

**Verbandsgemeinde
Schweich an der römischen Weinstraße**

**Bebauungsplan der
Stadt Schweich**

Teilgebiet „Schweich Nord“ – 1. Änderung



Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand:
Satzungsausfertigung
September 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage, Ziele und Zwecke der Planungsänderung.....	1
2	Festsetzungen der Planungsänderung – Inhalte und Begründung	2
2.1	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)	2
2.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)3	
3	Auswirkungen der Planung.....	5
3.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	5
3.2	Umweltauswirkungen	5
3.3	Ver- und Entsorgung.....	5
3.4	Kosten der Planung	5

1 Ausgangslage, Ziele und Zwecke der Planungsänderung

Der Bebauungsplan „Schweich Nord“ wurde am 18. März 2021 als Satzung beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Geltungsbereich die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. So dienten vor Aufstellung des Bebauungsplanes die Bestimmungen des § 34 BauGB als alleinige Beurteilungsmaßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Vor dem Hintergrund der individuellen Inanspruchnahme von Nachverdichtungspotentialen bestand in der Folge die Gefahr, dass Baukörper entstehen können, die den in weiten Teilen des Plangebietes vorhandenen Charakter eines Ein- und kleineren Mehrhausgebietes stören. Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes sollte einer solchen Fehlentwicklung zum Schutz der Charakteristik dieses Stadtgebietes durch eine zu starke und ungeordnete Nachverdichtung entgegengewirkt und es sollten gleichzeitig Potentiale für eine verträgliche Nachverdichtung aktiviert werden. Letzteres erfolgte in erster Linie über die Festlegung einer erweiterten Baufeldtiefe. In einzelnen geeigneten Bereichen wurde so eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Die im Bebauungsplan so festgelegten Baufeldtiefen stützen sich auf eine zuvor durchgeführte städtebauliche Studie zur Ermittlung und Bewertung von Nachverdichtungspotentialen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeigte sich anhand von ersten Bauanfragen, dass ergänzend zur bisherigen Zielsetzung des Bebauungsplanes noch ein weiterer Fokus im Hinblick auf die Wohnungsdichte im Baugebiet aber auch auf ortsgestalterische Aspekte zu legen ist. Die Stadt hat zu diesem Zweck die Durchführung eines 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel der 1. Änderung ist es, den Bebauungsplan um Vorgaben zur Anzahl der Wohnungen, zur Stellplatzanzahl pro Wohnung und zur Dachgestaltung zu erweitern. Die Ergänzung der Textfestsetzung folgt dem Wunsch der Stadt ein breiteres Steuerungsinstrument zu haben, um einer nicht gewünschten Entwicklung hinsichtlich der Charakteristik und auch des Erscheinungsbildes des Stadtteiles stärker entgegenzutreten zu können. Die Parameter der Wohnungsanzahl und der Dachgestaltung als Gegenstand der Änderung wurden gewählt, da ihnen bei der Gestaltung der einzelnen Baukörper eine große Bedeutung zukommt und sie somit einen starken Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes haben. Somit runden diese Festsetzungen das Planungsziel des Ursprungsbebauungsplanes „Schweich Nord“, der Schaffung verträglicher Nachverdichtungsmöglichkeiten bei Erhaltung der Gebietscharakteristik des Stadtteiles, ab. Das bisherige städtebauliche Leitbild / die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes werden dabei nicht aufgegeben. Das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ist somit berechtigt.

Die Änderungen beschränken sich auf die textlichen Festsetzungen und sind nachfolgend in Kapitel 2 aufgeführt. Sie werden dort erläutert und begründet. Eine entsprechende Kennzeichnung der textlichen Änderungen / Ergänzungen in blauer Farbhinterlegung erfolgt auf der Planzeichnung. Die zeichnerischen und alle übrigen, nicht farblich hervorgehobenen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schweich Nord“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2021 bleiben von dieser 1. Änderung unberührt. Diese Begründung behandelt nur die geänderten Teile der Planung. Im Übrigen wird auf die Begründung und den Umweltbericht zum Ausgangsbauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18. März 2021 verwiesen. Diese bestehen fort. Die Regelungen des 1. Änderungsplanes gelten für den Gesamt-Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schweich-Nord. Dessen Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Anregungen sind nur zu den geänderten Text-Teilen der Planung im Zuge der durchzuführenden Offenlage zulässig.

2 Festsetzungen der Planungsänderung – Inhalte und Begründung

Nachstehend sind die geänderten / ergänzten Festsetzungen zunächst in Kursivschrift wiedergegeben und werden sodann im Einzelnen anschließend städtebaulich begründet.

2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzung

Zahl der Wohnungen:

Im Plangebiet sind je angefangene 800 qm Grundstücksfläche maximal 3 Wohnungen zulässig. Je weitere angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist jeweils eine weitere Wohnung zulässig. Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 6 Wohnungen nicht überschreiten.

