

Stadt Schweich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

„Neue Mitte“ Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße



Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung zum ergänzenden Verfahren	1
2	Anlass und Ziel der Planung	1
3	Planverfahren	2
3.1	Aufstellungsverfahren	2
3.2	Verfahrensablauf	3
4	Erläuterungen zum Plangebiet.....	4
4.1	Abgrenzung des Plangebietes	4
4.2	Vorhandene Struktur.....	5
4.3	Bestehende Erschließung.....	5
4.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
5	Planungsvorgaben.....	5
5.1	Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	5
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
5.3	Bebauungspläne.....	6
5.4	Fachplanungen.....	7
5.5	Schutzgebiete/-objekte	7
5.6	Denkmalpflege, Archäologie	7
5.7	Altlasten.....	7
5.8	Schallemissionen und –immissionen	8
6	Planungskonzept.....	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Stellplätze und Verkehrsflächen.....	13
6.3	Erschließung.....	14
6.4	Brandschutz.....	14
6.5	Energiekonzept.....	15
6.6	Trinkwasserversorgung.....	16
6.7	Abwasser.....	16
6.8	Elektrische Versorgung.....	16
6.9	Grünordnerische und Freiflächenplanung	16
7	Planinhalte.....	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.2.1	Zulässige Grundfläche	17
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	18
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	18
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	19
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	20
7.5	Bepflanzungen.....	20

7.6	Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen	20
7.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
7.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	26
7.9	Örtliche Bauvorschriften.....	27
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	27
8.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	27
8.2	Verkehrliche Erschließung	28
8.3	Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung.....	28
8.4	Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	29
9	Hinweise und Empfehlungen	29
9.1	Telekommunikation.....	29
9.2	Schutz des Bodens.....	29
9.3	Baugrunduntersuchungen.....	29
9.4	Altlasten.....	30
9.5	Radonpotenzial.....	30
9.6	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	31
9.7	Innergebietlicher Lärmschutz	31
9.8	Erdgasleitungen.....	31
9.9	Abfallentsorgung.....	32
10	Bodenordnende Maßnahmen	32
11	Durchführungsvertrag.....	32

1 Vorbemerkung zum ergänzenden Verfahren

Der Bebauungsplan „Neue Mitte Schweich“ wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nebst Durchführungsvertrag aufgestellt und am 18. Mai 2022 als Satzung beschlossen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages haben sich zu einzelnen technischen Details der Planung Abweichungen zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans ergeben. Dies liegt darin begründet, dass zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes einzelne Fragen, wie z. B. die der Pflasterart auf den neuen Gehflächen, die der Bepflanzungsart (Anpflanzungsqualität der Bäume) in den öffentlichen und teilöffentlichen Räumen, Details zu Schallschutzverglasungen an den Balkonen und letztlich die Aufstellflächen für die Feuerwehr noch nicht genau bekannt waren.

Der Durchführungsvertrag aber besagt im Falle von Abweichungen zwischen den vertraglichen Bestimmungen und den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass sodann die Vertragsbestimmungen den Festsetzungen vorgehen. Um dabei verbleibende Widersprüche zwischen Vertrag und Planwerk zu beseitigen, soll der Bebauungsplan nach erfolgtem Satzungsbeschluss nun geändert (an den Vertrag angepasst) werden.

Die zur erneuten Offenlage nach Satzungsbeschluss vorzunehmenden Änderungen umfassen folgende Punkte:

- a) Die Festsetzung zur Beschaffenheit der Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen entfällt.
- b) Die begrünten Flächen um die öffentlichen Parkplätze an der Bernhard-Becker-Straße entfallen.
- c) Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen werden gem. den Regelungen im Durchführungsvertrag angepasst.
- d) Aus brandschutztechnischen Gründen (Feuerwehraufstellfläche) entfällt ein Baum an der Bernhard-Becker-Straße.
- e) Die Festsetzung zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen entfällt. Es erfolgt die alleinige Regelung hierzu im Durchführungsvertrag mit Verweis auf die Ansichten im VEP, in denen die aus Schallschutzgründen an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude III und IV vorgesehenen Glaselemente dargestellt sind.

Ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ist in der Weise durchzuführen, dass die Verfahren nach den §§3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit diesem neuen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes wiederholt werden.

Der Bebauungsplan wird im Anschluss an die Offenlage erneut als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt.

2 Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Schweich, im Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße, gegenüber dem Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Schweich, sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes sowie im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes *In den Pöhlengärten*, welcher bereits in Gänze entwickelt ist. Der gültige Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Dorfgebiet (MD) (Ursprungs-B-Plan), bzw. ein Mischgebiet (MI) (3. Änderung) fest. Im Bereich des Ursprungs-B-Plans ist eine I-geschossige, im Bereich der 3. Änderung eine II-geschossige Bauweise möglich. Die festgesetzten Baugrenzen sowie die bestehenden Festsetzungen zu baulichen Maßen stellen die Bestandsgebäude dar, bieten jedoch keine Möglichkeit einer baulichen Erweiterung und Nachverdichtung.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde im Vorfeld der Planung gemeinsam mit der Stadt Schweich erarbeitet und abgestimmt. Hierzu wurde in 2014 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Es ist anvisiert einen Gebäudekomplex mit vier Gebäuden zu errichten, die über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen. In den Erdgeschossen der Gebäude entlang der *Bernhard-Becker-Straße* sowie der *Brückenstraße* sollen gewerbliche Flächen entstehen, die ebenerdig zum Fußweg ausgebildet werden. Das nordwestliche Gebäude (Bereich der Straßen *Im Pöhlen / Steinerbaum*) soll allein zu Wohnzwecken genutzt werden. Neben der Schaffung gewerblicher Nutzfläche sollen im Plangebiet insgesamt etwa 64 Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan beinhaltet auch Festlegungen für die angrenzenden Verkehrsflächen, wie Fußwege, PKW-Stellplätze sowie zur Straßenverkehrsfläche. Auf diese Weise soll eine ganzheitliche Planung der Verkehrsflächen im Umfeld des Kreuzungsbereiches *Bernhard-Becker-Straße* und *Brückenstraße* ermöglicht werden, insbesondere vor dem Hintergrund der Option des möglicherweise zu erweiternden Kreisverkehrsplatzes (KVP).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Grundlage zur Umsetzung des Bauvorhabens sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung des Gesamtvorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag geschaffen werden.

Eine Änderung des Ursprungsbebauungsplans unter den heutigen bauplanungsrechtlichen Maßgaben soll nicht erfolgen. Stattdessen wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der die städtebauliche Ordnung für einen Bereich zwischen *Brückenstraße*, *Bernhard-Becker-Straße*, *Im Pöhlen* und *Steinerbaum* regeln wird. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten dessen Festsetzungen an die Stelle der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans, ohne dass dieser in einem formellen Verfahren teilaufgehoben werden muss („das neue Recht verdrängt das Alte“).

Die Planung ist als Maßnahme der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als beschleunigten Verfahren.

3 Planverfahren

3.1 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat Schweich hat dem Antrag der Investoren zugestimmt und am 18.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für das Planverfahren gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am 18.05.2022 gefasst.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nebst Durchführungsvertrag aufgestellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da die baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Nutzung einer innerörtlichen Freifläche geschaffen werden sollen. Dadurch wird insbesondere § 1a BauGB Rechnung getragen. Dieser besagt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss und innere Entwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hat.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nach § 13a BauGB erfolgen, da folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der moderaten Nachverdichtung.
2. Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
3. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 und § 1a Abs. 3 Satz 6 gilt der Eingriff als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Dementsprechend ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, welcher für das Plangebiet ein Mischgebiet dargestellt, ist nicht erforderlich, da die im VEP bestimmten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) den mischgebietstypischen Nutzungen entspricht. Im Übrigen kann der FNP im Wege der Berichtigung auch angepasst werden.

