

**Stadt Schweich**  
**Verbandsgemeinde Schweich an der**  
**Römischen Weinstraße**

**Neuaufstellung Bebauungsplan**  
**„Alt-Schweich“**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Begründung**

**Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**

**Stand: April 2021**

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Schweich**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1. Grundlagen der Planung.....	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	3
1.2 Bauleitplanverfahren.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich/ Lage im Stadtgebiet .....	6
1.4 Bestandssituation.....	9
1.5 Nutzungsstruktur .....	9
1.6 Baustruktur und Stadtbild/ Kulturdenkmäler.....	10
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung.....	12
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	12
2.2 Bauleitplanung.....	16
2.3 Sonstige Städtebauliche Konzepte .....	19
2.4 Sonstige Planungen/Zwangspunkte.....	24
3. Planinhalte .....	29
3.1 Städtebauliches Leitbild und Städtebauliche Kenndaten.....	29
3.2 Art der baulichen Nutzung.....	31
3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	36
3.4 Höhe baulicher Anlagen .....	39
3.5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen .....	41
3.6 Überbaubare Grundstücksfläche .....	41
3.7 Flächen für Nebenanlagen .....	44
3.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	45
3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	45
3.10 Immissionsschutzmaßnahmen .....	47
3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	48
3.12 Landespflegerische Festsetzungen .....	55
3.13 Flächen für den Gemeinbedarf .....	56
3.14 Verkehrsflächen.....	56
3.15 Grünflächen .....	59
3.16 Wasserflächen.....	61
3.17 Denkmalschutz .....	61
4. Ver- und Entsorgung .....	63
5. Bodenordnung.....	64
6. Umwelt- und Naturschutz .....	65

### Anlagen

- Planurkunde
- Analysepläne (Nutzungsstruktur, Baudichte, Höhe baulicher Anlagen)
- Schalltechnisches Gutachten zu der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Alt-Schweich“ in Schweich, GSB GbR, 25.05.2020



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Die Stadt Schweich befasst sich seit längerem mit der städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt. Das Ziel liegt darin, den historischen Ortskern der wachsenden Stadt und des zentralen Ortes Schweich hinsichtlich seiner Funktion als Standort für Wohnen, Arbeiten und Einkaufen und in seiner städtebaulichen Struktur langfristig zu sichern sowie hinsichtlich des Images und der Gestaltung nachhaltig zu stärken.

Zu diesem Zweck hat die Stadt in den vergangenen Jahren ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Ländliche Zentren“ erstellen lassen. Ergebnis der Planung war unter anderen, dass im bislang unbeplanten Bereich des Programmgebiets die dringende Notwendigkeit zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung besteht.<sup>1</sup>

Das Plangebiet „Alt-Schweich“ ist mit seinem ursprünglichen Baucharakter (siehe B 1.6) mit vielen ehemaligen Bauern- und Winzerhöfen das älteste Stadtquartier und somit die Keimzelle der Stadt Schweich. Innerhalb des Gebiets existiert jedoch ein beträchtliches Potenzial an bislang unbebauten oder für eine Reaktivierung geeigneter „minderwertig“ bebauter Flächen, die mittel- bis langfristig einer (wohn)baulichen Nutzung und Bebauung durch potenzielle Investoren zugeführt werden könnten. In der jüngeren Zeit wurden bereits einige so geartete Flächen in dichter Form bebaut. Dies hat zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen sowohl bezüglich der baulichen Dichte und der Gebäudehöhe, als auch zu Neubauten geführt, die sich v.a. aufgrund einer deutlich größeren Kubatur und sowie der Ausführung mit Flachdächern und Staffelgeschossen nicht in das Stadtbild einfügen.

Planungsrechtlich ist bisher § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) maßgeblich. Es besteht langfristig die Gefahr der Beeinträchtigung der Funktionsabläufe innerhalb der Stadt in Bezug auf den jeweiligen Gebietscharakter und das „Wohnklima“. Insofern liegt das städtebauliche Erfordernis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens darin, eine unerwünschte Umstrukturierung und Überformung der städtebaulichen Eigenart der Wohnbereiche in „Alt-Schweich“ zukünftig zu vermeiden und dieser durch eine adäquate Steuerung entgegenzuwirken. Angemessene innerstädtische Baustrukturen und der Wohnfrieden sind zu gewährleisten.

Die Stadt Schweich plant daher die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Alt-Schweich“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Ländliche Zentren“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergänzt das Programmgebiet des Stadtentwicklungskonzepts um angrenzende Bereiche im Sinne einer städtebaulichen Arrondierung und (siehe B 1.3).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alt-Schweich“ verfolgt die Stadt Schweich eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 (5) BauGB), die sich maßgeblich am baulichen Bestand und dessen Zukunftsfähigkeit orientiert. Aufbauend auf den im Stadtentwicklungskonzept formulierten städtebaulichen Zielen soll der historisch älteste Teil der Stadt als attraktiver Lebensraum mit zeitgemäßen Wohn- und Naherholungsmöglichkeiten gesichert und weiterentwickelt werden.

---

<sup>1</sup> vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept Alt-Schweich, S.74 f.



Gleichwohl gilt es dabei, die Identität von „Alt-Schweich“ zu bewahren. In diesem Sinne werden die nachfolgend aufgeführten Planungsziele verfolgt:

- Sicherung des Stadtgrundrisses,
- Sicherung des Stadtbildes,
- Stärkung der Baukultur,
- Weiterentwicklung des Plangebiets mit zeitgemäßen Wohnformen im Sinne der Stadtreparatur und Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Gebietsverträgliche, kleinteilige Verdichtung durch Schließen von Baulücken bzw. Bebauung in zweiter Reihe,
- Freihalten unbebauter Flächen entlang des Föhrenbachs, Klimaschutz,
- Erlebbarkeit des Föhrenbachs mit begleitendem Fußweg, Barrierefreiheit,
- Erhalt und Weiterentwicklung einer zeitgemäßen, zukunftsorientierten und verträglichen Mischung von Wohnen und Arbeiten.

Im Sinne eines räumlichen Gesamtkonzepts (siehe B 3.) werden Festsetzungen getroffen, die sich an den bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen sowie der baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Plangebiet orientieren. Gleichwohl werden zentrale Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzepts (siehe B 2.3.2) planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplan besteht daher u.a. in den nachfolgend aufgeführten Bereichen Regelungsbedarf:

- Art der baulichen Nutzung (Zulässigkeit von Vergnügungsstätten etc.),
- Maß der baulichen Nutzung (bauliche Ausnutzung der Grundstücke, Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen),
- Bauweise, Stellung baulicher Anlagen,
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Sicherung des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnbebauung,
- Gestalterische Festsetzungen (u.a. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung, Werbeanlagen),
- Sicherung privater Grünflächen, verkehrlicher Erschließungsflächen und Flächen für Stellplätze,
- Landespflegerische Festsetzungen/Grünordnung.

## 1.2 Bauleitplanverfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan die Voraussetzung einer Innenentwicklung in der Stadt Schweich erfüllt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1.Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht zu beschränken und einen dialogorientierten Planungsprozess mit den Eigentümern zu gewährleisten, soll das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwicklungs- und Gestaltungskonzept der Bürgerschaft in einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert werden. Vorher wird – über die gesetzliche Verpflichtung hinaus - das Planverfah-



ren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB eingeleitet.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden (Umwandlung in Wohnbaufläche). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S.6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Summe der neu ausgewiesenen Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Da die Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13a (1) S.2 Nr.1 BauGB anzuwenden.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit dem § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet (siehe B 6).

### **Verfahrensschritte**

Der Rat der Stadt Schweich hat daher am 27.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Alt-Schweich“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) im historische ältesten Teil der Stadt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2018 gemäß § 2 (1) S.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB wurde am 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht und zwischen dem 25.10. 2019 und 29.11.2019 durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1.Halbsatz BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 20.11.2019.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 16.10.2019 eingeleitet und bis zum 20.11.2019 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 07.12.2020 eingeleitet; die Abgabefrist für die Stellungnahmen war der 08.01.2021. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 03.02.2021 statt, die Bekanntmachung hierfür wurde am 11.12.2020 im Amtsblatt veröffentlicht.

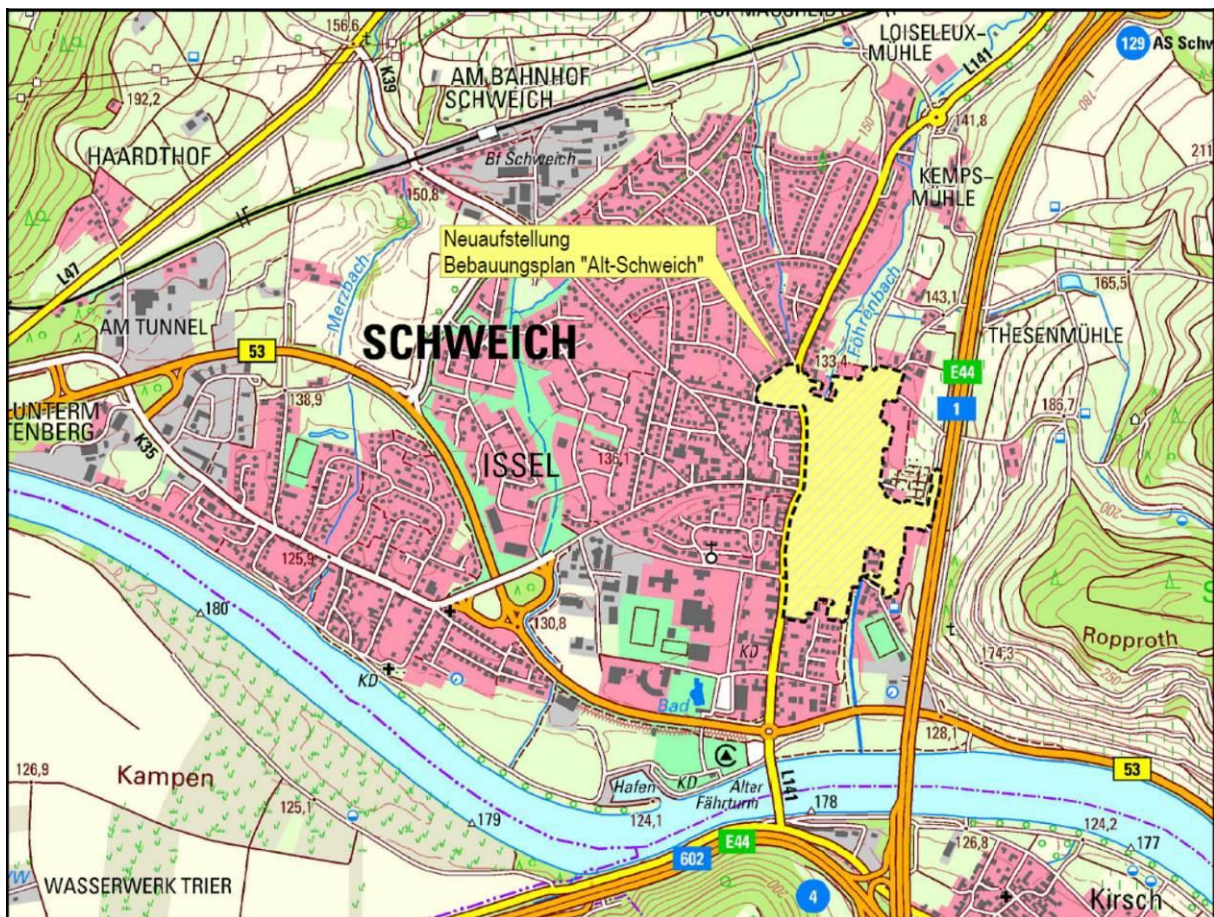
Im Rahmen der Stadtratssitzung der Stadt Schweich am 24.03.2021 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB, der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1.Halbsatz BauGB, der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurden berücksichtigt.

### 1.3 Lage im Stadtgebiet/Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 19,88 ha große Plangebiet liegt östlich im Stadtgebiet von Schweich und umfasst die wesentlichen Teile des historischen Ortskerns. Östlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn (BAB) 1.



Lage des Plangebiets in der Stadt, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich (Quelle: [www.Lvermgeo.rlp.de/open data](http://www.Lvermgeo.rlp.de/open data))

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alt-Schweich“ liegt zu großen Teilen innerhalb des Programmgebiets des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Förderprogramm Ländliche Zentren „Alt-Schweich. Ausgenommen davon sind die Liegenschaften westlich der Achse Oberstift-/Richt-/Brückenstraße. Im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem Programmgebiet um mehrere angrenzende Bereich sowie den Bereich des Altenheims St. Josef erweitert. Dabei handelt es sich um sog. unbeplante Innen-



bereiche, die dem Charakter des Programmgebiets entsprechen und deren ursprüngliche Baustruktur es zu sichern gilt.

Die Achse Oberstift-/Richt-/Brückenstraße (L 141) bildet die westliche Begrenzung des Geltungsbereichs. Westlich davon grenzt ein ähnlicher, städtisch geprägter Bereich, u.a. mit zahlreichen Gewerbebetrieben, der Kultur- und Tagesstätte ehemalige Synagoge und dem Rathaus der Verbandsgemeinde an.

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch den Verlauf der Bahnhofstraße und der Straße Trieschhübel begrenzt. Das Umfeld ist durch eine eher dörfliche, teilweise historische Baustruktur geprägt.

Die nördliche Grenze verläuft entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften Oberstiftstraße Nr. 11 und 9 sowie Uhlengartenstraße 2 und 2a, der Uhlengartenstraße, dem Spielplatz sowie den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften Uhlengartenstraße Nr. 16-26a sowie Corneliuspforte Nr. 34b und Nr. 61-51. Das Umfeld ist an der Oberstiftstraße durch Geschosswohnungsbau der jüngeren Vergangenheit, die Auen des Lehm- und des Föhrenbachs sowie den Übergang zu einem landwirtschaftlich genutzten Bereich außerhalb der Ortslage geprägt. In der Verlängerung der Corneliuspforte befindet sich zudem locker bebaute Einfamilienhäusern und zwei Wein-  
gütern.

Im Osten grenzen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften entlang der östlichen Bauzeilen der Straßen Corneliuspforte und Hofgartenstraße, der Bergstraße sowie im weiteren Verlauf nach Süden, die östliche Bauzeile der Mathenstraße bis zur Hausnummer 42a den Geltungsbereich ab. Jenseits des Plangebiets befinden sich private Gärten, der städtische Friedhof und das Kulturzentrum Niederprümer Hof. An die östliche Bauzeile der Bergstraße grenzt unmittelbar die BAB 1 an. Im weiteren Verlauf nach Süden folgen private Gärten.

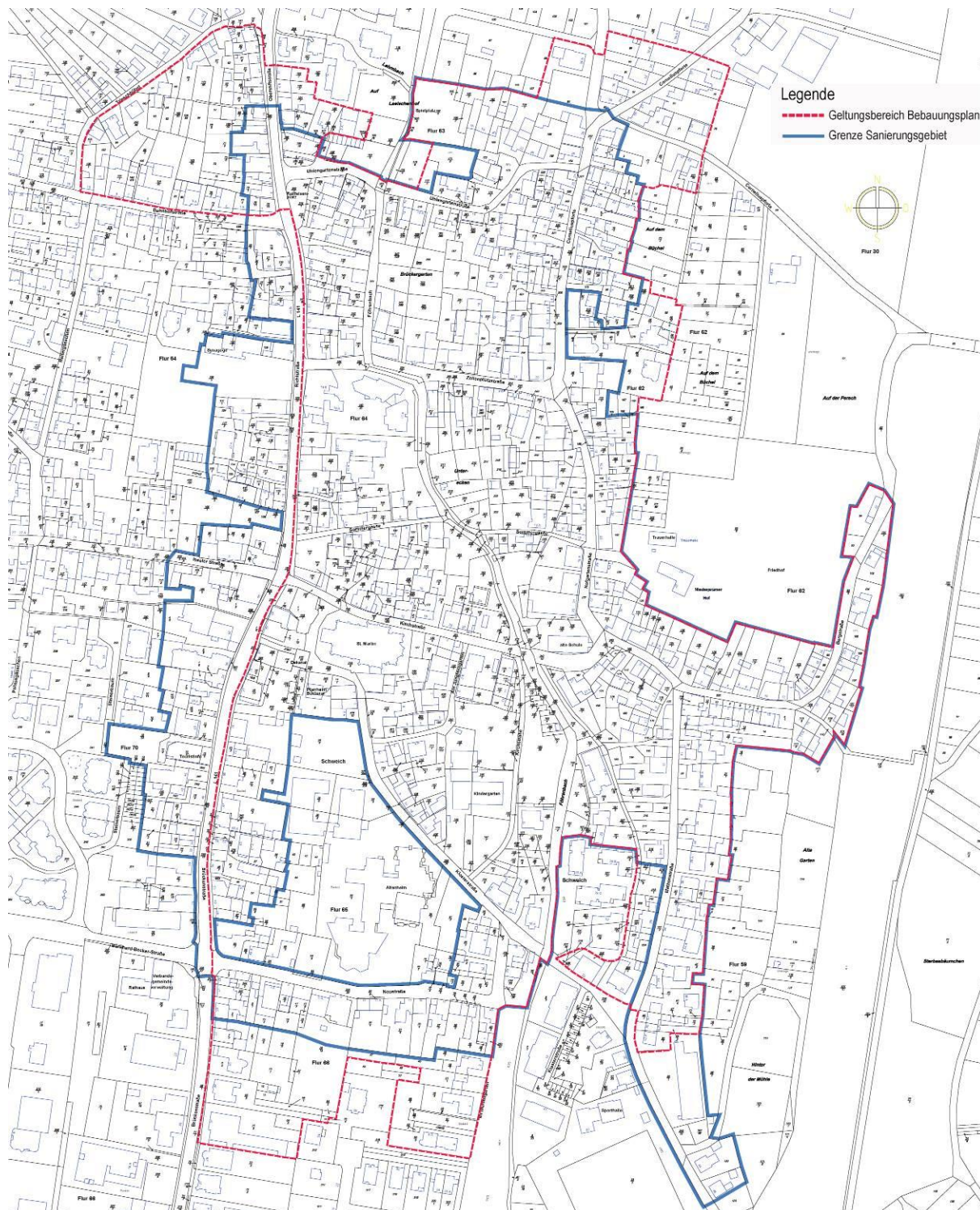
Die südliche Geltungsbereichsgrenze wird im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften Mathenstraße Nr. 31-23 gebildet. Im weiteren Verlauf wird das Plangebiet durch den Föhrenbach und den Straßenverlauf Im Mühlengarten abgegrenzt. Die unmittelbare Umgebung ist durch die Sportanlage des TUS Mosella Schweich und die Bachaue geprägt.

Im Südwesten verläuft die Grenze entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften Im Mühlengarten Nr. 3-6, Neustraße Nr. 15-9 und Brückenstraße 33-31. Südlich daran grenzt das Baugebiet „Im Flürchen“ mit Einzel- und Reihenhausbebauung an

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wurde im Laufe des Verfahrens angepasst. Im Süden wurden die privaten Grundstücke Mathenstraße 35, 37, 44 und 46 sowie das historische Keltergebäude des Winzervereins aus dem Plangebiet herausgenommen, um den sog. Altanlagenbonus der Sportanlage nicht durch eine heranrückende städtebauliche Entwicklung zu gefährden. Die Reduzierung des Geltungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da dieser Bereich z.T. ohnehin durch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft eine deutliche Überformung erfahren hat. Bei der Winzerhalle handelt es sich zudem um ein Bau-  
denkmal, das den Erhaltungs- und Umgebungsschutz gemäß Denkmalschutzgesetz genießt.



Der Geltungsbereich umfasst diverse (städtische, verbandsgemeindeeigene, landes-eigene, kirchliche und private) Flurstücke in den Fluren 30, 54, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67 und 72.



Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich (Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)



## 1.4 Bestandssituation

Verbandsgemeinde	Sweich an der Römischen Weinstraße
Landkreis	Trier-Saarburg
Einwohnerzahl	7.848 (Hauptwohnsitz zum 31.12.2019)
Gemarkung	31,09 km <sup>2</sup>
Lage	133 m ü. NHN Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Ortslage von Schweich. Die Stadt Schweich liegt an der Mittelmosel am Rand des Meulenwaldes.
Fließgewässer in der Ortslage	Mosel, Landwehrgraben, Föhrenbach, Ermesgraben, Merzbach, Quintbach
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	BAB 1 (Wittlich – Saarbrücken) Anschlussstelle Schweich, Anschluss an BAB 602 (Trier) am Dreieck Moseltal, Anschluss an BAB 64 (Trier - Luxemburg) Anschlussstelle Trier-Ehrang B 53 Zell (Anschluss an B 421) - Bernkastel-Kues - Trier (Anschluss an B 49, B 51 und B 422) L 46 Kehlberg - Daun (Anschluss an BAB 1) - Gransdorf (Anschluss an BAB 60) - Spangdalem (Anschluss an B 50) - Trier-Ehrang (Anschluss an B 53) - L 47 Zeltingen (Anschluss an B 50 und B 53) - Bernkastel-Kues - Esch (Anschluss an BAB 1) - Quint (Anschluss an B 422) L 141 Wittlich (Anschluss an BAB 1) - Schweich (Anschluss an BAB 1)
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Der Bahnhof Schweich liegt an der Eisenbahnstrecke Trier-Koblenz. Der Trierer Stadtbus verkehrt täglich bis Schweich.
Benachbarte Ortsgemeinden und Städte	Osten: OG Bekond, OG Mehring (Mosel), OG Longen Süden: OG Longuich, OG Kenn Süd-Westen: Stadt Trier Norden: OG Zemmer (VG Trier-Land), OG Heidweiler (LK Bernkastel-Wittlich - VG Wittlich-Land), OG Naurath (Eifel), OG Föhren

## 1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist entlang der zentralen Verkehrsachse Oberstift-/Richt-/Brückenstraße (L141) von einem hohen Grad an Nutzungsmischung geprägt. Hier konzentrieren sich gewerbliche Nutzungen, darunter kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungsangebote und gastronomische Betriebe (vgl. Analyseplan Nutzungsstruktur). Die Wohnnutzung ist überwiegend auf die Obergeschosse begrenzt.

Die Stadtbereiche östlich dieser Achse („historisches Winzerdorf“) sind überwiegend durch eine über Jahrhunderte gewachsene dörfliche Baustruktur mit Wohn- und Wirt-



schaftsgebäuden, darunter viele ehemalige kleine Weingüter, geprägt. Heute überwiegt hier in hohem Maße die Wohnnutzung, die vereinzelt durch kleine Betriebe ergänzt wird.

Die Bereiche entlang des Föhrenbachs und den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern stellen sich vorwiegend als nahezu reine Wohnnutzung mit vereinzelt gewerblichen Betrieben (v.a. Dienstleistung) dar.

Im zentralen Bereich des Plangebiets liegen wichtige öffentliche und soziale Einrichtungen. Um den Spielesplatz, gruppieren sich die Kath. Pfarrkirche St. Martin, das Pfarrheim mit Bibliothek und das Dekanat. Entlang der nach Süden verlaufenden Klosterstraße liegen zudem die Kath. Kindertagesstätte St. Martin und das weitläufige Areal des Altenheims St. Josef. Im Kreuzungsbereich von Kirch- und Hofgartenstraße befindet sich das kulturellen Zwecken dienende Gebäude der Alten Schule von Schweich.

Im Geltungsbereich existieren über die Straßenräume hinaus nur wenige öffentliche Freiräume. Dies sind die Stadtplätze Spielesplatz und Raiffeisenplatz an der Achse Oberstift-/Richt-/Brückenstraße und ein Spielplatz an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze direkt am Föhrenbach, der sich zentral durch das Plangebiet zieht. Entlang des Bachlaufs liegen neben privaten Gärten im Bereich „Im Brückergarten“ und „Unterecken“ weitere öffentliche Grünräume im Bereich Kirchstraße und Im Mühlengarten. Der Föhrenbach wird in weiten Teilen von einer öffentlichen Fußwegeverbindung gesäumt, die jedoch im Bereich „Im Brückergarten“ und in kleinen Teilstücken im südlichen Plangebiet durch private Grundstücke unterbrochen ist.

## 1.6 Baustruktur und Stadtbild/Kulturdenkmäler

Das Erscheinungsbild des Ortskerns von Schweich wird in hohem Maße durch die historische Bausubstanz geprägt. Rund 22 % der Bestandsgebäude wurden bis 1900 errichtet<sup>2</sup>. Als herausragend in diesem Sinne ist die Achse Oberstift-/Richt-/Brückenstraße (L 141) zu nennen. Dort ist die historische Bebauung nahezu vollständig erhalten. Auch das Erscheinungsbild der Straßenzüge im östlich anschließenden „historischen Winzerdorf“ ist trotz teilweise deutlicher Überformung historischer Gebäude und dem Vorhandensein moderner Gebäude (Ersatzneubauten, Nachverdichtung), wesentlich durch die historische Bebauung geprägt. Die nördlichen, östlichen und südlichen Randbereiche des Plangebiets und Bereiche am Föhrenbach wurden in der Nachkriegszeit baulich ergänzt.

Als im städtebaulichen und gestalterischen Sinne prägend und insofern erhaltenswert sind folgenden Merkmale zu nennen. Dies ist zum einen der überwiegend erhaltene historische Stadtgrundriss mit einer dichten Bebauung mit kleinteiligen Gebäudekubaturen (vgl. Analyseplan Baudichte) auf kleinen Parzellen. Zum anderen ist die überwiegende Mehrheit der Gebäude zweigeschossig und verfügt über einen Sockel sowie geneigte (Sattel-)Dächer. Die historische Bebauung ist durch eine überwiegend harmonische Höhenentwicklung direkt aneinander grenzender Gebäude geprägt, die je nach Bereich, abgesehen von wenigen Ausreißern zwischen 8,5 m und 12,5 (vgl. Analyseplan Höhe baulicher Anlagen) m variiert. Vielerorts ist zudem eine Grenzbebauung zum öffentlichen Straßenraum vorhanden.

---

<sup>2</sup> vgl. Stadt Schweich (2018): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Alt-Schweich“, S. 40 ff.



Entlang der L 141 überwiegt die geschlossene Bauweise mit traufständiger Gebäudestellung. Prägend ist eine Mischnutzung mit gewerblich genutzter Erdgeschosszone und Wohnungen im ersten Obergeschoss und dem Dachgeschoss.

Im „historischen Winzerdorf“ folgt der Stadtgrundriss einer weniger strikten Ordnung. Auch hier prägen vielerorts kleine geschlossene Bauzeilen das Stadtbild. Diese wechseln sich mit einer Haus-Hof-Bauweise und v.a. im Bereich Corneliuspforte durch eine dichte Bebauung entlang kleiner abzweigender Gassen ab. Charakteristisch ist der häufige Wechsel von traufständiger und giebelständiger Gebäudestellung. In vielen Bereichen sind zudem historische Nebengebäude erhalten, die von der ehemaligen Existenz vieler kleiner Weingüter zeugen. Die Randbereiche des Plangebiets sind in Teilen - der Siedlungsentwicklung der Nachkriegszeit entsprechend - durch eine offene Bauweise geprägt.

Gestalterisch prägend ist die Verwendung gedeckter Farben sowie regionaler Baustoffe. Die Fassadengestaltung ist v.a. in hellen Putztönen, vereinzelt auch in Naturstein gehalten. Auch die Dachlandschaft hat noch ein überwiegend harmonisches Erscheinungsbild. Prägend sind große, ruhige Dachflächen mit dunkler Farbgebung, kleinformatiger Schieferendeckung und kleinen, häufig schieferverkleideten Dachgauben.