Begründung zur Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Wohnungszahl in Wohngebäuden kann als Verhältniszahl oder als absolute Zahl erfolgen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Im vorliegenden Fall wurde eine Verhältniszahl festgesetzt und mit einer absoluten Zahl gedeckelt. Die Festsetzung erfolgt, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern, andererseits jedoch unverhältnismäßige Beschränkungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu vermeiden. Gerade in noch dörflichen Innerortsbereichen ist das typischerweise angebracht, da die Errichtung einer größeren Zahl von Wohnungen und damit einhergehend ein Überhandnehmen von Wohnungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen kann. Die Festsetzung ist für das Plangebiet berechtigt, da hier aktuell Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen eher eine Ausnahme darstellen, die sich aber nicht weiter verfestigen soll, um den Gebietscharakter einer Ein- und kleineren Mehrfamilienhaussiedlung nicht zu gefährden. Bei einer Nichtanwendung des Regelungsinstrumentariums des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB oder bei einer anderen deutlich höheren zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wäre der Eintritt in eine schleichende Umstrukturierung des Gebietsbereiches in verdichtete städtische Wohnstrukturen nicht auszuschließen.

Weitere Beweggründe für die planerische Entscheidung der Stadt beziehen sich auf den durch Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf. Öffentliche Parkplätze bestehen im gesamten Planbereich nur in Ausnahmefällen. Eine Vielzahl parkender Fahrzeuge am Straßenrand beeinträchtigt maßgeblich den fließenden Verkehr, stellt aber auch eine Gefahr für Fußgänger bei Straßenüberquerungen insbesondere im Anschluss an unübersichtlichen Stellen dar. Öffentlicher Parkraum kann durch die Stadt im Planungsbereich nicht geschaffen werden, da sie über keine Flächen in ihrem Eigentum verfügt und auch nicht ersichtlich ist, wie solche Flächen in absehbarer Zeit in ihr Eigentum gelangen können. Die Wohnstraßen sollen in ihrer

Verkehrsfunktion gestärkt werden. Daher sollen diese durch ruhenden Verkehr, verursacht durch private Wohnungen ohne ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Grundstück, nicht weiter zusätzlich belastet werden. Für die Wohnstraßen gilt dies im Hinblick auf die Sicherstellung der Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge, Rettungsdienste sowie Anlieferung. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sollen zukünftig bei Neubauvorhaben auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Dadurch erhöht sich aber das reale Maß der baulichen Nutzung und die Überbauung der Grundstücksflächen erheblich. Das Ziel einer Harmonisierung zwischen baulicher Nutzbarkeit der Grundstücke einerseits sowie festgesetztem Erschließungssystem und verfügbaren Freiflächen andererseits, dient einer sinnvollen Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Die Möglichkeiten des Eigentümers zur baulichen Nutzung des Grundstückes werden dabei im Sinne planerischer Zurückhaltung nicht übermäßig eingeschränkt. Wollte die Stadt das planerische Ziel einer Anpassung der Wohnungsdichte an das festgesetzte und vorhandene Erschließungssystem mit anderen Mitteln erreichen, so bliebe ihr nur die Möglichkeit, neben der absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auch die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen enger zu bestimmen. Dies würde den privaten Grundstückseigentümer deutlich mehr einschränken, als die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden. Daher ist die Festsetzung berechtigt und auch angemessen. Für größere Grundstücke (ab 800 qm und mehr) sind angemessen mehr Wohnungen zulässig. Dies ist sozialgerecht und verhältnismäßig. Dennoch soll die Zahl von maximal 6 Wohnungen pro Grundstück nicht überschritten werden, um „Wohnbunker“ zu vermeiden. Die Ziele der Planung (siehe oben) stehen großen Mehrfamilienhäusern entgegen. Soweit im Bestand vereinzelt (z.B. Bahnhofstraße und Johannes-Haw-Straße) Gebäude mehr als 6 Wohnungen bereits aufweisen, ist widerspricht dieses nicht den Festsetzungen, weil der Bestandsschutz gewährleistet ist.

2.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzung

Zahl der Stellplätze:

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze können mitgerechnet werden, wenn sie einer gemeinsamen Wohnung zugeordnet sind. Unter gefangenen Stellplätzen versteht man solche, die nur durch Überfahren eines anderen Stellplatzes erreichbar sind.

Begründung zu den Stellplätzen

Die Festsetzung zur Anforderung an die Zahl und Beschaffenheit von Stellplätzen bezweckt die Lenkung der durch Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarfe aus dem öffentlichen Raum in das private Grundstück hinein (Verursacherprinzip). Der Siedlungsbereich verfügt nicht über die nötigen öffentlichen Parkplatzflächen (vgl. Begründung zur Festsetzung der Zahl der Wohnungen). Diese können auch nicht geschaffen werden. Eine Vielzahl parkender Fahrzeuge am Straßenrand beeinträchtigt maßgeblich den fließenden Verkehr, stellt aber auch eine Gefahr für Fußgänger bei Straßenüberquerungen insbesondere im Anschluss an unübersichtlichen Stellen dar. Öffentlicher Parkraum kann durch die Stadt im Planungsbereich nicht geschaffen werden, da sie über keine Flächen in ihrem Eigentum verfügt und auch nicht

