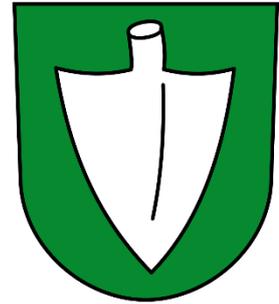


Stadt Schweich



Bebauungsplan

„Vor der Schaumbach“

Begründung

SATZUNG

21. April 2022

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	4
3.3.	Derzeitige Planungssituation	4
4.	Planungskonzept	5
5.	Erschließung	5
5.1.	Verkehr.....	5
5.2.	Infrastruktur	6
6.	Planungsalternativen	6
7.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
8.	Umweltbelange	7
8.1.	Naturschutz und Landespflege	7
8.2.	UVP-Vorprüfung	7
8.3.	Schallschutz	7
8.4.	Immissionsschutz	7
8.5.	Boden.....	8
8.6.	Fazit	8
9.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	8
9.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
9.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
9.3.	Hinweise.....	11
10.	Abwägung	11
11.	Städtebauliche Flächenbilanz	12

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Schweich beabsichtigt die Ausweisung eines Baugebietes im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes. Hier sollen auf einem kompakten Gebiet Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Der sparsame Umgang mit Bauland und eine auf den Zweck abgestimmte Erschließung sind die Kerninhalte der vorliegenden Planung.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren gestartet. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Anregungen ausgewertet und das Verfahren wurde zum Planentwurf auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Damit entfällt die Pflicht zu einer umfassenden Umweltprüfung. Die Umweltbelange wurden ausführlich eruiert. Auch eine UVP-Vorprüfung für die Anlage einer Neuen Straße wurde durchgeführt.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schweich fasste in seiner Sitzung am 22.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 30.04.2021.

Beteiligungsverfahren

Den Vorentwurf des Bebauungsplans hat der Stadtrat der Stadt Schweich in seiner Sitzung vom 22.10.2020 zur Kenntnis genommen und die Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 30.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2021 über die Planung informiert und um Übermittlung der hierfür zweckmäßigen Informationen gebeten.

Das Verfahren wird zur Offenlage auf § 13b BauGB umgestellt.

Den Entwurf des Bebauungsplans hat der Stadtrat der Stadt Schweich in seiner Sitzung vom 20.12.2021 zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 24.01.2022 bis einschließlich 23.02.2022. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2022 gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 21.04.2022 hat der Stadtrat der Stadt Schweich über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes Bereich. Betroffen sind die Flurstücke 83, 84 und 85 in Flur 30 in der Gemarkung Schweich. Das Gebiet hat eine Größe von 8.133 m².



Abbildung 1 Plangebiet (Quelle: LANIS RLP | ALKIS und Luftbild)

3.2. Aktuelle Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um unbebaute Grundstücke. Aktuell wird noch Weinbau ausgeführt. Eine kleinere Teilfläche stellt sich als Grünlandfläche dar. Im südlichen Randbereich befindet sich eine Pflanzstruktur auf der Flurstückengrenze.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Ein Bebauungsplan existiert derzeit nicht. Auch im Flächennutzungsplan ist das Gebiet derzeit nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher wird der Flächennutzungsplan in einem parallel laufenden Verfahren geändert. Eine

Landesplanerische Stellungnahme mit grundsätzlich positiver Bewertung des Plangebietes liegt vor.

4. Planungskonzept

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet soll ein kleines, verdichtetes Wohngebiet entstehen. Die Grundstücke sollen klein aber ausreichend dimensioniert sein. Die Erschließungsanlagen sollen zurückhaltend dimensioniert sein, um eine Nachbarschaft zu entwickeln und das Gebiet ökologisch, nachhaltig zu erschließen. Zwar war zunächst vorgesehen das Oberflächenwasser in offenen Gräben abzuleiten. Aufgrund der gewollten Kleinteiligkeit des Gebietes wurde dies nochmal detailliert geprüft. Die Oberflächenentwässerung soll über in die Verkehrsfläche integrierte Ableitungsrinnen erfolgen. Dabei soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Die übrige technische Erschließung soll aus den benachbarten Bestandsnetzen ermöglicht werden.

Durch die angestrebten kleinen Grundstücke soll aufgrund der Baulandpreise in Schweich auch jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden, Bauland zu erwerben und ein Eigenheim zu errichten. Die geringen Aufwendungen für die Erschließung sollen die Baulandpreise ebenfalls geringhalten. Auch sollen aus diesem Grunde Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht werden. Ggf. wird die Stadt Schweich einzelne Grundstücke bereits so zuschneiden und veräußern, dass diesem Konzept Rechnung getragen wird.

