flächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen um bis zu 50 % wird zugelassen, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen und weitere Flächen im Außenbereich zu schonen. Beim Sondergebiet "Schulen" wurde ebenfalls ein relativ hoher GRZ und GFZ festgesetzt, um auch hier alle schulischen Gebäude sowie alle Nebenanlagen auf der Fläche realisieren zu können. Die Zahl der Vollgeschosse wurde bei den Schulen auf maximal III festgelegt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist im Mischgebiet mit 14,0 m, im Sondergebiet mit maximal 15,0 m festgesetzt.

Damit wird auch ausreichend Spielraum für den geplanten städtebaulichen Wettbewerb ermöglicht, um hier eine sinnvolle Gestaltung der geplanten Schulen inklusive der Außenbereiche und Nebenanlagen zu ermöglichen.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Mischgebiet Mi ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet "Schulen" wird die abweichende Bauweise festgesetzt, somit dürfen Gebäude die Baulänge von 50 m überschreiten, um den beengten Raum sinnvoll nutzen zu können und dem städtebaulichen Wettbewerb eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen.

Eine städtebauliche Anpassung an umgebende Bebauung ist in diesem Bereich nicht notwendig, da Schulen einen eigenen städtebaulichen Charakter haben, der hierdurch unterstrichen wird.



3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke möglich wird. Gleichzeitig wird eine optimale Bebauung auf den relativ kleinen Grundstücken ermöglicht. Es lässt den erforderlichen Spielraum für die Bebauung zu, die für die geplanten Nutzungen notwendig sind. Dabei werden die entsprechenden Bauverbotszonen zur K 39 in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität eingehalten. Die Nebenanlagen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sodass auch alle erforderlichen Nebenanlagen, Zufahrten und aktive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend bauplanungsrechtlich gesichert sind. Die Hauptzufahrt ist als innere Erschließungsstraße inklusive der erforderlichen Wendeanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Damit soll eine möglichst hohe Flexibilität für die zukünftige Entwicklung gewährleistet sein. Da hier ein eigener städtebaulicher Charakter für das Schulzentrum entstehen wird, ist eine Berücksichtigung benachbarter Bebauung und die Stellung der Gebäude auch im Hinblick auf eventuell erforderlichen Schallschutz möglich.

Zum anderen wird durch die Freistellung der Ausrichtung auch eine sinnvolle Ausrichtung nach Süden ermöglicht, um somit die Nutzung der Sonnenenergie zu gewährleisten.



3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Alle oberirdischen und unterirdischen Nebenanlagen sowie Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten, Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen müssen die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, um eine sinnvolle Bebauung auch der Nebenanlagen zu ermöglichen. Der Nachbartschutz wird aufgrund der sonstigen gesetzlichen Grundlagen (z. B. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) weitestgehend geregelt und somit gewährleistet.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Die HAUPTerschließung innerhalb des Sondergebietes wird als innere Erschließungsstraße festgesetzt. Ebenfalls sind die Rampen und Treppenanlagen zur Fußgängerbrücke als Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Ein zentraler Parkplatz ist als Gemeinschaftsanlage im Norden des Sondergebietes festgesetzt. Damit sind die HAUPTerschließungen im Bebauungsplan geregelt, die durch ein weiteres Netz aus Fußwegen und Zufahrten innerhalb des Sondergebietes ergänzt wird.

3.3.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

Zu I.7:

Im Sondergebiet "Schulen" sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes erforderlich. Damit soll insbesondere aktiver Lärmschutz von der angrenzenden K 39 und vor bestehenden Gewerbelärm im näheren Umfeld erreicht werden.

Im Lärmgutachten wurde ermittelt, dass ein 3,0 m hoher Lärmschutzwand, der auch als Wand oder Wall-/Wand-Kombination errichtet werden kann, ausreicht, um die Freiflächen ausreichend vor Lärm zu schützen. Zusätzlich sind passive Maßnahmen an Fassaden und Fenstern entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Lärmschutzbereiche zu erfüllen.



Begründung

Der Verkehrslärm aus dem Schulzentrum (Zubringerverkehr durch Busse, Eltern, Lehrer und Angestellte, Parkplatz) wurde ebenfalls untersucht. Es wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden, bestehenden und geplanten Wohnnutzungen festgestellt. Die Lärmgutachten sind dem Umweltbericht beigelegt.

3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.

