

Bebauungsplan der Stadt Schweich „Nachverdichtung Brückenstraße“

Begründung

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

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

Büro für Landespflege
Egbert Sonntag Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt BDLA
Moselstraße 14 54340 Riöl

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

Stand: Satzung

1. Allgemein

Der Bebauungsplan wird als s.g. „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 i.V. m. § 13a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Besonderheit der Lage sowohl in Bezug auf die Nutzungsstruktur, die Art der Bebauung sowie der Eigentumsstrukturen, ist ein qualifizierter Bebauungsplan zu unflexibel. Daher wird der v.g. „einfache Bebauungsplan“ aufgestellt. Hierbei richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Durch die Verlagerung des Baurechtes auf die Einzelfallprüfung sind auch die Anforderungen der Landespflege in Bezug auf die Erhaltung von Einzelbäumen sowie Anforderungen nach dem Artenschutzrecht gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Realisierung verlagert und müssen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht abschließend geprüft werden.

Dies macht auch Sinn, da zwischen Aufstellung und Realisierung der Planung ein längerer Zeitraum vergehen kann, der artenschutzrechtlich relevante Habitatentwicklungen ermöglicht. Für die Berücksichtigung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Eingriffszeitpunkt (Baubeginn) und der tatsächliche Umfang der Baumaßnahme relevant, nicht alleine die allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit.

Im wirksamen FNP der VG Schweich ist der Planbereich als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan wurde im Herbst 2014 ein Scoping Verfahren durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Dies betraf insbesondere folgende Aspekte:

- Biotoptypenkartierung
- Begutachtung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse
- Lärmtechnische Vorgaben in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse (Verkehrslärm und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr, DRK und Polizei)

2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am 02.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nachverdichtung Brückenstraße“ gefasst. Der Bebauungsplan wird als s.g. „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 i.V. m. § 13a BauGB aufgestellt.

Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in der Sitzung am 26.03.2015 gefasst.

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

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB 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 gem. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 19.05.2015 durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan wurde im Herbst 2014 ein Scoping Verfahren durchgeführt.

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

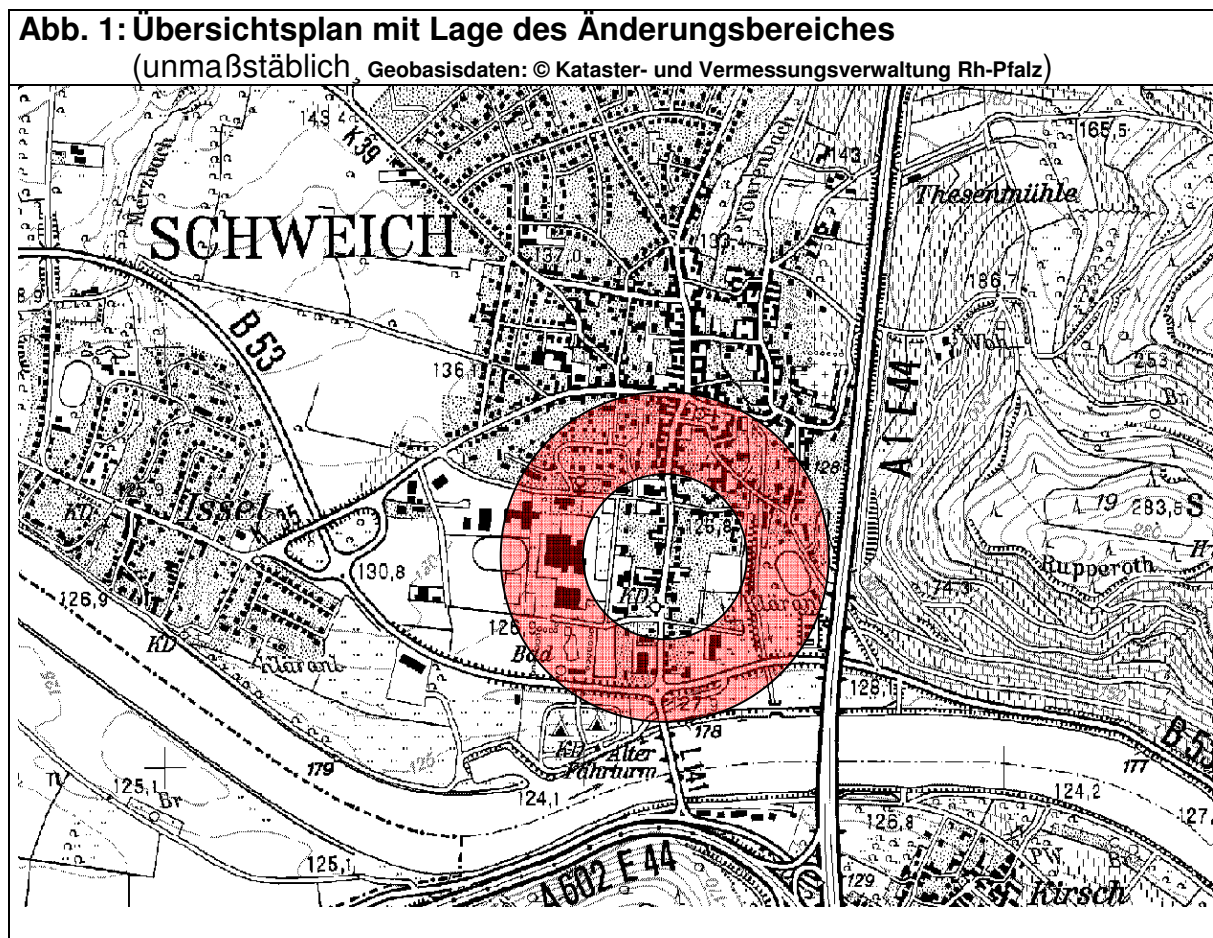
Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 19.05.2015 durchgeführt..

2.4 Satzungsbeschluss

Der B-Plan wurde am 25.06.2015 – nach Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange - vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

3. Lage und Abgrenzung der Planung

Der zur Nachverdichtung anstehende Bereich grenzt einerseits unmittelbar an die an der Stefan-Andres-Straße gelegenen Rettungseinrichtungen an, andererseits an die Bebauung „Im Flürchen,“. Das Plangebiet ist damit räumlich und funktional an die Siedlungsstruktur angebunden.



Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“
der Stadt Schweich, Stand: Satzung

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstücke Flur 66 Nr.

15/5, 23/11, 23/12, 61/7, 67/10, 67/11, 70/1, 72/1, 72/5, 73/2, 74/2, 74/3, 75/2, 77/4, 76/2, 77/5,
173/5, 173/7, 173/8, 175/4, 182/4, 188/4, 189/4, 189/6, 192/6, 198/9, 198/10, 198/11, 204/6, 204/8,
204/10, 204/12, 204/15, 205/2, 206/3, 206/4, 207/2, 208/4, 208/6, 209/4, 213/1, 213/13, 213/14 tlw
(Brückenstraße), 213/15, tlw Gemarkung Schweich.

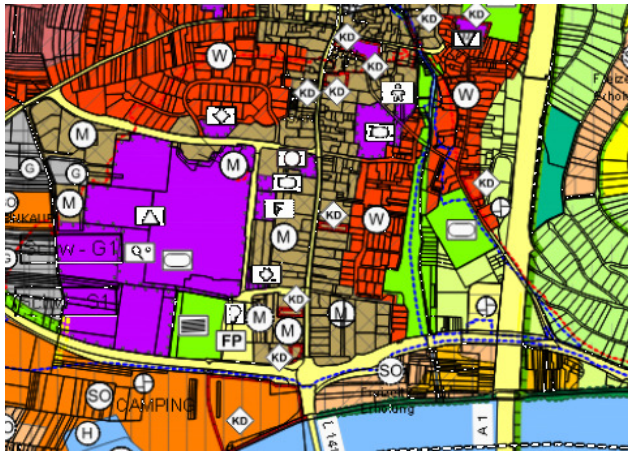
Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen



4. Anlass und Erforderlichkeit der Planung / rechtliche Verhältnisse

Der FNP der Verbandsgemeinde Schweich stellt die Planfläche als gemischte Baufläche (M) dar.