### **Kulturdenkmäler/Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich liegen sieben Einzeldenkmäler, drei bauliche Gesamtanlagen und eine Denkmalzone gemäß Nachrichtlichem Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Trier-Saarlouis. Zentral gelegen dominiert die Kath. Pfarrkirche St. Martin von 1894-96 mit dem umgebenden Ensemble aus Nebengebäuden und den Gebäuden Brückenstraße 87-89 das Stadtbild. Prägend ist zudem die Denkmalzone Ortskern Hofgartenstraße. Diese umfasst das alte dörfliche Zentrum zwischen Schweicher Bach und Hofgartenstraße um die alte Schule einschließlich der Brücke über den Bach sowie klassizistischen Bauten, z. T. mit Kernen aus dem 17. Jahrhundert.



## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des am 18.12.1985 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsplanes Trier (RROP 1985). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV`s bzw. der Entwurf der Neuaufstellung des RROP`s (2014) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Schweich ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße und liegt im Landkreis Trier-Saarburg. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand Oktober 2008)

<b>Landesplanerische Rahmenbedingungen</b>	
Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche	Lage im Mittelbereich der freiwillig kooperierenden Zentren Oberzentrum Trier und Mittelzentren Konz
<b>Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur</b>	
Leitbild Freiraumschutz	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Landschaftstypen	Flusslandschaft der Ebene; Waldlandschaft
Historische Kulturlandschaften	Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft Moseltal
<b>Leitbilder für den Ressourcenschutz</b>	
Biotopverbund	Verbindungsfläche Gewässer (Mosel)
Grundwasserschutz	Landesweit bedeutsamer Bereich für die Sicherung des Grundwassers Bereich von herausragender Bedeutung Bereich von besonderer Bedeutung
Hochwasserschutz	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
Klima	Klimaökologischer Ausgleichsraum Luftaustauschbahn
Landwirtschaft	Landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft
Forstwirtschaft	Landesweit bedeutsame Bereiche für die Forstwirtschaft
Rohstoffsicherung	Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe



Erholung und Tourismus	Landesweit bedeutsame Bereiche für Erholung und Tourismus
<b>Infrastruktur</b>	
Funktionales Verkehrsnetz	Großräumige Verbindung im Funktionalen Straßen- und Schienennetz

**Teilfortschreibung LEP IV - Erneuerbare Energien (Stand 2013)**

Ausschlüsse und Beschränkungen	Konkretisierungsgebiet für Ausschlusswirkung Windenergie
--------------------------------	--

**Teilfortschreibung LEP IV - Erneuerbare Energien (Stand 2017)**

Landesweit bedeutsame Kulturlandschaften	Bewertungsstufe 1 und 2, Bewertungsstufe 4 und 5
--	--

**Regionaler Raumordnungsplan Trier – RROP Trier (Stand 1985)**

<b>Raum- und Siedlungsstruktur</b>	
Strukturräume nach Mittelbereichen	Mittelbereiche mit einzelnen Strukturschwächen
Zentrale Orte	Unterkern (Grundzentrum) Nächstgelegene Mittelzentren: Bitburg, Wittlich, Bernkastel-Kues, Hermeskeil, Konz Nächstgelegenes Oberzentrum: Trier
Achsennetz	Großräumig bedeutsame Achse
<b>Wirtschaftlicher Ausbau und Erschließung des Landes</b>	
Funktionales Straßennetz	Großräumige Verbindung Bedeutsame flächenerschließende Verbindung
Radwegenetz	Großräumiges Radwegenetz
Fremdenverkehrsentwicklung	Schwerpunktbereich, Besondere Eignung der Gemeinde mit der besonderen Funktion Erholung für: Infrastrukturintensiven Fremdenverkehr
Gemeinden mit besonderer Funktion „Erholung“	<u>E</u> -Gemeinde
<b>Ausbau der ortsbezogenen Infrastruktur und Städtebau</b>	
Gemeinden mit besonderer Funktion „Wohnen“	<u>W</u> -Gemeinde
<b>Sicherung und Schutz von Naturgütern und von Flächen mit besonderen Funktionen</b>	
Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Vorrangflächen westlich und nördlich der Ortslage
Weinbau	Weinbauflächen westlich und östlich der Ortslage
Gebiete für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung	Mit guter Eignung
Natur- und Landschafts-	Landschaftsschutzgebiete östlich und westlich der Orts-



schutzgebiete	lage
Wasser und Hochwasser-schutz	Wasserschutzgebiet südlich der Ortslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alt-Schweich“ ist im RROP 1985 als Wohngebiet dargestellt. Mit der BAB 1 wird eine großräumige Verbindung sowie mit der L 141 eine flächenerschließende Straßenverbindung - unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend, bzw. teilweise darin verlaufend - im funktionalen Straßennetz dargestellt. Nördlich und nordöstlich der Ortslage sind, unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend, offenzuhaltende Wiesentäler sowie östlich der Autobahntrasse eine Frischluftbahn dargestellt.

#### Teilfortschreibung RROP - Einzelhandel, Wirtschaft, Verkehr (Stand 1995)

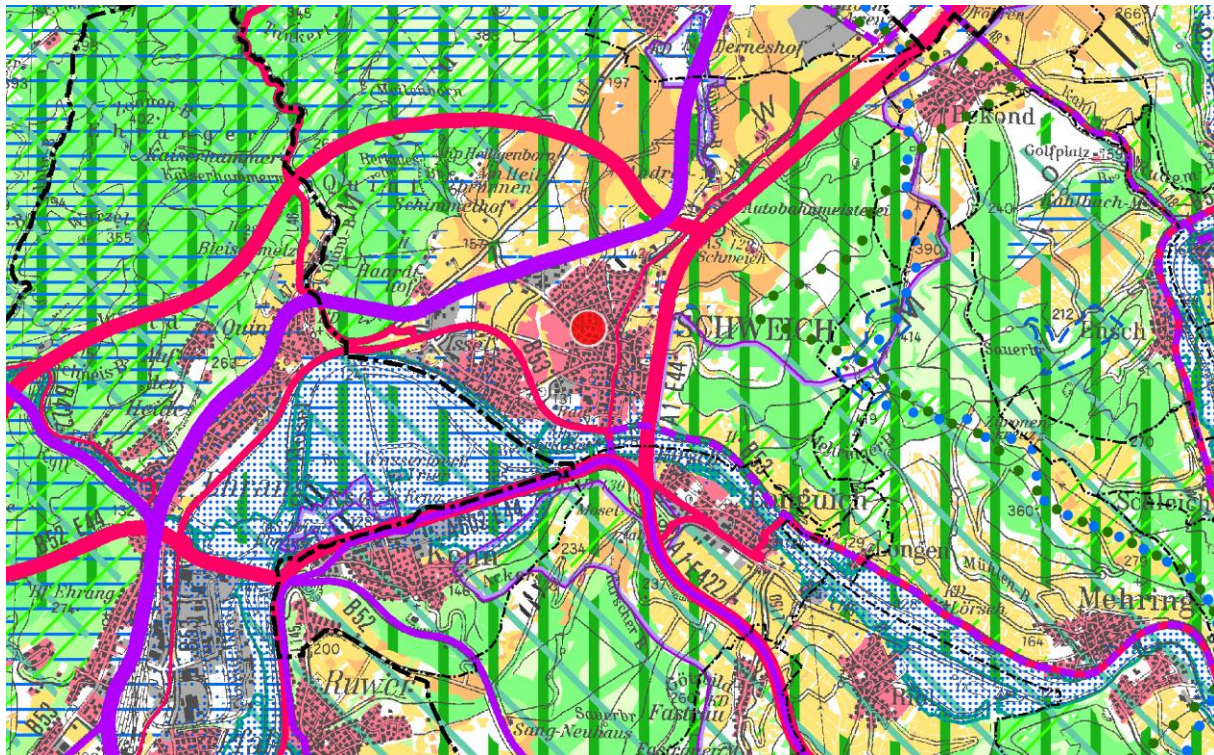
Landesweit und regional bedeutsame Gewerbestandorte	Gewerblicher Entwicklungsort
ÖV-Grundnetz	Schiene

#### Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Region Trier - RROP (Januar 2014)

Raumstrukturbereiche	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Leitvorstellungen zur Regionalentwicklung	Lage in Achse mit überregionaler Verbindungsfunktion; Lage in Erholungs- und Erlebnisraum Regionale Kooperation mit Trier
Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche	Grundzentrum im Mittelbereich Trier/Konz
Gemeinden mit besonderen Funktionen	Besondere Funktion „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Freizeit/Erholung“
Klimaökologische Problemräume	Lage innerhalb eines Bereichs mit sehr hoher klimatischer Belastung
Klimaökologische Ausgleichsräume	Belastungsraum Moseltal als bedeutende Luftaustauschbahn
Radonpotenzial	Niedrig
Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume	Weinbaulich geprägte Tallandschaft von Mosel und Saar
Funktionales Straßennetz	Großräumige Straßenverbindungen (BAB 1, BAB 602, B 53) Regionale Straßenverbindung (B 53, L 46)
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs	Großräumige Verbindung Regionale Verbindung (Regionales Grundnetz-Ergänzungsnetz)
Regionales Radwegenetz	Radfernweg Großräumige Verbindung



Festlegungen zur Windenergie	Ausschlussgebiet Windenergienutzung im östlichen Bereich der Gemarkung
Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften	Gehobene Bedeutung Östliche Bereiche der Gemarkung: Herausragende Bedeutung



Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Trier (RROP 2014), Gesamtkarte - Ausschnitt Stadt Schweich, unmaßstäblich (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alt-Schweich“ ist im RROP-Entwurf 2014 als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Es schließen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft an die Ortslage an. Östlich der Ortslage sind Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft dargestellt. Schweich liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges. Für Teile der Ortslage und des Geltungsbereiches sind Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz und den Hochwasserschutz dargestellt.

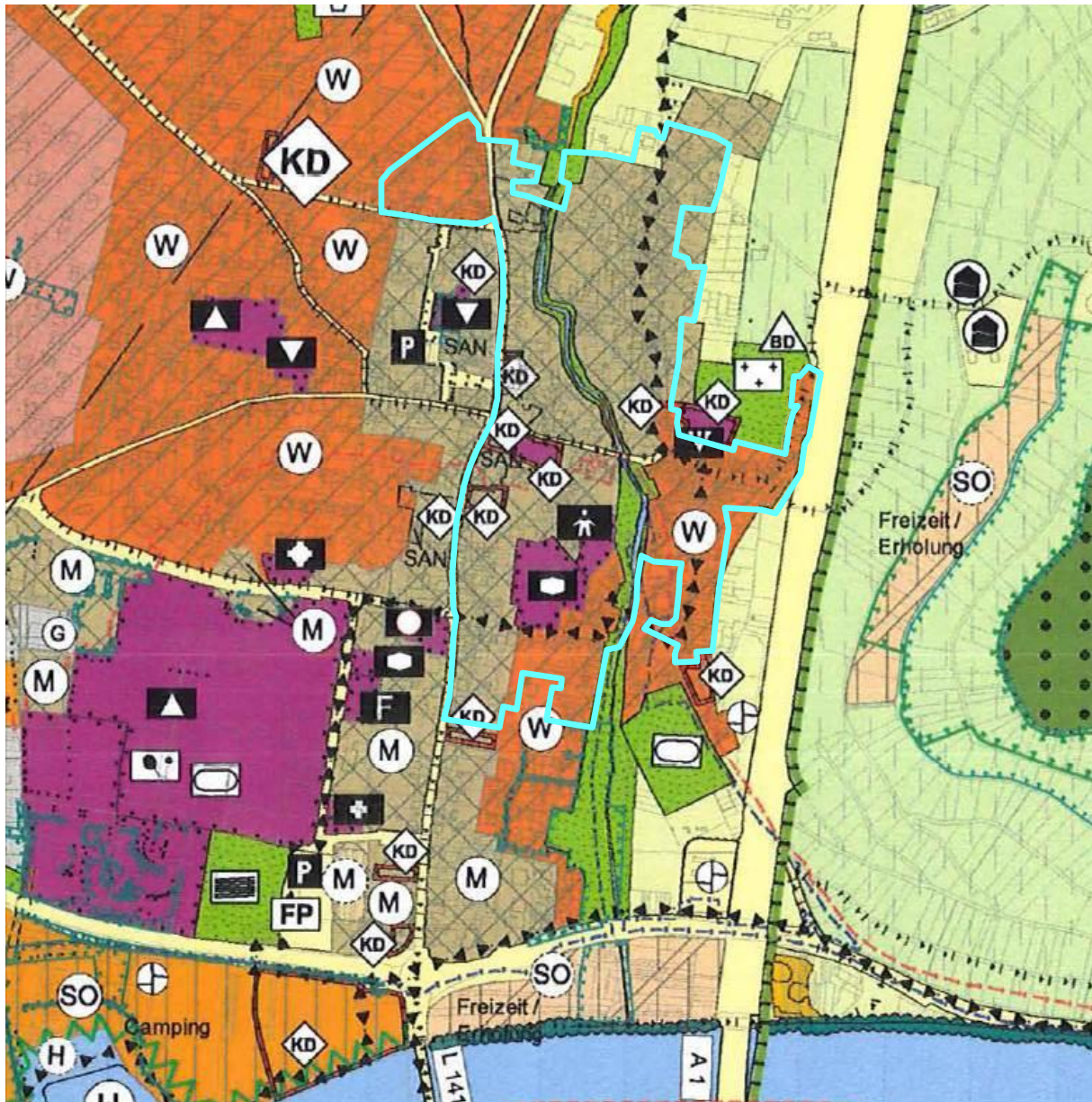
Vorhaben im Plangebiet haben dem Raumordnungsrecht bzw. den Zielen der Landesplanung und Raumordnung zu entsprechen. Raumbedeutsame Vorhaben können demnach dazu führen, dass ein gesondertes Raumordnungsverfahren bzw. eine vereinfachte raumordnerische Prüfung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert wird. Derzeit ist mit raumbedeutsamen Vorhaben nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Zudem sehen die Planungsziele einen Erhalt des historischen Stadtgrundrisses mit seiner kleinteiligen Bau- und Eigentumsstruktur vor. In der Folge werden durch die Planung größere unbebaute Bereiche einer potenziellen Bebaubarkeit entzogen.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.



## 2.2 Bauleitplanung

### 2.2.1 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der VG Schweich an der Römischen Weinstraße (15. Änderung), Ausschnitt Stadt Schweich (Geltungsbereich BP Alt-Schweich türkis umrandet), unmaßstäblich (Quelle: Verbandsgemeinde Schweich)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (Stand der 15. Änderung) überwiegend als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Darüber hinaus sind im südöstlichen, südlichen und nordwestlichen Bereich Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die am westlichen Rand des Plangebiets verlaufende Oberstift-/Richt-/ Brückenstraße (L 141) und die Kirchstraße im zentralen Bereich sind als Straßenverkehrsfläche, der Föhrenbach als Wasserfläche und der Bereich beidseitig entlang des Wasserlaufs als Grünfläche dargestellt. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich zudem eine landwirtschaftliche Fläche. Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Überschwemmungsgefährdeten Gebiets Mosel sowie entlang des Föhrenbachs innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.



Darüber hinaus sind fünf Kulturdenkmäler sowie die Kath. Kindertagesstätte und die Kath. Kirche St. Martin als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig bebaute Fläche. Der Bebauungsplan Alt-Schweich sichert den Bestand und setzt damit keine Flächen zur Neubebauung über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus fest. Stattdessen wird eine hohe Zahl an Flächen, durch die Festsetzung von Grünflächen (rund 1 ha) einer potenziellen Bebaubarkeit entzogen.

Die vorgesehene Änderungen von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen im Bebauungsplan, die damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, dienen der Erhaltung bzw. Stärkung der Wohnfunktion im Stadtkern und der Schaffung von rechtssicheren Rahmenbedingungen für Eigentümer und Bewohner. Es wird davon ausgegangen, dass die Verschiebungen von M-Flächen zu W-Flächen insbesondere aufgrund der neuen Festsetzung von insgesamt 7,3 ha Flächen der Kategorie „Besonderes Wohngebiet“ anstatt Mischgebiet bilanziell nicht als Neudarstellung von Wohnbauflächen gewertet werden. Faktisch ist eine Mischnutzung weder vorhanden, noch in Zukunft zu erwarten und städtebaulich auch nicht mehr erwünscht.

Darüber hinaus weicht der Bebauungsplan in zwei weiteren Bereichen im nördlichen Plangebiet von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Zum einen wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft Allgemeines Wohngebiet und zum anderen auf einer Grünfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Die Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde städtebaulich begründet (siehe Kapitel B 3.2 und 3.14). Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 2.2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Alt-Schweich“ liegt vollumfänglich im **unbeplanten Innenbereich**, es existieren keine Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde daher bislang gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Nördlich, westlich und südlich des Bebauungsplans „Alt-Schweich“ liegen die Geltungsbereiche diverser Bebauungspläne - teilweise direkt angrenzend - mit folgenden Festsetzungen (Auszug) von Norden nach Süden:

<b>Bebauungsplan „Hackenberger Mühle“</b> - 1.Änderung 2013	<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich Föhrenbach, <u>Ausschluss von Nutzungen:</u> <b>MI:</b> Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten; <b>WA:</b> sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen <u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> GRZ/GFZ=0,6/1,2; 3 Vollgeschosse (Höchstmaß), offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen) <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u> <b>MI</b> und <b>WA:</b> Dachaufbauten auf max. 60 % der Gesamtlänge; Spitz-, Walmdach- und Tonnendachgauben zulässig; Außenwandflächen in Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Holz; Verwendung versickerungsfähiger Materialien für nicht überbaute Grundstücksflächen; Seitliche Einfriedungen
--	--



	max. 1,8 m hoch
<p>Bebauungsplan  <b>„Synagoge“</b>                  - Aufstellung 1994                  - 1.Änderung 1996</p>	<p><u>Art der baulichen Nutzung:</u> Kerngebiet (MK) westlich Richtstraße und nördlich Isseler Straße sowie Mischgebiet (MI) im rückwärtigen Bereich, Fläche für den Gemeinbedarf (kulturelle Einrichtung), <u>Ausschluss von Nutzungen:</u> <b>MK:</b> Tankstellen (gem. § 7 (3) Nr.1 BauNVO); <b>MI:</b> Tankstellen</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> <b>MK:</b> GRZ/GFZ=0,7/1,4 bzw. 1,0/1,6 bzw. 1,0/2,0; 2 bzw. 3 Vollgeschosse (zwingend oder Höchstmaß), offene oder geschlossene Bauweise; <b>MI:</b> GRZ/GFZ= 0,4/1,0 bzw. 0,4/1,0; 1 bzw. 2 Vollgeschosse (zwingend oder Höchstmaß), offene (Einzel- und Doppelhäuser) und geschlossene Bauweise</p> <p><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</u> Hauptfirstrichtung; geneigte Dächer 24-45°; Dachdeckung mit anthrazitgrauem oder schieferblauem Material; Verwendung versickerungsfähiger Materialien für Stellplätze; Verweis auf Werbeanlagensatzung</p>
<p>Bebauungsplan  <b>„Synagoge“</b>                  - 2.Änderung 2006                  (Teilbereich)</p>	<p><u>Art der baulichen Nutzung:</u> Kerngebiet (MK) westlich der Richtstraße, <u>Ausschluss von Nutzungen:</u> Vergnügungsstätten, Tankstellen (gem. § 7 (2) Nr.5 BauNVO), Wohnungen (gem. § 7 (2) Nr.6 BauNVO)</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> GRZ/GFZ = 1,0/3,0; 2 Vollgeschosse (zwingend oder Höchstmaß), 2-3 Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß); max. Trauf- und Firshöhen</p> <p><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</u> Hauptfirstrichtung; geneigte Dächer; Dachdeckung mit Schiefer, Kunstschiefer, unglasierte Pfannen, vorbewitterter Zink; Reklame- und Werbeanlagen nur an Betriebsgebäude unterhalb Traufe zulässig</p>
<p>Bebauungsplan  <b>„In den Pöhlengärten“</b>                  - Aufstellung 1986                  - 2. Änderung 1988                  - 4. Änderung 1990</p>	<p><u>Art der baulichen Nutzung:</u> Dorfgebiet (MD) westlich der Brückenstraße, Allgemeines Wohngebiet (WA) zwischen Isseler und Bernhard-Becker-Straße, Sondergebiet (SO) in B.-Becker-Straße</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> <b>MD:</b> GRZ/GFZ = 0,6/1,2; 1 bzw. 2 bzw. 3 Vollgeschosse (Höchstmaß), 2 Vollgeschosse (zwingend); offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) oder geschlossene Bauweise; Garagen in direkter baulicher Verbindung mit Hauptbaukörper, 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baufenster, Garagen mit geneigten Dächern min. 15°; <b>WA:</b> GRZ/GFZ = 0,4/1,2; 1 bzw. 2 Vollgeschosse (Höchstmaß), 2 Vollgeschosse (zwingend); offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) oder geschlossene Bauweise; Garagen (s. MD); keine Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO; <b>SO:</b> GRZ/ GFZ = 0,8/2,4</p> <p><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</u> Hauptfirstrichtung; Satteldach 24-40°; nur Einzelgauben max. 1,5 m breit, Summe max. 2/3 der Trauflänge; Dacheindeckung mit dunkelgrauen oder schieferblauem Material, nicht blendend oder glasiert; straßenseitige Einfriedungen max. 1,8 m hoch, seitliche Einfriedungen max. 1,2 m hoch als Maschendrahtzäune oder Holzflechtzäune</p>
<p>Bebauungsplan  <b>„In den Pöhlengärten“</b>                  - 3. Änderung 1989                  - 5. Änderung                    - 7. Änderung 1994</p>	<p>Änderung von <b>MD-</b> zu <b>MI-</b>Flächen (Brückenstraße) sowie von <b>WA-</b> zu <b>MI-</b>Flächen (B.-Becker-Straße); Anpassung Baugrenzen und Bauweise</p> <p>Reduzierung GRZ/GFZ = 0,4/0,8 in kleinen Teilbereich <b>WA</b>, Anpassung Bauweise und Vollgeschosse (Höchstmaß statt zwingend), max. Traufhöhe 4,75 m</p> <p>Änderung von <b>MD-</b>Fläche zu <b>WA-</b>Fläche (rückwärtiger Bereich Brückenstraße; Reduzierung GRZ/GFZ auf = 0,4/1,0; Anpassung Baugrenzen</p>



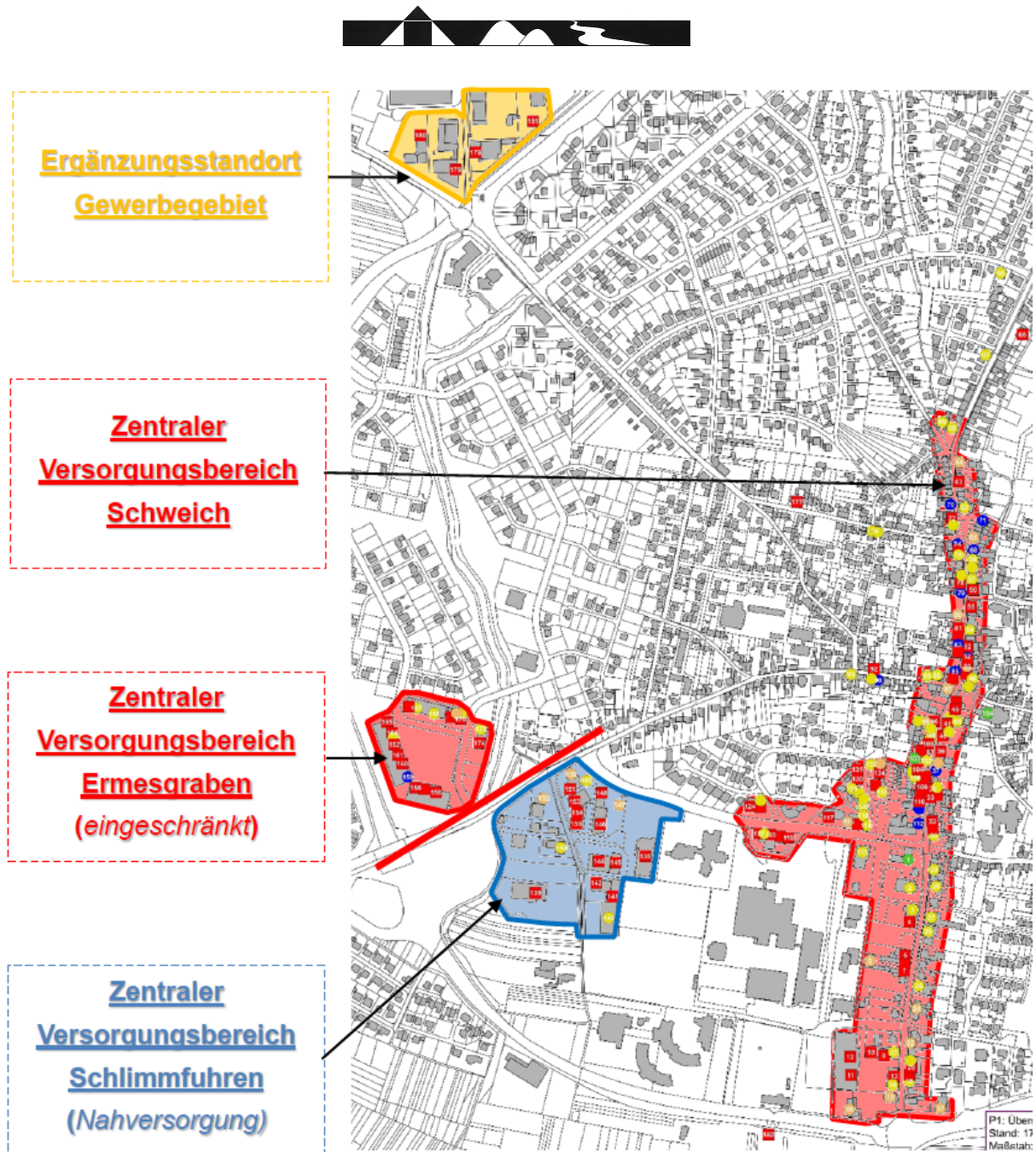
<p>- 8. Änderung 1998</p>	<p>zen und Bauweise; max. Traufhöhe 6,0 m, max. Firsthöhe 9,0 m                  Änderung von <b>WA</b>- zu <b>MI</b>-Flächen (B. -Becker-Straße/Im Pöhlen);                  Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben &gt; 150 m<sup>2</sup> VF, Tankstellen,                  Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten; Erhöhung GRZ/GFZ = 0,6/                  1,2; Anpassung Baugrenzen und Bauweise</p>
<p>Bebauungsplan                  „Nachverdichtung                  Brückenstraße“                  - Aufstellung 2015</p>	<p>Baugebiet im südlichen Bereich der Brückenstraße, Fläche für den                  Gemeinbedarf (Kapelle)  <u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> 2 Vollgeschosse (Höchstmaß), 2-                  3 Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß); maximale Trauf- und                  Gebäudehöhen (variieren); offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäu-                  ser, Hausgruppen), abweichende Bauweise (max. 40 m Gebäude-                  länge)  <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</u> geneigte Dächer min. 30°;                  Dachdeckung: schwarzer bis grauer Farbton (Schiefer); Reklame-                  und Werbeanlagen nur entlang Brückenstraße und Isseler Straße</p>
<p>Bebauungsplan                  „Im Flürchen“                  - 1. Änderung 2005                  - 4. Änderung und                  Erweiterung 2014</p>	<p><u>Art der baulichen Nutzung:</u> Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohn-                  gebiet (WA) entlang „Im Flürchen“, <u>Ausschluss von Nutzungen:</u> <b>MI:</b>                  Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des                  Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnü-                  gungsstätten (gem. § 6 (2) Nr.8 und (3) BauNVO); <b>WA:</b> Betriebe des                  Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,                  Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen  <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> <b>MI:</b> GRZ/GFZ = 0,6/1,2; 2 Vollge-                  schosse (Höchstmaß), offene Bauweise; <b>WA:</b> GRZ/GFZ = 0,4/ 0,8; 1                  bzw. 2 Vollgeschosse (Höchstmaß); offene Bauweise (Einzel- und                  Doppelhäuser, Hausgruppen); max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäu-                  de; je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze  <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u> <b>MI</b> und <b>WA:</b> Hauptfirstrich-                  tung, geneigte Dächer mit 25-45°; max. Trauf- und Firsthöhen;                  Dachgauben nur bei eingeschossiger Bauweise, max. 1/3 der First-                  länge; Außenwandflächen in Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und                  Holz; Dachdeckung mit Schiefer, Kunstschiefer, unglasierte Pfannen,                  verbwitterter Zink; straßenseitige Einfriedungen max. 0,8 m hoch,                  als Hecke, Holzzaun oder Natursteinmauer; Reklame- und Werbean-                  lagen nur entlang B 53 an Betriebsgebäude bis 2,0 x 6,0 m unter-                  halb Traufe zulässig</p>

## 2.3 Sonstige Städtebauliche Konzepte

### 2.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Schweich hat 2014 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich als Städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Im Rahmen dieses Konzepts wurden auch die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Festlegung lokalspezifischer Sortimentslisten vorgenommen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Achse Oberstift-/Richt-/Brückenstraße innerhalb des, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen, Zentralen Versorgungsbereichs Schweich. Der Zentrale Versorgungsbereich wird nachrichtlich in die Planurkunde des Bebauungsplans übernommen.