Bei Nichtzustandekommen des Vorhabens hat die Stadt die Möglichkeit den VBP für nichtig zu erklären; die Festlegungen des gegenwärtig rechtsverbindlichen Bebauungsplanes behalten dann weiterhin Ihre Gültigkeit.

3.2 Verfahrensablauf

Im Jahr 2014 wurde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren für das Vorhabengebiet durchgeführt. Im Nachgang wurde das architektonische Konzept verfeinert und auf Basis dessen wurde im August/September 2020 eine fakultative frühzeitige Beteiligung analog § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die städtebauliche Konzeption, die dem Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, bildete eine vergleichbare städtebauliche Konzeption in Bezug auf die bauliche Dichte, die Höhe baulicher Anlagen, die Anordnung der Gebäude sowie die Anordnung der Stellplätze entlang der *Bernhard-Becker-Straße* und *Im Pöhlen*.

Nach der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Projektträger zurückgezogen und das Projekt sowie das Plangrundstück an den jetzigen Vorhabenträger angetreten. Dieser hat als neuer Projektträger die Planung, wie sie zur frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2020 vorlag, weiter bearbeitet und konkretisiert. Das Ergebnis gibt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan wieder.

4 Erläuterungen zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das vorgesehene Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,45 ha und befindet sich in der Stadt Schweich, nordwestlich des Kreisverkehrsplatzes Bereich *Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße*. Der Bereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Schweich:

Flur 70

Flurstücke 27/3, 28/19, 28/20, 28/21, 28/27, 251, 252, 253

sowie die folgenden Flurstücke, auf denen öffentliche Verkehrsflächen liegen:

Flur 65

Flurstücke 228/14 (tlw.), 228/16

Flur 70

Flurstücke 246, 279, 326/4 – jeweils teilweise

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planurkunde sowie nachfolgender Abbildung.



Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans & Vorhaben- und Erschließungsplan

Der städtebaulichen Planung liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2017 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

4.2 Vorhandene Struktur

Das Planareal ist bereits in Gänze gemäß den Bestimmungen des gültigen Bebauungsplanes entwickelt.

Das südliche, I-geschossige Gebäude wurde in der Vergangenheit vorübergehend von einem Aldi-Markt genutzt. Seit dem gab es häufiger wechselnde gewerbliche Nutzungen. Zu dieser Gewerbeflächen gehören PKW-Stellplätze entlang der *Bernhard-Becker-Straße* im Süden und der Straße *Im Pöhlen* im Westen.

Die beiden Gebäude der Brückenstraße 28 & 30 sind II-geschossig mit Dachgeschoss ausgebildet.

Alle Gebäude im Plangebiet stehen derzeit leer bzw. teilweise ist bereits ein Abriss erfolgt.

4.3 Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum von Schweich zwischen *Brückenstraße*, *Bernhard-Becker-Straße*, *Im Pöhlen* und *Steinerbaum*. Es wird im Westen, Süden und Osten durch Bürgersteige der vorgenannten Straßen umrundet.

Die äußere Erschließung ist bereits sichergestellt.

4.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Während die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Grundstücke allein einem Vorhabenträger gehören, stehen die geplanten Verkehrsflächen sowohl im Eigentum des Vorhabenträgers sowie der Stadt bzw. dem Straßenbaulastträger. Der Durchführungsvertrag regelt, welche Teilbereiche in öffentliche Hand übergehen bzw. in Besitz des Investors verbleiben.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden an die Stadt und/oder den Straßenbaulastträger des KVP übergehen.

5 Planungsvorgaben

5.1 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Der derzeit gültige Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier kennzeichnet die Stadt Schweich als Unterzentrum mit den zugewiesenen besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe und Tourismus.

Nach dem Entwurf des neuen Regionalplans von Januar 2014 werden der Stadt ebenfalls die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe sowie Freizeit und Erholung zugeschrieben. Die Stadt nimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums ein. Das Planwerk kennzeichnet den Planbereich als Siedlungsfläche Wohnen sowie als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Gemäß den Ausführungen des Entwurfs zum künftigen Raumordnungsplan der Region Trier, werden als Vorbehaltsfläche Hochwasserschutz diejenigen Flächen gekennzeichnet, die eine geringe oder eine Rechtgefährdung aufweisen. Hier ist dem vorbeugenden Hochwasserschutz besondere Bedeutung beizumessen. Zudem soll eine Erhöhung des Schadenpotentials durch Hochwasser vermieden werden.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (Stand: 15. Fortschreibung, 2018) als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche im Vorhabengebiet lässt sich aus dem FNP entwickeln, da die zulässigen Nutzungsformen (Wohnen und Gewerbe) den mischgebietstypischen Nutzungsarten entsprechend. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich. Bei Bedarf kann der FNP auf Basis von § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

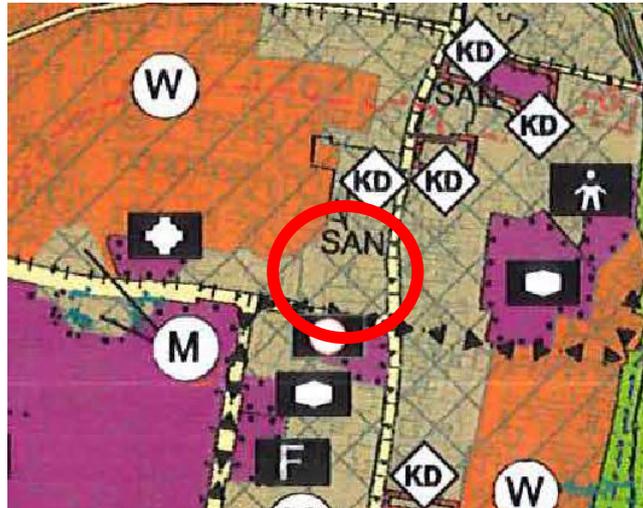


Abbildung 2: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich, Stand: 2018

5.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *In den Pöhlengärten* sowie teilweise in dem Bereich der 3. Änderung dieses Ursprungsbebauungsplanes. Als Gebietsart besteht eine rechtsgültige Festsetzung als Dorfgebiet (MD) (Ursprungsbebauungsplan) sowie als Mischgebiet (MI) (3. Änderung). Im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes ist eine I-geschossige, geschlossene Bauweise festgeschrieben; im Bereich der 3. Änderung eine II-geschossige, geschlossene Bauweise. Die dargestellten Baugrenzen entsprechen den vorhandenen Bestandsgebäuden. Die Festsetzungen bieten keine Möglichkeiten für Nachverdichtungen. Da das dem Vorhaben zugrunde liegende Konzept sich nicht auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes entwickeln ließe, erfolgt nunmehr die Aufstellung eines auf das Vorhaben zugeschnittenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag.

Bei Nichtzustandekommen des Vorhabens besteht für die Stadt u.a. die Möglichkeit den VBP für nichtig zu erklären, womit die Festlegungen des gegenwärtig rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wieder gelten würden.