Abb. 2 – Ausschnitt aus FNP der VG Schweich (unmaßstäblich)



Das Plangebiet zwischen Stefan-Andres-Straße und Brückenstraße bzw. Brückenstraße und Baugelände Im Flürchen gilt städtebaulich als Lage im zentralen Versorgungsbereich im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB innerhalb des Hauptversorgungszentrums (Citylage) der Schweicher Innenstadt. Die Baublöcke sind geprägt durch eine offene homogene Blockrandbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, die aus verschiedenen Bauepochen stammen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt aktuell in einem Gebiet niedriger baulicher Dichte.

Derzeit ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. **Umnutzungen im Blockinnenbereich sollen keine negativen Auswirkungen auf die Bebauung der Blockränder haben und insbesondere angemessenen Wohn- und Belichtungsansprüchen gerecht werden.** Hierbei sind auch die Schutzansprüche benachbarter Bebauung wie z.B. „Im Flürchen“ zu beachten

Im strukturell heterogenen Blockinnenbereich lässt sich eine Zweiteilung ablesen. In den nutzungsbezogen und erschließungstechnisch zur Brückenstraße zugewandten Grundstücksteilen befinden sich hauptsächlich durch den Einzelhandel / Dienstleistung und sonstige gewerblich genutzte Gebäude, wenige kleine Grünbereiche und vereinzelt Wohngebäude.

Der Teil des Blockinnenbereichs, der der Stefan-Andres-Straße zugeordnet ist, wird in seinem Zentrum durch einen ehemaligen KFZ-Betrieb mit angeschlossenen größerem Garagenhof geprägt. Nur dieser Bereich des „Innenhof“ ist stark versiegelt. Der weitaus überwiegende Teil ist als private Grünfläche genutzt.

Der zum Baugelände „Im Flürchen“ gelegene Planbereich ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen aktuell ausschließlich als private Grünfläche genutzt. Hiervon ausgenommen ist der Bereich der ehemaligen Post. Hier befindet sich eine mehrgeschossige Wohnanlage in der Realisierung.

Infolge der attraktiven Lage für innerstädtisches Wohnen besteht Umnutzungsdruck für die privaten Grünflächen. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen von Vor-

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“ der Stadt Schweich, Stand: Satzung

haben erfolgte bisher ohne bestehendes Planrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage, des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und der unterschiedlichen Baudichte im Stadtzentrum wurde der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB als nicht ausreichend angesehen, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und zu stärken bzw. Umnutzungen aktiv zu steuern. Um negative Auswirkungen auf die erhaltenswerten städtebaulichen Strukturen zu vermeiden, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Steuerung der überbaubaren Flächen und des Maßes der baulichen Nutzung verfolgt.

Ausgelöst durch aktuelle Bestrebungen zur Neubebauung von Teilen des Blockinnenbereichs wurde daher der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Aufgrund des weitgehend gering verdichteten und versiegelten Innenbereiches sollen das Maß der Bebauung und eine gliedernde Bauzone in einem einfachen Bebauungsplan unter Berücksichtigung von Eigentumsstrukturen festgesetzt werden. Die zur Überbauung geeigneten Grundstücksflächen, sowie Höhenfestsetzungen sind die wesentlichen Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist über die Brückenstraße erschlossen, nähere Festsetzungen zur Erschließung sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der vorherrschenden gemischten Strukturen und der überwiegenden nutzungsbezogen gefestigten Bestandssituation nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans und kann bei einer planungsrechtlichen Beurteilung aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden. Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen, da faktische Nutzungskonflikte nicht vorhanden sind und das Gebiet derzeit entlang der Brückenstraße schon weitgehend bebaut ist. Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG steht der Bebauungsplan nicht entgegen

Ziel des einfachen Bebauungsplanes ist die Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei der Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken. Durch die gewählte Abgrenzung der Bauzonen A) und B) bzw. B1) werden die neuen und vorhanden Gebäude in Bezug zu einander gesetzt und hiermit ein städtebauliches Ordnungsprinzip vorzugeben das ein Mindestmaß an Wohnqualität ohne gegenseitige Störung gewährleistet..

Der Siedlungsdruck in der Region hat sich in einem Maß verstärkt, dass er auch Gemeinden abseits der Großstadt Trier erfaßt. Dabei wird oft eine maximale Ausnutzung der Baugrundstücke mit so vielen Wohneinheiten als möglich angestrebt. Dies hat für die Stadt Schweich z.B. zur Folge, dass eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt wird, kaum mehr Grün- oder Freiflächen auf dem Baugrundstück verbleiben. Eine solche Verdichtung der Bebauung bringt ein Reihe von Problemen mit sich. Beispielsweise die Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur, die Verschlechterung der Wohnumfeldqualität.

Der Bebauungsplan soll auch in dieser Hinsicht Klarheit schaffen und eine, dem Zweck der Dienstbarkeit eindeutige Regelung treffen.

5. Weitere planungsrechtliche Restriktionen / Nutzungseinschränkungen

Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten

Zwischen der Brückenstraße und dem Baugebiet „Im Flürchen“ befindet sich auf dem Flurstück Nr. 76/2 ein Schmutzwasserkanal der VG Werke Schweich. Die Fläche befindet sich in städtischen Eigentum.

Bauverbotszonen

Bauverbotszonen klassifizierter Straßen sind nicht betroffen.

Altlasten / Altbergbau

Das Plangebiet tangiert keine bekannten altlastenverdächtige Flächen bzw. kartierte Altlasten. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bei Bauarbeiten, die Altablagerungen vermuten lassen, unmittelbar der SGD Nord - ReWAB Trier gemeldet werden.

Im Plangebiet ist auch kein Altbergbau bekannt.

Archäologie / Denkmäler

Im Plangebiet ist nach Darstellung des Flächennutzungsplanes kein Bodendenkmal im Plangebiet zu erwarten.

Radonpotential

Gemäß Radonprognosekarte (www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html) des LGB RLP liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Hochwasser der Mosel

das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Mosel.

Bei extremen Hochwasserereignissen kann das Plangebiet jedoch mit Wassertiefen von 2 und 4 m bei HQ extrem überflutet werden. Es wird eine hochwasser-kompatible Bauweise empfohlen.

Immissionen

Die Frage möglicher Nutzungseinschränkungen durch die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet verursacht durch den Kfz-Verkehr auf der Brückenstraße sowie durch Geräuscheinwirkungen durch Rettungs- / Einsatzfahrzeuge wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme der FIRU GfI Kaiserslautern (2014 / 2015) festgestellt. Diese Untersuchung hatte folgendes Ergebnis:

Verkehrslärm

Zitat:

Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 an der geplanten Bebauung sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Durch die Abschirmwirkung der straßenbegleitenden Randbebauung an der Brückenstraße werden die Verkehrslärmeinwirkungen an den straßenabgewandten Fassaden und in den Innenbereichen deutlich reduziert. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Im Plangebiet sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit einer Firsthöhe zwischen 8,00 m und 12,00 m zulässig. Innerhalb des Plangebiets werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) am Tag prognostiziert.