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich, Stand: 2014, unmaßstäblich (Quelle: ISU, Bitburg)

In Schweich erfolgt die Zuordnung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente analog zu der Hierarchie der einzelnen Bereiche. Demnach sind in den unterschiedlichen Bereichen folgende Sortimente zulässig:

- Zentraler Versorgungsbereich Schweich (rot): zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente
- Zentraler Versorgungsbereich Ermesgraben (eingeschränkt, rot): zentren-, nahversorgungsrelevante Sortimente lediglich eingeschränkt, nicht zentrenrelevante Sortimente
- Zentraler Versorgungsbereich Schlimmführen (Nahversorgung - blau): nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ergänzungsstandort Gewerbegebiet am Bahnhof (gelb): nicht zentrenrelevante Sortimente



Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In diesem Zusammenhang sind u.a. das städtebauliche Integrationsgebot und das Nichtbeeinträchtigungsgebot zu beachten (LEP IV).

Das **städtebauliche Integrationsgebot (Z 58)** ist erfüllt, wenn die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierten Bereichen (zentrale Versorgungsbereiche) erfolgt.

Das **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)** ist erfüllt, wenn durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Sachverhalt ist je nach geplanter Nutzung bzw. Nutzungsänderung durch ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen.

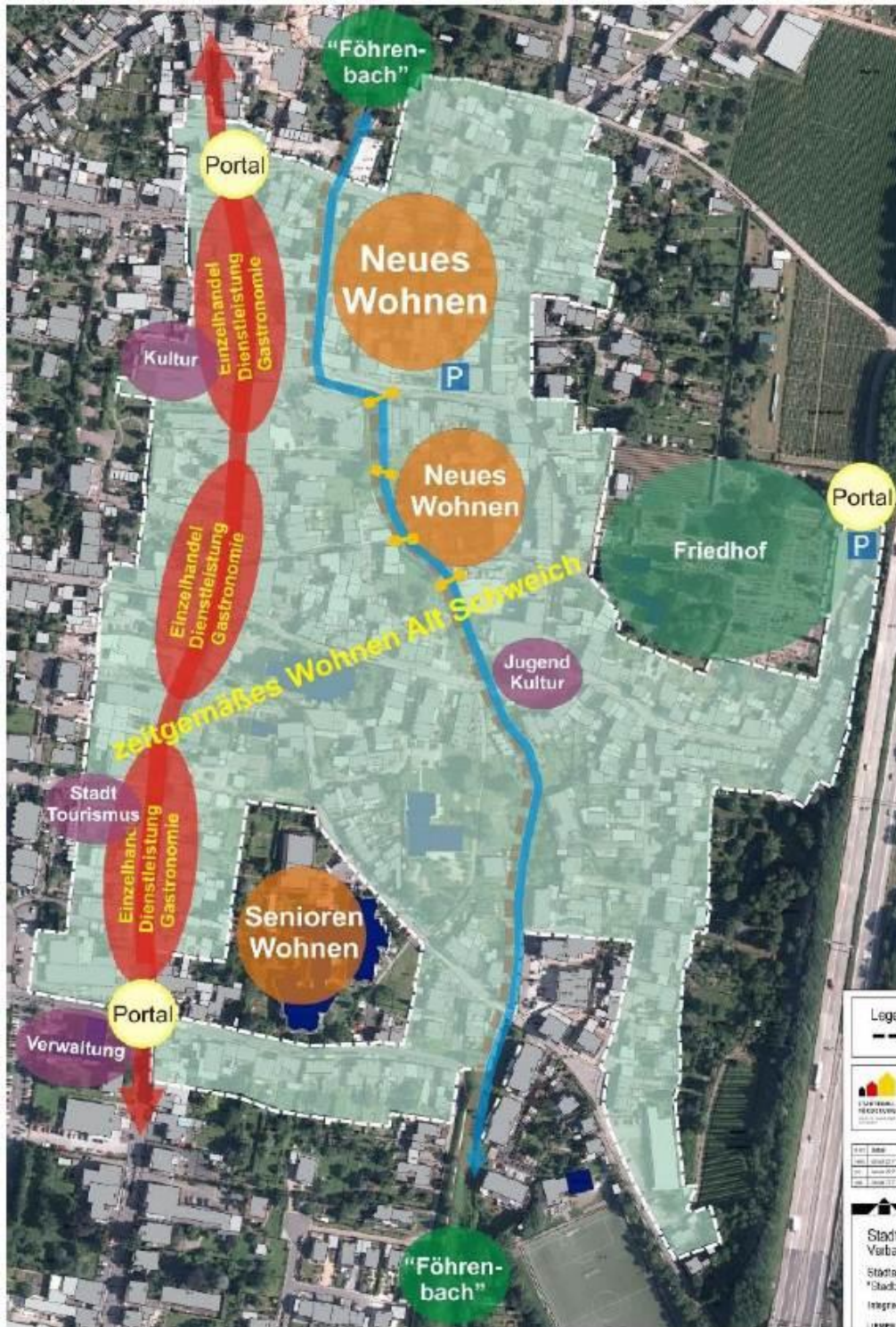
Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Alt-Schweich“ wird weder gegen das städtebauliche Integrationsgebot noch gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot verstoßen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Einzelhandelskonzept entwickelt sein und die Vorgaben der Raumordnung erfüllen.

### **2.3.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Alt-Schweich“**

Im Mai 2015 wurde der Bereich „Alt-Schweich“ in das Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“ aufgenommen. Das generelle Ziel der städtebaulichen Erneuerung liegt darin, das Image, die Funktionen und die Gestaltung von Alt-Schweich langfristig zu sichern. In diesem Zuge liegt der Fokus zum einen auf der Stärkung der innerstädtischen Funktionen und dem Erhalt und Ausbau kultureller, sozialer und Versorgungsangebote sowie zum anderen auf der Sicherung und Weiterentwicklung als attraktiver Lebensraum mit zeitgemäßen Wohnmöglichkeiten im historisch ältesten Teil der Stadt Schweich.

Wie eingangs beschrieben (siehe B 1.1) hat die Genehmigung von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB in der jüngeren Vergangenheit zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich „Alt-Schweich“ geführt. Um dieser Entwicklung im Sinne der Zielsetzung der Bewahrung des ursprünglichen Baucharakters entgegenzuwirken sieht das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) die Aufstellung eines Bebauungsplans „Alt-Schweich“ vor. Gleichwohl bildet das ISEK die planerische Grundlage für den Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alt-Schweich“ liegt zu großen Teilen innerhalb des Programmgebiets „Alt-Schweich“. Ausgenommen davon sind die Liegenschaften westlich der Achse Oberstift-/Richt-/Brückenstraße sowie der Bereich des Altenheims St. Josef.



Räumliches Leitbild, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Alt-Schweich“, unmaßstäblich (eigene Darstellung)



Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde ein räumliches Leitbild abgestimmt, das die wesentlichen Konzentrationspunkte der zukünftigen Entwicklung des Gebiets aufzeigt. Das Leitbild sieht u.a. eine Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieachse Oberstift-/Richt-/Brückenstraße (L 141), insbesondere durch eine qualitative Weiterentwicklung der angrenzenden Geschäfts- und Wohnhäuser, vor. Dies geht mit der städtebaulichen Integration der L 141 und der angrenzenden Plätze (Kirchumfeld und Raiffeisenplatz) einher. Generell gilt es, den Stadtgrundriss zu erhalten, die Blockränder zu reparieren und zu stärken. Unter Wahrung der Kriterien Luft, Licht, Verkehr und Nachbarschaften sind die Innenbereiche moderat zu verdichten, um zeitgemäßes und „neues“ Wohnen in verträglichem Maße zu gewährleisten.

Aufbauend auf dem räumlichen Leitbild wurden im Städtebaulichen Entwicklungskonzept folgende im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans zu beachtende Maßnahmen erarbeitet:

- Ortsgerechter Ausbau der Straßenräume Hofgartenstraße, Mathenstraße, Uhlengartenstraße, Corneliuspforte (OM 2.5.1-2.5.4),
- Umfeldgestaltung Föhrenbach (OM 2.5.6),
- Anlage eines Quartiersparkplatzes mit Aufenthaltsfunktion in der Uhlengartenstraße (OM 2.5.9),
- Gestaltung des Parkplatzes in der Zellenpfützstraße (OM 2.5.10),
- Umfeldgestaltung der Alten Schule (OM 2.5.11),
- Platzgestaltung Kirchemfeld (OM 2.5.12),
- Neugestaltung des Nachbarschaftsplatzes an der Kreuzung Uhlengartenstraße/Corneliuspforte (OM 2.5.13),
- Aufwertung der Fußwegeverbindung bei Mathenstraße 13/15/17/17A, Herstellung einer Wegeverbindung über den Föhrenbach zur Grünfläche in der Kirchstraße und Anlage eines Mehrgenerationenplatzes (OM 2.5.14),
- Aufwertung des Spielplatzes in der Uhlengartenstraße (OM 2.5.16),
- Ersatz einer Toilettenanlage in der Kirchstraße (BM 3.4.2),
- Sanierung Alte Schule (Energetische Sanierung und Nutzungsänderung).

Die Zielsetzung des Rahmenplanes bezüglich der Nutzbarmachung privater Grünflächen und Gärten entlang des Föhrenbachs für eine potenzielle Bebauung (Neues Wohnen) wurde in der Zwischenzeit geändert bzw. angepasst. Stattdessen sollen diese Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden (siehe B 3.15.1).

Das ISEK bedarf aufgrund veränderter lokaler und allgemeiner Rahmenbedingungen einer Anpassung und wird gegenwärtig fortgeschrieben. Die Zielsetzungen der folgenden Maßnahmen hat sich geändert.

Die Maßnahme „Quartiersparkplatz mit Aufenthaltsfunktion in der Uhlengartenstraße auf den Flurstücken 173 und 174/3“ (OM 2.5.9) kann nicht realisiert werden. Stattdessen wird ein „Quartiersplatz mit Aufenthaltsfunktion in der Uhlengartenstraße Flurstück 174/3“ angelegt (OM 2.5.18).

Ein nahegelegener Ersatz für einen öffentlichen Parkplatz erfolgt mit der Maßnahme „Quartiersparkplatz mit Aufenthaltsfunktion auf der Abbruchfläche Uhlengartenstraße 25/Corneliuspforte 22“ (OM 2.5.17). Im Gegenzug entfällt die „Neugestaltung des Nachbarschaftsplatzes an der Kreuzung Uhlengartenstraße/Corneliuspforte“ (OM 2.5.13).



Ein weiterer Quartiersparkplatz mit Aufenthaltsfunktion ist auf der Abbruchfläche Mathenstraße 15 vorgesehen.

Darüber hinaus entfallen die Maßnahmen „Aufwertung der Fußwegeverbindung bei Mathenstraße 13/15/17/17A, Herstellung einer Wegeverbindung über den Föhrenbach zur Grünfläche in der Kirchstraße“ (OM 2.5.14) und „Ersatz einer Toilettenanlage in der Kirchstraße“ (BM 3.4.2).

## **2.4 Sonstige Planungen/Zwangspunkte**

### **2.4.1 Lärmaktionsplanung, Runde 3**

Aufgabenstellung der Lärmaktionsplanung (2018) für die Verbandsgemeinde Schweich war die Zusammenstellung und Bewertung von Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung in der Umgebung der gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen in der Verbandsgemeinde.

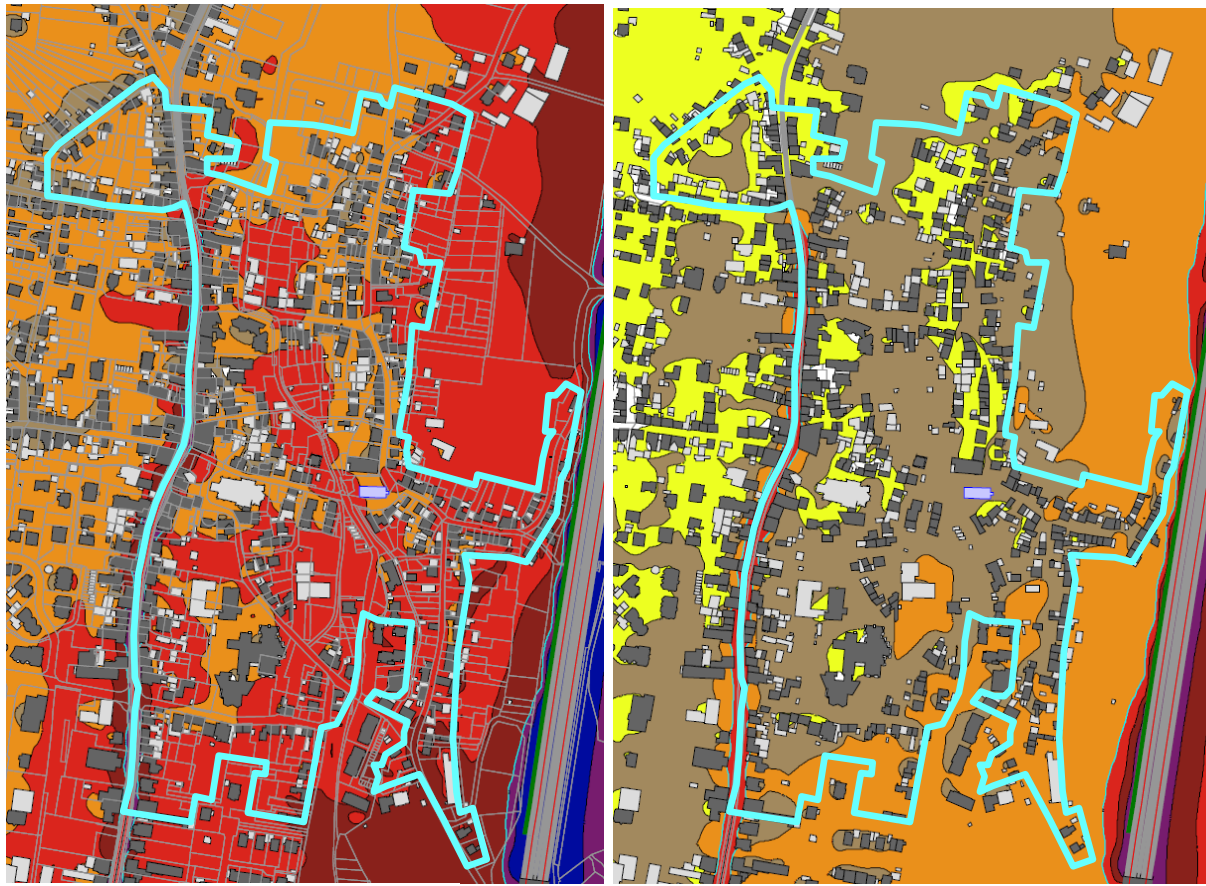
Dazu soll zunächst die Belastung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten und Betroffenheitsanalysen ermittelt (Lärmkartierung) und die Öffentlichkeit über das Ausmaß der Lärmbelastung informiert werden. In einem zweiten Schritt sind auf Grundlage der Lärmkarten konkrete Maßnahmen auszuarbeiten, um die Lärmbelastung verringern bzw. nicht weiter ansteigen lassen zu können (Lärmaktionsplanung). Hier werden Problemschwerpunkte identifiziert sowie ggf. Maßnahmen und Prioritäten festgelegt, um die Umweltqualität zu verbessern bzw. – wo sie befriedigend ist – zu erhalten. Von den untersuchten Straßenabschnitten in der Verbandsgemeinde Schweich, betreffen die BAB 1 und die L 141 das Plangebiet Alt-Schweich.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung zeigen eine erhöhte Belastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm, v.a. für die Bereiche, die unmittelbar an die BAB 1 bzw. die L 141 angrenzen. Hier werden Spitzenpegel von 65-70 dB(A)  $L_{DEN}^3$  bzw. 60-65 und 55-60 dB(A)  $L_{Night}^4$  erreicht. Darüber hinaus sind große Teile des Geltungsbereichs von Pegeln von 60-65 dB(A)  $L_{DEN}$  bzw. von 50-55 dB(A)  $L_{Night}$  betroffen.

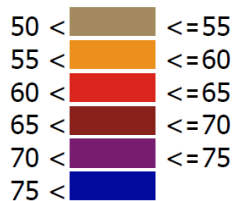
---

<sup>3</sup> Der  $L_{DEN}$  ist ein mittlerer Pegel über das gesamte Jahr und beschreibt die Belastung über 24 Stunden: Day (Tag), Evening (Abend) und Night (Nacht). Die Berechnung des Pegels berücksichtigt in den Abend- und Nachtstunden einen Zuschlag von 5 dB (Abend) bzw. 10 dB (Nacht). Der  $L_{DEN}$  wird zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastung herangezogen.

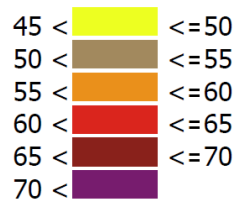
<sup>4</sup> Der  $L_{Night}$  beschreibt den Umgebungslärm im Jahresmittel zur Nachtzeit (22.00-06.00 Uhr) und dient zur Bewertung der Nachtruhe. Der Pegel enthält keinen weiteren Zuschlag.



**LärmindeX  $L_{DEN}$   
in 4 m Höhe über Gelände**  
in dB(A)



**LärmindeX  $L_{Night}$   
in 4 m Höhe über Gelände**  
in dB(A)



Lärmaktionsplan 2018 VG Schweich, Isolinienkarten LärmindeX  $L_{DEN}$  und  $L_{NIGHT}$ , (Geltungsbereich BP Alt-Schweich türkis umrandet), unmaßstäblich (Quelle: GSB, Sankt Wendel)

Auch die gemeindeweise Auswertung (siehe folgende Tabelle) zeigt eine hohe Betroffenheit durch Straßenlärm in der Stadt Schweich. Daraus werden folgende Handlungsbedarfe abgeleitet:

- Bei Überschreitung der Werte von 70 dB(A)  $L_{DEN}$  bzw. 60 dB(A)  $L_{Night}$  besteht kurzfristig (in den nächsten fünf Jahren) dringender Handlungsbedarf (Überschreitung der Grenzwerte der Lärmsanierung),
- Bei einer Überschreitung der Werte von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) besteht mittelfristig Handlungsbedarf (Vermeidung gesundheitlicher Gefährdungen)
- Bei einer Überschreitung der Werte von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts besteht langfristig Handlungsbedarf (Vermeidung von Belästigungen.)



Name	Intervalle	EU Gebäudestatistik	
		Anzahl der Menschen Lden	Ln
Schweich	50 - 55	2609	774
	55 - 60	1195	186
	60 - 65	568	58
	65 - 70	79	-
	70 - 75	51	-
	> 75	-	-

**Lärmaktionsplanung 2018 VG Schweich, Betroffenheitsanalyse Nullfall, gemeindeweise Auswertung, Ausschnitt Schweich (Quelle: GSB, Sankt Wendel)**

Im Rahmen einer Hotspotanalyse wurde zudem wesentliche Hotspotbereiche entlang der L 141 (Oberstift-/Richt-/Brückenstraße) sowie der BAB 1 identifiziert.

Zwar hat die Lärmaktionsplanung keine unmittelbare rechtliche Auswirkung für den Bebauungsplan. Die Ergebnisse im Bereich des Geltungsbereichs offenbaren jedoch den Handlungsbedarf bzgl. des Immissionsschutz im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Bezüglich der geplanten Maßnahmen zur Lärminderung ist auf bereits detaillierte Planungen hinsichtlich der Erneuerung bzw. Erhöhung der Lärmschutzanlage entlang der BAB1 seitens des Autobahnamtes Montabaur hinzuweisen. Konkrete Aussagen des Bundes hinsichtlich der Planungsabsicht stehen jedoch noch aus. Zudem wird eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h im Hotspot-Bereich der L 141 vorgeschlagen.

#### **2.4.2 Hochwasserschutz**

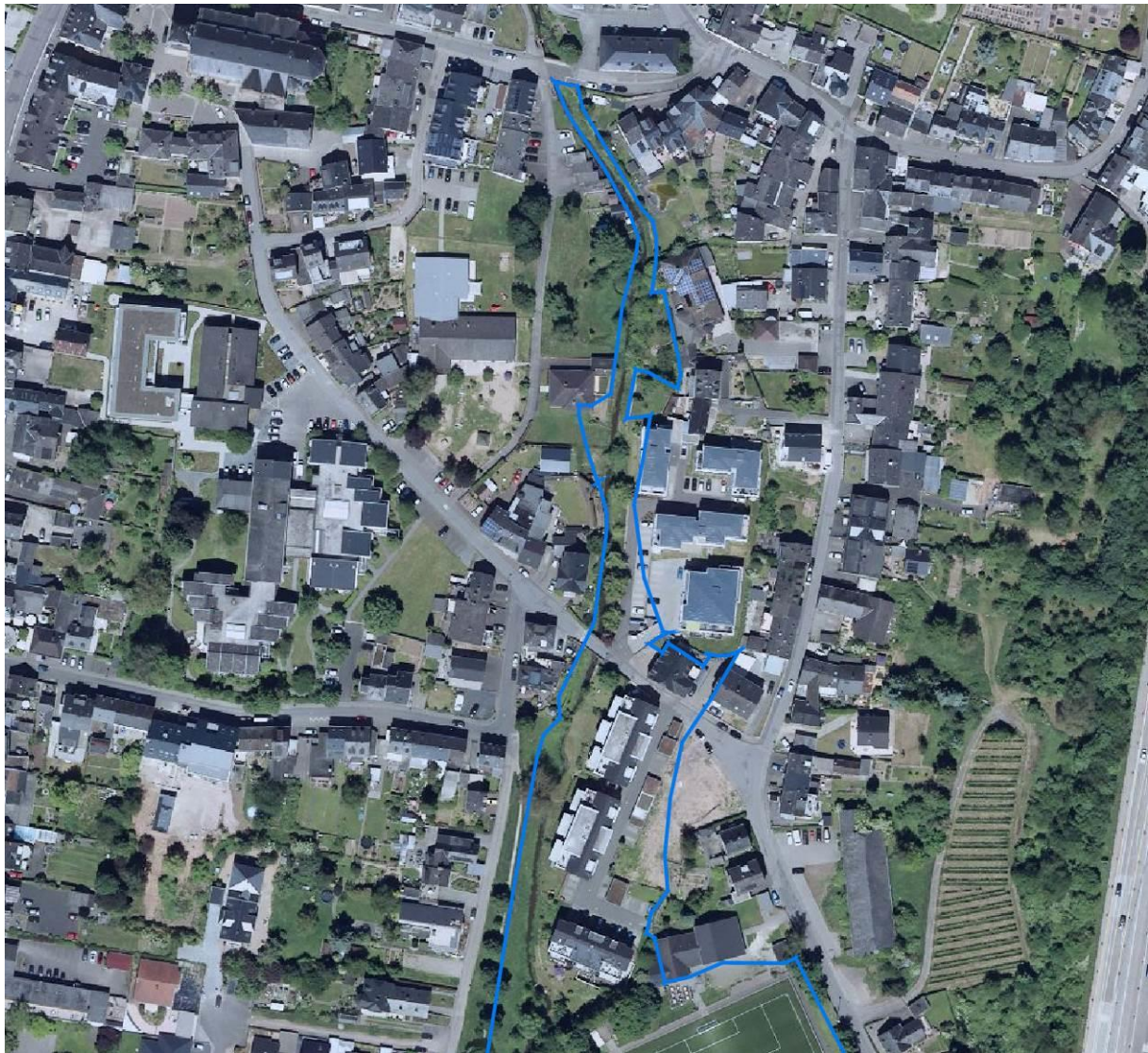
Teile des südlichen Plangebiets liegen im Überschwemmungsgebiet des Föhrenbachs gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 83 f. Landeswassergesetz (LWG). Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets werden nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt. Bauvorhaben innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Gemäß § 78 (1) S.1 Nr.1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen gemäß BauGB grundsätzlich untersagt. Da die vorliegende Planung lediglich Gebäudebestände im Innenbereich überplant, handelt es sich nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets. Es besteht also kein Verbot nach § 78 (1) S.1 Nr.1 WHG.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet wird insofern berücksichtigt, dass dort - mit Ausnahme des Bestandsgebäudes Klosterstraße 22 - lediglich Private Grünflächen bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Gemäß § 78 (3) WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes,
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.



Abgrenzung des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets (Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 29.04.2019)

Für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen (Verbot § 78 (4) S.1 WHG) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 (5) WHG erforderlich. Diese kann erteilt werden, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.



### **2.4.3 Bundesautobahn 1**

Gemäß § 9 FStrG sind bei der Errichtung von Hochbauten Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone entlang von Bundesstraßen einzuhalten. Gesetzlich vorgeschrieben ist die Eintragung von einer Bauverbotszone mit 40 m Abstand und einer Baubeschränkungszone mit 100 m Abstand entlang von Bundesautobahnen.

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft die BAB 1. Dort grenzt die Bebauung der oberen Bergstraße mit ihren rückwärtigen Grundstücksgrenzen an den Böschungsfuß der Autobahn. Bei rund der Hälfte dieser Gebäude handelt es sich um eine historische Bebauung aus der Vorkriegszeit. Die restlichen Gebäude sind in der Nachkriegszeit, jedoch vor dem Autobahnbau Anfang der 1970er Jahre entstanden. Topografisch stellt sich die Situation so dar, dass die Gebäude am Böschungsfuß und damit mehrere Meter unterhalb des Fahrbahnniveaus der Autobahn liegen.

Insgesamt liegen in der Bergstraße 12 Bestandsgebäude innerhalb der Bauverbotszone. Bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen sind nur insoweit erlaubt, wie sie durch den Bestandsschutz abgedeckt sind. Der Schutz umfasst zunächst einen Anspruch auf weitere Nutzung, der bei Nutzungsaufgabe jedoch verfällt. Darüber hinaus unterfallen dem Bestandsschutz Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Zudem können Sanierungsmaßnahmen sowie Anbauten vorgenommen oder abgerissene Gebäude wiederhergerichtet werden, insofern sie das Wesen des Gebäudes nicht verändern. Sämtliche Vorhaben bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Des Weiteren liegen insgesamt rund 40 Gebäude in der Bergstraße und der Mathenstraße innerhalb der 100 m-Baubeschränkungszone der BAB 1. Dabei handelt es sich überwiegend um Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert oder älteren Baujahres. Innerhalb von Baubeschränkungszone bedarf die Neuerrichtung von baulichen Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Sämtliche Gebäude im Bereich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone liegen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten.