Eine randliche Eingrünung wurde in die Planung integriert. Sie ist so konzipiert, dass die Oberflächenentwässerung sowie die als Option bereitgestellte Fläche für eine gemeinsame Sondenbohrung zur Einrichtung eines „kalten Nahwärmenetzes“ funktionieren.

Die Strukturierung des Gebietes und die Befassung durch die Gremien basieren auf einer Machbarkeitsstudie¹, welche sich bereits mit den Anbindungen und der Ver- und Entsorgung des Gebietes – allerdings damals in einem größeren Zusammenhang – befasst hatte.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ansätze der gewidmeten Verkehrsfläche aus der Ortslage Schweich im Süden des Plangebietes. Im Inneren des Plangebietes entsteht eine Verbindungsstraße mit verkehrsberuhigendem Ausbau im mittleren Bereich. Zwei Stichstraßen schließen an die durchführende Verkehrsfläche an. Eine Entscheidung über

¹ Igr GmbH, Rockenhausen: Stadt Schweich, Machbarkeitsstudie „Vor der Schaumbach“ (September 2020)

einen Einbahn gerichteten Verkehr oder über sonstige Beschilderungsmaßnahmen erfolgt als Ordnungsmaßnahme bedarfsgerecht. Dies regelt der Bebauungsplan nicht.

Es ist vorgesehen, dass die Haupteinfahrt als ausgebaute und asphaltierte Straßenfläche hergestellt wird. Innerhalb der Verkehrsfläche sollen eine 3-zeilige Rinne und ein Versorgungsstreifen mit Pflasterausbau angelegt werden. Die Details zur Ausbauplanung erfolgen jedoch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

5.2. Infrastruktur

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt über bereits bestehende Anlagen und Einrichtungen im Siedlungszusammenhang. Das Schmutzwasser kann an die bestehende Entsorgungsinfrastruktur angebunden werden. Das Oberflächenwasser wird privat zurückgehalten und oberflächennah in Rinnen gesammelt und abgeleitet in Richtung Schaumbach. Hier erfolgt die Einleitung des unbelasteten Oberflächenwassers. Als Ausgleich kann im Bereich nördlich der Stadt ein Retentionsbereich geschaffen werden, der den Föhrenbach als weiterführendes Gewässer vor der Ortslage Schweich entlastet. Zudem kann über begrünte Flachdächer der Abfluss von Oberflächenwasser reduziert werden.

6. Planungsalternativen

Alternativ zur anstehenden Planung könnte auf diese verzichtet werden. In dem Fall könnte den aktuellen Nachfragen nach Bauland nicht begegnet werden.

Zudem erfolgte bereits vor einigen Jahren eine Voruntersuchung zur Siedlungserweiterung der Stadt Schweich. Die im vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche stellt sich als geeignete Entwicklungsfläche heraus.

7. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Ziele der Raumordnung sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die Fläche ist als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen. Zudem befindet sich das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Diese raumordnerischen Aussagen stehen der Baugebietsentwicklung raumordnungsrechtlich nicht entgegen.

Die Schwellenwerte für die Ausweisung neuer Bauflächen werden durch die Planung beachtet. Hierzu wird auf die parallellaufende Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen, wo diese Berechnungen detailliert aufgezeigt werden. Mit Realisierung des Plangebietes werden die Schwellenwerte eingehalten.

8. Umweltbelange

8.1. Naturschutz und Landespflege

Zum Bebauungsplan wurde eine umfangreiche Erhebung und Bewertung der Umweltbelange² durchgeführt. Diese Betrachtung wird den Anforderungen des BauGB zur Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 gerecht. Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass die Rahmenbedingungen für die Anwendung und des beschleunigten Verfahrens eingehalten werden.

8.2. UVP-Vorprüfung

Die Planung einer Straße im Bereich des Bebauungsplans ließ zudem die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Landes UVPG RLP erforderlich werden. Die Voruntersuchung³ kommt zu dem Ergebnis, dass eine UVP nicht erforderlich wird.