Die Grundrisse von innerhalb der im Plangebiet zulässigen störempfindlichen Nutzungen sind so zu organisieren, dass zum dauernden Aufenthalt dienende Räume möglichst über Fenster an der

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“ der Stadt Schweich, Stand: Satzung

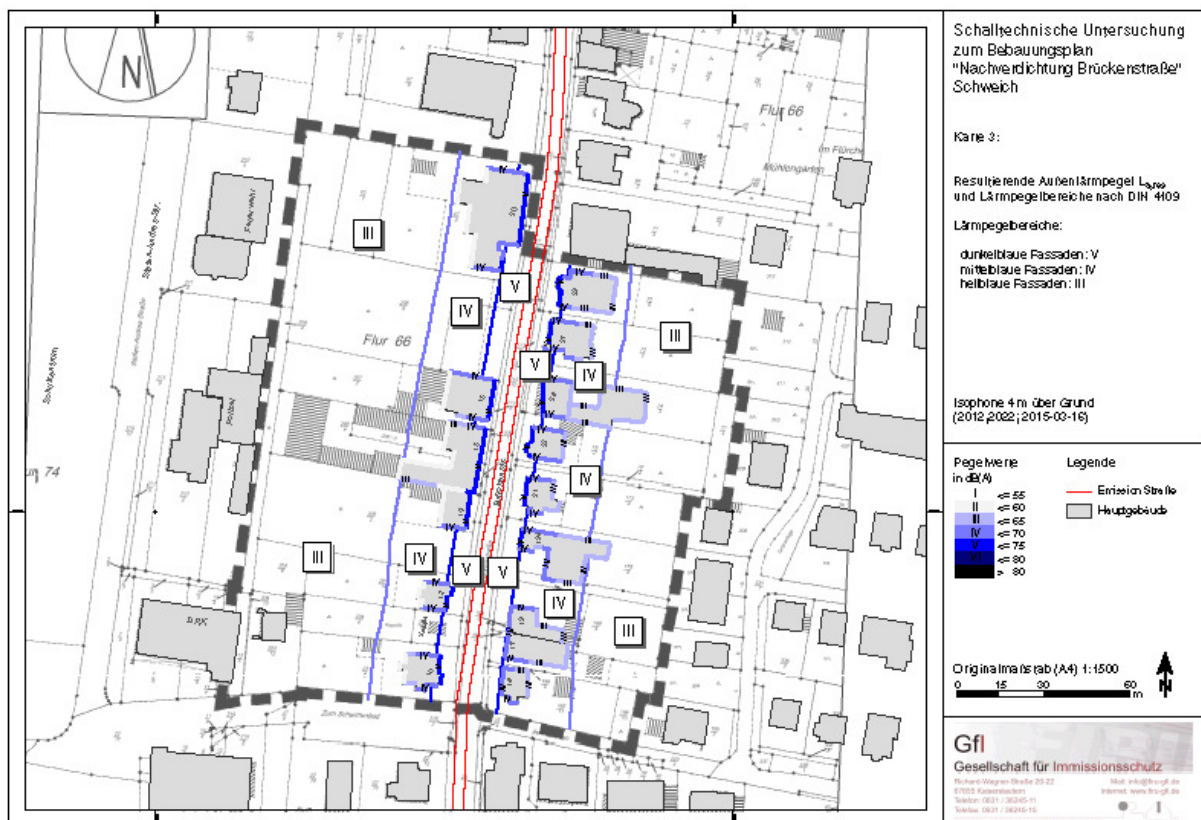
straßenabgewandten, leiseren Fassade verfügen. Die Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt dienenden Räumen sind schalltechnisch so zu dimensionieren, dass innerhalb der Aufenthaltsräume hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind den Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu entnehmen. In Aufenthaltsräumen ohne Fenster an der lärmabgewandten Fassade ist durch Lüftungseinrichtungen ein ausreichender Luftwechsel zu gewährleisten.

Festsetzungsvorschlag zum passiven Schallschutz

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, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

Die für das Plangebiet für den ungünstigsten Fall (freie Schallausbreitung) ermittelten Lärmpegelbereiche sind in Karte 3 dargestellt.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.



Geräuscheinwirkungen durch Rettungs- / Einsatzfahrzeuge Zitat:

Nach der Einsatzstatistik rückte die Freiwillige Feuerwehr Schweich in den letzten Jahren rund 100- bis 150-mal pro Jahr aus. Von diesen Einsätzen fanden rund 10 bis 15 % in der Nacht statt. Die höchsten Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb DRK, Polizei und Feuerwehr sind im Plangebiet bei Ausfahrten mit Signalhorneinsatz zu erwarten. Für den Signalhorneinsatz wird ein Schallleistungspegel von $LWA = 135 \text{ dB(A)}$ und eine Einwirkzeit bei der Ausfahrt vom Betriebsgelände auf die öffentliche Straße von jeweils 10 Sekunden angesetzt.

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“ der Stadt Schweich, Stand: Satzung

Die durch die Einsatzfahrten am Tag und in der ungünstigsten lautesten Nachtstunde im Plangebiet verursachten Geräuscheinwirkungen sind im Lärmgutachten dargestellt.

(Resultierende Festsetzungen siehe Kap. 6.2)

6. Planungsziele

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches, übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen Bebauung, die Bewahrung der bestehenden Wohnqualität. Dazu dient das verträgliche Einfügen von baulichen Vorhaben in die Ortsstruktur, wie es in § 34(1) BauGB definiert ist.

Dieser einfache Bebauungsplan quantifiziert die Begriffe des § 34 Abs. 1 BauGB für den unbeplanten Gemeindebereich.

Hierzu sind Festsetzungen erforderlich, die eine Beziehung herstellen zwischen der vorhandenen Bebauung und einer möglichen Neubebauung im Sinne der Nachverdichtung in der Ortsmitte der Stadt Schweich. Dies ist durch eine andere als die gewählte Lösung nicht zu erreichen.

Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird zur Erhaltung innerörtlicher Frei- und Grünflächen eine Strukturierung möglicher Baubereiche definiert. Diese sind für Kleinklima, Belichtung (Besonnung) und Ortsbild bedeutsam.

Die Planungen im Geltungsbereich berücksichtigen zwei wesentliche Planungsziele. Zum einen soll die Eigenart der Brückenstraße als Wohn- und Geschäftsstraße erhalten und gefördert werden. Zum anderen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Blockinnenbereich geschaffen werden.

Hierzu zählen in erster Linie Regelungen in Bezug auf die Höhenentwicklung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Eine ergänzende Bebauung im Blockinnenbereich sollte sich in ihrer Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für den Übergangsbereich zum Baugebiet „Im Flürchen“. Die folgenden Ziele werden verfolgt:

- Höhenstaffetung unter Berücksichtigung der Hauptbauzone (A) und abgestufter Nebenbauzone (B) / (B1)
- Festsetzungen zur Bauweise, um die Grundstücksausnutzung bedarfsgerecht zu erhöhen bzw. für die Förderung der Wohnnutzung mehr städtebaulich gestalterische Qualität zu schaffen
- Steuerung städtebaulich-gestalterischer Mindestanforderungen durch Festsetzungen zu Dachformen und Begrünung, Die Stellplatzsatzung der Stadt Schweich wird nachrichtlich übernommen.

Verfahrenshinweise

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet, welches bislang als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Mit der vorliegenden Planung wird eine Grundfläche von weniger als 20000 m² festgesetzt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nicht vorgesehen, da es sich bei der Festsetzung im B-Plan um klarstellende und am Bestand orientierte Festsetzungen handelt, die für die Bestandsbebauung keine Änderungen oder Erschließungsmaßnahmen auslösen. Eine frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden fand durch ein Scopingverfahren im Herbst 2014 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der vorherrschenden gemischten Strukturen und der überwiegenden nutzungsbezogenen gefestigten Bestandssituation nicht zum Regelungs-inhalt des Bebauungsplans. Dies kann bei einer planungsrechtlichen Beurteilung aus der Ei-genart der näheren Umgebung abgeleitet werden. Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen, da faktische Nutzungskonflikte nicht vorhanden sind.