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Bebauungsplanverfahren nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



### 3. Planinhalte

#### 3.1 Städtebauliches Leitbild und Städtebauliche Kenndaten

Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung des historischen Ortskerns hinsichtlich seiner Funktionen und seiner städtebaulichen Struktur sowie die Stärkung hinsichtlich des Images und der Gestaltung. Um dies zu erwirken liegt dem Plankonzept das **städttebauliche Leitbild eines Zonenmodells** zu Grunde. Dieses orientiert sich maßgeblich an der bestehenden Nutzungsstruktur (siehe B 1.5) und Baustruktur (siehe B 1.6) und stellt sich wie folgt dar:

1. Die „**Einkaufszone**“ entlang der Achse Oberstift-/Richt-/Brückenstraße mit einem hohen Grad an Nutzungsmischung. Sie ist geprägt durch eine mittlere bis hohe Baudichte (GZR von 0,5-1,0), vergleichsweise hohe Gebäude (überwiegend 7 m - 10 m) und eine historische Bebauung.
2. Die „**Wohnzone**“ im Bereich des historischen Winzerdorfs mit einem hohen Maß an Wohnnutzung und vereinzelt Gewerbebetrieben. Sie ist geprägt durch eine mittlere Baudichte (überwiegend GZR von 0,4-0,6), mittlere Gebäudehöhen (überwiegend 8,5 m - 11 m) und eine überwiegend historische Bebauung.
3. Die „**grüne Wohnzone**“: Dabei handelt es sich um die locker bebauten Bereiche entlang des Föhrenbachs und den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern des Plangebiets mit einer nahezu reinen Wohnnutzung. Diese sind durch eine geringe Baudichte (überwiegend GZR bis 0,4), geringe Gebäudehöhen (überwiegend 7 m - 10 m) und überwiegend durch Nachkriegsbebauung geprägt.

Dieses Zonenmodell wird zunächst durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erreicht. Dabei erfolgt die Wahl der Gebietsart gemäß BauNVO dem Grundsatz einer möglichst hohen Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzungen. Entlang der „Einkaufszone“ im Westen des Plangebiets werden demnach Urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Östlich anschließend, in der „Wohnzone“ im Bereich des historischen Winzerdorfs, erfolgt die Festsetzung von Besonderen Wohngebieten (WB). In der „grünen Wohnzone“ werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Das Modell wird anhand von Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte und zur Höhe baulicher Anlagen weiter konkretisiert. Damit wird dem baulichen Bestand hinsichtlich der Baudichte und der Höhenentwicklung Rechnung getragen. Das Maß der baulichen Nutzung differenziert die Gebietsart mit einer ersten Abstufung. Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt eine zweite Abstufung.

<b>Art der baulichen Nutzung:</b> (Gebietsart gemäß BauNVO)	<b>WB</b>			
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b> (GRZ, GFZ, Zahl Vollgeschosse)	<b>WB1</b>	<b>WB2</b>		
	→ GRZ, GFZ, Zahl Vollgeschosse nimmt ab			
<b>Höhe baulicher Anlagen:</b>	<b>WB1a</b>	<b>WB1b</b>	<b>WB2a</b>	<b>WB2b</b>
	→ Höhe nimmt ab			

Systematik des Zonenmodells



## Städtebauliche Kenndaten

Nutzungsart	Fläche (ha)	Anteil an Gesamtfläche (%)
<b>Bauflächen Gesamt</b>	<b>13,70</b>	<b>68,9</b>
Urbane Gebiete	0,45	14,9
MU1a	1,40	
MU1b	0,44	
MU2	0,48	
MU3a	0,19	
Besondere Wohngebiete	2,57	35,54
WB1a	1,06	
WB1b	2,29	
WB2a	1,15	
Allgemeine Wohngebiete	0,71	18,5
WA1a	0,41	
WA1b	1,00	
WA2a	1,56	
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>2,03</b>	<b>10,2</b>
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	0,34	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	1,61	
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	0,01	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	0,07	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2,31</b>	<b>11,6</b>
Straßenverkehrsfläche*	1,46	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	0,24	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche	0,23	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich*	0,15	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Platzfläche	0,15	
Private Stellplätze	0,08	
<b>Grünflächen</b>	<b>1,56</b>	<b>7,8</b>
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz	0,18	
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage	0,18	
Private Grünflächen, Zweckbestimmung Garten	1,18	
Öffentliche/ Private Grünflächen, Zweckbestimmung Bachufer	0,01	
<b>Wasserflächen*</b>	<b>0,28</b>	<b>1,4</b>
Föhrenbach	0,28	
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>19,88</b>	<b>100,0%</b>

\* Die Wasserflächen unter den Brücken sind in den jeweiligen Verkehrsflächen enthalten



## 3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen und gemäß dem städtebaulichen Leitbild des Zonenmodells wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet mit fünf unterschiedlichen Ordnungsbereichen (MU1a, MU1b, MU2, MU3a, MU3b) gemäß § 6a BauNVO, ein Besonderes Wohngebiet mit vier unterschiedlichen Ordnungsbereichen (WB1a, WB1b, WB2a, WB2b) gemäß § 4a BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet mit vier unterschiedlichen Ordnungsbereichen (WA1a, WA1b, WA2a, WA2b) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 3.2.1 Urbane Gebiete (MU)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Gemäß dem städtebaulichen Leitbild werden entlang der „Einkaufszone“ **Urbane Gebiete (MU)** festgesetzt. Damit wird der Lage im Zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Schweich Rechnung getragen. Der Bereich beiderseits der Landstraße 141 ist durch einen hohen Besatz an gewerblichen Betrieben und eine hohe bauliche Dichte im Stadtzentrum geprägt. Zudem wird damit der tatsächlichen Nutzung im Bestand entsprochen, die sich vorwiegend als vertikale Mischnutzung mit Gewerbe in der Erdgeschosszone und Wohnen in den Obergeschossen darstellt. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel, der bereits heute vielerorts mit der Aufgabe von Betrieben in zentralen Geschäftslagen einhergeht, kommt der Stärkung der Wohnfunktion in solchen Lagen zukünftig eine wichtige Rolle zu. Insofern ist die Festsetzung Urbaner Gebiete zweckdienlich, da sie einen hohen Grad der Flexibilität zulässiger Nutzungen und einen Nutzungsmix mit höherem Wohnanteil bietet.

Im Bereich der westlichen Bauzeile der Oberstiftstraße weicht die Festsetzung Urbaner Gebiete von der Darstellung des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche) ab. Dies wird zum einen mit der zentralen Lage sowie der bestehenden Nutzungsmischung begründet. Zum anderen wird eine Arrondierung der Urbanen Gebiete entlang der zentralen Geschäftsstraße vollzogen.

Im Urbanen Gebiet sind **allgemein zulässig**:

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

Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials werden im Urbanen Gebiet **Bordelle und bordellähnliche Betriebe** - die planungsrechtlich als sonstige Gewerbebetriebe i.S.d § 6a (2) S.1 Nr.4 BauNVO zu behandeln sind - ausgeschlossen. Die bestehende Bebauung im Urbanen Gebiet und den angrenzenden Bereichen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, ist neben den verschiedenen gewerblichen Nutzungen auch durch eine Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen, wie z.B. der Kath. Kirche St. Martin, dem Kulturzentrum ehemalige Synagoge und dem Rathaus der Verbandsgemeinde, geprägt. Der Schutz dieser Nutzungen steht hier im Vordergrund.



Im Urbanen Gebiet werden zudem die gemäß § 6a (3) S.1 Nr.1 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten**, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um die sogenannten nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (vgl. unten), die lediglich der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen sollen. Als Faustregel gilt eine maximale Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup>. Dies dient einerseits dem Schutz der Wohnnutzung und anderer sensibler Nutzungen (vgl. vorheriger Absatz) in einem zunehmend durch Wohnen geprägten Gebieten. Andererseits soll verhindert werden, dass die Ansiedlung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten einen sogenannten „trading-down-Effekt“ (Einschränkung der Angebotsvielfalt) im Urbanen Gebiet bewirken können. Damit wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, um die Attraktivität der Innenstadt und die Nutzungsvielfalt zu sichern und das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu halten.

#### **Begriff der Vergnügungsstätte**

Die Vergnügungsstätte ist ein eigenständiger Nutzungsbegriff der BauNVO (ab 1990). Vergnügungsstätten sind eine besondere Art von Gewerbebetrieben, die in unterschiedlicher Weise durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet sind. Aufgrund von Benutzerkreis und Nutzungszeit gehen mit Vergnügungsstätten regelmäßig erhebliche Lärmbelastigungen einher (Veranstaltungen, Zu- und Abgangsverkehr etc.).

#### **Abgrenzung von anderen Nutzungsbegriffen**

In der Rechtsprechung sind folgende Einrichtungen Vergnügungsstätten:

- **Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken,**
- alle Arten von **Diskotheken** und **Nachtlokalen**, wie Varietés, Nacht- und Tanzbars, andere vergnügungsstättentypischen **Tanzlokale** und **-cafés,**
- **Striptease-Lokale** und **Peep-Shows,**
- **Sex-Kinos** einschließlich Lokalen mit Video-Kabinen,
- **Swingerclubs** und ähnliches sind bauplanungsrechtlich Vergnügungsstätten, wenn die Nutzung Erwerbszwecken dient,
- bestimmte Erscheinungsformen von **Wettbüros** neuartiger Prägung.

Folgende Einrichtungen gehören nicht zu den Vergnügungsstätten:

- Anlagen für sportliche Zwecke: **Bowling- und Kegel-Zentren** (wurden im Hinblick auf vorherrschende Geselligkeit auch schon als Vergnügungsstätten behandelt),
- Anlagen für kulturelle Zwecke: herkömmliche **Kinos/Lichtspieltheater** (Einrichtungen mit Film- bzw. Video-Vorführungen etwa sexuellen Charakters gelten als Vergnügungsstätten),
- Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden: Verkaufsstellen für Sex-Artikel (**Sex-Shops**) und Videotheken (anders, falls Filmvorführungen stattfinden),
- Schank- und Speisewirtschaften: **Kegelbahnen** als Bestandteil von Schank- und Speisewirtschaften, Schank- und Speisewirtschaften mit **regelmäßigen Musikdarbietungen** sind Vergnügungsstätten, nach Übergewicht bzw. Prägung beurteilen sich auch andere Mischnutzungen, bspw. kann ein Billardcafé, je nach **Mischnutzungsverhältnis** Vergnügungsstätte sein,
- Gewerbebetriebe: Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

#### **Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den verschiedenen Baugebieten gemäß BauNVO**

<b>Baugebiet nach BauNVO</b>	<b>Zulässigkeit von Vergnügungsstätten</b>
WB (§ 4a)	ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MD (§ 5)	ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MI (§ 6)	a) zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch bei überwiegend



	gewerblich geprägten Bereichen
	b) außerhalb dieser Bereiche: ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MU (§ 6a)	ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MK (§ 7)	zulässig
GE (§ 8)	ausnahmsweise zulässig
§ 34 BauGB	Zulässigkeit richtet sich v.a. nach § 34 (1) oder (2) BauGB

### Unterscheidung kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch

Kerngebietstypisch (nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO): Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen **größeren Einzugsbereich** haben und für ein größeres und **allgemeines Publikum** erreichbar sein sollen. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind lediglich im Kerngebiet zulässig.

Nicht kerngebietstypisch (nach § 6 (2) Nr.8 BauNVO): Vergnügungsstätten, die lediglich der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem **begrenzten Stadtteil** dienen sollen und damit weniger Unruhe von außen in das Gebiet tragen.

### Kriterien und Beispiele zur Unterscheidung:

- Unterscheidung nach **Umfang und Zweckbestimmung**,
- maßgeblich für die Beurteilung sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalls, die tatsächliche örtliche Situation und der tatsächliche Nutzungsumfang,
- allein ein übergemeindlicher Kundenstamm macht eine Einrichtung nicht zu einer kerngebietstypischen Einrichtung,
- Spielhallen bis zu einem **Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup>** Grundfläche (Faustregel) sind nicht kerngebietstypisch,
- **Diskotheken**, abhängig von Einzugsbereich und Zahl der Besucher, haben häufig kerngebietstypische Merkmale,
- **typische Nachtlokale**, die sich auch durch ein besonderes Angebot mit Nachtbetrieb auszeichnen, zählen nach Zweckbestimmung zu kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, dazu gehören auch Striptease-Lokale;
- Vorstadtkinos oder kleine Tanzcafé sind nicht kerngebietstypisch.

### Weitere Beschränkungen von Vergnügungsstätten

- Eine **räumliche Häufung** von Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr.8 BauNVO kann auch in überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen, bzw. eine räumliche Häufung von Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO, ggfs. gegen § 15 (1) i.V.m. § 6 (1) BauNVO verstoßen.
- **Beeinträchtigungen**, wie Zu- und Abgangsverkehr oder notwendige Stellplätze können zur Unzulässigkeit nach § 15 (1) S. 2 BauNVO führen.
- **Differenzierende Festsetzungsmöglichkeiten** der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO i.V.m. §§ 1 (4) ff. BauNVO.

### Überwiegend gewerblich geprägte Teile des Mischgebiets (i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO)

Die Voraussetzung für die allgemeine Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte ist die Lage in einem Gebietsteil, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Außerhalb dieser Teile des Mischgebiets kann eine Vergnügungsstätte nur ausnahmsweise zugelassen werden, vgl. § 6 (3) BauNVO. Damit wird der Zweck verfolgt, nachteilige Auswirkungen auf Wohnnutzungen und andere sensiblen Nutzungen zu vermeiden. Die Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe, können jedoch innerhalb eines Mischgebiets unterschiedlich stark verteilt sein.

### Beurteilung der Prägung des Gebietsteils:

- Bei der Prägung ist vom **tatsächlichen Nutzungszustand** auszugehen,



- der Begriff „**Gewerbliche Nutzung**“ schließt zulässige Nutzungen nach §6 (2) BauNVO: sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe mit ein,
- **Quantitatives rechnerisches Überwiegen**: gewerbliche Nutzung macht mehr als die Hälfte aus (überschlägig ermittelte Maße baulicher Nutzung),
- **unabhängig von einem quantitativen Überwiegen**: einzelne, z.B. gewerbliche Nutzungen können in einem Gebietsteil eine überwiegende Prägung entfalten,
- die Zulässigkeit richtet sich auch nach dem **maßgeblichen räumlichen Bereich**, dieser muss so weit reichen (erstreckt werden), wie sich die konkrete Vergnügungsstätte unmittelbar auswirken kann (z.B. auch Bebauung entlang der erschließenden Straße).

Quellen: Ernst-Zinkhahn-Bielenberg – BauGB Kommentar; Dr. Donato Acocella – „Spielen ohne Grenzen?“ Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Umgang mit Spielhallen

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a (3) S.1 Nr.2 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Tankstellen** nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit werden Nutzungen ausgeschlossen, die einem gewissen Raumbedarf unterliegen und dem städtebaulichen Ziel des Erhalts und der Sicherung des kleinteiligen Stadtgrundrisses im historischen Stadtkern von Schweich entgegen stehen.

### 3.2.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete - WB)

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in §4a (2) BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des §4a (2) und (3) BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Gemäß dem städtebaulichen Leitbild werden in der „Wohnzone“ **Besondere Wohngebiete (WB)** festgesetzt. Einerseits wird damit der tatsächlichen Nutzung und der vergleichsweise hohen baulichen Dichte im Bestand entsprochen. Andererseits wird der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich in den Bereichen des historischen Winzendorfs um überwiegend bebaute Gebiete mit einer besonderen Eigenart handelt. Als Eigenart ist die einstige enge räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten sowie die daraus entstandene stadtbildprägende Baustruktur anzusehen (siehe B 1.5). Mit der Festsetzung Besonderer Wohngebiete wird der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser Eigenart im Sinne einer „milieugeprägten“, zeitgemäßen und verträglichen Mischung von Wohnen und Arbeiten wie bspw. Büronutzungen, Ateliers, Kunsthandwerk, touristisch geprägte Nutzungen (Weinstuben, kleine Beherbergungsbetriebe) etc. planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt.

Die Festsetzung Besonderer Wohngebiete weicht in den Bereichen Corneliuspforte, Uhlgartenstraße, Zellenpfützstraße, Sommergasse, Hofgartenstraße, Kirchstraße, Am Jungferngarten sowie dem nördlichen Teil der Klosterstraße von der Darstellung des Flächennutzungsplans (Gemischte Baufläche) ab. Dies wird mit dem Ziel der langfristigen Sicherung des historischen Ortskerns hinsichtlich seiner Funktionen und seiner städtebaulichen Struktur sowie der deutlich überwiegenden Wohnnutzung begründet. Die für



ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehene gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe ist zudem im Bestand nicht annähernd gegeben.

Im Besonderen Wohngebiet sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung **ausnahmsweise zugelassen** werden.

Im Besonderen Wohngebiet sind die gemäß §4a (2) BauNVO allgemein zulässigen **sonstigen Gewerbebetriebe** nicht zulässig. Diese Betriebe sind mit der Wohnnutzung nicht vereinbar und werden daher ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz der Wohnbevölkerung in den überwiegend durch Wohnen geprägten Gebieten. Um jedoch den bestehenden Gewerbebetrieben in den Gebieten Rechnung zu tragen und die im Sinne des städtebaulichen Leitbildes angestrebte verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten zu sichern, sind **nicht störende Handwerksbetriebe** im Sinne des § 4 (2) Nr.2 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Im Besonderen Wohngebiet werden zudem die gemäß § 4a (3) S.1 Nr.1 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten**, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um die sogenannten nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (vgl. oben), die lediglich der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen sollen. Als Faustregel gilt eine maximale Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup>. Damit wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten generell ausgeschlossen und dem Schutz der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt, um das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu halten.

Die nach § 4a (3) S.1 Nr.2 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Tankstellen** sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit werden Nutzungen ausgeschlossen, die einem gewissen Raumbedarf unterliegen. Dieser steht im Widerspruch zu der kleinteiligen Bebauung im Bestand.



### 3.2.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß dem städtebaulichen Leitbild werden in der „grünen Wohnzone“ **Allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Damit wird der tatsächlichen, nahezu reinen Wohnnutzung und der vergleichsweise geringen baulichen Dichte im Bestand entsprochen.

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete weicht in Teilbereichen der Corneliuspforte, Zellenpfützstraße, Sommergasse, und Kirchstraße von der Darstellung des Flächennutzungsplans (Gemischte Baufläche) ab. Dies wird mit der Bestandssituation einer nahezu reinen Wohnnutzung begründet. Die für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehene gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe ist im Bestand nicht annähernd gegeben. Zudem würden die im Mischgebiet allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe zu einer erheblichen Störung der Wohnfunktion führen. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) würde allerdings dem Gebietscharakter widersprechen und ist städtebaulich auch nicht erwünscht.

Im Bereich der durch ein Bestandsgebäude geprägten, im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten, Fläche im Bereich der nördlichen Corneliuspforte (Flurstücke 95 und 96, Flur 30) wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eine Arrondierung vollzogen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung **ausnahmsweise zugelassen** werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das wird mit dem Bestand begründet, der sich vorwiegend als Wohnnutzung darstellt. Zudem sollen potenzielle Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist der Erhalt des kleinteiligen Stadtgrundrisses ein Planungsziel. Die Zulässigkeit von Nutzungen mit einem gewissen Raumbedarf steht dazu im Widerspruch.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschößflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Erfordernissen einer wohngebiets-, bzw. urbanen gebietsgemäßen baulichen Weiterentwicklung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, welche die Ziele der städtebaulichen Entwicklung in Schweich widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen



Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Die Festsetzung unterschiedlicher **Grund- und Geschossflächenzahlen** im Geltungsbereich folgt dem städtebaulichen Leitbild des Zonenmodells (siehe B 3.1), das sich an den Strukturmerkmalen des Gebäudebestands (siehe Analysepläne Baudichte, Höhe baulicher Anlagen) orientiert. Gemäß der vorhandenen Baudichte und Höhenentwicklung wird in der „grünen Wohnzone“ ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das über die „Wohnzone“ des historischen Winzerdorfs bis zur „Einkaufszone“ entlang der Achse Oberstiftstraße/Richtstraße/Brückenstraße (L141) hin ansteigt (siehe Nutzungsschablonen).

Damit wird zum einen das Planungsziel „Sicherung des Stadtgrundrisses“ umgesetzt, indem die Überbaubarkeit der Grundstücke durch die Festsetzung einer bestandsgemäßen Grundflächenzahl begrenzt wird. Zum anderen sind im Hinblick auf die Planungsziele „Weiterentwicklung des Plangebiets mit zeitgemäßem Wohnmöglichkeiten“, im Sinne der Umnutzung bisheriger Nebengebäude zu Wohnen, dem Ausbau von Dachgeschossen, dem Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz i.V. mit der Entwicklung von Neubauten oder der Realisierung von Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche, sowie „Gebietsverträgliche, kleinteilige Verdichtung durch Schließen von Baulücken bzw. Bebauung in zweiter Reihe“, ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Zwar spiegelt die festgesetzte Grundflächenzahl die bestehende Grundflächenzahl in den verschiedenen Ordnungsbereichen wieder, sie ist jedoch in den überwiegenden Bereichen großzügig und im Sinne einer kleinteiligen baulichen Weiterentwicklung angemessen gewählt.

Damit korrespondierend erfolgt die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** im Plangebiet. Diese beträgt im baulichen Bestand in weiten Teilen des Plangebiets II Vollgeschosse (siehe B 1.5) und wird daher in den Ordnungsbereichen MU1b, MU2, MU3a, MU3b, WB1a, WB1b, WB2a, WB2b, WA1a und WA1b mit II Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Gemeinsam mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (B 3.3) wird damit das Planungsziel „Sicherung des Stadtbildes“ planungsrechtlich gesichert.

Im Ordnungsbereich MU1a wird die Zahl der Vollgeschosse mit II-III als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht einerseits dem baulichen Bestand und schafft andererseits Möglichkeiten einer kleinräumigen vertikalen Verdichtung in dem bereits heute baulich dichtesten und höchsten Bereich der zentralen Geschäftsstraße. Zudem wird damit die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Sinne des Erhalts und der Weiterentwicklung einer zeitgemäßen und verträglichen Mischung von Wohnen und Arbeiten (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen) verfolgt und gleichzeitig eine überdimensionierte, ortsuntypische Höhenentwicklung neuer Baukörper vermieden.

In den Ordnungsbereichen WA2a und WA2b wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand in den Randbereichen des Plangebiets.

In den folgenden Nutzungsschablonen sind Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Vergleich dargestellt.



Art der baulichen Nutzung <b>MU1a</b>	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß <b>II-III</b>	Art der baulichen Nutzung <b>MU1b</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>	Art der baulichen Nutzung <b>MU2</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,8</b>	Geschossflächenzahl <b>2,4</b>	Grundflächenzahl <b>0,8</b>	Geschossflächenzahl <b>1,6</b>	Grundflächenzahl <b>0,6</b>	Geschossflächenzahl <b>1,2</b>
Höhe baulicher Anlagen TH= max.10,0 m FH= max.14,0 m	Bauweise <b>-</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 8,0 m FH= max.12,0 m	Bauweise <b>-</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 8,0 m FH= max.11,0 m	Bauweise <b>-</b>
Art der baulichen Nutzung <b>MU3a</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>	Art der baulichen Nutzung <b>MU3b</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>	Art der baulichen Nutzung <b>WB1a</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,5</b>	Geschossflächenzahl <b>1,0</b>	Grundflächenzahl <b>0,5</b>	Geschossflächenzahl <b>1,0</b>	Grundflächenzahl <b>0,6</b>	Geschossflächenzahl <b>1,2</b>
Höhe baulicher Anlagen TH= max. 8,0 m FH= max.12,0 m	Bauweise <b>-</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 7,0 m FH= max.11,0 m	Bauweise <b>-</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 8,0 m FH= max.11,0 m	Bauweise <b>-</b>
Art der baulichen Nutzung <b>WB1b</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>	Art der baulichen Nutzung <b>WB2a</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>	Art der baulichen Nutzung <b>WB2b</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,6</b>	Geschossflächenzahl <b>1,2</b>	Grundflächenzahl <b>0,5</b>	Geschossflächenzahl <b>1,0</b>	Grundflächenzahl <b>0,5</b>	Geschossflächenzahl <b>1,0</b>
Höhe baulicher Anlagen TH= max. 7,0 m FH= max.10,0 m	Bauweise <b>-</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 8,0 m FH= max.11,0 m	Bauweise <b>-</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 7,0 m FH= max.10,0 m	Bauweise <b>-</b>
Art der baulichen Nutzung <b>WA1a</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>	Art der baulichen Nutzung <b>WA1b</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend <b>II</b>	Art der baulichen Nutzung <b>WA2a</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,4</b>	Geschossflächenzahl <b>0,8</b>	Grundflächenzahl <b>0,4</b>	Geschossflächenzahl <b>0,8</b>	Grundflächenzahl <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl <b>0,6</b>
Höhe baulicher Anlagen TH= max. 8,0 m FH= max.11,0 m	Bauweise <b>-</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 7,0 m FH= max.10,0 m	Bauweise <b>-</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 8,0 m FH= max.11,0 m	Bauweise <b>0</b>
Art der baulichen Nutzung <b>WA2b</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß <b>II</b>	Art der baulichen Nutzung <b>WA2b</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß <b>II</b>	Art der baulichen Nutzung <b>WA2b</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl <b>0,6</b>	Grundflächenzahl <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl <b>0,6</b>	Grundflächenzahl <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl <b>0,6</b>
Höhe baulicher Anlagen TH= max. 8,0 m FH= max.11,0 m	Bauweise <b>0</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 7,0 m FH= max.10,0 m	Bauweise <b>0</b>	Höhe baulicher Anlagen TH= max. 7,0 m FH= max.10,0 m	Bauweise <b>0</b>

### Übersicht Nutzungsschablonen (eigene Darstellung)

In den Ordnungsbereichen MU1a und MU1b ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für erforderliche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Damit orientiert sich die Planung an der gemäß § 19 (4) S.2 BauNVO ge-



nerell zulässigen maximalen Grundflächenzahl. Die Abweichung von der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten gemäß § 19 (4) S.3 BauNVO ist in diesem Fall vertretbar, da durch diese Festsetzung keine Versiegelungen über das bisherige Maß stattfinden werden. Die Flächen in den Ordnungsbereichen MU1a und MU1b sind derzeit nahezu vollständig versiegelt. Daher stellt das neue Planungsrecht eine Verbesserung der Situation dar. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung in keiner erkennbaren Weise entgegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - im und außerhalb des Plangebietes - werden durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht zu befürchten. Zudem ist die Überschreitung der Grundflächenzahl über 0,8 hinaus ist gemäß der landespflegerischen Festsetzung 3.1 zu kompensieren.

### 3.4 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (max. FH) und der maximal zulässigen Traufhöhe (max. TH) bestimmt.