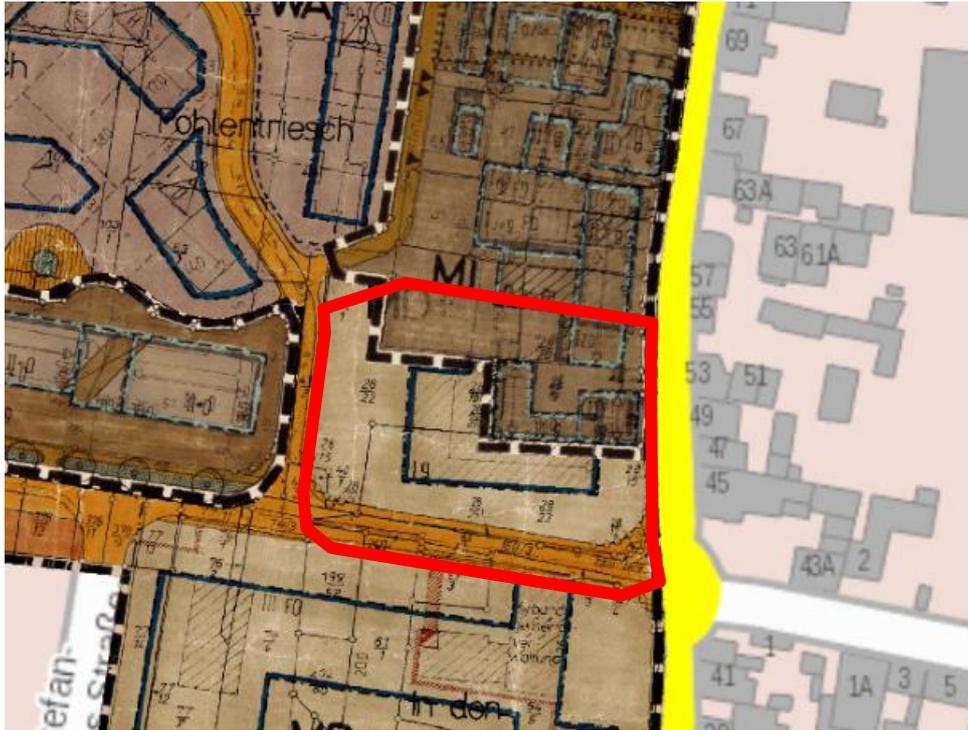


Abbildung 3: Auszug des Bebauungsplanes „In den Pöhlengärten“, mit Überlagerung der 3. Änderung (nördlicher Teil in dunklerer Farbgebung)

5.4 Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Planungsänderung betreffen, sind nicht bekannt.

5.5 Schutzgebiete/-objekte

Für den Planänderungsbereich bestehen keine förmlichen Unterschutzstellungen.

5.6 Denkmalpflege, Archäologie

Laut Auszug aus der aktuellen Denkmalliste der Generaldirektion kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege, befinden sich im unmittelbaren Planungsbereich keine Kulturdenkmäler.

Etwa 100 m nordwestlich sind Bestattungen eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes nachgewiesen. Die Ausdehnung dieses Gräberfeldes ist jedoch nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Ausschachtungsarbeiten unerwartete Bodendenkmäler zu Tage treten, gilt die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz.

5.7 Altlasten

Informationen zu Altlasten im Planareal liegen nicht vor. Aufgrund der langen baulichen Vornutzung und bereits erfolgter Bodeneingriffe ist auch nicht von solchen auszugehen. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur

Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

5.8 Schallemissionen und –immissionen

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens¹ folgende Aufgabenstellungen zu untersucht:

- Verkehrslärm im Plangebiet
- Anlagenlärm aus dem Plangebiet
- Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen

Sowohl am Tag als auch in der Nacht werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete deutlich, insbesondere an den der Straßen zugewandten Fassaden, überschritten. Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich (s. Kapitel 7.8).

Auf das Plangebiet wirken keine gewerblichen Anlagen in einem relevanten Umfang ein. Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es auf der Anwohnerstraße 'Im Pöhlen', die das Plangebiet erschließt, und der Bernhard-Becker-Straße sowie der Brückenstraße, die die Verkehre bündeln, zu einer Zunahme der Verkehre und damit des Verkehrslärms. Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der Lage des Plangebiets im Inneren der Stadt Schweich sowie den kurzen Anbindungen zu einer übergeordneten Gemeindestraße bzw. zu einer Landesstraße mit jeweils einer Bündelungsfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das gesamte Planareal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist der Abriss der Geschäfts- bzw. Wohngebäude der *Brückenstraße 28 und 30* sowie der *Bernhard-Becker-Straße 1* vorgesehen.

Es werden insgesamt vier Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet. Während das nordöstliche Gebäude, entsprechend des hier gelegenen und abzureißenden Bestandsgebäudes, grenzständig zu dem nördlich angrenzenden Gebäude der *Brückenstraße Nr. 32* errichtet wird, werden die übrigen Gebäude als freistehende Einzelgebäude ausgebildet. Die Ausmaße der Tiefgarage orientieren sich in etwa an den Außenkanten der Gebäude. Richtung 'Im Pöhlen' kragt die Tiefgarage auch über die dortige Gebäudeseite hinaus. Entlang der *Brückenstraße* und *Bernhard-Becker-Straße* stoßen die vorderen Gebäudeseiten an den künftigen Verlauf des öffentlichen Fußweges an. Richtung 'Im Pöhlen' stoßen die Fassaden an den dortigen künftigen privaten, aber öffentlich zugänglichen Fußgängerbereich an. Es entsteht eine Wirkung von Einzelgebäuden entlang dieser Straßen bzw. Gehwegen. Der gesamte Gebäudekomplex bildet einen ungefähr quadratischen Grundriss (siehe Abbildung 4).

¹ Vgl. Konzept dB plus GmbH (2022): Schalltechnisches Gutachten. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Mitte“. Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße. Stadt Schweich. Sankt Wendel

Die Gebäude entlang der *Brückenstraße* nehmen die Bauflucht der unmittelbar nördlich angrenzenden Gebäude der *Brückenstraße* (Hausnummer 32 bis 36) auf und führen diese bis zum Kreuzungsbereich *Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße* fort. Die Gebäudegrundrisse zur *Bernhard-Becker-Straße* führen ebenfalls die Bauflucht der westlich gelegenen Bebauung bis zum KVP weiter.



Abbildung 4: Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: Mai 2022

Das Niveau der Erdgeschosse der Gewerbeflächen liegt ebenerdig zu den angrenzenden Fußwegen und dem neu entstehenden Hofbereich oberhalb der Tiefgarage. Es sind bodentiefe Schaufenster vorgesehen, die das urbane Erscheinungsbild des Quartiers aus Sicht der Passanten prägen. Im Hofbereich werden Freiflächen geschaffen, die einen neuen Quartiersplatz darstellen und als Vorzone der angrenzenden Gewerbeeinheiten dienen. Die Gewerbeeinheiten weisen auch zum Hof hin bodentiefe Schaufensteranlagen auf. Gewerbeeinheiten sind im nordwestlichen Gebäude hingegen nicht vorgesehen.

Die Wohn- und Geschäftsgebäude werden, abgesehen von dem nordöstlichen Gebäude, als IV-geschossige Gebäude mit Dachgeschoss ausgeführt. Das nordöstliche Gebäude wird III-geschossig mit Dachgeschoss ausgeführt. Mit dieser Staffelung der Gebäudehöhe in Nord-Süd-Richtung entlang der *Brückenstraße*, wird ein Übergang zwischen der Firsthöhe der Bestandsgebäude der *Brückenstraße* im Norden (Hausnummer 32) zur Firsthöhe der Verbandsgemeindeverwaltung im Süden (Hausnummer 26) und den Wohn- und Geschäftshäusern im Westen (Martinstraße 5, Im Pöhlen 2, Steinerbaum 2) geschaffen.