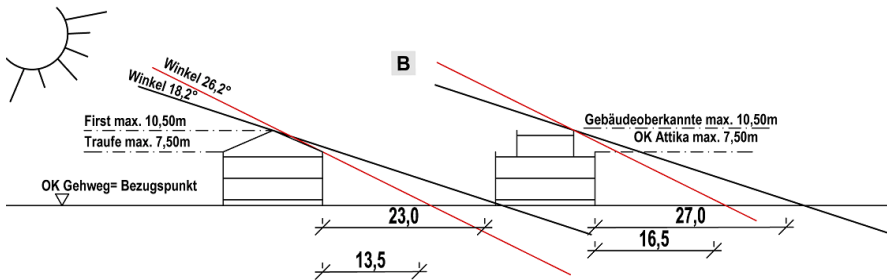
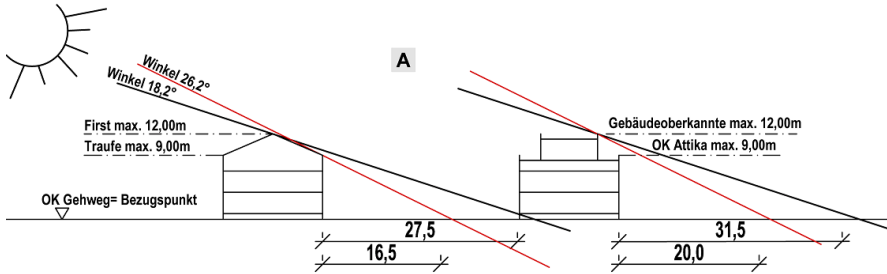
Als „Mindeststandart“ wird eine möglichst uneingeschränkte Besonnung für die Frühjahrs- und Herbst Tag- und Nachtgleiche (21.03. und 23.09.) bis 16.00 Uhr angestrebt.

[illegible]

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“
der Stadt Schweich, Stand: Satzung

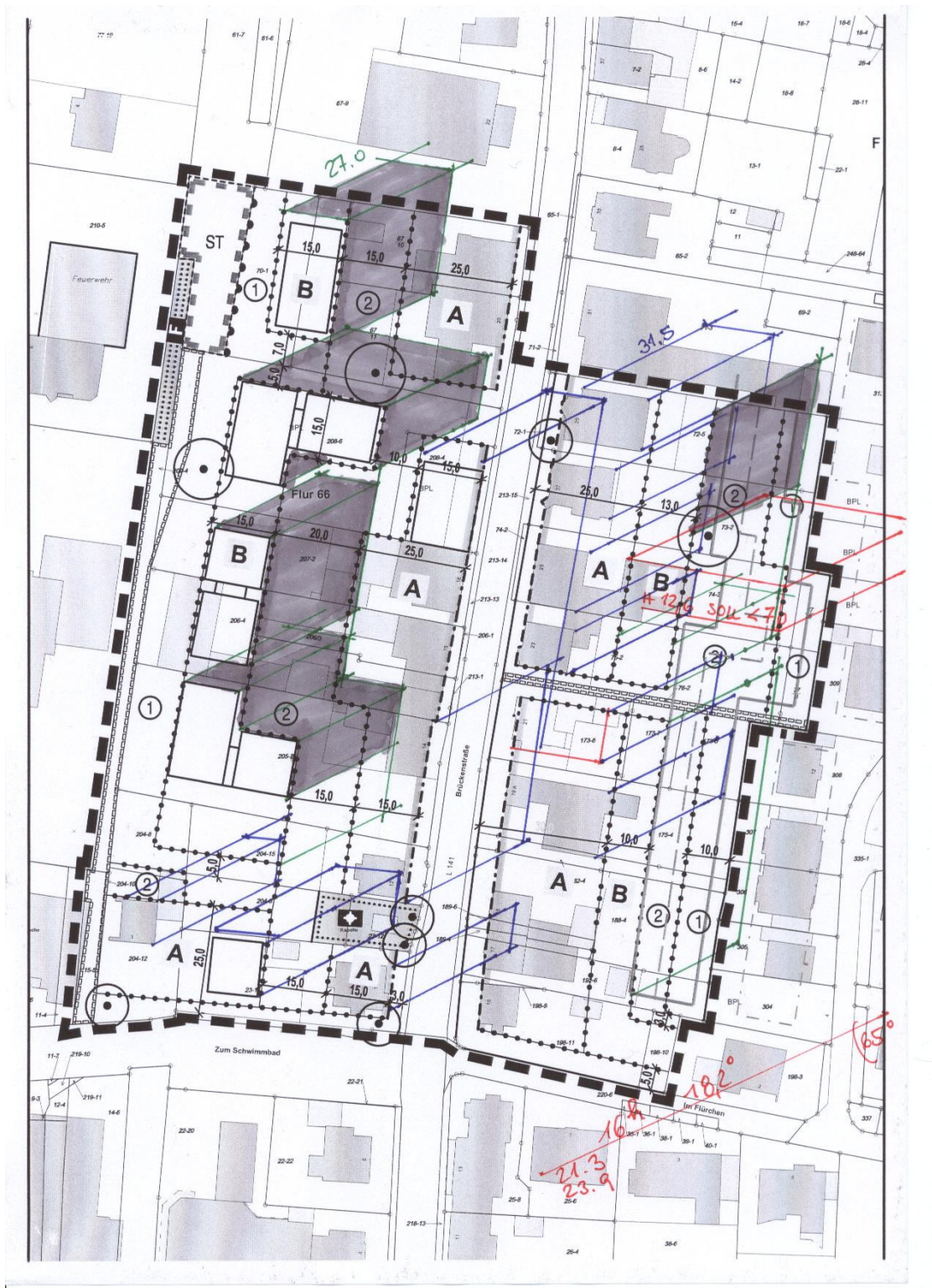
Abb. „Schemaschnitte mit Schattenverlauf“

Schatten 16Uhr, 21.03. und 23.09., Winkel 18,2°
Schatten 15Uhr, 21.03. und 23.09., Winkel 26,2°



Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“
der Stadt Schweich, Stand: Satzung

Abb. „Lageplan mit Schattenverlauf“



Anmerkung zur zulässigen Gebäudehöhe:

Maßstab der Festlegung sind für die Hauptbauzone die vorh. Gebäudehöhen wie z.B. VGV, Volksbank, Brunnenzentrum sowie der Gebäudebestand Brückenstraße Nr. 17, 19, 23 und 27

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“
der Stadt Schweich, Stand: Satzung



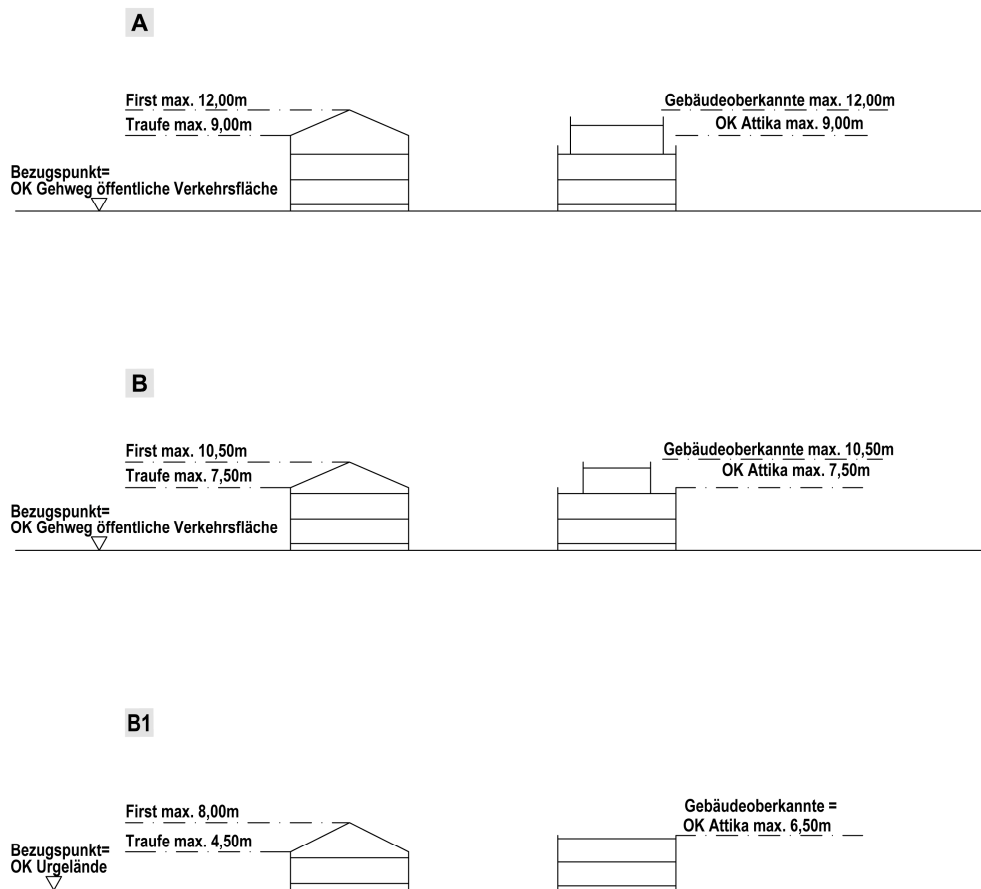
Haus Nr. 17 / 19

Nr. 23

und Nr. 27



Abb. Schemaschnitte „B-Plan“



Für die Bereiche (A) und (B) wird als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) und der Wandhöhe (WH) die Oberkante des angrenzenden Gehweges der Erschließungsstraße (Schnittpunkt in Mitte der Grundstücksgrenze mit dem unmittelbar angrenzenden Gehweg) festgesetzt.