Die Höhenfestsetzungen mittels First- und Traufhöhe folgen dem städtebaulichen Leitbild des Zonenmodells (siehe B 3.1). Zusammen mit der festgesetzten Dachneigung sichern sie in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung neuer Baukörper in das Stadtbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen. Dabei wird sich am städtebaulichen Kontext (Höhe, Dichte, Kubaturen) im Bestand (vgl. Analysepläne Baudichte, Höhe baulicher Anlagen) sowie an aktuellen Maßgaben an die Gebäudetechnik (bspw. ENEV) und den daraus resultierenden konstruktiven Anforderungen an die Geschosshöhe orientiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe (**TH**) über Straßenniveau der Erschließungsstraße beträgt:

Ordnungsbereich MU1a:	max. 10,0 m
Ordnungsbereiche MU1b, MU2, MU3a, WB1a, WB2a, WA1a, WA2a:	max. 8,0 m
Ordnungsbereiche MU3b, WB1b, WB2b, WA1b, WA2b:	max. 7,0 m

Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) über Straßenniveau der Erschließungsstraße beträgt:

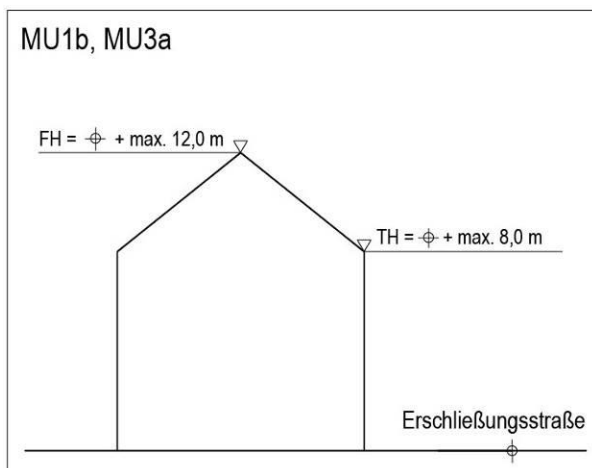
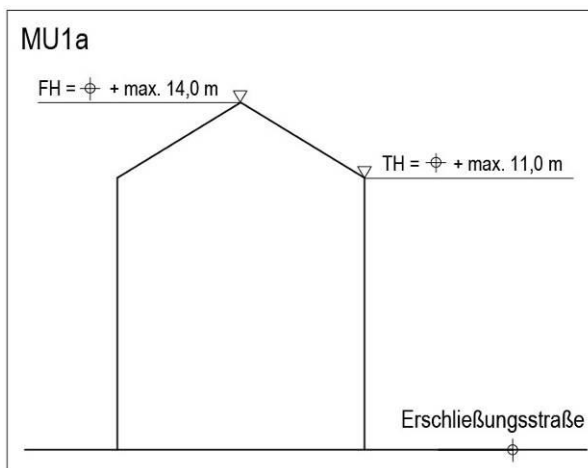
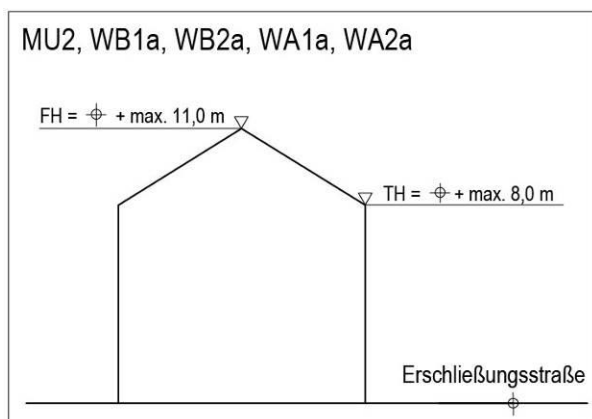
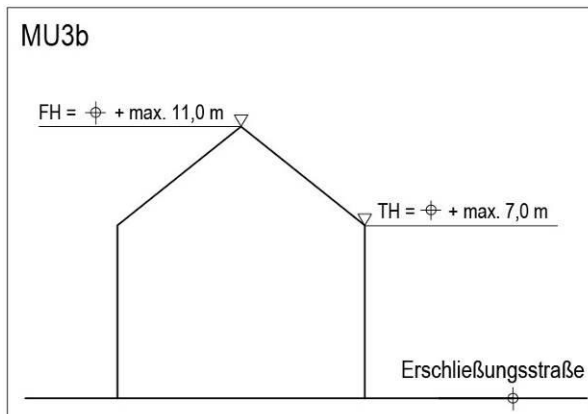
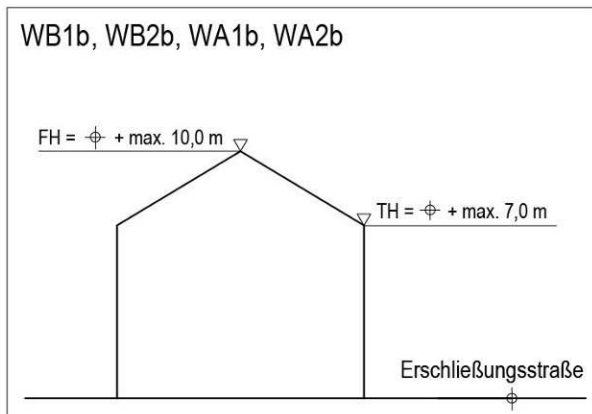
Ordnungsbereich MU1a:	max. 14,0 m
Ordnungsbereiche MU1b, MU3a:	max. 12,0 m
Ordnungsbereiche MU2, MU3b, WB1a, WB2a, WA1a, WA2a:	max. 11,0 m
Ordnungsbereiche WB1b, WB2b, WA1b, WA2b:	max. 10,0 m

Oberer Bezugspunkt: Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Straßenniveau (Gradiente) der nächstgelegenen Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion, bezogen auf die straßenseitige Mitte der Gebäudeaußenwand. Bei Grundstücken, die an mehr als eine Straße angrenzen, ist das untere Bezugsniveau auf die topografisch tiefer gelegene Straße anzusetzen.



Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, dürfen die Firsthöhe (FH) um bis zu 1,0 m überschreiten.



Skizze zur Höhenlage der Baukörper mit maximaler Höhe baulicher Anlagen, unmaßstäblich (eigene Darstellung)



### 3.5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund der komplexen städtebaulichen Bestandsituation (siehe B 1.5) im Plangebiet, die sich als historisch gewachsene, heterogene Bau- und Nutzungsstruktur mit einer kleinteiligen Eigentumsstruktur darstellt, wird bis auf wenige Ausnahmen keine **Bauweise** gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem Planungsziel „Sicherung des Stadtgrundrisses“ Rechnung getragen und die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert. Prägend ist in nahezu allen Bereich des Plangebiets der kleinräumige Wechsel von geschlossener, offener bzw. abweichender Bauweise.

Die Bestandsbebauung ist lediglich in einigen Randbereichen durch eine **offene Bauweise** vorgeprägt. Diese entsprechen der Lage im Stadt- sowie im Plangebiet und wiesen ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlungsentwicklung der Nachkriegszeit auf. Für diese in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 3.1 (gemäß PlanzV) gekennzeichneten Bereiche wird daher die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Damit wird im Sinne der Planungsziele der bestehende Stadtgrundriss gesichert.

Darüber hinaus wird im südlichen Geltungsbereich für drei durch Baufenster abgegrenzte, bislang unbebaute Flächen im rückwärtigen Bereich der Neustraße/Brückenstraße und Im Mühlengarten die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Dies wird mit der rückwärtigen Lage und dem Planungsziel „Gebietsverträgliche, kleinteilige Verdichtung durch Schließen von Baulücken bzw. Bebauung in zweiter Reihe“ begründet. Damit wird zudem das städtebauliche Konzept des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Nachverdichtung Brückenstraße“ weitergeführt.

Die Stellung der straßenbegleitenden Gebäude im Plangebiet ist durch eine traufständige Stellung zum Straßenraum geprägt. Charakteristisch ist jedoch auch der stellenweise Wechsel einzelner Gebäude mit einer giebelständigen Gebäudestellung. Diese markieren häufig den Eingang zu umbauten Höfen und Gassen (siehe B 1.5). Daher wird die **Hauptfirstrichtung** gemäß dem Bestand zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung begrenzt sich in der Regel auf die Hauptgebäude, die dem Straßenraum zugewandt sind und somit das Stadtbild im besonderen Maße prägen. Nebengebäude werden lediglich einbezogen, wenn sie innerhalb einer Bauzeile liegen. In Einzelfällen werden auch Hauptgebäude in Blockinnenflächen – korrespondierend zu der Festsetzung von Baulinien - mit Hauptfirstrichtungen versehen. Dabei handelt es sich um prägende Gassen- bzw. Hofsituationen. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung dient gemeinsam mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen der Sicherung des historischen Stadtgrundrisses.

### 3.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in diesem durch heterogene bauliche Strukturen geprägten Stadtbereich durch Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Mit den daraus entstehenden Baufenstern wird der baulichen Situation im Geltungsbereich Rechnung getragen und die Planungsziele „Sicherung des historisch gewachsenen Stadtgrundrisses“ und „Erhalt des Stadtbildes“ planungsrechtlich gesichert.

Daher treten die **Baugrenzen** bei bestehenden Aufweitungen von Straßenräumen, die zwar keine stadtbildprägende Gebäude aufweisen, jedoch markante städtebauliche Figuren bilden, dem baulichen Bestand entsprechend, hinter das **Regelmaß von 3,0 m zum öffentlichen Straßenraum** (s.u.) zurück. Im Fall von Ersatzneubauten dürfen Baugrenzen nicht durch Gebäude überbaut werden.



Im Fall prägender städtebaulicher Figuren, wie geschlossene Bauzeilen, Raumkanten, Ecksituationen, Platzräume, Kammerungen, Rücksprünge in Bauzeilen etc., die durch historische und stadtbildprägende Gebäude geformt sind, werden zur Sicherung des Stadtgrundrisses und des Stadtbildes **Baulinien** festgesetzt. Im Fall von Ersatzneubauten müssen Gebäude auf der Baulinie errichtet werden.

Im Fall bestehender Gebäude, die näher als 3,0 m am öffentlichen Straßenraum, orientiert sich die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien am baulichen Bestand. Davon ausgenommen sind nicht historische Gebäude (Baujahr ab 1945), die das Stadtbild negativ beeinträchtigen und einen sicheren Verkehrsablauf stören, oder einen zu geringen Abstand zum Föhrenbach aufweisen. Die jenseits der 3 m Linie zum öffentlichen Straßenraum liegenden Gebäude(-teile) sind nicht Bestandteil der Baufenster. Auch sind nachträgliche Anbauten an historischen Gebäuden in solchen Fällen von den straßenzugewandten Seiten der Baufenster ausgespart, wo entweder eine Baulinie festgesetzt ist oder die Anbauten näher als das Regelmaß zum öffentlichen Straßenraum stehen.

Die Baugrenzen wurden mit folgenden **Regelmaßen** festgesetzt:

- 10 m Abstand zum Föhrenbach in Bereichen ohne Bestandsgebäude (Hauptgebäude)
- 5 m Abstand zum Föhrenbach in Bereichen mit Bestandsgebäuden (Hauptgebäude)
- 5 m Abstand zu öffentlichen Freiräumen und wichtigen stadtbildprägenden Gebäuden (Friedhof, Spielplatz, Kulturdenkmäler, wie Kirche etc.)
- 3 m Abstand zum öffentlichen Straßenraum in Bereichen ohne Bestandsgebäude (siehe voranstehender Absatz)
- 3 m Abstand zur rückwärtigen Geltungsbereichsgrenze in Bereichen ohne Bestandsgebäude (Hauptgebäude)

In einigen Bereichen weicht die Festsetzung der überbaubaren Fläche situationsbedingt von den beschriebenen Regelmaßen ab. Damit wird der heterogenen baulichen Struktur mit teilweise unregelmäßigen Grundstücks- und Gebäudezuschnitten sowie der Stellung bestehender Gebäude Rechnung getragen. Zudem soll die Überbaubarkeit von Grundstücken nicht übermäßig eingegrenzt werden.

Die Tiefe der Baufenster orientiert sich an einem Regelmaß zwischen 15 m und 25 m. Um bestehende Rechte zu wahren, werden die Baufenster jedoch situationsbedingt festgesetzt. Das heißt, dass die Regelmaße teilweise überschritten werden, um die bestehende Grundflächenzahl (siehe Analyseplan Baudichte) sowie adäquate Gebäudetiefen für potenzielle Neubauten zu gewährleisten und den Bauherren und ihren Architekten einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen. Damit wird das Planungsziel „Weiterentwicklung des Plangebiets mit zeitgemäßem Wohnformen“, i.S.d. Umnutzung bisheriger Nebengebäude zu Wohnen, dem Ausbau von Dachgeschossen, dem Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz i.V. mit der Entwicklung von Neubauten oder der Realisierung von Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche planungsrechtlich gesichert.

Insofern erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen derart, dass für den Großteil der Grundstückseigentümer keine oder nur unwesentliche Einschränkungen für ihre Bestandsbauten entstehen. Über die, in den voranstehenden Absätzen, beschriebenen Abweichungen hinaus bestehen jedoch zwei wesentliche Ausnahmen.



Zum einen liegt ein Teilbereich der Bergstraße innerhalb der mit dem Planzeichen 15.8 PlanzV festgesetzten 40 m-Bauverbotszone. Innerhalb dieser Zone dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten errichtet werden. Daher wird aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans für die Bestandsbebauung Bergstraße 17, 19, 21, 23, 27, 29 kein Baufenster festgesetzt. Zudem sind nur solche Gebäudeteile der Bestandsbebauung Bergstraße 15, 15a, 18, 20 Bestandteil der Baufenster, die außerhalb der Bauverbotszone liegen. Zum anderen sind entlang des Föhrenbachs bestehende Hauptgebäude(-teile), die näher als 5 m am Föhrenbach bzw. Nebengebäude(-teile), die näher als 10 m am Föhrenbach liegen, aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans ebenfalls nicht Bestandteil der überbaubaren Fläche. Damit wird dem höherrangigen Wasserrecht Rechnung getragen. Zudem werden die Planungsziele „Freihalten unbebauter Flächen entlang des Föhrenbachs, Klimaschutz“ sowie „Erlebbarkeit des Föhrenbachs mit begleitendem Fußweg, Barrierefreiheit“ planungsrechtlich gesichert. Bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen an den besagten Gebäude(-teilen) sind nur insoweit erlaubt, wie sie durch den Bestandsschutz abgedeckt sind (siehe Kap. B 2.4.3).

Entlang des Föhrenbachs ist in Fällen unbeabsichtigter Härte eine Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen bis zu max. 1,5 m in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung der Ausnahme ist, dass durch zukünftige Bauvorhaben wasserrechtliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Diese Ausnahme gilt nur für Baugrenzen, die in einem 10 m Abstand zum Föhrenbach festgesetzt sind.

Aufgrund der gewachsenen Struktur im historischen Ortskern von Schweich, die sich als Gemengelage einer diversen Bau- und Parzellenstruktur mit heterogenen Eigentumsverhältnissen darstellt, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zukünftige Bauvorhaben vorab nicht abschließend geregelt werden, sondern lediglich ein städtebaulicher Rahmen für das zukünftige Bauen geschaffen werden. Zwar sieht der Bebauungsplan entlang des Föhrenbachs vor dem Hintergrund der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit sowie zum Schutz des Föhrenbachs und des lokalen Klimas (Sicherung der Aufweitung des Siedlungskörpers, Gewährleistung des Kaltluftabflusses, Vorsorge für die nächtliche Abkühlung entlang des urbanen Fließgewässers, etc.) ein Regelmaß von 10 m Abstand zur Bachparzelle in Bereichen ohne Bestandsgebäude vor, dass durch entsprechende Baugrenzen planungsrechtlich gesichert wird. Dies kann insofern zu Fällen unbeabsichtigter Härte führen, dass die Überbaubarkeit von Grundstücken derart beschränkt wird, dass die Errichtung von Neubauten in einer wirtschaftlichen Bauweise (rechtwinklige Gebäudegrundrisse) nicht möglich ist. Zur Vermeidung von Härtefällen wird daher die oben genannte Ausnahmeregelung getroffen, die im Sinne eines Kompromisses, die Belange des Wasserrechts berücksichtigt und die bauliche Ausnutzung von Grundstücken in Fällen unbeabsichtigter Härte verbessert. Damit sollen zudem Anpassungsspielräume für Befreiungen von Festsetzungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren vermieden werden.

Im Bereich Neustraße/Brückenstraße sowie Im Mühlengarten werden in rückwärtigen Grundstücksflächen potenzielle Nachverdichtungsflächen durch Baufenster festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer gebietsverträglichen, kleinteiligen Verdichtung in geeigneten Bereichen.

Ein Vortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteilen wie Balkone, Erker, Vordächer, Eingangszonen, usw. über die Baugrenzen bzw. ein Vor- oder Zurücktreten über die Baulinien hinaus, ist bis maximal 1,5 m auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig, wenn



andere Rechte nicht entgegenstehen. Damit wird den Bauherren und ihren Architekten ein gewisser Spielraum bei der Gestaltung der Baukörper eingeräumt.

### 3.7 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan befindet sich im Innenbereich. Durch die zentrale Lage und die zahlreichen Verkehrswege ist das Erfordernis für eine flexible Ausnutzung und hohe Versiegelung der Grundstücke sowie einen effizienten und funktionalen Verkehrsablauf gegeben und erforderlich.

Im Geltungsbereich sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gartenhäuser sind zum Schutz des Stadtbildes nur auf den von der Straßenseite abgewandten Grundstücksflächen zulässig und auf ein Gesamtvolumen von maximal 50 m<sup>3</sup> je Grundstück begrenzt.

Garagen sind nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Voraussetzung dafür ist die Platzierung von Garagen in den, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen, seitlichen Abstandsflächen der jeweiligen Gebäude. Dies dient im Falle von straßenzugewandten Garagen, dem Schutz des Stadtbildes, das durch in Gebäudehüllen integrierte Garagen und ein Zurücktreten von Garagen auf oder hinter die Bauflucht der Hauptgebäude geprägt ist. Im Fall straßenabgewandter Garagen wird mit der Festsetzungen eine effiziente Erschließung gesichert und eine übermäßige Versiegelung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke durch Garagenzufahrten verhindert.

In den Ordnungsbereichen MU1a, MU1b, MU2, MU3a und MU3b sind überdachte Stellplätze und Garagen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten nicht zulässig. Damit wird gestalterischen Aspekten (Lage im Stadtzentrum, Schutz des Stadtbildes) und den Belangen einer effiziente Ausnutzung des Raumes entlang der Hauptgeschäftsstraße Rechnung getragen. In Gebäudehüllen integrierte Garagen sind zulässig. Integrierte Garagen sind Teil der Gebäudehülle und nicht als eigenständige bauliche Anlage erkennbar.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Belangen eines effizienten Verkehrsflusses ist vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ein Stauraum von mindestens 5,0 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

Den Belangen der Verkehrssicherheit folgend dürfen Werbeanlagen nicht innerhalb der mit dem Planzeichen 15.8 PlanZV festgesetzten Bauverbotszone errichtet werden. Ebenso dürfen beleuchtete oder angestrahlte Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, nicht innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden.



### 3.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Damit wird zum einen die Planungsziele „Erhalt von Stadtgrundriss und Stadtbild“ planungsrechtlich gesichert. Andererseits orientiert sich die Begrenzung an dem Maß der baulichen Nutzung im Bestand und folgt dem städtebaulichen Leitbild. Demnach sinkt die zulässige Zahl der Wohnungen mit der abnehmenden baulichen Dichte in den unterschiedlichen Ordnungsbereichen.

In den Ordnungsbereichen MU1a und MU1b sind höchstens sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dies entspricht der baulichen Dichte und der gemäß dem städtebaulichen Leitbild vorgesehenen Körnung der entsprechenden Ordnungsbereiche.

In den Ordnungsbereichen MU2, MU3a, MU3b, WB1a, WB1b, WB2a, WB2b, WA1a und WA1b werden je Wohngebäude bis zu vier Wohnungen zugelassen. Dies entspricht der baulichen Dichte und der gemäß dem städtebaulichen Leitbild vorgesehenen Körnung der entsprechenden Ordnungsbereiche. Zur Wahrung des dörflichen bzw. kleinstädtischen Maßstabs wird die Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte und Reiheneinheit auf maximal 2 begrenzt.

In den Ordnungsbereichen WA2a und WA2b werden je Einzelhaus bis zu zwei Wohnungen zugelassen, so dass hier Einliegerwohnungen möglich sind. So wird z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend gering gehalten wird.

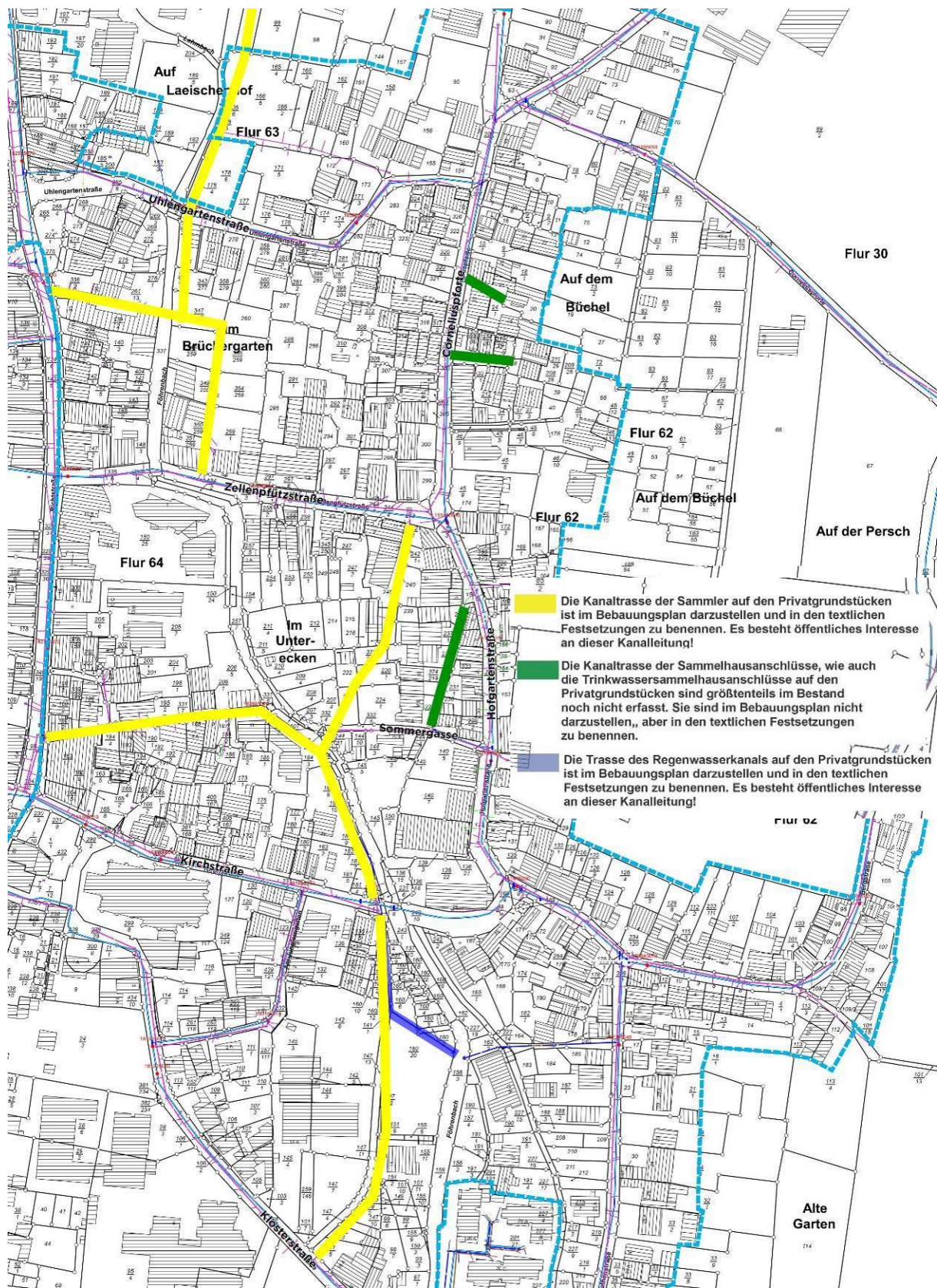
### 3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden aufgrund der komplexen städtebaulichen Situation und der kleinteiligen Eigentumsstruktur nur in notwendigen Bereichen festgesetzt.

Im Bereich der Kirchstraße wird, auf den als Parkplatz genutzten, privaten Flurstücken 165/2, 166/3 und 166/4 (Flur 64) gemäß Planzeichnung ein **Gehrecht** zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Damit wird der Zugang zu der dortigen öffentlichen Toilettenanlage planungsrechtlich gesichert.

Gemäß Planzeichnung wird auf dem öffentlichen Flurstück 147/13 (Flur 65) ein **Fahrrecht** zu Gunsten der Eigentümer der Liegenschaft Kirchstraße 15 festgesetzt. Damit wird die Zufahrt zu diesem Grundstück planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der Alten Schule wird auf dem öffentlichen Flurstück 136/22 (Flur 62) ein **Fahrrecht** zu Gunsten der Eigentümer der Liegenschaften Hofgartenstraße 19, 19a, 21 und 23 festgesetzt. Damit wird die Zufahrt zu diesem Grundstück planungsrechtlich gesichert.



**Ausschnitt Trassenplan, Kanaltrasse Sammler (gelb), Kanaltrasse Sammelhausanschlüsse/ Trinkwassersammelhausanschlüsse (grün), Trasse Regenwasserkanal (blau), (Geltungsbereich BP Alt-Schweich türkis umrandet), unmaßstäblich, (Quelle: Verbandsgemeindewerke Schweich)**

Im Plangebiet verlaufen diverse Leitungstrassen auf Privatgrundstücken. Zur geregelten Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung werden die Trassenverläufe auf den



privaten Grundstücken im Bebauungsplan gemäß dem voranstehenden Trassenplan nachrichtlich übernommen und durch **Leistungsrechte** zu Gunsten des Versorgungsträgers planungsrechtlich gesichert. Die Trassen der Sammler (gelbe Leitungszonen) und des Regenwasserkanals (blaue Leitungszone) werden in der Planurkunde auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

### 3.10 Immissionsschutzmaßnahmen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen der Sportanlage am Winzerkeller, des Weinguts Marmann-Schneider sowie der umgebenden Straßen ein. In diesem Zusammenhang wurde das Schalltechnische Beratungsbüro GSB, Sankt Wendel beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten, das mit Datum vom 25.05. 2020 vorliegt.

Darin wurde die Beurteilung der Geräuschemissionen durch die einzelnen Lärmarten Sportanlagenlärm, Anlagenlärm und Verkehrslärm anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen vorgenommen. Das schalltechnische Gutachten kommt zu nachfolgenden Ergebnissen.

#### Sportanlagenlärm

Durch die Nutzung der Sportanlage am Winzerkeller sind keine schalltechnischen Konflikte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Alt-Schweich zu erwarten. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden sowohl während des Trainingsbetriebs von Montag bis Freitag als auch während des Spielbetriebs an Samstagen und Sonntagen sicher eingehalten.

Seltene Ereignisse auf der Sportanlage wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht gutachterlich beurteilt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach § 5 (5) Nr. 1 der 18. BImSchV ist durch den Betreiber bzw. Veranstalter an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden sicherzustellen. Da Wohngebäude außerhalb des Bebauungsplans Alt-Schweich bis auf 20 m an den Spielfeldrand des Sportplatzes heranreichen, ist die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Alt-Schweich über den Abstand zur Sportanlage am Winzerkeller sichergestellt.

#### Anlagenlärm

Durch die Betriebstätigkeiten des Familienweinguts Marmann-Schneider werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Alt-Schweich ermittelt. Die Immissionsrichtwerte werden sowohl am Tag (06.00-20.00 Uhr) als auch in der Nacht (22.00-06.00 Uhr - INS) um mindestens 10 dB unterschritten. Einmal im Jahr findet ein Weinfest auf den Betriebsflächen des Familienweinguts Marmann-Schneider statt. Während des Weinfestes werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse eingehalten. In der lautesten Nachtstunde werden Beurteilungspegel bis 55 dB(A) ermittelt.