Die Neubebauung wird zwar mit Hilfe der Abstufung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante in den Bestand eingefügt, dennoch werden die umliegenden Traufhöhen geringfügig überschritten. Diese Übertagung ist städtebaulich vertretbar, da ein neuer

zentraler urbaner Punkt mit Wohn- und Geschäftshäusern im Zentrum von Schweich entstehen soll. Damit kann zum einen ein erheblicher Beitrag zur Erfüllung der Wohnungsnachfrage geleistet werden. Zum anderen werden entlang der Hauptgeschäftsstraßen Schweichs neue Einkaufs-/Dienstleistungs- und Gewerbeflächen geschaffen, die das bestehende Angebot ergänzen und Schweich als Einkaufsstadt stärken sollen. Da es sich um vier Einzelbaukörper handelt, wird keine kompakte und trutzig wirkende Bebauung entstehen, sondern eine lockere Bebauung die sich um einen zentralen Hof gruppiert. Zur umliegenden, gegenüber der Geltungsbereichsgrenze auf der anderen Straßenseite der Brückenstraße und der Straße `Im Pöhlen` befindlichen Wohnnutzung wird genügend Abstand eingehalten, so dass eine ausreichende Besonnung und Belüftung weiterhin gegeben sind.

Die Dachgeschosse werden jeweils z. T. als Vollgeschoss ausgebildet, entsprechend erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Zulässigkeit einer III- bzw. IV-geschossigen Bauweise. Die maximale Ausprägung der Gebäude wird im VBP mit einer festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) von 140,80 m für das nordöstliche Gebäude (Haus 2) und mit einer OK max. von 144,50 m ü NHN für die übrigen Gebäude (Haus 1, 3 und 4) bestimmt. Die Dächer werden als Walmdach ausgebildet.

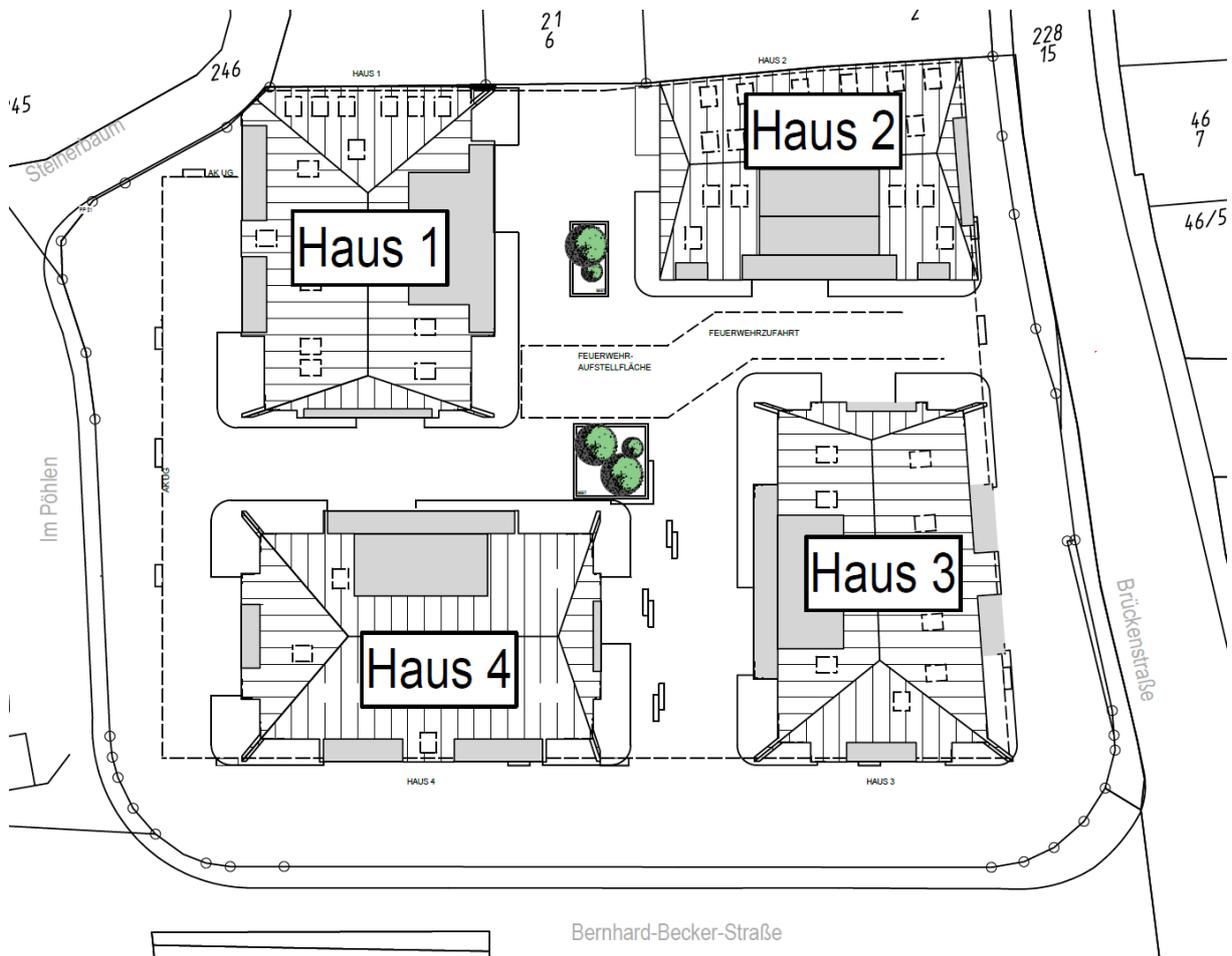
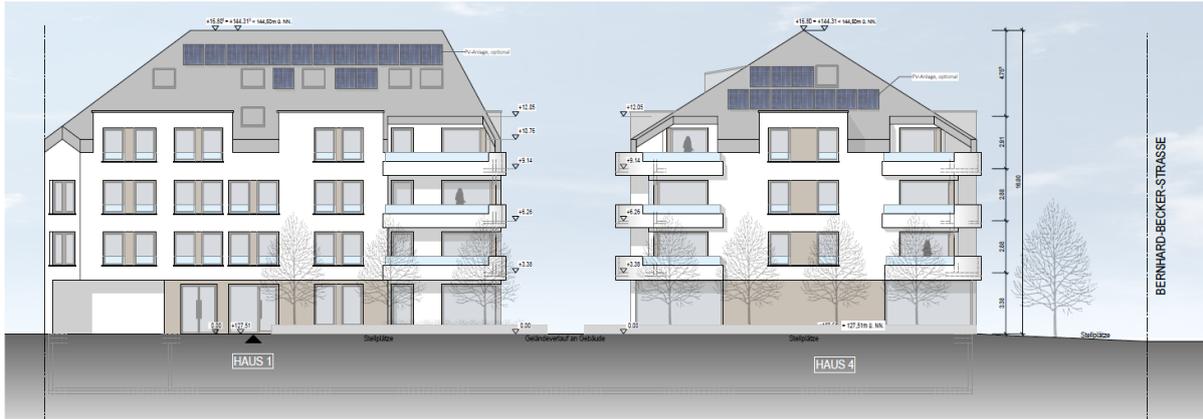


Abbildung 5: Lageplan (Quelle: DSA - Gesellschaft für Architektur mbH, Stand 25.04.2022)