Für den Bereich B1 wird als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) und der Wandhöhe (WH) die Oberkante Urgelände festgesetzt.

Hieraus ergeben sich dann zwangsläufig die Zahl der zulässigen Geschosse.

Weitere Kriterien der künftigen Bebauung resultieren aus den Vorgaben im Sinne der Landschaftspflege. Hier insbesondere der zum erhaltende Baumbestand.

Mit dem nachfolgend beschriebenen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes können für die jeweiligen Einzelgenehmigungen „Leitplanken“ eingefügt werden die ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung gewährleistet ist und Nachbarschaftliche Belange Berücksichtigung finden.

Bei den getroffenen Regelungen wird davon ausgegangen, dass die **Höchstsätze gem. BauNVO oder die Mindestabstände nach LBauO nicht die Regel** sind, sondern tatsächlich nur die Ausnahme sein sollen.

Art- und Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Haupt und Nebenzonen) sowie die Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkte (max. Höhe in Metern als absolute Gebäudeoberkante und max. Wandhöhe) bestimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen § 17 BauNVO.

- Sofern eine Bebauung mit höherer Ausnutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandschutz auch im Zusammenhang mit einer Umnutzung oder Erneuerung.
- Bei der Berechnung der GRZ sind gem. § 21a Abs. 2 BauNVO die Flächeninhalte privater Grünflächen den jeweiligen Bauflächen zuzurechnen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 ist zulässig.
- Auf die Geschoßflächenzahl angerechnet werden die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Bei Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

- A** Hauptbauzone mit mindestens 2 / maximal 3 Vollgeschossen
B + B1 Nebenzonen mit maximal 2 Vollgeschossen

Höhe der baulichen Anlagen

s. Nutzungsschablonen und Eintragungen auf der Planzeichnung

Für alle Teilzonen gilt:

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Schemaschnitt als Höchstmaß, bezogen auf Oberkante des angrenzenden Gehweges der Erschließungsstraße (Schnittpunkt in Mitte der Grundstücksgrenze mit dem unmittelbar angrenzenden Gehweg), festgesetzt.
- Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Traufe / First) bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern der Abschluß der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika).
- Die jeweiligen Höchstwerte dürfen, mit Ausnahme von Treppenhäusern, nicht überschritten werden.

Begründung

Die Sicherung von angemessenen Wohn- und Belichtungsverhältnissen im Rahmen einer Nachverdichtung wird durch die definierten Bau Haupt- und Bau Nebenzonen i.V.m. der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Auf die **Festsetzungen der Grundflächenzahlen** wird verzichtet um Einschränkungen durch das neue Planrecht zu vermeiden, schließt aber auch eine weitere Erhöhung der bestehenden Dichte aus. Es gelten hier die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Zielsetzungen, die Wirkung des historischen Straßenraums der Brückenstraße zu erhalten, eine rückwärtige Bebauung hinter der straßenbegleitenden Bebauung stets **in der Geschossigkeit abzustufen**.

Für die straßenbegleitende Bebauung in den Bauzonen A wird eine Geschossigkeit von mindestens 2 maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und an der umgebenden Bebauung. Hierbei wird die maximal zulässige Traufhöhe als gestalterisches Mittel für die Straßenrandbebauung eingesetzt. Ein drittes Vollgeschoß ist somit gegenüber dem zweiten Vollgeschoss zurück zu setzen.

In der Bauzone B können Obergeschosse errichtet werden, die in ihrer Gesamthöhe die höchstzulässige Wandhöhe der Bauzone A nicht überschreiten dürfen und somit hinter dem straßenbegleitenden Hauptbaukörper zurücktreten. Die Störempfindlichkeit der Nachbarbebauung ist insbesondere im Übergang zu den eingeschossigen Einfamilienhäusern der Baugebietes „Im Flürchen“ von Bedeutung. Für die potentielle bauliche Umnutzung im Blockinnenbereich wird eine maximale Geschossigkeit von 2 Geschossen in der Bauzone B + B1 festgesetzt.

Die alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse reicht im historisch gewachsenen Gebiet mit Baukörpern aus unterschiedlichen Bauepochen nicht aus, um eine ausgewogene Höhenentwicklung im Geltungsbereich sicherstellen. Ergänzend wird daher auf der Grundlage der angestrebten Geschossigkeit und der umgebenden Struktur die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und deren Staffelung (Staffelgeschosse) festgesetzt. Mit der Festsetzung soll zudem gewährleistet werden, dass die Höhe rückwärtiger Baukörper die Höhe der für den Straßenraum maßgeblichen, straßenbegleitenden Gebäude nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen die bereits vorhandenen Höhen der umliegenden Baukörper der straßenbegleitenden Bebauung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i. V. m, § 22 und § 23 BauNVO)

s. Nutzungsschablonen und Eintragungen auf der Planzeichnung

- Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) vorgegeben.
Hierbei sind die Festsetzungen Ziff. 10.2 bis Ziff. 10.4 vorrangig zu beachten.
- Für die Bauzone A wird als Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser“ sowie „Hausgruppen“ festgesetzt.
- In den Bauzonen B + B1 gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von maximal 40,0 m:
entweder als einseitige Grenzbebauung an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen oder als freistehende Baukörper.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

- In der Bauzone „A“ wird für die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans bestehenden Grenzbebauungen als Bauweise Grenzbebauung festgesetzt. Von einer bestehenden Grenzbebauung kann nur dann abgewichen werden, wenn auf der Parzelle der Neubebauung der doppelte Grenzabstand zur Nachbarparzelle eingehalten wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

s. Nutzungsschablonen und Eintragungen auf der Planzeichnung

Für die Bauzonen gilt:

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für alle Hauptgebäude, d.h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garage sind.

- Die Dachneigung bei geneigtem Dach muß mindestens 30°Grad betragen.
- Staffelgeschosse sind nur innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig wenn sie gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses an drei Seiten mindestens 1,00 m zurücktreten. Von der Regelung auszunehmen sind Treppenhäuser, Aufzüge o.ä.
- Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sowie Tiefgaragen sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.

Begründung:

Die Abgrenzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** erfolgt durch Nutzungsgrenzen. Die sich hieraus zwangsläufig ergebenden Baufenster sind entsprechend der planerischen Zielsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen gefaßt

Zur Sicherung der straßenraumprägenden Baustruktur entlang der Brückenstraße wird in der Bauzone A als Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser“ sowie „Hausgruppen“ festgesetzt. Die Festlegung für die Bauzone B + B1 berücksichtigt die unterschiedlichen Grundstückstiefen. Östlich der Brückenstraße ist teilweise nur eine rückwärtige Erweiterungsmöglichkeit unmittelbar an die Straßenrandbebauung möglich. Im Übergang zur vorhandenen Bebauung im Bereich „Im Flürchen“ bedarf es, aufgrund geringer Grenzabstände, der besonderen Beachtung der sich aus einer möglichen Neubebauung ergebenden Verschattungen und Sichtbeziehungen.