Alle bauordnungsrechtliche Festsetzungen dienen dazu, eine ortstypische Gestaltung der zukünftigen Bebauung zu gewährleisten, insbesondere im Hinblick auf das Landschaftsgebiet Mosel von Trier bis Koblenz, das insbesondere gestalterische Elemente bei der Bebauung, die ortstypisch sind für die Moselregion, fordert. Andererseits soll aber eine möglichst große Flexibilität im Hinblick auf den eigenen Charakter des Schulzentrums ermöglicht werden. Die Höhenfestsetzungen dienen dazu, die Bebauung an die angrenzende Bebauung anzupassen, um keine wesentlichen höheren Gebäude zu realisieren. Diese Höhen sind ausreichend, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können, werden jedoch nicht über den derzeitigen Bestand der angrenzenden Bebauung hinausragen. Hinsichtlich der Dachneigungen wurden auch Flachdächer zugelassen, die für Schulen zweckmäßig sind und die auch eine Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen.

3.3.10 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Dabei sind auf den privaten bzw. halböffentlichen Flächen Maßnahmen festgesetzt, die jedoch noch ausreichend Spielraum bei der Gestaltung der Freiflächen zulassen. Es wird jedoch durch diese Festsetzungen bewirkt, dass eine Eingrünung des gesamten Baugebietes ermöglicht wird, um somit den Übergang in die freie Landschaft zu verbessern. Des Weiteren sind externe Ausgleichsmaßnahmen in den Gemarkungen der Gemeinde Fell und Schleich vorgesehen, die den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan ermöglichen. Diese werden vertraglich abgesichert.



Begründung

4. Erschließung

Wie bereits erläutert, soll die verkehrliche Anbindung über die Straße "Am Bahnhof" (K 39) erfolgen. Über die K 39 ist das überregionale Verkehrsnetz gut zu erreichen. Die Schulbusse können somit das Schulgelände gut anfahren. Es ist eine neue innere Erschließungsstraße zu errichten, die auch mit Fußwegen entsprechend begleitet wird, um auch die fußläufige Anbindung für das Schulgelände zukünftig zu gewährleisten. Der Fußweg an der Bahnhofstraße lässt auch eine Haltestelle für den ÖPNV zu. Um die fußläufige Erschließung von und zur Stadt und in das Neubaugebiet "Ermesgraben" möglichst sicher zu realisieren, soll die erforderliche Querung der K 39 mithilfe einer Fußgängerbrücke erreicht werden. Dabei ist die Zuwegung zur Brücke entsprechend barrierefrei für Gehbehinderte auszubauen. Diese Rampe sowie die Treppe zur Fußgängerbrücke sind im Bebauungsplan ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt bzw. innerhalb der Grünfläche möglich.

Über diese Anbindung des Schulgeländes wird die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser erfolgen. In der Bahnhofstraße befinden sich die erforderlichen Ausschlussmöglichkeiten. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Anbindung an das Kanalnetz im Neubaugebiet "Ermesgraben". Die Regenwasserbewirtschaftung soll überwiegend auf dem Schulgelände erfolgen und das Oberflächenwasser soll in Mulden zurückgehalten werden, wo es über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeführt werden kann. Ein Notüberlauf erfolgt über den östlich verlaufenden Ermesgraben.

Details sind der weitergehenden Planung vorbehalten.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weiter östlich verläuft der Märzbach, der sich jedoch in ausreichend großer Entfernung zum Plangebiet befindet, sodass keine Beeinträchtigungen dieses Auenbereiches zu befürchten sind. Es wurde im Vorfeld bereits auf Flächen im nordwestlichen Bereich verzichtet, um auch hier die bestehenden naturnahen Strukturen halten zu können. Deshalb musste das Plangebiet nach Süden ausgedehnt werden. Es wird innerhalb der Schulgelände auch ausreichend Freiflächen und Grünflächen geben. Insbesondere soll eine Ortseingrünung nach Westen zum Märzbach hin erfolgen, um die Einsehbarkeit zu minimieren und den Übergang in die Landschaft zu optimieren.

Der Verlust guter landwirtschaftlicher Böden wird durch eine noch nicht umgesetzte Ausgleichsfläche zu einem anderen Bebauungsplan der Stadt Schweich, die auf die Flächen verlagert wird und somit der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt und erfolgen wird. Deshalb konnte die Landwirtschaftskammer dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zustimmen. Die Stadt Schweich hat leider keine Alternativflächen, die nicht landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, sodass sie auf dieses Ackerland zur Realisierung des neuen Schulzentrums zurückgreifen muss.