#### Zunahme des Verkehrslärms

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend erschlossen. Die Baugrenzen sind häufig eng an der bestehenden Bebauung orientiert, zudem werden zahlreiche Baulinien anhand der Bestandsgebäude festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen erlaubt nur vereinzelt die Entwicklung neuer Wohngebäude. Die dadurch entstehende Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen ist aufgrund des geringen Anteils gegenüber den Bestandsgebäuden nicht untersuchungsrelevant.



### Verkehrslärm

Sowohl am Tag (06.00-22.00 Uhr) als auch in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) werden die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18.005 nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Entlang der L 141 werden Beurteilungspegel bis 70 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird bei freier Schallausbreitung erreicht bzw. überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18.005 wurde ein Schallschutzkonzept für die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Plangebiet erarbeitet. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Die empfohlenen Maßnahmen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Aus schalltechnischer Sicht wird für das Plangebiet die Umsetzung **passiver Schallschutzmaßnahmen**, d. h. Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen), empfohlen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Die **maßgeblichen Außenlärmpegel** nach DIN 4109 an der bestehenden Bebauung (siehe Abb. E03 Schalltechnisches Gutachten<sup>5</sup>) zur Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen liegen im Plangebiet zwischen 63 und 75 dB(A). Entsprechend sind gesamte Bauschall-Dämmmaße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von 33 bis 45 dB(A) erforderlich.

Zusätzlich sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) **schalldämmende Lüfter** oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen (siehe Abb. E04, Schalltechnisches Gutachten Einsatz von Lüftern in nachtgenutzten Aufenthaltsräumen).

**Außenwohnbereiche** (Loggien, Terrassen, Balkone) sind so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird (siehe Abb. A09 Schalltechnisches Gutachten, Ausschluss von Außenwohnbereichen).

An Fassaden, die in Richtung der L 141 (Brückenstraße/Richtstraße) orientiert sind, ist eine **Grundrissorientierung** ab dem Erreichen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht in der Weise vorzusehen (siehe Abb. E01-E02, Schalltechnisches Gutachten), dass sich an den Fassaden keine offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau befinden.

Das Gutachten ist den Planunterlagen als Anhang beigefügt. Die darin enthaltenen Abbildungen können bei zukünftigen Bauvorhaben orientierend herangezogen werden. Sie ersetzen kein schalltechnisches Gutachten im Baugenehmigungsverfahren.

## **3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

<sup>5</sup> Stadt Schweich, Bebauungsplan „Alt-Schweich“, Schalltechnisches Gutachten, GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, 66606 Sankt Wendel, 25.05.2020



Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Stadtbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionaltypische Bebauung sollen den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologien unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltungselemente entwickelt werden. Die Lage des Plangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung. Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze im Geltungsbereich wird jedoch nur ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes getroffen.

### **3.11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Der historische Ortskern von Schweich ist durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung mit klar gegliederten Gebäudefronten geprägt. Bestimmend ist zudem ein gewisser Farb- und Materialkanon mit regionalen Baustoffen und matten, hellen Farben (vgl. Kap. 1.5). Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen, die eine Gestaltung der Fassaden von Ersatzneubauten regeln. Ziel ist es, dass sich Neubauten in einem gewissen Maße dem gegebenen Stadtbild anpassen, jedoch gleichzeitig auch ein Weiterbauen mit modernen Typologien ermöglicht wird.

#### Fassade: Material, Farbe

Zur Wahrung des harmonischen Erscheinungsbildes im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden) einschließlich der Sockelzonen natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden. Zulässig sind: Mineralischer Putz, geschlammtes Sichtmauerwerk, Naturstein, Schiefer und Holz. Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise mit Rundholzstämmen sind unzulässig. Verkleidungen untergeordneter Fassadenteile, z.B. Giebdreiecke, Eingangszonen, Balkone, etc. mit Faserzementplatten oder Zink-Stehfalz-Blechen sind zulässig.

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Stadtbild einzupassen. Als Farbtöne sind aus gestalterischen Gründen nur gedeckte Farben gewünscht. Grelle und reflektierende Farben sowie sehr dunkle Farben werden im Geltungsbereich daher mit der Festsetzung der zulässigen Remissionswerte ausgeschlossen. Dieser sog. Hellbezugswert (HBW) misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird. Eine reinweiße Fläche hat einen Remissionswert von 100 %, eine idealschwarze Fläche von 0 %. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-20) sind unzulässig.

Die Festsetzung hat auch einen bauphysikalischen Aspekt. Durch andauernde Aufheizung (Tag) und Abkühlung (Nacht) sind dunkle Oberflächen also - im Gegensatz zu hellen - deutlich höheren thermischen Schwankungen ausgesetzt. Vor allem aber beansprucht die maximale Höhe der Aufheizung die Außenwände und das Wärmedämm-Verbundsystem. Eine Fassade mit dem Farbton Schwarz muss bspw. Temperaturen um die 80 Grad Celsius aushalten. Weil zudem die meisten darunterliegenden Wärmedämm-Verbundsysteme die aufgenommene Energie nicht direkt ableiten können und eine hohe thermische Belastung und damit Bauschäden drohen, gibt es eine bereits nach technischen Normen vorgeschriebene HBW-Grenze von 20.

#### Fasadengestaltung

An Außenwandflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie flächenbündig zu integrieren. Zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild sind die Anlagen nur in



den Obergeschosszonen zulässig und dürfen einen Abstand von 75 cm zu Gebäudeecken und zur Traufe nicht unterschreiten.

### 3.11.2 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik des Stadtbildes (vgl. 1.5). Zur ihrer Sicherung werden daher im Plangebiet ausdifferenzierte Festsetzungen zur Dachform und -neigung, zu den Dachüberständen, zu Dachaufbauten und -einschnitten sowie zu Materialität und Farbgebung der Dächer getroffen. Insgesamt werden im zentralen Stadtbereich Bestimmungen getroffen, die sich einerseits am Bestand orientieren, andererseits auch moderne Dachelemente zulassen.

Flachdächer treten lediglich vereinzelt bei modernen Anbauten und Staffelgeschosse nur vereinzelt bei Neubauten auf. Im Bereich der südlichen Klosterstraße - außerhalb der Grenze des Geltungsbereichs, jedoch unmittelbar angrenzend - ist ein Ansatz einer Vorprägung von Gebäuden mit Staffelgeschossen mit flach geneigten Walmdächern gegeben. Diese sind als städtebauliche Einheit mit eigener Formensprache innerhalb der überwiegend historischen und ansonsten vollständig durch Satteldächer geprägten Umgebung anzusehen, die für die Zukunft keine Vorbildwirkung für die ansonsten durch Satteldächer geprägte Dachlandschaft im Geltungsbereich entfalten sollten.

#### Dachform/Dachneigung

Entsprechend dem baulichen Bestand im Plangebiet und der näheren Umgebung sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.

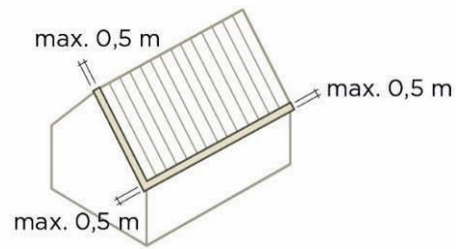
Pulldächer, als traditionelle Dachform bei Nebengebäuden im dörflichen Zusammenhang, dürfen der Vorprägung im Plangebiet entsprechend nur bei Nebengebäuden verwendet werden. Zudem sind Pulldächer im Wohnungsbau nur bei einer flachen Dachneigung bis etwa 15° wirtschaftlich nutzbar. Versetzte Pulldächer hingegen sind mit einem Versatzmaß von maximal 1,5 m auch für Hauptgebäude zulässig. Diese weisen eine gestalterische Verwandtschaft mit Satteldächern auf und haben gegenüber herkömmlichen Pulldächern deutliche Vorteile bezüglich der Wirtschaftlichkeit und Belichtung.

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen und untergeordnete Anbauten (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes) dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden. Damit werden moderne Architekturelemente in einem für das Stadtbild verträglichem Rahmen zugelassen.



### Dachüberstände

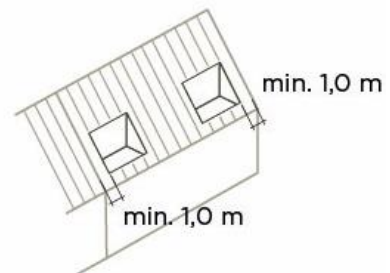
Der maximal zulässige Überstand von Traufe (ohne Dachrinne) und Ortgang beträgt 0,5 m. Dies entspricht der ortstypischen Bauweise in Schweich, die durch geringe Dachüberstände geprägt ist.



**Skizze zu Dachüberständen  
(eigene Darstellung)**

### Dacheinschnitte

Dacheinschnitte tragen zu einer erhöhten Wohnqualität bei, haben jedoch deutliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft, das durch große und ruhige Dachflächen geprägt ist. Einschnitte sind daher nur auf den straßenabgewandten Seiten der Dächer zulässig. Sie müssen von den seitlichen Gebäudeaußenwänden einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten, waagrecht gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

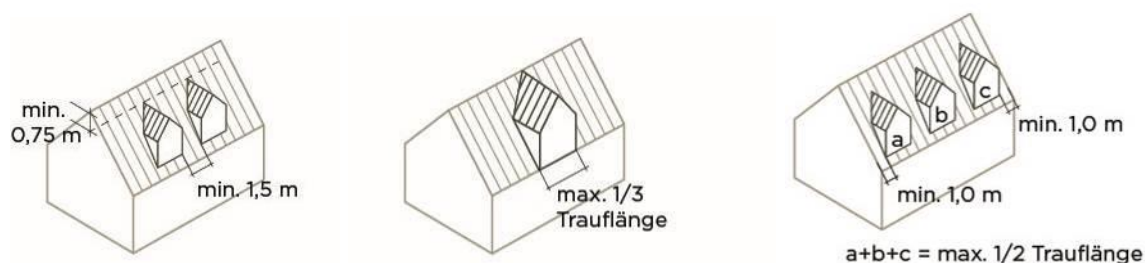


**Skizze zu Dacheinschnitten  
(eigene Darstellung)**

### Dachaufbauten

Dachaufbauten tragen wesentlich zur Gliederung von Dachflächen bei, sie sollen sich in der Dachfläche unterordnen und allseits von Dachflächen umschlossen sein. Daher dürfen Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den seitlichen Gebäudeaußenwänden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Der Abstand der einzelnen Dachaufbauten untereinander beträgt mind. 1,5 m.

Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mind. 0,75 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet, es sei denn, der Dachaufbau übernimmt die Höhe des Firstes des Hauptdaches als eigene maximale Firsthöhe.



**Skizzen zu Dachaufbauten (eigene Darstellung)**

Aus gestalterischen Aspekten ist pro Dachseite nur eine Gaubenform zulässig. Neben einem Zwerchhaus sind Gauben zulässig.

### Technische Dachaufbauten

Mit ihrer räumlichen Wirkung beeinflussen technische Dachaufbauten das Erscheinungsbild von Dachflächen. Sie werden zum Schutz der Dachlandschaft in ihrer Zulässigkeit begrenzt.



Kleinere technisch bedingte Dachaufbauten wie Klimageräte, Abluftanlagen, usw. sind mit Zink-Stehfalz-Blechen, Faserzementplatten oder Metallblechen in der Farbe des Daches einzuhausen bzw. zu verkleiden oder in der Farbe des Daches zu gestalten.

#### Dacheindeckung/Dachfarben

Schweich ist geprägt durch die Schiefervorkommen des Rheinischen Schiefergebirges. Um das im Stadtzentrum noch weitgehend vorhandene geschlossene Bild der Dachlandschaft mit dunklen und matten Dächern zu bewahren, werden Festsetzungen bezüglich Material und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Stadtbild von Schweich vorhandene Eindeckung anzupassen. Zulässige Materialien sind Schiefer, Tondachziegel und Betondachsteine sowie Metalleindeckungen. Trapezbleche sind unzulässig. Für Eindeckungen und seitliche Verkleidungen von Dachaufbauten ist auch Glas oder Metall zulässig.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Diese Dächer heben sich stark aus dem Umfeld hervor und verändern das Bild der Dachlandschaft. Sie sind daher nicht zugelassen.

Entsprechend der Bestandssituation im Plangebiet sind die Dachflächen des Hauptgebäudes einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Im Geltungsbereich dürfen geneigte Dächer nur im Farbspektrum schieferfarbenen Materialien hergestellt werden. Zulässige Farben sind: RAL-Farben 5008, 5011, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7031, 7043<sup>6</sup>.

#### Dachflächen

Dachbegrünungen sowie Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen sind ausdrücklich erwünscht und zulässig. Zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Aufliegende Anlagen müssen einen Randabstand zu First, Traufe und Ortgang von min. 0,75 m einhalten.

### **3.11.3 Werbeanlagen**

Mit den Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen wird das generelle Ziel verfolgt, die städtebauliche Qualität des Plangebiets im historischen Ortskern von Schweich vor einer visuellen Überfrachtung mit Werbeanlagen zu schützen.

Durch die Beschränkungen der Anzahl und Größe von, an Gebäuden angebrachten, Werbeanlagen wird eine mögliche Überformung des Straßen- und Stadtbildes im Plangebiet durch Werbeanlagen insofern eingeschränkt, dass keine überdimensionierten oder optisch störenden Anlagen zugelassen werden.

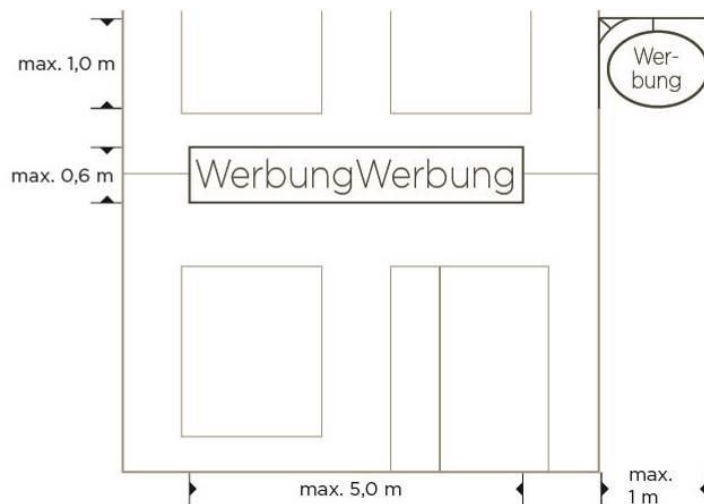
An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind daher bis zu einer Höhe von höchstens 0,60 m zulässig und dürfen die jeweilige Hausfront in der Länge maximal zu 5,00 m

---

<sup>6</sup> Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin



überdecken. Senkrecht an der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einem Maß von 1,00 m zulässig.



Skizze zu Werbeanlagen (eigene Darstellung)

Je Gebäude sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig. Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche darf pro Gebäude 3 v.H. der Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen und in Giebeldreiecken sind, ebenso wie über dem First aufgeständerte und an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein, etc.) angebrachte Werbeanlagen, nicht zulässig.

Auch bezüglich der Anordnung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden werden insofern Einschränkungen getroffen, dass Werbeanlagen wesentliche fassadengliedernde Bauglieder wie z.B. Portale, Fenster mit Fassungen (Faschen/Gewände), Gesimse und Friese etc. nicht verdecken und überschneiden dürfen. Flächige Werbeanlagen als Folien, Plakate, Anstrich, Vorhänge, Rollos, usw. auf Schaufenstern, Türen und Fenstern, durch die mehr als 1/4 der jeweiligen Fläche beansprucht werden, sind ebenfalls unzulässig. Die Beschränkungen werden mit der vorhandenen überwiegend kleinteiligen Bebauung mit klar gegliederten Gebäudefronten im Bestand begründet. Diese prägen das Stadtbild im Plangebiet und sind daher vor einer zu starken mögliche Überformung durch Werbeanlagen zu schützen.

Zudem soll verhindert werden, dass Menschen im Umfeld der Anlagen beeinträchtigt oder gestört werden. Werbeanlagen dürfen daher nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

Eigenständige bauliche Anlagen haben, v.a. bei einer entsprechenden Höhenentwicklung, wie bspw. Werbepylonen, i.d.R. einen deutlich stärkeren Einfluss auf das Stadtbild als an Fassaden angebrachte Anlagen. Zudem sind solche Anlagen untypisch für das Plangebiet und sollen daher ausgeschlossen werden. Davon sind Fahnenmasten, die eine deutlich geringere Fernwirkung haben, ausgenommen. Fahnenmasten werden allerdings auf eine Höhe von max. 7,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt.

Aus Gründen der Stadtbildpflege sind Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, einschließlich aller Befestigungsteile nach Aufgabe der Betriebsstätte zu entfernen.



Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Besonderen Wohngebiet (WB) ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu Sicherung des Stadtbildes auf die Stätte der Leistung begrenzt. In diesen Bereichen sind Werbeanlage nur vereinzelt vorhanden und reduzieren sich auf die Stätte der Leistung.

#### **3.11.4 Einfriedungen**

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungshöhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen zwischen Straßenraum und der Gebäudevorzone sowie die Verhinderung von „Verschanzung“ zum öffentlichen Raum. Im Plangebiet sind daher straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

Die Begrenzung der Materialien bzw. der Form der Ausführung erfolgt aus gestalterischen Aspekten. Daher dürfen nur Lebendhecken, Holz- und Metallzäune oder Natursteinmauern verwendet werden. Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen sind ausdrücklich erwünscht. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folien/-Planen und Metallblechen sowie Doppelstabmatten- und Maschendrahtzäune hingegen stören das Stadtbild und sind daher unzulässig.

In den Ordnungsbereichen MU1a, MU1b, MU2, MU3a und MU3b sind straßenseitige Einfriedungen generell unzulässig.

#### **3.11.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass die unbefestigten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

Zum Schutz des Stadtbildes sind die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien nur bis zu einer Fläche von maximal 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) an Gebäuden.

Darüber hinaus darf der Bereich zwischen Straßenraum und Hauptgebäude nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

#### **3.11.6 Abfallbehälterplätze**

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Erscheinungsbild des Straßenraumes sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.



### **3.11.7 Antennen**

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild ist pro Gebäude (an Dach oder Fassade) nur eine Antenne zulässig. Sie ist im Farbton der Dachfläche oder Fassadenfläche zu gestalten.

## **3.12 Landespflegerische Festsetzungen**

### **3.12.1 Allgemein**

Die Baunutzungsverordnung sieht in § 19 eine Grundflächenzahl von 0,8 als Maximum vor, welches durch Festsetzungen überschritten werden kann. Mit diesem „Orientierungswert“ von 0,8 bezweckt die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen bei einer Überschreitung die Auswirkungen derselben auf Wasserhaushalt, Lokalklima sowie optisches Erscheinungsbild des Siedlungskörpers zu minimieren. Durch Dachbegrünungen, versickerungsfähiges Pflaster und Baumpflanzungen wird das Retentionsvermögen des Quartiers bei Regenfällen deutlich erhöht, Überschwemmungen bei Starkregenereignissen abgemildert und allgemein das Siedlungsklima verbessert. Daneben bieten Gründächer, Gehölze und nur teilversiegelte Bereiche Lebensräume für Tiere verschiedenster Art und dienen somit neben der Wahrung der gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt und einer Minimierung des effektiven Flächenverbrauchs.

### **3.12.2 Hautgebäude, bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports**

Die benannten Festsetzungen greifen erst bei einer stark verdichteten Siedlungsstruktur und dienen, wie zuvor erläutert, der Wahrung der gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse, sowie der biologischen Vielfalt im Siedlungskörper von Schweich, ohne allgemein restriktiv in die Siedlungsentwicklung einzugreifen.

### **3.12.3 Sonstige Bodenversiegelungen (Zuwegungen, Plätze etc.)**

Gründächer sind im Gegensatz zu bodengebundener Versiegelung nicht in der Lage Wasser zu versickern und an den Grundwasserkörper abzugeben. Hieraus leiten sich für entsprechende Versiegelungen wie z.B. Zuwegungen oder Stellplätze besondere Auflagen zur Versickerung von Wasser ab. Ziel ist es den natürlichen Wasserhaushalt soweit möglich aufrechtzuerhalten, ohne dabei restriktiv in die Siedlungsentwicklung einzugreifen. Es können weiterhin Stellplätze und Wege angelegt werden, es ist dabei jedoch auf eine fortgesetzte Versickerungsfähigkeit der Flächen zu achten. Bei einer Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,8 gelten Festsetzungen, die eine weitere Minimierung der Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt bezwecken. Neben den bei Haupt- und Nebengebäuden, sowie Garagen und Carports beschriebenen Möglichkeiten wird die Möglichkeit der Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung eröffnet. Die Gründe für diese Differenzierung ergeben sich daraus, dass bei einer zusätzlichen bodengebundenen Versiegelung im Gegensatz zu solchen durch baulichen Anlagen die Möglichkeit zur Pflanzung von Bäumen auf diesen Flächen besteht.

### **3.14.4 Flachdächer**

Aufgrund der geringen Neigung von Flachdächern ist auf diesen die Umsetzung einer Dachbegrünung mit vergleichsweise geringem baulichem Aufwand möglich. Die positiven Wirkungen auf das lokale Klima, die Schaffung von Retentionsraum zur Entlastung des Kanalsystems im Falle von Starkregenereignissen, ein positives optisches Erscheinungsbild, eine Isolationswirkung gegenüber Extremtemperaturen, ein Schutz der Dachsubstanz vor Witterung und viele weitere positive Aspekte einer Dachbegrünung machen



eine entsprechende Festsetzung sowohl für die Kommune als auch den einzelnen Bauherren in höchstem Maße sinnvoll.

### 3.13 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Liegenschaften der vorhandenen öffentlichen und sozialen Nutzungen werden in dem neuen Bebauungsplan entsprechend ihrer Nutzung, als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Als Fläche für den Gemeinbedarf mit der **Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**, werden die Flächen der Kath. Kirche St. Martin samt Nebengebäude, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, sowie die unmittelbar benachbarten Flächen des Dekanats und des Pfarrheims festgesetzt.

Als Fläche für den Gemeinbedarf mit der **Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**, werden die Flächen der Kath. Kindertagesstätte St. Martin inklusive der unmittelbar nördlich angrenzende Erweiterungsfläche der Einrichtung sowie die Flächen des Altenheims St. Josef inklusive der unmittelbar nördlich angrenzende Erweiterungsfläche der Einrichtung, entsprechend der Bestandssituation und der Darstellung im Flächennutzungsplan, festgesetzt.

Die öffentliche Toilettenanlage in der Kirchstraße wird, ihrer Nutzung entsprechend, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der **Zweckbestimmung Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** mit dem Planeinschrieb Öffentliches WC festgesetzt.

Das Grundstück der Alten Schule in der Hofgartenstraße, das bereits heute als Jugendtreff und Vereinen als Treffpunkt dient, wird seiner Nutzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der **Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** festgesetzt. Damit werden die im Zuge des ISEK 's<sup>7</sup> geplante Ordnungsmaßnahme „Umfeldgestaltung der Alten Schule“ und Baumaßnahme „Sanierung Alte Schule“ planungsrechtlich gesichert.

### 3.14 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Oberstift-/Richt-/Brückenstraße (L 141) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an die B 53 liegt ca. 400 m südlich des Plangebiets. Die BAB 1/BAB 602 (Dreieck Moseltal) ist ca. 500 m und die Anschlussstelle Schweich (BAB 1) ca. 2,4 km entfernt.

Im Plangebiet verlaufen die Straßen Am Jungferngarten, Bergstraße, Corneliuspforte, Hofgartenstraße, Kirchstraße, Klosterstraße, Mathenstraße, Neustraße, Oberstiftstraße, Sommergasse, Uhlengartenstraße, Zellenpfützstraße.

Unmittelbar angrenzend und in diesen Bereichen die Plangebietsgrenze bildend verlaufen die Straßen Bahnhofstraße, Brückenstraße, Im Mühlengarten, Richtstraße, Trieschhübel.

Die Festsetzungen bezüglich der Verkehrsflächen orientieren sich am baulichen Bestand und werden gemäß dem Bauungskonzept im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege weiter ausdifferenziert.

---

<sup>7</sup> vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept Alt-Schweich, S.94 f., 104 f.



### 3.14.1 Straßenverkehr

Im Bebauungsplan werden die Bergstraße, Corneliuspforte, Hofgartenstraße, Klosterstraße, Mathenstraße, Neustraße, Oberstiftstraße, Sommergasse, Uhlengartenstraße und die Zellenpfützstraße als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Die Zufahrten zu den privaten Grundstücken sind überwiegend an die öffentlichen Straßen angeschlossen. Mehrere private Grundstücke im Bereich der Corneliuspforte, Hofgartenstraße, Kirchstraße, Mathenstraße, Uhlengartenstraße und der Zellenpfützstraße sind jedoch nicht direkt durch öffentliche Straßen erschlossen. Die Erschließung erfolgt über Hofzufahrten anderer Grundstücke bzw. private Straßen. Es ist davon auszugehen, dass diese Zufahrten durch Dienstbarkeiten geregelt sind.

Entlang der Corneliuspforte und Hofgartenstraße wird der Randbereich der privaten Flurstücke 45/9, 128, 130 und 131 zum öffentlichen Straßenraum als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies wird mit dem Wohl der Allgemeinheit begründet. Damit wird der im Rahmen des ISEK´s<sup>8</sup> geplante Straßenausbau im Sinne einer ortsgerechten Gestaltung der Straßenräume und allgemeinen Verbesserung der Verkehrssituation planungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Die Stadt Schweich strebt hier den Grunderwerb privater Grundstücksflächen an, die für die Umsetzung der Maßnahme benötigt werden.

Im Kreuzungsbereich Brückenstraße/Neustraße wird der Randbereich der privaten Flurstücke 59/7 und 1/3 zum öffentlichen Straßenraum als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies wird mit dem Wohl der Allgemeinheit begründet. Die Festsetzung sichert die von der Stadt Schweich geplante Erneuerung des bestehenden Kreisverkehrsplatzes (KVP). Um die gegenwärtig ungenügende Verkehrssituation des „Minikreisels“ zu verbessern, wird eine deutliche Vergrößerung des KVP nötig. Dafür wird ein Grundstückserwerb im Bereich der genannten Flurstücke notwendig. Die Stadt Schweich strebt hier den Grunderwerb privater Grundstücksflächen an, die für die Umsetzung der Maßnahme benötigt werden.

Die Kirchstraße, Am Jungferngarten sowie der nördliche Teil der Klosterstraße werden als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Damit wird der Bestandssituation entsprochen. Diese Bereiche sind bereits als verkehrsberuhigte Bereiche mit dem Richtzeichen nach Anlage 3 zu § 42 StVO gekennzeichnet.

### 3.14.2 Platzflächen/Fußwege

Der Raiffeisenplatz und der Spielesplatz mit ihren Zuwegungen von der Brücken- bzw. der Klosterstraße werden als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platzfläche** festgesetzt. Damit wird der bestehenden Nutzung der Flächen als Treffpunkt und Aufenthaltsort entsprochen. Eine Be- bzw. Überfahrbarkeit der Platzflächen mit Fahrzeugen ist nur in Ausnahmefällen (Liefer- und Anliegerverkehr) möglich und soll auch in Zukunft begrenzt sein. Im Fall des Spielesplatzes sichert die Festsetzung die im Zuge des ISEK´s geplante Maßnahme „Platzgestaltung Kirchengrundumfeld“<sup>9</sup> planungsrechtlich.