Für die Bauzonen A+B wird die abweichende Bauweise in unterschiedlicher Ausprägung orientiert am Bestand festgesetzt. Ergänzend greifen die Vorschriften der landesrechtlichen Bauordnung und es sind die allgemeinen Vorschriften über die Grenzabstände von Gebäuden anzuwenden. Folglich kann für diese Baubereiche in Zone B eine möglichst hohe Gestaltungsfreiheit in der Stellung der baulichen Anlagen erreicht werden. Ziel ist es, das Baufenster für unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. So können z.B. die einzelnen Grundstücke unabhängig von einander oder auch gemeinsam, grundstücksübergreifend in einem gemeinsamen Bauprojekt entwickelt bzw. eine bauliche Erneuerung oder moderate Nachverdichtung verfolgt werden.

Zur Sicherung der Blockstruktur wird, orientiert am bisherigen Bestand die Bebauung, möglichst kompakt an den Blockrändern gestaffelt, so daß im Blockinneren ein breiter Streifen von Flächen zur rückwärtigen Erschließung und nutzbarer Freibereiche entsteht. Ansätze im Bestand sollten erhalten bleiben bzw. weiter entwickelt werden. Zur Vermeidung von unmaßstäblicher Gebäudelängen wird eine maximal zulässige Gebäudelänge auf 40,0 m festgesetzt. Eine der Örtlichkeit angemessene Gebäudestruktur ist das Ziel dieser Regelung.

Die „Baufenster“ Zone A und B + B1 weisen teilweise eine größere überbaubare Fläche aus, die im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl nicht voll ausgenutzt werden kann. Sofern die Bauzonen eine rechnerisch höhere Ausnutzung der Grundstücke ergeben als durch die

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“ der Stadt Schweich, Stand: Satzung

Festsetzung der Grundflächenzahl möglich ist, gilt die Festsetzung der GRZ. Die Baugrenze gibt in diesem Fall gestalterischen Spielraum.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- In der mit (1) gekennzeichneten Baunebenzone sind Stellplätze Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Hier sind aussch. private Grünflächen und Hauszugänge zulässig.
- In der mit (2) gekennzeichneten Baunebenzone sind Nebenanlagen i.S. der §§ 12 und § 14 BauNVO bis max. 50% der Fläche zulässig. Der übrige Teil ist als Grünfläche anzulegen. Hierbei sind je Grundstück mind. 2 Bäume gem. Festsetzung 10.4 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Ausnahmen

Von den v.g. Regelungen sind nicht erfaßt Vorhaben die baurechtlich genehmigt sind.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten

oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Es wird empfohlen, bei der Planung der Neubebauung zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen durch nächtliche Einsatzfahrten mit Signalhorn Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern möglichst auf der den Betriebshöfen von DRK, Feuerwehr und der Polizei abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 15,20 u.25 BauGB

- Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenflüchiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.
- Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25b festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen. Eine Beseitigung der Bäume ist nur aus nachgewiesenen Gründen der Verkehrssicherung zulässig.
- Vor Baubeginn ist zeitnah eine fledermauskundliche Untersuchung durchzuführen und mit Bauantrag vorzulegen. Veränderungen am Baumbestand sind nur nach Vorgabe der Untersuchungsergebnisse in der Zeit der Abwesenheit streng geschützter Tierarten zulässig. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse weitere artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen erforderlich und in die Baugenehmigung aufzunehmen, wie. z.B. Einbau von Fledermauskästen o.ä.
- Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textfestsetzungen ist eine Sortenauswahl gem. nachstehender Liste zulässig.

Bäume :

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus chanticleer	Stadtbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platiphyllous	Sommerlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styratiflua	Amberbaum
Fraxinus ornus	Blumenesche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die eingetragenen Leitungsrechte zu Gunsten der VG-Werke der VG Schweich wird folgende Regelung getroffen:

- Im Bereich der Leitungsschutzzone ist die Errichtung baulicher Anlagen und sonstige ober- und unterirdische Maßnahmen, die Leitung gefährden, generell unzulässig.
- Der Begünstigte hat das dauernde Recht in dem betroffenen Grundstück Ver- und Entsorgungsanlagen zu errichten, zu unterhalten und ggfs. zu erneuern sowie das belastete Grundstück zu diesen Zwecken durch Ihre Beauftragten betreten zu lassen.

Für das eingetragene Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit folgende Regelung getroffen:

- Der betreffende Bereich ist auf Dauer uneingeschränkt als „Rettungsweg“ freizuhalten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Anlagen in der Brückenstraße und der Straße Zum Schwimmbad gesichert.

Eine leitungsgebundene Erschließung in der „zweiten Reihe“ ist jedoch immer problematisch, weil die Zugänglichkeit und Sicherung der Leitungstrassen regelmäßig schwierig ist. Hier werden mögliche Varianten zur Findung von optimierten Leitungstrassen diskutiert die in der jeweiligen Einzelgenehmigung mit den VG-Werken weiter zu konkretisieren sind.

Da die Situation letztlich von der konkreten Objektplanung abhängig ist, werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan hierzu keine Festlegungen getroffen. Dies kann auch mit Zustimmung und dinglicher Sicherung der Leitungen in den davor liegenden Parzellen bzw. Eigentümern erfolgen.

Für den B-Plan wird auf ein Entwässerungskonzept verzichtet da keine öffentlichen Anlagen geplant sind. Die Nachweise sind im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauanträgen zu erbringen. Hierbei sind alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung auszuschöpfen. Neue Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen. Die üblichen mind. 50 Liter je m² befestigter Fläche sind bei der Bemessung der Rückhaltebereiche anzusetzen.

8. Hinweise

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie werden aufgeführt, um den Bauherren weitest möglich über diese Vorgaben zu informieren.

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18915 abzuschieben, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und bei Herstellung der Freianlagen zu verwenden.
2. Das Plangebiet ist nicht absolut hochwasserfrei. Bei extremen Hochwasserereignissen kann das Plangebiet mit Wassertiefen von 2 und 4 m bei HQ extrem überflutet werden. Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. Mobile Anlagen zum Verschließen von Fenstern und Türen, Heizöllagerung, Abwasserschieber).
3. Gesundheitsschutz
In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.
Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein: Präventive Maßnahmen können sein:

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“ der Stadt Schweich, Stand: Satzung

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
 - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
 - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser
4. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung
- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
 - Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. Ggfs. wird der Einsatz einer privaten Hebeanlage im Kellergeschoss erforderlich.
5. Denkmalschutz
- Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten archäologische Funde zutage gefördert werden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.
6. Zur Müllentsorgung sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der „Brückenstraße“ und „Zum Schwimmbad“ abzustellen.
7. Das gesamte Plangebiet wird von der Stellplatzsatzung der Stadt Schweich überlagert. Die Regelungsinhalte der Satzung sind im Plangebiet anzuwenden.

9. Auswirkungen der Planung / Auswirkungen auf die Umwelt

Da von dem einfachen Bebauungsplan kein Baurecht für Einzelvorhaben abgeleitet werden kann und die Genehmigung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB erfolgt, wird von der Umweltprüfung nach § 2a(4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB abgesehen.

Die im Scopingverfahren aufgeworfenen Artenschutzrechtliche Fragen wurden durch das Büro für Landespflege, Landschaftsarchitekt Egbert Sonntag erarbeitet. Der örtliche Baumbestand wurde kartiert (Anlage 1) und es wurde eine Artenschutzrechtliche Begutachtung von 9 Bäumen im Stadtgebiet von Schweich (Anlage 2, Bearbeitung hortulus GmbH) vorgenommen.

Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis) sowie Zulässigkeit eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach §13a BauGB2007

In §13a(1) BauGB legt der Bundesgesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er im Grundsatz als Pläne zur Innenentwicklung definiert, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Unter diesen „anderen Maßnahmen“ erfasst werden gem. Rundschreiben des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums vom 15.10.2007 u.a. Planungen, die der Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, insbesondere

- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche, einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen sowie

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“ der Stadt Schweich, Stand: Satzung

- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Im vorliegenden Fall handelt es sich eine geplante Nachverdichtung in einem Kernbereich der Stadt Schweich, somit sind die grundsätzlichen Anforderungen an den § 13a BauGB erfüllt.