Es wurde zwischenzeitlich auch eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Fledermäuse durchgeführt, um den Artenschutz zu gewährleisten, der durch das geplante Vorhaben eventuell beeinträchtigt werden könnte.

Die Untersuchungsergebnisse sowie die Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht zusammengefasst. Darin sind auch die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung in der Planung dargestellt.



Begründung

5.2 Lärm

Durch die zukünftige stark befahrene K 39 (prognostizierte ca. 8 000 Kfz/24 h) und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist das Plangebiet entsprechenden Lärmimmissionen ausgesetzt. In einem Lärmgutachten des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies GbR wurden die für den Schallschutz erforderlichen Maßnahmen ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei handelt es sich um aktive als auch um passive Maßnahmen. Der durch den Verkehr innerhalb des Sondergebietes erzeugte Lärm durch Busse, Pkw's und Parkplätze sowie die Auswirkungen auf die benachbarten, bestehenden und geplanten Wohnnutzungen wurden ebenfalls untersucht und als unbedenklich ermittelt. Die Lärmgutachten sind den Unterlagen (Anhang zum Umweltbericht) beigefügt.

5.3 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Aufgrund der relativ großen Fläche, die für die Errichtung der Schulen erforderlich ist, gehen landwirtschaftliche Flächen mit guten Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Gemeinde bietet den betroffenen Landwirten entsprechend Ersatzflächen an, die durch Verlagerung von Ausgleichsflächen aus anderen Maßnahmen frei werden.

5.4 Radonbelastung

Um eine Belastung der Innenluft der geplanten Gebäude durch natürlich vorkommendes Radon in der Bodenluft zu prüfen, wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Es wird empfohlen, die Radonbelastung durch geeignete Maßnahmen detailliert an den Gebäudestandorten zu untersuchen, um geeignete Maßnahmen beim Hochbau festzulegen, damit Radon nicht in die Innenräume der Schulen eindringen kann. Es wird auf die Radoninformationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz verwiesen. Die Radonabschätzung ist als Anhang zum Umweltbericht beigefügt.



5.5 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Im Bebauungsplan wird nur ein geringer Anteil an Wohnraum zugelassen, der sich nicht wesentlich auf die Sozialstruktur auswirken wird. Durch die Förderschule, den integrativen Kindergarten und das Pflegewohnheim sowie die Nähe zum Neubaugebiet "Ermesgraben" kann die Inklusion von Menschen und Schülern mit Handicap in Schweich deutlich verbessert werden.



6. Zusammenfassung

Die Stadt Schweich möchte im nordwestlichen Gemeindegebiet, auf einer im bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche, ein neues Gemeinbedarfsgebiet entwickeln, um dort eine Förderschule und die neue Grundschule errichten zu können. Aufgrund der regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Stadt Schweich entsprechende schulische Einrichtungen vorzuhalten. Die Förderschule ist als Ersatz für die Treverer Schule in der Stadt Trier vorgesehen.

Die Grundschule ist als Ersatz für die Grundschule "Am Bodenländchen" notwendig. Beide bestehenden Schulen können nicht mehr genutzt werden, da sie zu klein, die Bausubstanz zu schlecht und eine Sanierung und Erweiterung technisch nicht möglich und unwirtschaftlich ist.

Aufgrund der beabsichtigten Verbesserung der Inklusion beeinträchtigter Menschen durch Zusammenlegen von Grund- und Förderschule ist eine große Fläche erforderlich, die gut an das Verkehrsnetz, das ÖPNV-Netz angebunden sein muss. Das Plangebiet bietet all diese Voraussetzungen, eine alternative Fläche existiert in Schweich nicht. Die Nähe zum Neubaugebiet "Ermesgraben", aus dem die meisten Kinder der Grundschule kommen werden, ist ein weiterer Standortfaktor, der genutzt werden soll.

Deshalb wurde für das Plangebiet durch die Stadt Schweich der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Da ein südlicher Teilbereich derzeit im Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren entsprechend geändert werden und den südlichen Bereich als zusätzliche Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan darstellen.

Hinsichtlich der Umweltbelange sind keine größeren Konflikte zu erwarten. Lediglich der Verkehrslärm von der K 39 und den Gewerbelärm machen passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Direkt angrenzend soll durch die Lebenshilfe ein Wohnheim sowie in integrierter Kindergarten entstehen. Hierfür wird der Bebauungsplan "Lebenshilfe" parallel geändert.



Begründung

Aufgestellt:

**igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Februar 2014

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp



Begründung

Anhang 1 Machbarkeitsstudie