In der Uhlengartenstraße wird die als Parkplatz genutzte öffentliche Parzelle auf Höhe des Grundstücks Nr. 8 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platzfläche

<sup>8</sup> vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept Alt-Schweich, S.77 f., 82 f.

<sup>9</sup> vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept Alt-Schweich, S.95 f.



festgesetzt. Damit wird die im Zuge der Fortschreibung des ISEK´s geplante „Anlage eines Quartiersplatzes mit Aufenthaltsfunktion in der Uhlengartenstraße Flurstück 174/3“ planungsrechtlich gesichert.

Im Plangebiet befinden sich diverse, nachfolgend beschriebene Fußwegeverbindungen auf öffentlichen Flächen. Diese werden im Bebauungsplan als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich** festgesetzt. Im Nordosten des Plangebiets erschließt eine öffentliche Wegeparzelle die privaten Gärten im rückwärtigen Bereich der Oberstiftstraße und der Straße Trieschhübel. Eine weitere öffentliche Wegeparzelle befindet sich in der Mathenstraße zwischen den Hausnummern 13, 15, 17 und 17a.

Zudem werden die bestehenden Fußwege entlang des Föhrenbachs planungsrechtlich gesichert. Entlang des Bachlaufes ist im Rahmen des ISEK´s die Ordnungsmaßnahme „Umfeldgestaltung Föhrenbach“<sup>10</sup> vorgesehen, in deren Rahmen u.a. eine Wegesanie rung sowie die Schaffung neuer Zugänge zum Gewässer geplant sind. Die in großen Teilen des Plangebiets durchgängig verlaufende Wegeverbindung beginnt im Süden des Geltungsbereichs auf der Höhe des Grundstücks Klosterstraße 16a und wird von dort aus nach Norden bis etwa zur Höhe des Grundstücks Kirchstraße 13 als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich** festgesetzt. Im Anschluss der Kirchstraße verläuft die Wegeverbindung unmittelbar westlich des Föhrenbachs und wechselt im Bereich der Sommergasse auf die östliche Bachseite.

Im Bereich der Flurbezeichnung Unterecken wird in Randbereichen privater Grundstücke entlang des bestehenden öffentlichen Fußweges am Föhrenbach ebenfalls Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Damit wird die ISEK-Maßnahme „Umfeldgestaltung Föhrenbach“ planungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK´s ist eine Verbreiterung des Fußwegs und der Ersatzneubau einer Fußgängerbrücke auf Höhe der Liegenschaften Sommergasse 10b und 11 über den Föhrenbach vorgesehen. Dies wird mit dem Wohl der Allgemeinheit begründet und folgt dem Planungsziel, eine durchgängige Erlebbarkeit des Föhrenbachs zu sichern. Die Stadt Schweich strebt hier den Grunderwerb der privaten Grundstücksflächen an, die für die Umsetzung der Maßnahme benötigt werden.

Im weiteren Verlauf wechselt die Wegeverbindung auf der Höhe des Gebäudes Richtstraße 13c auf die westliche Seite und auf der Höhe des Gebäudes Zellenpfützstraße 1 wieder auf die östliche Bachseite und schließt dort an den Straßenraum der Zellenpfützstraße an. Die im Rahmen der Fortschreibung des ISEK´s geplanten vier Ersatzneubauten der Fußgängerbrücken über den Föhrenbach im Bereich der Sommergasse sowie auf der Höhe der Gebäude Richtstraße 13c und Zellenpfützstraße 1 werden ebenso als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Zudem wird, im weiteren nördlichen Wegeverlauf, auf bislang privaten Parzellen zwischen der Zellenpfützstraße und der Uhlengartenstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich als 2 m breiter Streifen entlang des Föhrenbaches festgesetzt. Dies wird mit dem Wohl der Allgemeinheit begründet. Die Festsetzung sichert den von der Stadt Schweich geplanten Lückenschluss der Wegeverbindung am Föhrenbach planungsrechtlich und dient der Vorbereitung des Grunderwerbs seitens Stadt Schweich sobald eine Veräußerung der Immobilien ansteht. Damit wird langfristig das Planungsziel einer durchgängigen Erlebbarkeit des Föhrenbachs im Sinne einer im Stadtzentrum durchgängigen Wegeverbindung verfolgt.

---

<sup>10</sup> vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept Alt-Schweich, S.87 f.



### 3.14.3 Ruhender Verkehr

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Brückenstraße 77-79 wird die öffentliche Parzelle entsprechend ihrer Nutzung als öffentlicher Parkplatz als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche** festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich der Uhlengartenstraße und Corneliuspforte, werden die öffentlichen Flurstücke 326 und 327 sowie die privaten Flurstücke 324/1 und 325 (alle Flur 64) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Damit wird die im Zuge der Fortschreibung des ISEK´s geplante Maßnahme „Quartiersparkplatz mit Aufenthaltsfunktion auf der Abbruchfläche Uhlengartenstraße 25/Corneliuspforte 22“ planungsrechtlich gesichert. Dies dient einer adäquaten Versorgung mit Stellplätzen im öffentlichen Raum und damit einer Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes. Zudem wird der Grunderwerb der genannten privaten Flurstücke seitens Stadt Schweich vorbereitet, sobald eine Veräußerung der Immobilien ansteht.

In der nördlichen Bergstraße, im Bereich des Friedhofsingangs, sowie in der östlichen Zellenpfützstraße werden die kürzlich neugestalteten öffentlichen Parkplätze ihrer Nutzung entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt.

In der Mathenstraße werden die gegenwärtig überbauten Flurstücke 177 und 178 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Damit wird die im Rahmen der Fortschreibung des ISEK´s geplante „Anlage eines Quartiersparkplatzes mit Aufenthaltsfunktion in der Mathenstraße Flurstück 177/178“ planungsrechtlich gesichert. Der mit der Neuplanung einhergehende Abbruch des historischen Gebäudes Mathenstraße 15 läuft zwar den Planungszielen der Sicherung des historischen Stadtgrundrisses und Stadtbildes entgegen, eröffnet jedoch Chancen in Bezug auf das Planungsziel der Verbesserung des Wohnumfeldes der Anwohner im Sinne der Stadtreparatur. Durch den Abbruch kann die beengte Verkehrssituation durch eine Aufweitung des Straßenraums und Anlage eines Gehwegs verbessert, eine funktionale Erschließung der Liegenschaften Mathenstraße 7a, 9, 11 und 13 gesichert sowie zusätzliche Aufenthalts- und Parkflächen geschaffen werden. Die Stadt Schweich strebt hier den Grunderwerb der privaten Grundstücksflächen an, die für die Umsetzung der Maßnahme benötigt werden.

Im rückwärtigen Bereich der Hofgartenstraße (Flurstücke 145/7 und 150/2, Flur 62) sowie im rückwärtigen Bereich der Brückenstraße (Flurstücke 238/11 und 238/12, Flur 65) werden private Parzellen, entsprechend der Bestandssituation als **Flächen für Stellplätze** mit Zeichensymbol 15.3 mit dem PlanzV festgesetzt.

## 3.15 Grünflächen

### 3.15.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich sind nur wenige größere zusammenhängende Grünflächen vorhanden. Dies ist zum einen, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte, unmittelbar westlich an den Föhrenbach grenzende Fläche südlich der Kirchstraße. Die Fläche wird, entsprechend der Bestandssituation und gemäß dem städtebaulichen Leitbild als **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Parkanlage** festgesetzt. Die im nördlichen Bereich innerhalb der öffentlichen Fläche gelegenen privaten Parzellen sind Teil dieser Festsetzung bzw. werden mit dieser überlagert. Damit wird mittel- bis langfristig das Planungsziel der durchgängigen Erlebarkeit des Föhrenbachs planungsrechtlich gesi-



chert und der Grunderwerb der privaten Flurstücke seitens Stadt Schweich vorbereitet, sobald eine Veräußerung der Liegenschaften ansteht. Im südlichen Teilbereich wird zudem die **Zweckbestimmung Spielplatz** festgesetzt. Damit wird die im Rahmen des ISEK´s geplante Anlage eines Mehrgenerationenplatzes (OM 2.5.14)<sup>11</sup> planungsrechtlich gesichert.

Zwei weitere öffentliche Grünflächen mit der **Zweckbestimmung Parkanlage** werden angrenzend an den Föhrenbach auf öffentlichen Parzellen westlich der alten Schule (Hofgartenstraße 25) sowie im Bereich der Neustraße festgesetzt. Damit wird die im Rahmen der ISEK-Maßnahme „Umfeldgestaltung Föhrenbach“ geplante Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion an der alten Schule planungsrechtlich gesichert und der bestehenden Nutzung der Grünfläche im Bereich der Neustraße entsprochen.

Im nördlichen Geltungsbereich wird der Spielplatz im Bereich der Uhlengartenstraße entsprechend der Bestandssituation als **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Spielplatz** festgesetzt.

Die öffentliche Parzelle im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft Richtstraße 37 wird, entsprechend der Situation vor Ort, als **Öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Bachufer** festgesetzt.

### 3.15.2 Private Grünflächen

Im Plangenbiet werden in diversen Bereichen, entsprechend der bestehenden Nutzung als rückwärtige Gartenzonen, **Private Grünflächen** mit der **Zweckbestimmung Garten** festgesetzt.

Die Festsetzung betrifft zum einen die Bereiche entlang des Föhrenbachs mit der Flurbezeichnung „Im Brückergarten“ und „Unterecken“ sowie Flächen im rückwärtigen Bereich der westlichen Bauzeile der Mathenstraße. Letztgenannter Bereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet (siehe B 2.4.2).

Damit wird das vom Stadtrat Schweich intensiv diskutierte und abgewogene, ausdrücklich formulierte Planungsziel „Freihalten unbebauter Flächen entlang des Föhrenbachs, Klimaschutz“ planungsrechtlich gesichert und der Siedlungsbereich entlang des Föhrenbachs vor einer weiteren Bebauung geschützt. Die Festsetzung erfolgt zum Wohl der Allgemeinheit und sichert die Attraktivität des Stadtzentrums, insofern als der Stadtgrundriss durch die Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung und damit die „Grüne Lunge“ der Stadt erhalten wird. Zukünftige Möglichkeiten der Schaffung eines „Grünen Bandes“ im Sinne eines durchgängig am Föhrenbach verlaufenden „Stadtparks“ werden gewahrt. Dies korrespondiert zudem mit der Festsetzung bestehender und geplanter Fußwege im Plangebiet im Sinne einer durchgängigen Wegeverbindung (siehe B 3.14.2). Zum anderen wird den Belangen des Klimaschutzes - Funktion als Frischluftschneise, Reduzierung der Versiegelung – Rechnung getragen.

Weiterhin werden rückwärtige Gartenzonen im Bereich der Bergstraße, der Neustraße und Bahnhofstraße/Trieschhübel/Oberstiftstraße als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Auch hier sollen im oben genannten Sinne die bauliche Verdichtung und Versiegelung begrenzt werden. Im Bereich der Neustraße soll zudem ein zu nahes Heranrücken an den Friedhof verhindert werden.

---

<sup>11</sup> vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept Alt-Schweich, S.98 f.



Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaften Hofgartenstraße 19-23 wird, entsprechend der Situation vor Ort, **Private Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Bachufer** festgesetzt. Damit geht ein Schutz der Uferzone durch eine bauliche Überformung einher.

### 3.16 Wasserflächen

Durch das Plangebiet verläuft der Föhrenbach, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist. Der Bachlauf wird im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt.

### 3.17 Denkmalschutz

#### 3.17.1 Kulturdenkmäler

Die im Geltungsbereich vorhandenen Kulturdenkmäler sind im Nachrichtlichem Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Trier-Saarburg erfasst. Sie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Folgende Einzeldenkmäler werden als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, zeichnerisch festgesetzt:

- Kath. Pfarrkirche St. Martin Kirchgasse 1,
- Brückenstraße/Ecke Kirchstraße (Spieleskreuz),
- an Hofgartenstraße 25 (Wegekapelle, Kreuzungsbildstock),
- Hofgartenstraße 28,
- Klosterstraße 2 (Pfarrheim),
- Brückenstraße 75,
- Richtstraße Nr. 13.

Die Denkmalzone „Ortskern Hofgartenstraße Nr. 19, 21, 28, 30, Kirchstraße 7, Brücke über den Schweicher Bach“ werden als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt zeichnerisch festgesetzt. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt zudem die bauliche Gesamtanlage Hofgartenstraße 24/26 Teil als der Denkmalzone Ortskern.

Die baulichen Gesamtanlagen „Kath. Pfarrkirche St. Martin Kirchstraße 1, zugehörig Platz und Brückenstraße 87, 89, zwei barocke Skulpturentorsi“ sowie „Hofanlage Brückenstraße 75“ werden als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt zeichnerisch festgesetzt. Die „Hofanlage Hofgartenstraße“ 28 ist Teil der Denkmalzone „Ortskern Hofgartenstraße Nr. 19, 21, 28, 30, Kirchstraße 7, Brücke über den Schweicher Bach“ und wird daher nicht gesondert festgesetzt.

Zudem grenzen folgende Kulturdenkmäler unmittelbar an das Plangebiet:

- Brückenstraße 27,
- Brückenstraße 46,
- an Richtstraße 42 (Portalrahmen),
- hinter Richtstraße 42 (ehem. Synagoge),
- Christlicher Friedhof: Friedhofskreuz, Kriegerdenkmal,
- zwischen Mathenstraße 42 und 44 (Keltergebäude des Winzervereins).

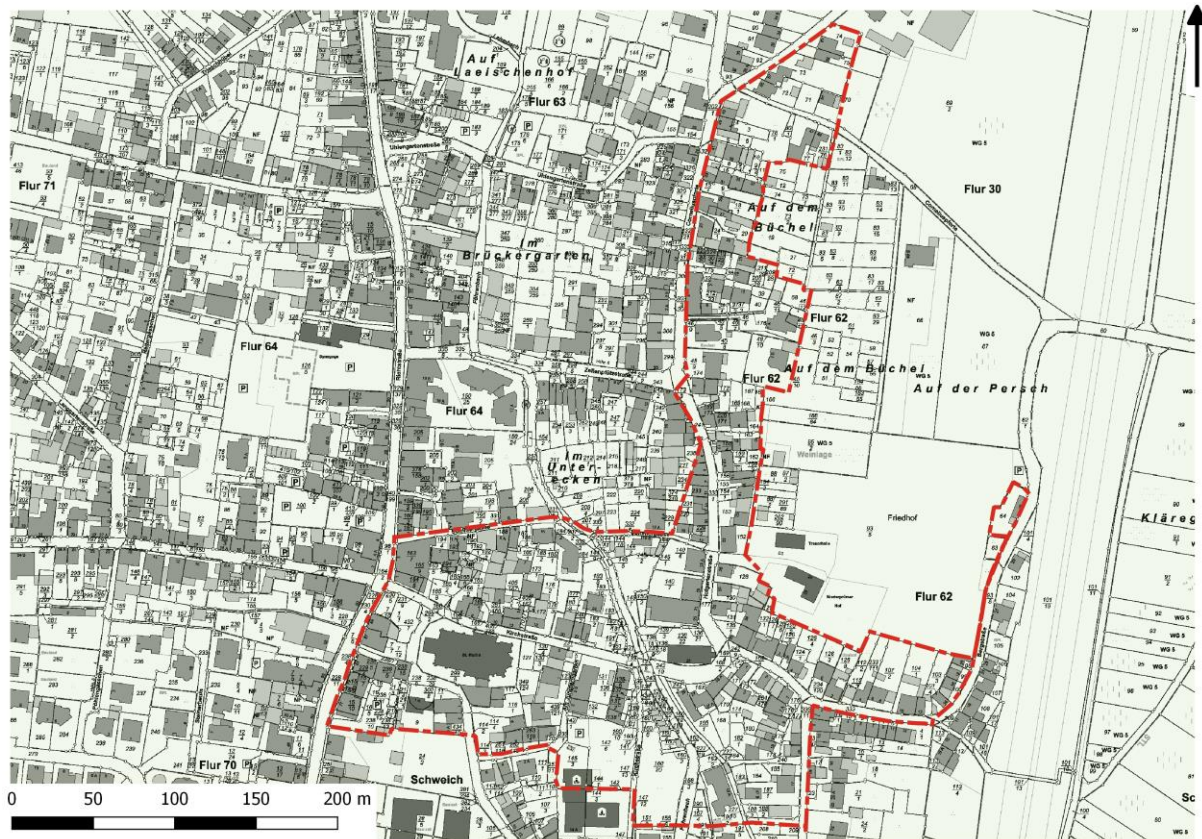
Kulturdenkmäler genießen gemäß §§2 (1) S.1 und 4 (1) S.4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Der Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.



### 3.17.2 Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind drei archäologische Ensembles bekannt, darunter eine römische Gutsanlage (Villa) im Bereich des heutigen Friedhofs, das Umfeld der Martinskirche und - teilweise deckungsgleich mit der römischen Villa - die mittelalterlichen Vorgängeranlagen des Hofgut Niederprümer Hof. Von keinem der Ensembles ist eine genaue Ausdehnung bekannt.

In der nachfolgend dargestellten archäologischen Verdachtsfläche ist es gemäß Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier als wahrscheinlich anzusehen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Funde §16 DSchG RLP zum Vorschein kommen.



**Archäologische Verdachtsfläche, unmaßstäblich (Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier)**

Innerhalb dieser Fläche sind im Vorfeld von mit Bodeneingriffen verbundenen Planungen ggfs. archäologische Untersuchungen nötig. Unabhängig von der Verdachtsfläche unterliegen archäologische Funde bzw. Befunde einer Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-19 DSchG RLP).



## **4. Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans, die eine Bestandssicherung der bestehenden Bebauung vorsieht, ist innerhalb des Plangebiets nur mit vereinzelt Bautätigkeiten im Sinne einer der Nachverdichtung bzw. mit Ersatzneubauten zu rechnen.

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist über vorhandene Versorgungsleitungen mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss neuer Gebäude mit Wasser wird im Rahmen von Genehmigungsverfahren rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Leitungsgebunden kann eine maximale Wassermenge zur Löschwasserversorgung in Höhe von 13,3 l/s (48 cbm/h über max. 2h = 96 cbm/2h) zur Verfügung gestellt werden.

### **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird überwiegend gemeinsam mit dem überschüssigen Regenwasser im vorhandenen Leitungssystem gesammelt und abgeleitet. In einzelnen Teilbereichen besteht ein getrennter Regenwasserkanal. Das Abwasser wird in der Gruppenkläranlage Riol dem Stand der Technik nach gereinigt. Vorhaben im Plangebiet sollen an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) angeschlossen werden. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen von Genehmigungsverfahren.

Das überschüssige Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen soll möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten/bewirtschaftet werden. Bei neu hinzutretenden Baugrundstücken soll überschüssige Niederschlagswasser zunächst auf den privaten Grundstücken bewirtschaftet werden, bevor es dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet werden kann. Die Anlieger des Föhrenbachs können im Rahmen des Gemeindegebrauchs nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser nach den zu beachtenden Regeln des Landeswassergesetzes unmittelbar einleiten.

### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet ist über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Neue Gebäude können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden.

### **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Fernmeldeversorgung neuer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.



## **5. Bodenordnung**

Die Stadt Schweich ist nur teilweise Eigentümerin der Flächen des Bebauungsplan-gebiets. Weitere Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum und im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz sowie verschiedener Kirchengemeinden.

Die Notwendigkeit eines Bodenordnungsverfahrens wird derzeit nicht gesehen. Zur zukünftigen Flächensicherung innerhalb des Sanierungsgebiets – insbesondere für einen grünen und fußläufigen Korridor entlang des Föhrenbachs - wird der Stadtrat sich mit der Thematik einer möglichen Vorkaufsrechtssatzung auseinandersetzen.



## 6. Umwelt- und Naturschutz

Die Anwendung des § 13a BauGB erfordert den Nachweis der unter Absatz 1 beschriebenen Voraussetzungen:

- Grundfläche < 70.000 m<sup>2</sup>.
- Bei Grundflächen > 20.000 m<sup>2</sup> Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls (§2 (4) BauGB) und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- Keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b.
- Keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- Keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die angepasste Grundfläche (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) liegt unter dem Maximalwert von 70.000 m<sup>2</sup> und unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen im geschlossenen Siedlungskörper unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebietstypen (Allgemeines Wohngebiet, besonderes Wohngebiet und Urbanes Gebiet sowie Flächen für kirchliche Zwecke, einen Kindergarten und ein Altenheim) unterliegt keiner unmittelbaren UVP-Pflicht. Das Plangebiet liegt weit außerhalb von FFH-Gebieten. Die Planungen erlauben keine Betriebe, welche eine weitreichende Wirkung auf in größerer Entfernung gelegene Gebiete haben können (z.B. Kohlekraftwerke). Es sind aufgrund der ausgewiesenen Gebietstypen (Wohngebiete, Urbanes Gebiet) außerdem keine nach § 50 S. 1 BImSchG relevanten Betriebe im Plangebiet zulässig.

Um eine sichere Zulässigkeit der Planung nachzuweisen, wird im Folgenden eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend der Kriterien aus Anlage 1 des BauGB durchgeführt.

### **Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a (1) Nr. 2 (nach Anlage 2) BauGB**

#### **Merkmale des Bebauungsplans**

Rahmensetzung gemäß §35 (3) UVPG:

*„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“*

Die Details zu den Festsetzungen sind denselben im Detail zu entnehmen. Insgesamt kommt es zu Festsetzungen, die sich jeweils am Bestand orientieren und diesen an die jeweilige Situation angepasst sichern und entwickeln:

#### Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet, Besonderes Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchliche Zwecke, soziale Zwecke, gesundheitliche Zwecke und kulturelle Zwecke



Maß der baulichen Nutzung

Gebietstyp	GRZ	GFZ	Geschosszahl
Urbane Gebiete	0,5 - 0,8	1,0 - 2,4	II-III
Besondere Wohngebiete	0,5 - 0,6	1,0 - 1,2	II
Allgemeine Wohngebiete	0,3 - 0,4	0,6 - 0,8	II

Höhe baulicher Anlagen

Gebietstyp	Traufhöhe	Firsthöhe
Urbane Gebiete	8,0 m - 10,0 m	11,0 m - 14,0 m
Besondere Wohngebiete	7,0 m - 8,0 m	10,0 m - 11,0 m
Allgemeine Wohngebiete	7,0 m - 8,0 m	10,0 m - 11,0 m

Bauweise: Offene Bauweise mit Festsetzung der Hauptfirstrichtung

Festsetzungen zur Überbaubarkeit von Flächen: Mit Baulinien und Baugrenzen werden die bestehenden Häuserfronten in ihrer Struktur gesichert und entwickelt. Stellplätze und untergeordnete Nebengebäude sind auch außerhalb dieser zulässig, wenn eine direkte bauliche Verbindung mit dem Hauptgebäude besteht.

Zahl der Wohneinheiten

Gebietstyp	Anzahl Wohneinheiten je Gebäude
Urbane Gebiete	4 - 6
Besondere Wohngebiete	4
Allgemeine Wohngebiete	2 - 4

Gestaltung Fassaden: Ortstypische Bauweisen sind zulässig, es sind gedeckte Farben zu verwenden, Solaranlagen an Fassaden dürfen nicht wesentlich von dieser abstehen.

Gestaltung Dach: Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° zu errichten, Nebengebäude können auch geringere Dachneigungen aufweisen. Dachüberstände sind auf 0,5 m begrenzt, Dacheinschnitte sind nur straßenabgewandt zulässig und müssen 1,0 m Abstand von den seitlichen Gebäudeaußenwänden aufweisen. Dachaufbauten sind auf 1/3 der Trauflänge und in ihrer Summe auf 1/2 begrenzt. Die Dacheindeckung ist ortsangepasst (Schieferfarben) und nicht glänzend auszuführen, es werden RAL-Farbtöne zur genauen Definition angegeben. Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Werbeanlagen: Die Festsetzungen umfassen Anzahl, Materialität, Fläche und Ausmaße von Werbeanlagen und reglementieren diese auf das bestehende Maß. Eigenständige bauliche Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnenmasten unzulässig.

Einfriedungen: Straßenseitige Einfriedungen dürfen sich bis zu 1,2 m über das natürliche Gelände erheben, sie sind in den Urbanen Gebieten straßenseitig ausgeschlossen, verschiedene Materialien sind wie im Bestand zulässig.

Gestaltung unbebauter Flächen: Unbebaute Flächen sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen, die Ausführung als „Schottergärten“ ist nicht zulässig.

Abfallbehälterplätze: Diese sind optisch abzuschirmen mit Holzverblendungen, Hecken oder Berankungen.



Antennen: Die Anzahl von Antennen je Gebäude wird auf 1 beschränkt und muss sich an die jeweilige Dach- oder Fassadenfarbe anpassen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen: Dachflächen jenseits einer GRZ von 0,8 sind mit Dachbegrünungen zu versehen. Sonstige Versiegelungen jenseits einer GRZ von 0,8 sind versickerungsfähig auszuführen und je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen.

Insgesamt dienen die Festsetzungen dem Erhalt und der künftig gezielten Steuerung der baulichen Entwicklung im Plangebiet.

Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne oder Programme

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand Oktober 2008)

<b>Landesplanerische Rahmenbedingungen</b>	
Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche	Lage im Mittelbereich der freiwillig kooperierenden Zentren Oberzentrum Trier und Mittelzentren Konz
<b>Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur</b>	
Leitbild Freiraumschutz	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Landschaftstypen	Flusslandschaft der Ebene Waldlandschaft
Historische Kulturlandschaften	Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft Moseltal
<b>Leitbilder für den Ressourcenschutz</b>	
Biotopverbund	Verbindungsfläche Gewässer (Mosel)
Grundwasserschutz	Landesweit bedeutsamer Bereich für die Sicherung des Grundwassers Bereich von herausragender Bedeutung Bereich von besonderer Bedeutung
Hochwasserschutz	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
Klima	Klimaökologischer Ausgleichsraum Luftaustauschbahn
Landwirtschaft	Landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft
Forstwirtschaft	Landesweit bedeutsame Bereiche für die Forstwirtschaft
Rohstoffsicherung	Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Erholung und Tourismus	Landesweit bedeutsame Bereiche für Erholung und Tourismus
<b>Infrastruktur</b>	
Funktionales Verkehrsnetz	Großräumige Verbindung im Funktionalen Straßen- und Schienennetz



Teilfortschreibung LEP IV - Erneuerbare Energien (Stand 2013)

Ausschlüsse und Beschränkungen	Konkretisierungsgebiet für Ausschlusswirkung Windenergie
--------------------------------	--

Teilfortschreibung LEP IV - Erneuerbare Energien (Stand 2017)

Landesweit bedeutsame Kulturlandschaften	Bewertungsstufe 1 und 2, Bewertungsstufe 4 und 5
--	--

Regionaler Raumordnungsplan Trier (RROP) 1985

Raum- und Siedlungsstruktur	
Strukturräume nach Mittelbereichen	Mittelbereiche mit einzelnen Strukturschwächen
Zentrale Orte	Unterezentrum (Grundzentrum) Nächstgelegene Mittelzentren: Bitburg, Wittlich, Bernkastel-Kues, Hermeskeil, Konz Nächstgelegenes Oberzentrum: Trier
Achsennetz	Großräumig bedeutsame Achse
Wirtschaftlicher Ausbau und Erschließung des Landes	
Funktionales Straßennetz	Großräumige Verbindung Bedeutsame flächenerschließende Verbindung
Radwegenetz	Großräumiges Radwegenetz
Fremdenverkehrsentwicklung	Schwerpunktbereich, Besondere Eignung der Gemeinde mit der besonderen Funktion Erholung für: Infrastrukturintensiven Fremdenverkehr
Gemeinden mit besonderer Funktion „Erholung“	<u>E</u> -Gemeinde
Ausbau der ortsbezogenen Infrastruktur und Städtebau	
Gemeinden mit besonderer Funktion „Wohnen“	<u>W</u> -Gemeinde
Sicherung und Schutz von Naturgütern und von Flächen mit besonderen Funktionen	
Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Vorrangflächen westlich und nördlich der Ortslage
Weinbau	Weinbauflächen westlich und östlich der Ortslage
Gebiete für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung	Mit guter Eignung
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiete östlich und westlich der Ortslage
Wasser und Hochwasserschutz	Wasserschutzgebiet südlich der Ortslage



Der vorliegende Geltungsbereich ist im RROP 1985 als Wohngebiet dargestellt. Mit der BAB 1 wird eine großräumige Verbindung sowie mit der L 141 eine flächenerschließende Straßenverbindung – die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt - im funktionalen Straßennetz dargestellt. Nördlich und nord-östlich - unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend – der Ortslage sind offenzuhaltende Wiesentäler und östlich der Autobahntrasse eine Frischluftbahn dargestellt. Aufgrund des erhaltenden Charakters des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Kaltluftfluss nicht zu erwarten.