Nach § 13a(1) BauGB bindet der Gesetzgeber weiterhin die Zulässigkeit an die Beachtung von Schwellenwerten, unter Nr. 1 weniger als 20.000 m², die sich aus der festgesetzten „zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(2) BauNVO“ ergeben.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird im vorliegenden Fall unterschritten.

Weiter stellt §13a(1) BauGB bei der Bemessung der 20.000 m² zudem auf eine kumulierende Wirkung ab, nämlich dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Eine kumulierende Wirkung tritt im vorliegenden Fall nicht ein.

Nach §13a(1) Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Diese Pflicht kann sich aus der Anlage 1 zum UVPG oder entsprechenden fachgesetzlichen Regelungen (Wasserrecht, Naturschutzrecht, Straßerecht, ...) ergeben. Dabei kann es sich um UVP-pflichtige Vorhaben handeln, die durch den Bauleitplan vorbereitet werden oder aber um einen Bauleitplan, der selbst eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung mit sich bringt.

Es handelt sich hier um eine Nachverdichtung von Wohnbebauung, vorgenannte Vorhaben werden hier also nicht begründet, so dass die Vorschriften zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht angewendet werden brauchen.

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung ergibt sich aus §13a(1) Satz 5 BauGB, d.h. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, somit keine Gebiete nach Natura 2000 potentiell beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wurde als Basis der Planung eine Artenschutzrechtliche Begutachtung und eine Bestandskartierung durchgeführt. Im Ergebnis wird offensichtlich artenschutzrechtlich relevanter Baumbestand zur Erhaltung festgesetzt. Zur Berücksichtigung der tierökologischen Dynamik wird grundsätzlich für baumbestandene Grundstücke eine faunistische Überprüfung vor Baubeginn vorgeschrieben. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind die zuvor genannten **Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt.**

In Bezug auf die Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatschG eröffnet §13a(2) Nr. 4 BauGB darüber hinaus die Möglichkeit zu einem Verzicht zur Kompensationserbringung, da in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (bemessungsrelevante Grundfläche unter 20.000qm) „die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten“.

Da diese Voraussetzung hier erfüllt ist, entfällt im vorliegenden Fall die Verpflichtung zur Kompensation nach BNatSchG.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das wie vor begründete und gewählte Verfahren eines „Bebauungsplans zur Innenentwicklung“ nach §13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend angewendet werden können. Die Verpflichtung zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes entfällt. Da der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten wird gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB damit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Kompensationsverpflichtung entfällt.

Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 13 a BauGB ist zwar keine Umweltprüfung erforderlich, jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu dienen nachfolgende Ausführungen, die wegen der Kleinflächigkeit des Vorhabens zusammenfassend erläutert sind.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:

Die Flächen werden zur Zeit als innerstädtische Gartenflächen mit einem hohen Anteil an Nadelgehölzen genutzt. Markante und artenschutzrechtlich bedeutsame Bäume wurden kartiert und zur Erhaltung festgesetzt. Überwiegend erfolgt eine kleingärtnerische Nutzung oder es handelt sich um Ziergärten.

Mangels fehlender Habitatausbildung und der Erhaltungsfestsetzungen ist daher auf Grund der Planung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen zu rechnen.

Auswirkungen auf Boden und Wasser:

Der bestehende Boden ist anthropogen überformt und weitgehend durch die Nutzung geprägt. Die Versickerungsfähigkeit ist bereits teilweise durch Gartenhäuser, Terrassen und Wegebeläge beeinträchtigt. Auf Grund der Vorbelastungen sind keine erheblichen oder neuen Beeinträchtigungen zu erwarten, die nicht bereits über die bestehenden Regelungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Auswirkungen auf Luft und Klima:

Der Stadtbereich Schweich ist als Belastungsklima eingestuft. Bestehende Grünflächen haben daher eine wichtige Ausgleichsfunktion für das innerstädtische Klima, um vor allem übermäßige Wärmereize abzumildern. Im vorliegenden Fall sind jedoch keine Frischluftschneisen betroffen, so dass grundsätzlich unter Abwägung der Förderung der innerstädtischen Wohnbebauung gegenüber einer Erweiterung in den Außenbereich, der Nachverdichtung der Vorrang gewährt wird.

Zur Berücksichtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion werden Grünflächen festgesetzt und es ist für einen Teil der Bebauung eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Sonstige Sach- und Kulturgüter sind nicht betroffen.

Stadtbild:

Es kommen stadtbildprägende Bäume vor. Diese wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“ der Stadt Schweich, Stand: Satzung

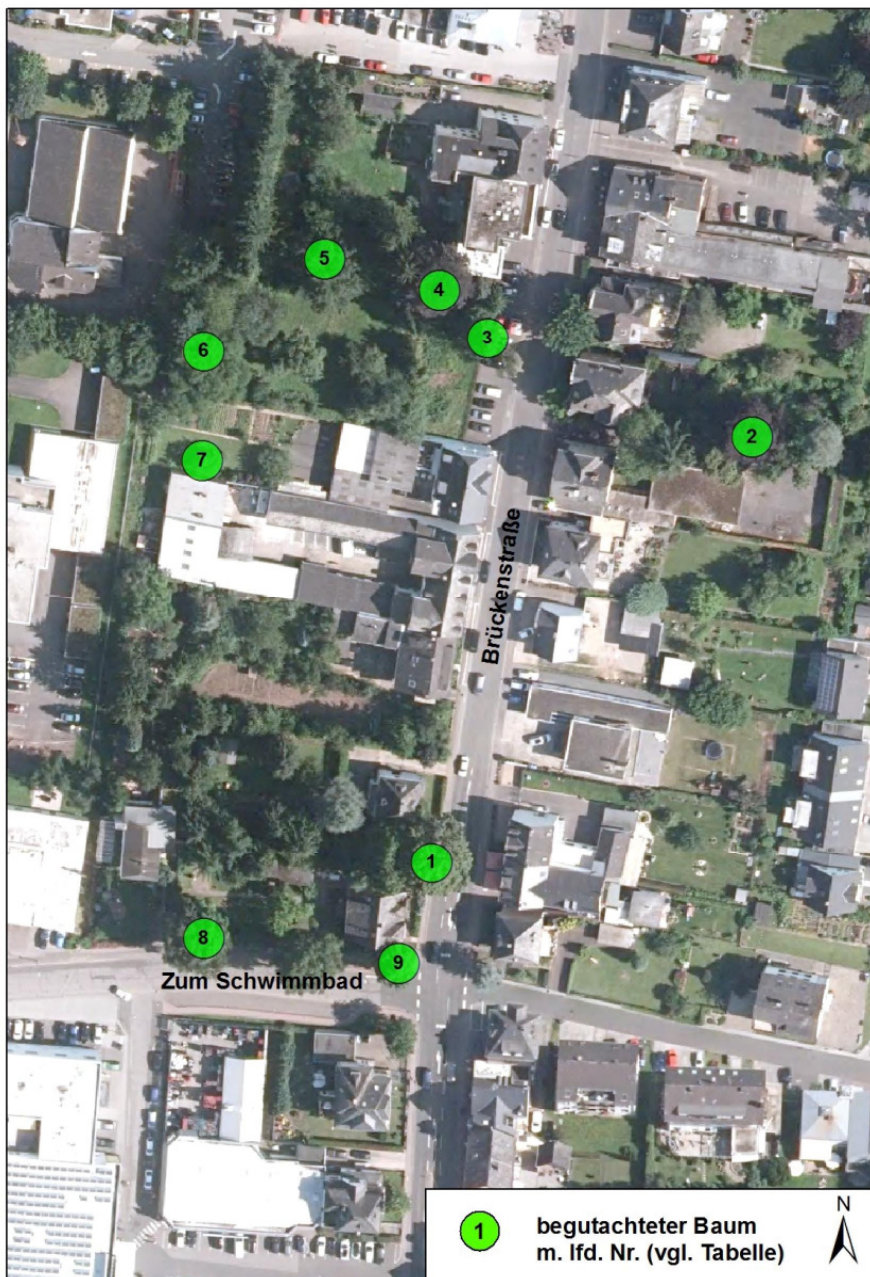
Umweltbezogene Wechselwirkungen:

Grundsätzlich wurden die Wechselwirkungen nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB bereits bei der Beurteilung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Aus der vorliegenden Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, die nicht durch grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt werden.