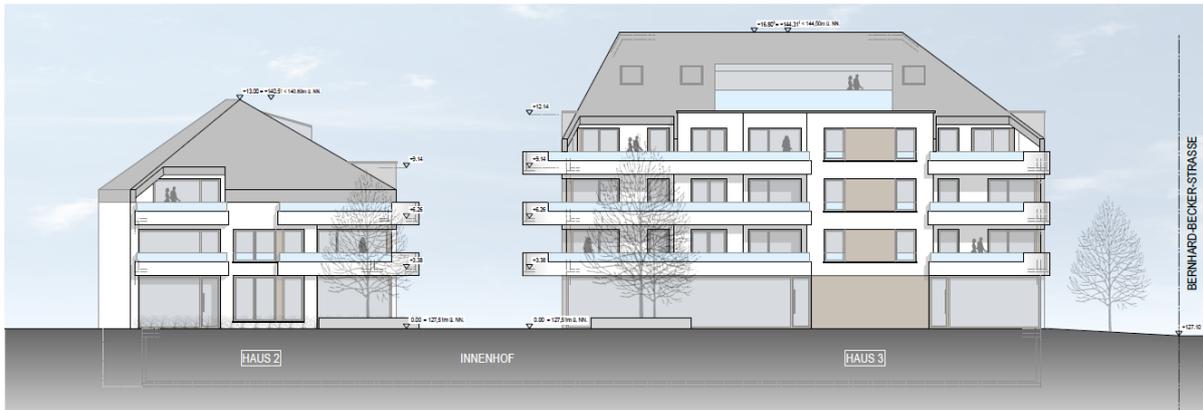
Westansicht H1+H4 1:100 - Ansicht Straße "Im Pöhlen"



Ostansicht H1+H4 1:100 - Ansicht Innenhof

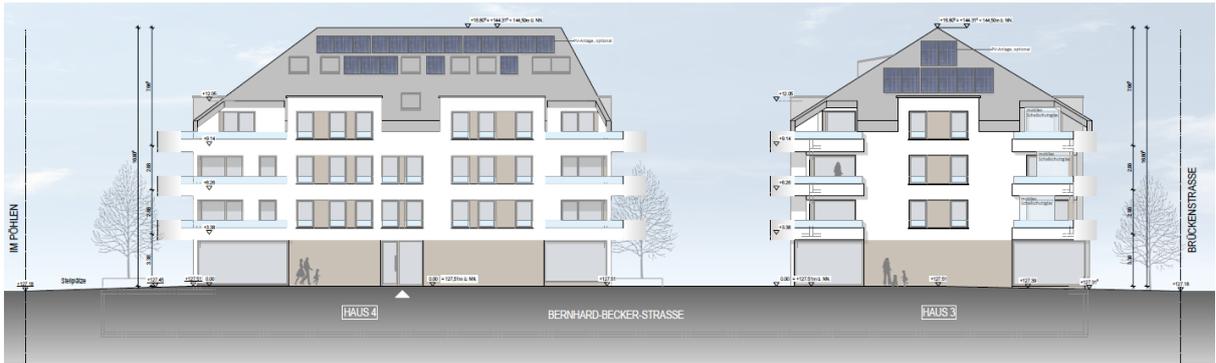


Ostansicht H2+H3 1:100 - Ansicht Straße



Westansicht H2+H3 1:100 - Ansicht Innenhof

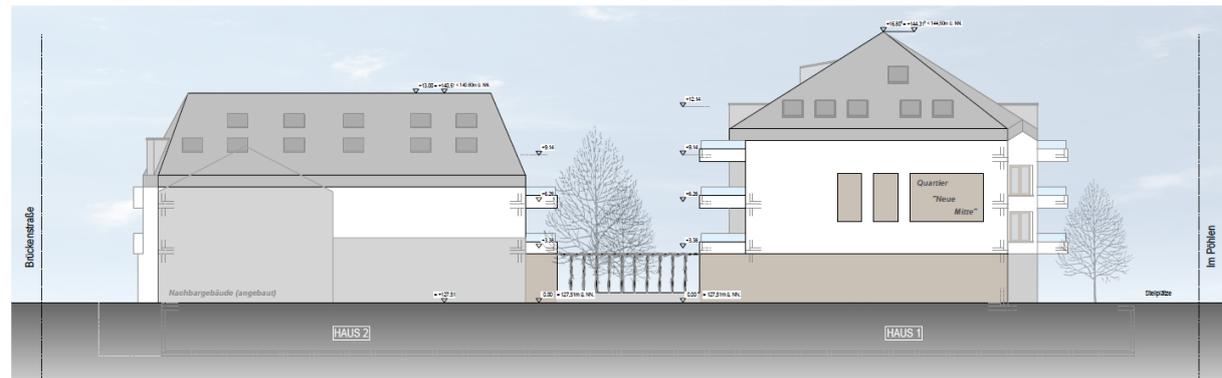
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Schweich,
Teilbereich „Neue Mitte“ - Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße



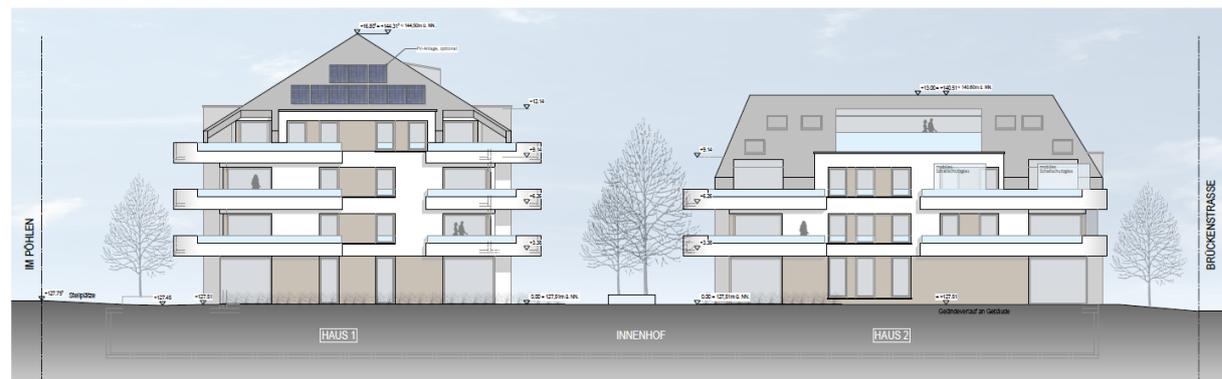
Südsansicht H3+H4 1/100 - Ansicht Straße



Nordansicht H3+H4 1:100 - Ansicht Innenhof



Nordansicht H1+H2 1:100 - Ansicht Außen



Südsansicht H1+H2 1:100 - Ansicht Innenhof

Abbildung 6: Gebäudeansichten (Quelle: DSA - Gesellschaft für Architektur mbH, Stand 25.04.2022)

Das nordöstliche Gebäude (Haus 2) und die beiden südlichen Gebäude (Haus 3 und 4) sollen sowohl für Wohnnutzungen in den Obergeschossen und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zur Verfügung stehen. Die gewerblichen Flächen in den Erdgeschossen von Haus 2, 3 und 4 werden ebenerdig zu den umlaufenden Fußwegbereichen ausgebildet. Die darüber liegenden Geschosse sollen, wie auch das gesamte nordwestliche Gebäude (Bereich der Straßen *Im*

Pöhlen/ Steinerbaum), allein zu Wohnzwecken genutzt werden. Im nordöstlichen Gebäude findet im Erdgeschoss z. T. ebenfalls eine Wohnnutzung statt. Es werden in den vier Neubauten 64 Wohneinheiten und 8 Gewerbeeinheiten im Zentrum von Schweich geschaffen.