ersichtlich ist, wie solche Flächen in absehbarer Zeit in ihr Eigentum gelangen können. Die Wohnstraßen sollen in ihrer Verkehrsfunktion gestärkt werden. Daher sollen diese durch ruhenden Verkehr, verursacht durch private Wohnungen ohne ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Grundstück, nicht weiter zusätzlich belastet werden. Für die Wohnstraßen gilt dies im Hinblick auf die Sicherstellung der Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge, Rettungsdienste sowie Anlieferung. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sollen zukünftig bei Neubauvorhaben auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Durch die ergänzende Regelung, dass nur frei anfahrbare Stellplätze den geforderten Nachweis erbringen, wird sichergestellt, dass die nachgewiesenen Stellplätze auch tatsächlich zweckgemäß zur Verfügung stehen.

Festsetzung

Dachbereiche:

Dachgauben sind nur zulässig als Flachdachgauben, Satteldachgauben und Schleppegauben mit Neigung in gleicher Richtung wie die Dachfläche, auf der sie sich befinden. Die Gaubenbreite beträgt max. 3,50 m je Einzelgaube. Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern darf im Einzelnen ebenfalls 3,50 m nicht überschreiten. Die Addition der Einzelgauben- bzw. Zwerchgiebel-/ Zwerchhausbreiten darf max. 50% der Firstlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gelten nur für Hauptgebäude.

Begründung zu den Regelungen für Dachaufbauten

Im Plangebiet sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zulässig. Dies ist im bisherigen Bebauungsplan bereits geregelt und wird mit diesem Änderungsplan nicht geändert. Die Dachlandschaft ist weitgehend homogen mit verhältnismäßig steil geneigten Satteldächern und Unterformen davon. Dachaufbauten (Gauben etc.) prägen aber ebenfalls die Dachlandschaft. Die Neigung von Gauben hat daher in gleicher Richtung wie des Hauptdaches zu erfolgen, auf dem sie sich befinden. Für Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind maximale Breiten vorgegeben. Dadurch soll vermieden werden, dass schleichend die dritte Geschoss-Ebene im Dachbereich durch eine durchgängige Gaubenzeile eröffnet wird, was städtebaulich nicht gewollt ist. Ziel der Planung sind 2 Vollgeschosse innerhalb senkrechter Wände und ein geneigtes Dach darauf. Das geneigte Dach soll nicht sehr wesentlich auch noch durch daraus aufgehende senkrechte Wände unterbrochen und gestört werden.

Die Addition der Einzelgauben- bzw. Zwerchgiebelbreiten darf max. 50 % der Firstlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Diese Regelung folgt dem derzeit im Gebiet vorherrschenden Ortsbild, welches dadurch geschützt wird.

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung des bisherigen ungeänderten Bebauungsplanes gelten nur für Hauptgebäude. Dies wird nochmals klarstellend erläutert, weil diese Regelung im Ausgangsbauungsplan nicht enthalten war. Es macht aber keinen Sinn, für untergeordnete Nebenanlagen diese gestalterischen Anforderungen zu stellen (Übermaßverbot).

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Planungskonzept dieses geänderten Bebauungsplanes will die Stadt Einfluss auf dynamische Selbstentwicklungsprozesse nehmen, die sich in anderen Ortsbereichen bereits andeuteten und zu einer Umstrukturierung des Gebietes durch ein Überhandnehmen von verdichteten Wohnformen führen können. Dieser geänderte Bebauungsplan enthält klare ergänzende Regelungen für künftige Entwicklungen, die strukturierende Wirkungen entfalten ohne stimulierende Effekte zu vernachlässigen. Die Festsetzungen sollen zu einer städtebaulichen Beruhigung im Planbereich beitragen. Damit entspricht die Planung dem Ordnungswillen der Stadt für diesen Ortsbereich.

Da die Planung keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung auslöst, sondern vielmehr einen Ansatz in Richtung Entwicklung der bestehenden Bebauung entlang der Straßenzüge verfolgt, sind nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht zu erkennen. Das Siedlungsbild wird gesichert.

3.2 Umweltauswirkungen

Es wird auf den Umweltbericht, Teil II der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan, verwiesen. Auswirkungen auf den Umweltbericht entstehen durch die Planänderung nicht.

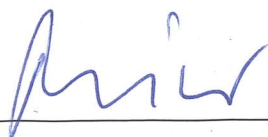
3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen ver- und entsorgungstechnisch angebunden, so dass die Versorgung durch Anschluss an die bestehenden Leitungstrassen grundsätzlich sichergestellt werden kann. Im Zuge der weiteren Ausbaumaßnahmen wird im Gebiet ein Trennsystem zur Entwässerung hergestellt werden.

3.4 Kosten der Planung

Die Stadt trägt die Kosten der Bauleitplanung im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Erschließungskosten und Folgekosten werden durch die Planungsänderung nicht erzeugt.

Schweich, 18.11.2022



- Lars Rieger -
(Stadtbürgermeister)