8.3. Schallschutz

Zur Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit der nahe gelegenen Autobahn A1 wurde eine Untersuchung⁴ durchgeführt. Dies basiert auf einer Untersuchung aus dem Jahr 2019⁵, welche sich mit der allgemeinen Belastung der Stadt Schweich durch die Autobahn befasste. Im Ergebnis musste im Bebauungsplan als passive Schallschutzmaßnahme eine Lüftung von Wohn- und Schlafräumen festgesetzt werden. Zudem sollten ruhebedürftigere Räume auf der dem Schall abgewandten Seite angeordnet werden.

8.4. Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der weiterhin Viehhaltung betreibt. Um die Auswirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln, wurde eine Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Geruchssituation⁶ erarbeitet. Die Untersuchung stellte dar, dass ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplangebietes im Südosten nach der angestellten Worst-Case Betrachtung die Geruchsstundenhäufigkeit von 10% überschreiten

² BGHplan, Trier: Stadt Schweich, Bebauungsplan „Vor dem Schaumbach“, Erarbeitung der Umweltbelange gem. §§ 13a und 13b BauG (November 2021)

³ BGHplan, Trier: Stadt Schweich, Bebauungsplan „Vor dem Schaumbach“ – Anlage einer Erschließungsstraße, UVP-Vorprüfung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Landes- UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 und § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG (November 2021)

⁴ Schalltechnisches Beratungsbüro GSB, Sankt Wendel: Stadt Schweich, Bebauungsplan `Vor der Schaumbach`, Schalltechnische Stellungnahme (März 2021)

⁵ Schalltechnisches Beratungsbüro GSB, Sankt Wendel: Stadt Schweich, Baugebietsentwicklung entlang der BAB 1, Schalltechnisches Gutachten (April 2019)

⁶ Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Ahaus: Abschätzung nach VDI 3894-2 für den B-Plan „Vor der Schaumbach“, Gutachterliche Kurz-Stellungnahme zur Geruchssituation (November 2021)

kann. Aufgrund der Geringfügigkeit dieses Bereichs (betrifft ca. eine Baustelle) wird an der Planung dennoch festgehalten.

8.5. Boden

Ein erstelltes Bodengutachten⁷ für den Planbereich ergab, dass keine nennenswerten Belastungen festzustellen sind. Auch die Tragfähigkeit des Bodens scheint dem Grunde nach gut zu sein. Das Gelände ist hingegen eher inhomogen aufgebaut, so dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen sind.

8.6. Fazit

Den Prüfanforderungen der Umweltbelange wurde umfangreich Rechnung getragen. Verfahrenlenkende Umweltbelange stehen der Planung nicht entgegen.

9. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

9.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird abweichend von den Normfestlegungen der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung eine Modifizierung vorgenommen, die den gewünschten Charakter des Baugebietes am ehesten wiedergibt. So sollen vorwiegend Wohnnutzungen etabliert werden und solche Nutzungen, die den Charakter des Wohngebietes im Hinblick auf die Kleinteiligkeit der angestrebten Flächenzuschnitte wahren. Alle übrigen Nutzungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein oder ausgeschlossen werden. Dies auch wegen der Lage des Gebietes und der äußeren Anbindung an die nächsten größeren Straßen. Zudem erfordert die Grundlage des § 13b BauGB, dass die Verfahrenswahl bei der Wohnraumschaffung angewendet werden kann. Insofern sind nur solche Nutzungen weiterhin im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, die der Wohnnutzung am nächsten dienlich sind.

Beim Maß der baulichen Nutzung wird Wert darauf gelegt, dass eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich ist. Dabei handelt es sich um übliche Größenordnungen für die bauliche Höhe oder die GRZ. Untermauert wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Möglichkeit bis zu 0,2 zusätzliche Versiegelung zu erreichen für das Anlegen von Wegen und Stellplätzen. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen möglichst großzügig ausgelegt. Es gelten lediglich die Mindestabstände zu angrenzenden, anderweitigen Flächennutzungen. Ansonsten ist eine Positionierung der Bebauung auf den Grundstücken lediglich durch die Vorgaben der LBauO vorgegeben. Über

⁷ ICP Geologen und Ingenieure GmbH, Bitburg: Geotechnisch- / Umwelttechnischer Bericht (September 2021)

die offene Bauweise und die Beschränkung der Haustypen auf Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wird die Verdichtung allerdings auch wieder etwas aufgelockert. Die Dichte des Gebietes soll dem örtlichen Preisgefüge und dem Charakter der Stadt Schweich gerecht werden. Dabei können Reihenhäuser den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum decken und gleichzeitig können dadurch in geringem Umfang schallschützende Bebauungsriegel an der östlichen Seite des Plangebietes etablieren lassen. Der Effekt durch eine solche Bebauung ist aber voraussichtlich nur in geringer Entfernung erfahrbar.