	EG	1. OG	2. OG	3. OG	DG	Summe
Haus 1	3	5	5	5	2	20
Haus 2	2	4	4	0	0	10
Haus 3	0	5	5	5	2	17
Haus 4	0	5	5	5	2	17
Summe	5	19	19	15	6	64

Tabelle 1: Anzahl der Wohneinheiten je Geschoss und Haus

6.2 Stellplätze und Verkehrsflächen

Der weitaus überwiegende Teil der für die Wohnungen und die gewerblichen Einheiten erforderlichen PKW-Stellplätze wird in der Tiefgarage zur Verfügung stehen. Sie sind ausschließlich den Wohnungseigentümern bzw. Mietern sowie den Mitarbeitern der Gewerbeeinheiten vorbehalten. Ein Verkauf oder eine Vermietung an Personen die nichts mit der Anlage zu tun haben, wird durch eine Regelung im Durchführungsvertrag ausgeschlossen.

Um alle erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, werden zusätzlich oberflächige Stellplätze im Westen des Planareals entlang der Straße *Im Pöhlen* und der *Bernhard-Becker-Straße* ausgewiesen. Diese Flächen mit den Stellplätzen entlang der Straße *Im Pöhlen* werden nach Abschluss der Bauleitplanung weiterhin im Eigentum des Investors verbleiben.

Die Stellplätze an der *Bernhard-Becker-Straße* werden in öffentliches Eigentum übertragen, sind aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Stellplatznachweis in Ansatz zu bringen.

Stellplatzberechnung:

Stellplatzschlüssel Wohnungen: 2 Stellplätze (St) je Wohneinheit (WE)

Stellplatzschlüssel Gewerbe: 1 St je 35 m² Verkaufsnutzfläche gem. Stellplatzverordnung RLP (Mittelwert zwischen 30-40 m²)

64 WE x 2 St = 128 St

761 m² Verkaufsnutzfläche / 35 m² = 22 St

150 St erforderlich

Stellplätze gemäß Vorhaben

Tiefgarage 116 St

116 St Tiefgarage

Oberirdisch 12 öffentliche Parkplätze *Bernhard-Becker-Straße*

16 Stellplätze *Im Pöhlen*

28 Stell-/Parkplätze oberirdisch

Im Vorhaben entstehen insgesamt: $116 + 28 = 144$ St. Bauordnungsrechtlich entsteht trotz der Differenz von 6 St. kein Defizit, da das Angebot von 2 St pro WE über den bauordnungsrechtlichen Anforderungen liegt.

Neben den geplanten Stellplätzen erfolgt an der Straße *Im Pöhlen* die Errichtung der Müllsammelstelle für das Planprojekt sowie einer Trafostation.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Abbildung 4) bzw. der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege entlang der *Brückenstraße*, *Bernhard-Becker-Straße* und *Im Pöhlen* sowie die öffentlichen PKW-Parkplätze entlang der *Bernhard-Becker-Straße*) werden auf der Basis des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger nach Herstellung durch den Vorhabenträger an die Stadt übertragen.

Soweit in Teilen randlich Straßenverkehrsflächen der *Bernhard-Becker-Straße* und des KVPs berührt sind, ist nach Herstellung eine Übertragung an den Straßenbaulastträger vorgesehen.

6.3 Erschließung

Das geplante Objekt ist über die bestehenden Verkehrsflächen bereits in Gänze erschlossen.

Die gewerblichen sowie die Wohneinheiten sind fußläufig über öffentliche Fußwege in den Straßenrandbereichen erschlossen. Der private Hofbereich wird ebenfalls für die Öffentlichkeit als Querverbindung sowie zur Erreichbarkeit der Gewerbeeinheiten zugänglich sein. Dies obliegt aber der Hausordnung des späteren Objektes und ist hier nicht zu regeln. Private Flächen, die für Passanten öffentlich zugänglich sein sollen, befinden sich an der Westseite des Objektes zwischen den dortigen künftigen Fassaden und der privaten Stellplatzanlage entlang *Im Pöhlen*. Hier sollen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Allgemeinheit (Gehrechte für jedermann) eingeräumt werden. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die öffentlichen PKW-Stellplätze im Süden werden über die *Bernhard-Becker-Straße* angefahren.

Die Zufahrt zur privaten Tiefgarage erfolgt im Nordwesten über die Straße *Steinerbaum und von dort über private Flächen des Vorhabenträgers*. Ebenfalls im Westen des Plangebietes befinden sich weitere oberirdische, private PKW-Stellplätze des Planobjektes, die über die Straße *Im Pöhlen* erreichbar sind.

Ferner ist im Nordwesten, neben der Tiefgaragenzufahrt die Müllsammelstelle des Objektes vorgesehen, welche von Fahrzeugen der Abfallentsorgung angefahren werden kann.

6.4 Brandschutz

Für das geplante Vorhaben liegt ein Brandschutzkonzept² vor, dessen Ziel es ist die vorgelegte Planung auf die baurechtlichen Vorgaben der LBauO Rheinland-Pfalz hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes abzustimmen, so dass das Bauvorhaben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes entspricht bzw. keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

² Vgl. Paul Corall (2022): Brandschutzkonzept. Wohn- und Geschäftshäuser Karree „Neue Mitte“ Brückenstraße/Bernhard-Becker-Straße Schweich. Meerbusch.

Das Brandschutzkonzept soll der zuständigen Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Trier-Saarburg wie aber auch der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Trier-Saarburg als Beurteilungsgrundlage dienen.

Folgende Brandschutzmaßnahmen werden berücksichtigt:

- Das vorgesehene Bauobjekt kann ohne weiteres von den umliegenden öffentlichen Straßen erreicht werden. Auf diesen öffentlichen Straßen ist das Aufstellen von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen wie aber auch von Krafftfahrdrehleitern bzw. Hubrettungsfahrzeugen ohne weiteres möglich.
- Zur Sicherung des 2. Rettungsweges wird von der Brückenstraße aus eine Zufahrt zu dem Innenhof erstellt.
- An den straßenseitigen Außenwänden werden für jedes einzelne Gebäude im Bereich der Zugänge zu diesen Gebäuden die Hausnummern übersichtlich und dauerhaft gekennzeichnet
- Die für den Einsatz der Feuerwehr der Stadt Schweich erforderliche Löschwasserversorgung wird über die bestehenden Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes sichergestellt. Diese Hydranten weisen keinen größeren Abstand als 50 m zu dem Bauobjekt auf. Die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden wird über die Hydranten im Umkreis von 300 m sichergestellt. Durch das zuständige Wasserversorgungsunternehmens wird eine Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden benannt. Die Differenz zu der erforderlichen zur Verfügung zu stellenden Löschwassermenge von 96 m³ wird sichergestellt durch einen Löschwasserbehälter mit einem Feuerwehr-Sauganschluss. Für das Aufstellen eines Feuerlöschfahrzeuges wird eine Feuerwehraufstellfläche in der Größe von 3,50 m x 11,0 m vorgesehen in einem Abstand von 1,60 m bis 3,20 m, bezogen auf die Saugstelle.
- Systeme zur äußeren und inneren Abschottung in Brandabschnitten bzw. Brandbekämpfungsabschnitten sowie Systeme der Rauchabschnittsbildung.
- 1. und 2. Rettungsweg werden baulich gesichert.
- Brandschutztechnische Maßnahmen bei der Tiefgarage sowie der Haustechnik.