Teilfortschreibung Einzelhandel, Wirtschaft, Verkehr (1995)

Landesweit und regional bedeutsame Gewerbestandorte	Gewerblicher Entwicklungsort
ÖV-Grundnetz	Schiene

RROP Region Trier - Entwurf Januar 2014

Raumstrukturbereiche	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Leitvorstellungen zur Regionalentwicklung	Lage in Achse mit überregionaler Verbindungsfunktion; Lage in Erholungs- und Erlebnisraum Regionale Kooperation mit Trier
Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche	Grundzentrum im Mittelbereich Trier/Konz
Gemeinden mit besonderen Funktionen	Besondere Funktion „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Freizeit/Erholung“
Klimaökologische Problemräume	Lage innerhalb eines Bereichs mit sehr hoher klimatischer Belastung
Klimaökologische Ausgleichsräume	Belastungsraum Moseltal als bedeutende Luftaustauschbahn
Radonpotenzial	Niedrig
Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume	Weinbaulich geprägte Tallandschaft von Mosel und Saar
Funktionales Straßennetz	Großräumige Straßenverbindungen (BAB 1, BAB 602, B 53) Regionale Straßenverbindung (B 53, L 46)
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs	Großräumige Verbindung Regionale Verbindung (Regionales Grundnetz-Ergänzungsnetz)
Regionales Radwegenetz	Radfernweg Großräumige Verbindung
Festlegungen zur Windenergie	Ausschlussgebiet Windenergienutzung im östlichen Bereich der Gemarkung
Landesweit bedeutsame historische Kulturland-	Gehobene Bedeutung



schaften	Östlichen Bereiche der Gemarkung: herausragende Bedeutung
----------	---

Der vorliegende Geltungsbereich ist im RROP-Entwurf 2014 als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Es schließen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft an die Ortslage an. Östlich der Ortslage sind Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft dargestellt. Schweich liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges. Für Teile der Ortslage und des Geltungsbereiches sind Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz und den Hochwasserschutz dargestellt. Aufgrund des erhaltenden Charakters des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Kaltluftfluss nicht zu erwarten. Infolge der „Freilegung“ des zentral verlaufenden Föhrenbachs durch Anpassung der Baugrenzen ist hier im Gegenteil von einer Verbesserung der Situation auszugehen.

Vorhaben im Plangebiet haben weiterhin dem Raumordnungsrecht bzw. den Zielen der Landes- und Raumordnung zu entsprechen. Raumbedeutsame Vorhaben können demnach dazu führen, dass ein gesondertes Raumordnungsverfahren bzw. eine vereinfachte raumordnerische Prüfung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert wird. Derzeit ist mit raumbedeutsamen Vorhaben aufgrund der zersplitterten Lage der Kerngebiete nicht zu rechnen.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

#### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Darüber hinaus sind im südöstlichen und südlichen Bereich Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die am westlichen Rand des Plangebiets verlaufende Richt-/Brückenstraße (L 141) und die Kirchstraße im zentralen Bereich sind als Straßenverkehrsfläche, der Föhrenbach als Wasserfläche und der Bereich beidseitig entlang des Föhrenbachs als Grünfläche dargestellt. Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet Mosel sowie entlang des Föhrenbachs ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Darüber hinaus sind 5 Kulturdenkmäler und zwei Flächen für den Gemeinbedarf – darunter ein Kindergarten und eine Kirche – dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplan erfolgt im Rahmen einer späteren Berichterung.

#### Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Alt-Schweich“ liegt im vollen Umfang im unbeplanten Innenbereich, es existieren keine Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde bislang gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Es findet entsprechend keine Abweichung oder Beeinflussung anderer Planungen statt.



Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Der Bebauungsplan erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 19,88 ha, entsprechend gehen vielfältige Wirkungen vom Plangebiet aus. Im Folgenden wird der Bestand der potenziell betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Tiere	Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers von Schweich, die möglichen Vorkommen von Tieren beschränken sich damit auf Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten.
Biotope	Das Plangebiet ist flächig bebaut und befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Schweich. Die vorkommenden Biotoptypen beschränken sich entsprechend auf Gebäude und zugehörige Gärten mit Ausnahme des Föhrenbaches, welcher zentral durch das Plangebiet verläuft und unterschiedliche Grade von Veränderung aufweist, jedoch durchgehend anthropogen überformt ist.
Fläche	Die Planung erstreckt sich über weite Teile der Innenstadt von Schweich. Es besteht ein insgesamt hoher Versiegelungsgrad bei häufig mehrstöckigen Gebäuden und einer entsprechend hohen Ausnutzung der vorhandenen Flächen. Stellenweise erstrecken sich hinter Häusern, teils in Innenhöfen von Gebäudegruppen Hausgärten.
Boden	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind die Bodenfunktionen in weiten Teilen des Plangebiets verloren oder stark eingeschränkt. Nur in den Bereichen von Hausgärten bestehen die Bodenfunktionen mit Belastungen durch Düngung, Pflanzenschutzmittel und Verdichtung durch Begehung.
Wasser	Das Plangebiet wird zentral vom Föhrenbach durchflossen. Aufgrund der gegebenen Topografie ist von Wirkungen durch einfließendes Oberflächenwasser ausgehend von den versiegelten Flächen, insbesondere bei Starkregenereignissen auszugehen. Der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer stark verminderten Versickerungsleistung des Bodens und damit einem sehr geringen Beitrag zum Grundwasser.
Luft	Der stark verdichtete Innenstadtbereich von Schweich wird von Abgasen aus Verkehr und Heizungen belastet. Dabei handelt es sich um für entsprechende Standorte übliche Belastungen, von welchen bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte kein besonderes Gesundheitsrisiko ausgeht.
Klima	Das Plangebiet befindet sich in einer Kaltluftschneise, in welche von Norden aus Luft einfließt. Das Gebiet selbst heizt sich aufgrund der Mosellage und des hohen Verdichtungsgrades leicht auf.
Biologische Vielfalt	Aufgrund der starken anthropogenen Überformung und des hohen Versiegelungsgrades beschränkt sich die Artenvielfalt auf kulturfolgende Arten und eingeführte nichtheimische Arten.
Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Mosel außerhalb von Landschaftsschutzbioten, aber in einem bedeutsamen Kulturlandschaftsraum. Innerhalb des Plangebiets befinden sich außerdem verschiedene Baudenkmäler. Die landschaftliche Wirkung ist entsprechend der Lage in einem Talkessel bei beschränkter Gebäudehöhe auf das unmittelbare Umfeld beschränkt, hier jedoch von lokaler Bedeutung.
Menschliche Gesundheit	Die dichte Bebauung führt zu einer deutlichen Aufheizung des Bereichs, Abgase aus Verkehr und Heizungen entfalten ebenfalls Wirkungen auf die menschliche Gesundheit. Diese sind dabei für entsprechende Lagen nicht ungewöhnlich. Bei Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte ist nicht von erheblich negativen Wirkungen auf die menschliche Gesundheit auszuge-



	hen. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen einer Sportanlage im Süden, der BAB 1 im Osten sowie der L141 im Westen werden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte und damit der gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Diese werden in Kapitel 3.10 konkret entsprechend eines schalltechnischen Gutachtens <sup>12</sup> beschrieben und in den Textfestsetzungen berücksichtigt.
--	---

#### Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme

Im Bereich des Bebauungsplans bestehen keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten. Ein schalltechnisches Gutachten<sup>11</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte erforderlich werden. Die Festsetzungen berücksichtigen diese, eine Erläuterung findet sich im Kapitel 3.10.

#### Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Innerhalb des Plangebiets verläuft das Bett des Föhrenbachs. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie und § 27 Wasserhaushaltsgesetz bestehen ein Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot für nicht erheblich veränderte Oberflächengewässer. Die Planung sieht keine Eingriffe in den zentral verlaufenden Föhrenbach vor, daher ist nicht mit relevanten Wirkungen auf das Gewässer zu rechnen. Durch die Planung entstehen im Gebiet keine neuen Emissionen, sodass eine fortgesetzte Einhaltung nationaler und europäischer Umweltvorschriften gewährleistet ist. Die Planung berücksichtigt durch Bau- grenzen mit Mindestabständen gegenüber dem Gewässer die Wasserrahmenrichtlinie.

#### **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**

##### Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden über die Festsetzungen definiert. Diese regeln Versiegelungsgrad, Höhenentwicklung, Nutzung und äußerliche Gestaltung (Fassade, Dach) sowie Werbeanlagen. Bisher galt im Plangebiet eine allgemeine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB mit Einschränkungen im Bereich von Baudenkmalern. Eine zukünftig gelenkte städtebauliche Entwicklung erfolgt. Hierdurch kommt es zu keinen negativen Auswirkungen, da das Plangebiet bereits seit langer Zeit flächig bebaut ist.

##### Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Ausweisung von allgemeinen, besonderen Wohngebiets- und urbanen Flächen sowie Flächen für kirchliche Zwecke, einen Kindergarten und ein Altenheim in einem vollständig bebauten Bereich zur Sicherung und Entwicklung des Charakters eines Siedlungskörpers führt zu keinen grenzüberschreitenden Auswirkungen. Ein Kumulationseffekt ist nicht gegeben, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gibt es keine weiteren Bebauungspläne.

##### Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Eine Ansiedlung von Betrieben, welche mit gefährlichen Stoffen jenseits der Schwellenwerte nach Seweso III umgehen, ist in den festgesetzten urbanen und Wohngebieten

---

<sup>12</sup> Stadt Schweich, Bebauungsplan „Alt-Schweich“, Schalltechnisches Gutachten, GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, 66606 Sankt Wendel, 25.05.2020



sowie den Gemeinbedarfsflächen mit definierten Funktionen sicher auszuschließen. Es sind allgemein nicht wesentlich oder nicht störende Betriebe zulässig. Der bestehende Gebietscharakter wird entsprechend nicht verändert, es kommt zu keinen erhöhten oder wesentlichen Risiken für Umwelt und Gesundheit jenseits des allgemeinen Lebensrisikos (z.B. Hausbrände). Ein schalltechnisches Gutachten<sup>11</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte erforderlich werden. Die Festsetzungen berücksichtigen diese, eine Erläuterung findet sich im Kapitel B 3.10.

Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen erstmals zu einer konkreten Beschränkung der Bebauung in der Innenstadt von Schweich. Hierdurch werden Versiegelungsgrad, Höhenentwicklung, Nutzung und äußerliche Gestaltung (Fassade, Dach) sowie Werbeanlagen reglementiert, die städtebauliche Entwicklung entsprechend präziser gelenkt.

Die Wirkungen des Bebauungsplans beschränken sich auf den unmittelbar lokal betroffenen Bereich. Die Festsetzungen orientieren sich direkt am vorliegenden Bestand, sodass es zu keinen erheblichen Veränderungen im Plangebiet kommen kann.

Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Merkmale

Tiere	Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers von Schweich, die möglichen Vorkommen von Tieren beschränken sich damit auf Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten. Die Ausweisung eines Bebauungsplans führt zu einer Beschränkung der bislang weitgehend freien Bebaubarkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB. Die Festsetzungen zielen auf einen Erhalt und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Innenstadt von Schweich. Potenzielle Habitate besonders geschützter Arten wie der Föhrenbach und die St. Martins Kirche, in deren Turm seit längerem regelmäßig Turmfalken nisten, sind nicht negativ betroffen. Es ist langfristig betrachtet entsprechend mit einer gleichbleibenden oder verbesserten Biotopen für Tiere zu rechnen.
Biotope	Biotope innerhalb des Plangebiets beschränken sich auf den Föhrenbach, Hausgärten sowie Gebäude. Es kommt zu keinen erheblichen Veränderungen des Bestandes, sodass es auch zu keinen erheblichen Veränderungen der vorhandenen Biotope kommt. Eingriffe in den Föhrenbach und sein unmittelbares Umfeld erfolgen nicht.
Fläche	Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Entwicklung der Innenstadt von Schweich. Es kommt nur auf im Verhältnis geringen Flächen (ca. 5.000 m <sup>2</sup> ) zu möglichen Mehrversiegelungen, welche nach § 34 BauGB ohnehin bereits zulässig wären.
Boden	Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Entwicklung der Innenstadt von Schweich. Es kommt nur auf im Verhältnis geringen Flächen (ca. 5.000 m <sup>2</sup> ) zu möglichen Mehrversiegelungen, welche nach § 34 BauGB ohnehin bereits zulässig wären.
Wasser	Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Entwicklung der Innenstadt von Schweich. Es kommt nur auf im Verhältnis geringen Flächen (ca. 5.000 m <sup>2</sup> ) zu möglichen Mehrversiegelungen, welche nach § 34 BauGB



	ohnehin bereits zulässig wären.
Luft	Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner erheblichen Nachverdichtung, die bisherigen Immissionsquellen verändern sich entsprechend ebenfalls nicht erheblich, sodass es zu keiner relevanten Veränderung der Luftqualität kommt.
Klima	Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner erheblichen Nachverdichtung, die bestehenden klimatischen Gegebenheiten werden sich entsprechend ebenfalls nicht verändern. Um Veränderungen durch Überschreitungen auf das absolute Mindestmaß zu beschränken, werden Festsetzungen zur Begrünung von Dächern, der Ausführung mit versickerungsfähigen Oberflächen sowie der Pflanzung von Bäumen getroffen.
Biologische Vielfalt	Aufgrund des Bebauungsplanzwecks zum Erhalt und der Entwicklung des Innenstadtbereichs von Schweich kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen.
Landschaftsbild	Aufgrund des Bebauungsplanzwecks zum Erhalt und der Entwicklung des Innenstadtbereichs von Schweich werden Festsetzungen getroffen, die spezifisch und präzise die weitere Entwicklung steuern. Dies führt zu einer deutlichen Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes bei Neubauten im Plangebiet, sodass langfristig mit deutlich positiven Wirkungen zu rechnen ist.
Menschliche Gesundheit	Aufgrund des Bebauungsplanzwecks zum Erhalt und der Entwicklung des Innenstadtbereichs von Schweich kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen. Mit Festsetzungen werden erstmals gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem durch Schallimmissionen vorbelasteten Raum klar konkretisiert.

#### Betroffenheit von Gebieten

Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr.8 BImSchG

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist FFH-5908-301 „Mosel“ ca. 3,8 km südwestlich und südöstlich des Plangebiets. Auswirkungen durch die Ausweisung von Wohngebieten sowie Urbanen Gebieten und Flächen für kirchliche Zwecke, einen Kindergarten sowie ein Altenheim in einem bereits bestehenden Siedlungskörper mit dem Zweck der Bestandssicherung und -entwicklung sind nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich ca. 1,8 km nördlich des Plangebiets bachaufwärts entlang des Föhrenbachs NSG-7235-064 „Ried am Föhrenbach“. Aufgrund der Entfernung und der Lage oberhalb des Plangebiets sind Auswirkungen sicher auszuschließen.

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Nationalparke.

#### Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Biosphärenreservate. In einer Entfernung von ca. 50 m beginnt östlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-71-2 „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Der Schutzzweck wird in der Landesverordnung<sup>13</sup> folgendermaßen angegeben:

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungs-

<sup>13</sup> Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979



- wertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen.

Die Planung befindet sich im Innenbereich und dient dem Erhalt und der Entwicklung der Innenstadt von Schweich. Die Errichtung von Gebäuden mit relevanten Wirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ist mit den gegebenen Festsetzungen nicht möglich. Zwischen Landschaftsschutzgebiet und Plangebiet verläuft außerdem die BAB1 als trennendes funktionales und optisches Element. Es sind entsprechend keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

In einer Entfernung von ca. 1,6 km westlich des Plangebiets beginnt das Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-72-2 „Meulenwald und Stadtwald Trier. Der Schutzzweck wird in der Rechtsverordnung<sup>14</sup> folgendermaßen angegeben:

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der ausgedehnten Waldgebiete mit den darin eingestreuten markanten Felspartien und der vielfältig strukturierten bäuerlichen Kulturlandschaft sowie
3. die nachhaltige Sicherung und Entwicklung dieses Gebietes für die Erholung, insbesondere für die Naherholung in einem dicht besiedelten Bereich.

Die Planung befindet sich im Innenbereich und dient dem Erhalt und der Entwicklung der Innenstadt von Schweich. Die Errichtung von Gebäuden mit relevanten Wirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ist mit den gegebenen Festsetzungen nicht möglich. Zwischen Landschaftsschutzgebiet und Plangebiet befindet sich auf ca. 1,2 km Länge der Siedlungskörper von Schweich und ein Gewerbepark. Es sind entsprechend keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

#### Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Das Gebiet wird zentral vom Föhrenbach durchflossen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist dieser nach § 30 BNatSchG als BT-6106-2578-2007 „Föhrenbach am Ortsrand von Schweich“ kartiert. Die Kartierung endet mit dem Einfließen des Gewässers in den Siedlungskörper. Die Gewässerstrukturgüte wird ab diesem Bereich als „vollständig verändert“ angegeben<sup>15</sup>. Diese variiert im Plangebiet abschnittsweise zwischen einer deutlichen und einer vollständigen Veränderung. Die Planung sieht keine Veränderungen des Bestandes am Föhrenbach vor, sodass es zu keinen Auswirkungen kommt. Es befinden sich im Plangebiet keine weiteren biotopkartierten oder kartierungswürdigen Strukturen.

---

<sup>14</sup> Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Meulenwald und Stadtwald Trier“ vom 15. Oktober 1990

<sup>15</sup> <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> abgerufen am 04.09.2019



Wasserschutzgebiete gemäß §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Im weiten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Aufgrund der Tallage des Plangebiets sind Auswirkungen auf weiter entfernt gelegene Wasserschutzgebiete auszuschließen.

Entlang des Verlaufs des Föhrenbachs im südlichen Bereich des Plangebiets sind durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegte Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Diese gehen nur mittelbar und topografisch bedingt vom Föhrenbach aus, sondern entsprechend dem Auflaufen von Wasser ausgehend von der Mosel. Die vorliegende Planung berücksichtigt den genehmigten baulichen Bestand und schließt eine weitere Bebauung in den relevanten Bereichen aus, stellenweise kommt es zu einer Reduktion der in Gewässernähe bebaubaren Fläche. Es ist entsprechend nicht mit Auswirkungen auf Überschwemmungsbereiche ausgehend von der Planung zu rechnen.

Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Der chemische Zustand des Föhrenbachs wird als „gut“ angegeben, die Umweltqualitätsnormen als „eingehalten“.<sup>16</sup> Die Planung sieht den Erhalt und die Entwicklung des Bestandes im Plangebiet vor, sodass es zu keinen für das Gewässer relevanten Veränderungen kommt.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Die Stadt Schweich stellt ein Unterzentrum dar. Die Planung sieht den Erhalt und die Entwicklung bereits bestehender, überbauter (Wohn-)Bereiche und Flächen für kirchliche Zwecke, einen Kindergarten sowie ein Altenheim vor. Auswirkungen der Planung auf zentrale Orte sind entsprechend nicht abzuleiten.

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Die Denkmalliste für den Kreis Trier-Saarburg<sup>17</sup> gibt folgende im und um das Plangebiet gelegene Baudenkmäler an:

- Kath. Pfarrkirche St. Martin Kirchstraße 1: ortsbildprägende neugotische Pseudobasilika, 1894-96, Arch. Wilhelm Hektor, Turm 1822; zugehörig Platz und Brückenstraße 87, 89; zwei barocke Skulpturentorsi
- Ortskern Hofgartenstraße 19, 21, 24, 26, 28, 30, Kirchstraße 7, Brücke über den Schweicher Bach (Denkmalzone): Altes dörfliches Zentrum zwischen Schweicher Bach und Hofgartenstraße um die Schule an der Stelle der alten Pfarrkirche einschließlich der Brücke über den Bach, klassizistische Bauten, z. T. mit Kernen aus dem 17. Jh.
- Brückenstraße 27: Spätgründerzeitlicher Walmdachbau, um 1910
- Brückenstraße 46: Haus Geiben, stattliches Quereinhaus, 17. Jh., Umbau bez. 1777
- Brückenstraße 75: Hofanlage, Stallscheune bez. 1835
- Brückenstraße/Ecke Kirchstraße: Spieleskreuz, Altarkreuz, 1868
- Christlicher Friedhof: Friedhofskreuz, bez. 1838; Kriegerdenkmal, 1925

<sup>16</sup> <https://wrrl.rlp-umwelt.de/servlet/is/8540/> abgerufen am 04.09.2019

<sup>17</sup> <http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Trier-Saarburg.pdf> abgerufen am 04.09.2019



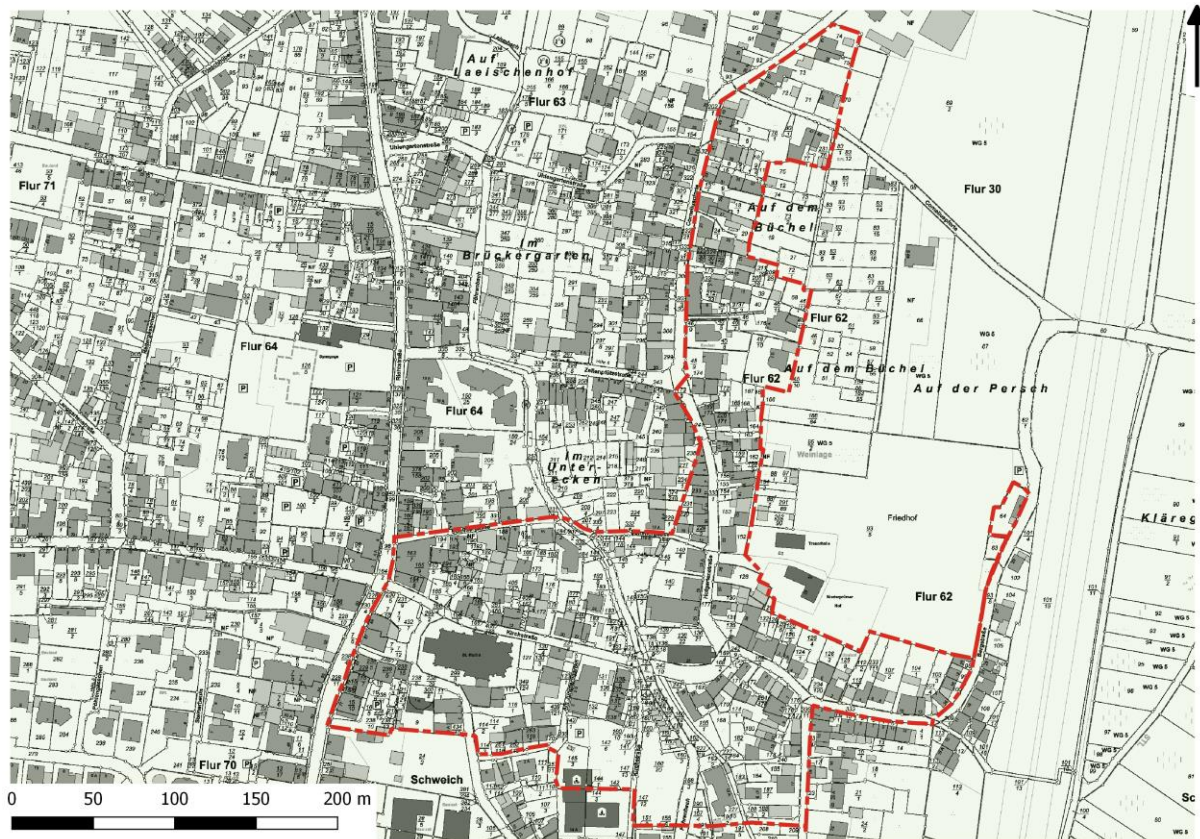
- Hofgartenstraße 24/26: barocker Winkelhof, 1620, Erneuerung 1706
- (an) Hofgartenstraße 25: Wegekappelle, um 1830; Kreuzigungsbildstock, bez. 1709
- Hofgartenstraße 28: Hofanlage, um 1600, Erneuerung 1705, Umbau bez. 1782 und 19. Jh.
- Klosterstraße 2: Pfarrheim, Krüppelwalmdachbau, Anfang 19. Jh.
- (zwischen) Mathenstraße 42 und 44 Keltergebäude des Winzervereins, neunachsiger, eingeschossiger Rotsandsteinquaderbau mit Krüppelwalmdach, um 1900
- Richtstraße 13: Rotsandsteinquaderbau mit Krüppelwalmdach, bez. 1845, mit Hofanlage
- (an) Richtstraße 42: Portalrahmen, um 1600
- (hinter) Richtstraße 42: ehem. Synagoge, Saalbau, Rundbogenstil, um 1862

Die Festsetzungen in diesen Teilgebietsbereichen sichern das Stadtbild von Schweich und sorgen für eine gerichtete Entwicklung der Bebauung. Die Ensemblewirkung um die Pfarrkirche St. Martin bleibt erhalten im Rahmen sinnvoll möglicher und umsetzbarer Festsetzungen. Gleiches gilt auch für den Bereich der Kirchstraße. Eine negative Veränderung des Stadtbildes durch z.B. höher aufragende Gebäude wird ausgeschlossen. Es ist somit nicht von relevanten Auswirkungen auf den Baudenkmalschutz auszugehen.

Bodendenkmäler oder Grabungsgebiete sind nicht bekannt.

Wie in Kapitel 3.17.2 beschrieben befinden sich im Plangebiet drei archäologische Ensembles, darunter eine römische Gutsanlage (Villa) im Bereich des heutigen Friedhofs, das Umfeld der Martinskirche und - teilweise deckungsgleich mit der römischen Villa - die mittelalterlichen Vorgängeranlagen des Hofgut Niederprümer Hof. Von keinem der Ensembles ist eine genaue Ausdehnung bekannt.

In der nachfolgend dargestellten archäologischen Verdachtsfläche ist es gemäß Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier als wahrscheinlich anzusehen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Funde §16 DSchG RLP zum Vorschein kommen.



**Archäologische Verdachtsfläche, unmaßstäblich (Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier)**

Innerhalb dieser Fläche sind im Vorfeld von mit Bodeneingriffen verbundenen Planungen ggfs. archäologische Untersuchungen nötig. Unabhängig von der Verdachtsfläche unterliegen archäologische Funde bzw. Befunde einer Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-19 DSchG RLP).

### **Zusammenfassung Vorprüfung des Einzelfalls**

Nach einer Prüfung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und Aspekte von Wechselwirkungen sowie Berücksichtigung der bestehenden Belastungen (primär durch Schall), ist unter Berücksichtigung der Textfestsetzungen von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH/ag  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Philipp Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner HAK  
c/o zukunft – urbane strategien  
Boppard-Buchholz, Hamburg April 2021

i.A. Kai Schad  
B.Eng. Landschaftsarchitektur  
Büro Stadt-Land-plus