Die Vorgaben zur Stellung von Garagen und Stellplätzen sichert eine einwandfreie Befahrbarkeit der Einfahrten und einen möglichst störfreien Ablauf des Verkehrs zu.

Aus Gründen der Zielausrichtung soll die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 begrenzt werden.

Im Gebiet werden die Straßen als Verkehrsflächen und besondere Verkehrsflächen festgesetzt. Die allgemeinen Verkehrsflächen sollen dem normalen Ausbau der Fläche als Straße dienen. Ob und in welchen Dimensionen später ein Gehweg mit vorgesehen wird, ist der anschließenden Ausbauplanung überlassen. Durch die auf 5 Meter reduzierte Breite ist es denkbar, dass der Ausbau als Fahrbahn in einer Breite von 3,75 Meter erfolgt. Es gäbe eine 3-zeilige Rinne und anschließend einen Versorgungstreifen, der als überfahrbarer Fußweg fungiert. Mit der geringen Zahl der im Gebiet zu erschließenden Anwohner könnte nach diesem System automatisch eine Reduzierung der Geschwindigkeit erreicht werden. Gleichzeitig ist die gefahrlose Befahrung durch LKW oder Müllfahrzeuge gegeben. Zur Müllabfuhr müssen die Anwohner aus den Stichstraßen den Müll / die Tonnen oder Säcke ggfs. An die durchgängige Straße bringen. Der Verkehrsberuhigte Bereich wird aufgrund seiner Einengung bereits eine beruhigende Wirkung auf den Verkehr haben. Bei einer Ausbaubreite als gemischte Nutzfläche von 3 Metern ist die Fläche für alle Verkehrsteilnehmer nutzbar. Lediglich der Begegnungsverkehr funktioniert nicht. Für den Fall hat eine Verständigung darüber stattzufinden, wer Vorfahrt hat. Auf einer Länge von ca. 38 Meter ist die Einengung zudem gut einsehbar. Es wäre auch eine Einbahnregelung denkbar. Dies stellt jedoch eine Ordnungsmaßnahme dar, die im Bebauungsplan nicht geregelt wird.

Im Bebauungsplan werden Flächen zur Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Hierüber soll das unbelastete Oberflächenwasser abgeleitet werden, um am tiefsten Punkt einen Übergang in den Schaumbach zu erhalten.

Eine Art der Versorgungsflächen im Bebauungsplan sind jene Flächen, wo die Anwohner der Stichstraßen ihren Müll an Tagen der Abholung bereitstellen kann, damit die Müllabfuhr nicht in die Stichstraßen einfahren muss.

Die zweite Art der Versorgungsflächen stellt eine Überlagerung mit einer öffentlichen Grünfläche dar. Hier sollen Bohrungen für ein Sondenfeld ermöglicht werden, um ein System der „kalten Nahwärme“ im Gebiet etablieren zu können. Entsprechende Untersuchungen zur Umsetzbarkeit laufen noch. Die Fläche dient aber auch der finalen Sammlung des Oberflächenwassers bevor die Überleitung in den Schaumbach erfolgt.

Randlich und in der Mitte des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen der Wasserwirtschaftlichen Behandlung von Oberflächenwasser und im Norden des Gebietes auch zur Umsetzung einer Ortsrandeingrünung. Zudem sind in Verlängerung der beiden Stichstraßen ebenfalls öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierüber könnte in einem weiteren Entwicklungsschritt eine Erschließung der letzten Bauflächen vor der Schaumbach umgesetzt werden. Dies ist derzeit aber nicht städtebauliche Prämisse der Stadt Schweich. Das Grünflächenkonzept deckt insofern mehrere Belange doppelt der sogar dreifach ab.

Des Weiteren liegt für die Planung eine Untersuchung⁸ zum Lärm durch die Autobahn zugrunde. Diese befindet sich nur etwas mehr als 100 Meter vom Plangebiet entfernt und belastet das Gebiet bereits heute. Bei einer wohnbaulichen Nutzung sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Diese wurden aus dem Gutachten in die Festsetzungen überführt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden in die Planung übernommen.