6.5 Energiekonzept

Die thermische Gebäudehülle ist energetisch so ausgelegt, dass die Anforderungen in Anlehnung an den Transmissionswärmeverlust gem. den Anforderungen GEG erfüllt werden.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral bzw. wohnungszentral elektrisch, ggf. in Verbindung mit einer Abluft-Wärmepumpe.

Es sind wohnungszentrale Abluftanlagen vorgesehen. Unterstützend (zur Teildeckung des Strombedarfs u.a. der Wärmepumpe(n)) ist eine PV-Anlage von ca. 11 kWp vorgesehen.

Mit den genannten Maßnahmen wird ein energieeffizienter Gebäudekomplex geschaffen, der in allen Belangen den gesetzlichen Vorschriften gem. GEG entspricht.

6.6 Trinkwasserversorgung

Der Bereich wird über vorhandene Anlagen mit Trinkwasser versorgt. Zusätzliche Anschlussleitungen und das Abtrennen vorhandener Anschlussleitungen sind vom Investor im Wege des Aufwendungsersatzes zu erstatten.

6.7 Abwasser

Der Bereich wird über vorhandene Anlagen im Mischsystem entwässert. Die Neubauten sind jedoch im Trennverfahren zu entwässern, um ggf. an ein zukünftiges Trennsystem anbinden zu können.

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken soll bewirtschaftet werden (Zisternen, Rigolen etc.), bevor es abgeleitet wird. Die Entwässerungskonzeption wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Zusätzliche Anschlussleitungen und das Abtrennen vorhandener Leitungen sind vom Investor im Wege des Aufwendungsersatzes zu erstatten.

6.8 Elektrische Versorgung

Für die Stromversorgung der geplanten Gebäude wird im Nordwesten des Plangebietes ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

Die elektrische Versorgung der im Planungsgebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt über Erdkabel aus der geplanten Trafostation.

Für die vorhandene und geplante Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Dasselbe gilt für die geplante Trafostation im Umkreis von 2 m.

6.9 Grünordnerische und Freiflächenplanung

Im Bereich der Fußwege entlang der Brückenstraße und der Bernhard-Becker-Straße erfolgt die Anpflanzung einzelner Straßenbäume. Die Anzahl und die genauen Standorte werden im Durchführungsvertrag, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Da ein Großteil des Geltungsbereiches durch die Tiefgarage unterbaut ist, sind Pflanzmaßnahmen nur bedingt möglich. Aus diesem Grund werden die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straße *Im Pöhlen* in Betonpflanzgefäßen erfolgen. Auf diese Weise wird entlang der Straßenzüge eine Begrünung mit Solitären in Reihenform entstehen, die auch die Eingrünung der neu entstehenden Gebäude darstellt.

Der Hof zwischen den Neubauten wird mithilfe von zwei Pflanzgefäßen begrünt. Zu Aufenthaltszwecken werden Sitzgelegenheiten dienen.

Über diesen Hofbereich soll zudem der Zugang zu Gewerbeeinheiten erfolgen, so dass er einen halböffentlichen Charakter erhält. Die Zugänglichkeit wird im Durchführungsvertrag fixiert (keine Zugänglichkeit im Nachtzeitraum).

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft in Einklang mit § 12 Abs. 3 BauGB keine allgemeine Bestimmung über die Art der baulichen Nutzung z. B. gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft in Einklang mit § 12 Abs. 3 BauGB allgemeine Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung. Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2.1 Zulässige Grundfläche

Es wird eine zulässige Grundfläche von 2.215 qm für Gebäude inkl. der Balkone und von 1.236 qm für die Tiefgarage, Stellplätze, Garagen und sonstigen Nebenanlagen festgesetzt. Von der Regelfestsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Verhältniszahl wird im vorliegenden Falle abgesehen, da die zulässige Grundfläche dem angestrebten Vorhabenbezug in einem VEP-Verfahren stärker folgt.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche in der vorgesehenen Art und Weise entspricht der städtebaulichen Konzeption des Gebäudekomplexes mit Tiefgarage und vier Häusern. Mit der Festsetzung der maximalen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen wird gewährleistet, dass ein ausreichendes Maß an Fläche für Stellplätze und den Fußgängerverkehr zur Verfügung steht. So ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nur mit Berücksichtigung einer Tiefgarage möglich. Vor dem Hintergrund der derzeit erhöhten Nachfrage nach qualitativem innerstädtischem Wohnraum ist eine höhere Versiegelung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und durch oberirdische Stellplätze erforderlich sowie in der innerstädtischen Lage auch erwartbar und vertretbar.

Um dem Leitbild des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, wird die derzeit mindergenutzte Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Derartige, für eine Nachverdichtung sehr gut geeignete - und v. a. konfliktfreie Flächen - sind im Stadtgebiet nicht vorhanden, so dass das Planungskonzept städtebaulich befürwortet werden kann. Die höhere Dichte im Innenbereich ist berechtigt, wenn dadurch eine weitere Inanspruchnahme von Flächen zum Zweck des Wohnungsbaus im Außenbereich minimiert wird. Für den Geschosswohnungsbau ist der Außenbereich nicht geeignet. Die Planung schafft die Möglichkeit, dem in der Stadtmitte Schweichs entstandenen Leerstand und das damit einhergehende zunehmende Brachfallen von Gebäuden, verbunden mit hygienischen und baulichen Risiken, zu begegnen. Die Planung deckt bestehende Wohnbedürfnisse nachfragegemäß ab. Das Planungskonzept der Stadt stärkt die Innenentwicklung, statt Flächen an anderer Stelle erstmalig zu versiegeln. Ein Bebauungsgrad von knapp unter 100% der Fläche ist vertretbar und erwartbar, da die Fläche zuvor durch den ehemaligen Discounter, das Wohn- und Geschäftshaus an der Brückenstraße und die Stellplatzanlage nahezu vollständig versiegelt war. Lediglich der Gartenbereich neben und hinter Brückenstraße Haus Nr. 30 war unbebaut. Das Gebiet hat demnach auch heute kaum Grünflächen. Grünflächen

und der freie Landschaftsraum liegen aber unweit, so dass die wohnortnahe Erholung sichergestellt ist. Das Gebiet selbst ist – wie im Bestand auch – für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Es werden jedoch Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Begrünungsvorgaben sind ausreichend. Sie sind nicht vergleichbar mit Baugebieten „auf der grünen Wiese“, wo diese dem naturschutzfachlichen Minderungs- und Ausgleichsgebot folgen. Dort wird Naturraum erstmalig verbraucht. Dies ist auszugleichen. Vorliegend aber trifft dies für die Innerortslage nicht zu.

Die Planung ist auch sozialverträglich, da neuer bezahlbarer Wohnraum an einem innerörtlichen Standort geschaffen wird, der in einem Neubaugebiet am Ortsrand so nicht erschwinglich wäre. Es würde diesem Ziel widersprechen, die Zahl der Wohnungen zu verringern. Wo Menschen leben gibt es auch Fahrzeuge und Verkehr. Dies wird in der Planung ausgewogen bedacht, in dem eine Tiefgarage für die Wohnungen des Gebietes vorgesehen wird. Im Umkehrschluss ist es aus Sicht der Stadt der falsche Weg, die Stadtmitte „leer zu räumen“, um z. B. Platz für Fahrzeuge zu schaffen.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Mehrzahl der erforderlichen Stellplätze der geplanten Bebauung unterirdisch nachgewiesen werden können, wird eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität der Freiräume sichergestellt. Die Stellplätze werden auch im Hinblick auf visuelle und akustische Beeinträchtigungen günstig unterhalb der künftigen Geländeoberfläche realisiert.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse für die Gebäude, mit Ausnahme des nordöstlichen Gebäudes an der *Brückenstraße*, beträgt 4 Vollgeschosse. Das nordöstliche Gebäude grenzt unmittelbar an die Bestandsgebäude in der *Brückenstraße* und wird III-geschossig ausgebildet. Mit der Festlegung der III- & IV-Geschossigkeit entlang der *Brückenstraße* in Nord-Süd-Richtung, wird ein Übergang der Gebäudehöhen von den Bestandsgebäuden im Norden zu den Gebäuden der Verbandsgemeindeverwaltung im Süden angestrebt. Die jeweils obersten Vollgeschosse werden als Dachgeschoss mit geneigten Dächern ausgebildet.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Höchstmaß der Gebäudehöhe (OK max) gemäß Planeinschrieb vorhabenkonkret in m über NHN festgesetzt.