Beurteilung vorhandener Bäume

Methoden

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind 9 Bäume im Bereich der Brückenstraße im Stadtgebiet von Schweich untersucht worden, die im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung möglicherweise gefällt werden könnten. Die Lage der Bäume ist in Abb. 1 ersichtlich.



Datengrundlage: LANIS RLP

Abb. 1: Lage der begutachteten Bäume im Bereich der Brückenstraße in Schweich

9. Verkehrliches Erschließungskonzept

Die äußere Anbindung des Plangebietes ist über die Brückenstraße gesichert.

Derzeit ist eine Erschließung des Plangebiets Inneren über private Durchfahrten teilweise gegeben. Ergänzend wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf dem städtischen Geländestreifen eine Notwegerecht (Rettungsweg für die Feuerwehr) gesichert.

10. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich mit Ausnahme öffentlicher Verkehrsflächen, dem geplanten Rettungsweg sowie der Kanaltrasse vollständig 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.

Es sind diverse Eigentümer betroffen. Durch die Planung erfolgt eine Klarstellung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Ordnung des Blockinnenbereichs. Der Bestandschutz vorhandener Bebauung bleibt davon unberührt. Eine Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan vorgesehenen weitreichenden Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten im Blockinnenbereich kann durch private Initiativen von Grundstückseigentümern optimiert werden. In der Regel werden zur Regelung von Überfahrtsrechten hierzu privatrechtliche Regelungen wie die Begründung von Grunddienstbarkeiten getroffen. Bei baulichen Vorhaben kann ein Grundstückseigentümer durch die Begründung von Baulasten eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen. Ein öffentlich-rechtliches Verfahren der Bodenordnung auf Grundlage von §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen, da im Gebietsinneren keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

11. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates am 25.06.2015 erörtert.

Im Beteiligungsverfahren gem. § 4(2) BauGB wurden lediglich Anregungen im Sinne einer Klarstellung vorgebracht. Die bezog sich auf folgende Punkte:

- In der Planzeichnung wird für die Bauzonen A / B und die Baunebenzone Nr. 2 eine farbliche Kennzeichnung verwendet, die nach Planzeichenverordnung für Misch- und Wohngebiete vorgesehen ist. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte eine andere farbliche Darstellung erfolgen.
- In der Planzeichnung fehlt die Darstellung der Lärmpegelbereiche.
- In der Textfestsetzung Nr. 8 sollten die Empfehlungen des Lärmgutachtens auf Seite 15 als Hinweis aufgenommen werden.
- Die Textfestsetzung Nr. 9 sollte entfallen, da die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nur für neue Bauvorhaben Verbindlichkeit entfalten können. Bisher genehmigte Bauvorhaben bleiben von den Regelungen unberührt. Im Übrigen finden sich weder in der BauNVO noch im BauGB entsprechende Rechtsgrundlagen.

Begründung zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Nachverdichtung Brückenstraße“ der Stadt Schweich, Stand: Satzung

Der Rat der Stadt Schweich folgt nach Beratung diesen Empfehlungen. Der B-Plan wird im Sinne der Klarstellung angepaßt.

- Anmerkungen zum Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht

Der Rat der Stadt Schweich folgt nach Beratung diesen Empfehlungen.

Zur Klarstellung wird - mit Bezug auf die Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2 – in der Legende eine differenzierte Darstellung aufgenommen die die unterschiedlichen Festsetzungsinhalte „Rettungsweg“ und „Leitungsrecht“ wiedergibt.

In der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Begründung für die Abgrenzung des Plangebietes

Der Rat der Stadt Schweich stellt nach Beratung hierzu fest:

Die Abgrenzung des Plangebietes östlich der Brückenstraße ist das Ergebnis einer intensiven Beratung im Stadtrat. Ausschlaggebend für die getroffene Abgrenzung ist die Tatsache das es sich bei den an die Hausnr. 29 angrenzenden Flächen im wesentlichen um Grundstücke mit Bezug zur Neustraße handelt. Bei dieser Betrachtung ist auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanen „Im Flürchen“ in der aktuellen Abgrenzung zu beachten.

Da der v.g. Bereich nach einer evtl. Bodenordnungsmaßnahme in sehr unterschiedlicher und zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbaren Weise nachverdichtet werden könnte, sollte dies einer eigenständigen Planung vorbehalten sein. Die jetzige Abgrenzung wird beibehalten.

- Begründung für die privaten Grünflächen zwischen den Grundstücken Brückenstraße und dem Baugebiet „Im Flürchen“

Der Rat der Stadt Schweich stellt nach Beratung hierzu fest:

Bei der getroffenen Regelung erfolgte eine Abwägung privater und öffentlicher Belange.

Es ist u.a. auch Aufgabe eines Bebauungsplanes mögliche von der Planung ausgehende Konflikte zu benennen, zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche dient dazu mögliche negativen Wirkungen wie Verschattung, Sichtbezüge o.ä. zum minimieren. Art und Umfang der Grünfläche beeinträchtigen die Nutzung der betreffenden Grundstücke nicht in unzulässiger Weise.

Die jetzige Regelung wird beibehalten.

- Abgaben und Gebühren

Der Rat der Stadt Schweich stellt nach Beratung hierzu fest:

Die nebenstehend angeführten Argumente betreffen in erster Linie Beitragsrechtliche Fragen. Diese sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die getroffenen Regelungen stellen im Sinne einer Angebotsplanung ein städtebauliches Ordnungsprinzip dar und sind hinsichtlich der Umsetzung langfristig angelegt.

- Walnussbaum (Baum Nr. 6); hier Zustandsfeststellung durch Baumgutachter

Der Rat der Stadt Schweich stellt nach Beratung hierzu fest:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in Bezug auf die Vegetation die naturschutzfachlichen Belange zu berücksichtigen Die Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.

Der Sachverständige kommt in einer ersten Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Baum nicht Verkehrssicher ist. Die Festsetzung 10.2 läßt eine Fällung aus nachgewiesenen Gründen der Verkehrssicherung zu.

12. Flächenbilanz

	Σm² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	26.592	100,0

• öffentliche Verkehrsfläche	1.760	6,6
• Flächen für den Gemeinbedarf	433	1,6
• Geh- Fahr- und Leitungsrecht	837	3,1
• Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)	500	1,9

Netto-Bauflächen		
– davon Bauzone A	9.101	34,2
– davon Bauzone B	4.267	16,0
- davon Bauzone B1	1.053	4,0
– davon Baunebenzone (1)	5.670	21,3
– davon Baunebenzone (2)	2.971	11,3

13. Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst und somit auch keine Erschließungskosten.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Schweich, Teilgebiet:
„Nachverdichtung Brückenstraße“

Schweich, den 27.06.2015

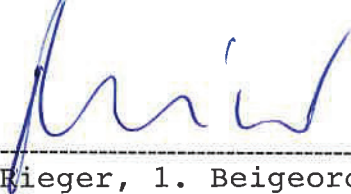

Lars Rieger, 1. Beigeordneter



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates Schweich war, übereinstimmt.

Schweich, den 27.06.2015



Lars Rieger, 1. Beigeordneter

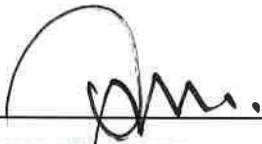


Bearbeiter:

Büro Stolz und Kintzinger, Maarstraße 25, 54290 Trier,

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz, Stadtplaner, Tel. 0651 / 24026, eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Trier, den 27.06.2015



BUROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTRASSE 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028