Als letzte Festsetzung ist die randliche Eingrünung über die Festsetzung einer Anpflanzfläche aufgenommen worden. Hier soll sich der neue, erweiterte Ortsrand in erforderlichem Umfang realisieren lassen. Gleichzeitig ist durch die Mehrfachnutzung der einzelnen Flächen auch eine Begrenzung auf das machbare erfolgt.

9.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Vorgaben gemacht zur Gestaltung der Fassaden, der Dachgestaltung, der Gestaltung von Staffelgeschossen bei Flachdächern, der Gestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke und zu Einfriedungen und Abgrenzungen. Alle diese Regelungen sollen die Gestaltung des Baugebietes steuern. Neben der Baufreiheit der Bauherren ist durch die Festsetzungen auch eine gestalterische Vorgabe durch die Stadt Schweich zuzugestehen. Diese Gestaltungsvorgaben sollen eine ansprechende Erscheinung sicherstellen und eine gute Qualität sowie städtebauliche Wirkung gewährleisten. Mit den Details zur Dachform und Farbgebung lehnt sich die Stadt an die

⁸ Schalltechnisches Beratungsbüro GSB, Sankt Wendel: Stadt Schweich, Bebauungsplan `Vor der Schaumbach`, Schalltechnische Stellungnahme (März 2021)

umgebende Bebauung an, lässt den Bauherren aber eine hinreichend Gestaltungsfreiheit. Zudem kann die Umsetzung der Planung über die Vergabe von Grundstücken und die Parzellierung hinsichtlich der Baudichte und Gestaltung weitergehend gesteuert werden.

Über die Vorgaben zur Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohneinheit soll sichergestellt werden, dass die bewusst schmalen Verkehrsräume nicht durch dort geparkte Autos beeinträchtigt werden. Mit der Forderung von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit wird davon ausgegangen, dass die Parksituation weitestgehend geregelt sein wird.

Letztlich beinhalten die Festsetzungen eine Regelung zu Werbeanlagen. Da im Gebiet auch gewisse gewerbliche Nutzungen möglich sind, sollen diese eine nur eingeschränkte Werbemöglichkeit bekommen. Dadurch soll der Charakter als Wohngebiet nicht durch Werbeanlagen überformt werden.

9.3. Hinweise

Die aufgenommenen Hinweise dienen dazu, geltende Gesetze und Regelungen für den speziellen vorliegenden Fall aufzuzeigen und Hinweise zu geben auf die aktuelle Situation im Gebiet und in der Umgebung. Dabei handelt es sich nicht um verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans. Zudem werden Themen aufgezeigt, die seitens der Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden und den Bauherren zur Kenntnis gegeben werden sollen.

10. Abwägung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind Anregungen eingebracht worden, die zu einer Anpassung der Planung sowie zu ergänzenden Begutachtungen geführt haben. An der Planung wird festgehalten. Die Anpassungen führten zu einer ausgewogenen Planung unter Beachtung vielfältiger Interessen.

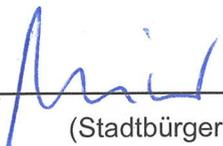
Nach erfolgter Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden ist festzustellen, dass die Planung zur Satzung geführt werden kann. Bedenken hinsichtlich der Geruchsbelastung konnten als minimal zurückgewiesen werden. Auch die Lärmbelastung durch die Autobahn ist im Zuge der Abwägung und durch planerische Mittel überwunden worden. Belange der Entwässerung, des Naturschutzes und des Ordnungsrechtes wurden durch den Stadtrat bewertet und zurückgestellt. Das Verfahren wurde zur Offenlage auf die Rechtsgrundlage des § 13b BauGB umgestellt. Die Planung ist somit abgewogen zur Satzung geführt worden. Es fand ein Ausgleich aller vorgebrachter Interessen im Planverfahren statt.

11. Städtebauliche Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		8.133	100,0
Allgemeines Wohngebiet	Fläche allgemein	6.372	78,3
	<i>Davon überbaubar (Baufenster)</i>	4.725	74,1
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	582	7,1
	Verkehrsberuhigter Bereich	115	1,4
Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	1.104	13,5
	<i>Davon Anpflanzung</i>	197	17,8
Versorgungsflächen	Müllplätze	5	< 0,1
	<i>Überlagernd Wasserwirtschaft</i>	922	
	<i>Überlagernd Sondenfeld</i>	123	

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Vor der Schaumbach“ der Stadt Schweich beigelegt.

Schweich, den 11.07.2022


 (Stadtbürgermeister)