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Die maximal durch den Vorhabenträger zu realisierenden Oberkanten folgen der geplanten Geschossigkeit der Gebäude und werden über den Durchführungsvertrag zusätzlich gesichert.

Mit der Festsetzung der maximalen Oberkante soll die Höhenentwicklung der Neubauten gesteuert werden und einer städtebauliche nicht gewollte übermäßige Höhenentwicklung vorgebeugt werden.

Die zulässige und städtebaulich gewollte Höhenentwicklung im Plangebiet nimmt Bezug zur Zeilenbebauung in der *Brückenstraße*. Dort liegt die **Traufhöhe** der direkt angrenzenden Gebäude *Brückenstraße* 32 und 34 bei einer Höhe von 133,34 m ü NHN; auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen die bestehenden Traufhöhen zwischen 133,30 m ü NHN und 136,25 m ü NHN. Die geplante Trauflinie von **Haus 2** wird 135,39 m ü NHN betragen und damit im Spektrum der umliegenden Bestandsbebauung an der *Brückenstraße*.

Bei **Haus 1** wird die Trauflinie bei 138,27 m ü NHN liegen und damit die Trauflinie der umliegenden Wohn- und Geschäftshäuser *Steinerbaum 2* sowie *Martinstraße 5* um 0,78 m

bzw. 0,28 m geringfügig überragen. Die Trauflinie der Verbandsgemeindeverwaltung wird durch **Haus 3** um 0,94 m und durch **Haus 4** um 0,92 m überragt.

Die maximal zulässigen Oberkanten für die Neubebauung werden die **Firstlinien** der umliegenden Bestandsbebauung hingegen deutlicher übersteigen. Der maximal zulässig höchste Punkt der Dächer bei den **Häusern 1 und 4** wird die Firstlinie der Anwesen Steinerbaum 2 und Martinstraße 5 um bis zu 3,06 m bzw. 2,54 m überragen. Zwischen den **Häusern 3 und 4** sowie der Verbandsgemeindeverwaltung wird die Höhendifferenz mit 4,31 m am größten sein. Dem Haus 3 ist damit die Funktion eines städtebaulichen Akzents im Kreuzungsbereich sowie als Entrée zum neu entstehenden Wohn- und Geschäftsquartier zuzuordnen

Bei **Haus 1** wird der maximal mögliche Höhenunterschied zum direkt angrenzenden Gebäude in der Brückenstraße 32 6,01 m betragen, zur gegenüberliegenden Bauzeile entlang der Brückenstraße hingegen nur ca. 1,41 m bis 2,02 m.

Auch wenn die Firstlinien den Bestand um i. d. R. ein Geschoss überragt dürfen, ist diese Tatsache städtebaulich dahingehend zu relativieren, als dass die Dächer als geneigte Dächer mit einer der Umgebungsbebauung entsprechenden Dachneigung versehen werden. Sie werden sich in die Dachlandschaft in der Stadtmitte einfügen. Eine Verschattung oder erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung kann aufgrund der Dachneigung und des damit verbundenen Zurücktretens der Dachgeschosse nicht entstehen.

Da das Karee mit seinen Wohn- und Geschäftshäusern zum Kreisverkehr, zum Brunnenhof und zur Verbandsgemeindeverwaltung einen städtebaulichen Akzent bildet, kann von einer stadtbildverträglichen Staffelung der Traufhöhen und das Planvorhaben gesprochen werden. Die Neubebauung wird sich auch in Zusammenhang mit einer qualitativ ansprechenden Architektur in das Zentrum von Schweich einfügen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan sind Baufenster durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Innerhalb dieser zulässig sind nach Maßgabe der Textfestsetzungen nur Bauvorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Baulinie festgesetzt. Diese dient dazu, die bestehende Grenzbebauung des Gebäudes im Nordosten des Planareals auch für den Neubau durchzuführen. Die geschlossene Bebauung dieses Straßenzugbereiches bleibt erhalten und wird um den anvisierten Neubau ergänzt. Das Grenzbebauungsrecht ist Wechselseitig im Grundbuch eingetragen. Für das Plangrundstück kann bauordnungsrechtlich der Anbau an die grenzständige Bestandsbebauung im Norden gefordert werden, so dass dies durch die Festsetzung der Baulinie manifestiert wird.

Die Baulinie wird entlang der beiden nördlichen Gebäudeseiten von Haus 1 und 2 (vgl. Abbildung 4) festgesetzt. Sie gilt damit auch für den Neubau im Nordwesten. Dort wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass die Gebäudekanten entlang der Straße *Im Pöhlen* eine Flucht bilden, die bis zur Straße Steinerbaum fortgeführt werden soll. Dieses städtebauliche Ziel kann nicht erfüllt werden, wenn das Gebäude im Nordwesten des Geltungsbereiches mit erforderlichem Mindestgrenzabstand errichtet würde; die städtebaulich gewünschte Gebäudekante entlang *Im Pöhlen* würde damit nicht entstehen können.

Die Festsetzung der Baugrenzen in den übrigen Bereichen dient der Festlegung der maximalen Ausprägung der Baukörper als freistehende Einzelbauten. Die Baugrenzen entlang

der *Brückenstraße* sowie der *Bernhard-Becker-Straße* orientieren sich an der Bauflucht der Bestandsbebauung der jeweiligen Straßenzüge.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und die geplante Tiefgarage sind nur auf den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan hierfür ausgewiesen sind. In den übrigen Bereichen sind Stellplätze und Garagen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist durch Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind ebenfalls nur in den hierfür im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Flächen (Müllsammelstelle und Trafo) zulässig.

7.5 Bepflanzungen

Die Begrünung entlang der *Brückenstraße* und der *Bernhard-Becker-Straße* soll durch eine alleeartige Bepflanzung mit Straßenbäumen gem. der Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet werden.

Dieses Ziel wird auch entlang der Straße *Im Pöhlen* verfolgt (s. Abbildung 14). Da der in Rede stehende Bereich jedoch unterbaut ist (Hausnebenräume im UG), sind die Bäume in Betonpflanzgefäßen zu pflanzen. Mit einem angemessenen Substratvolumen können dort Bäume mit flachem Wurzelballen angepflanzt werden und es kann auch an dieser Stelle des Plangebietes eine ansprechende Begrünung entlang des Straßenzugs gewährleistet werden. Das gleiche gilt für die anzupflanzenden Bäume im Hofbereich, die ebenfalls in Pflanzgefäße zu setzen sind, weil der Bereich unterbaut ist (Tiefgarage).

7.6 Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen

Stellplätze und die geplante Tiefgarage sind nur auf den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan hierfür ausgewiesen sind. Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist durch Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entlang der Straße *Im Pöhlen* werden insgesamt 16 oberirdische Stellplätze hergestellt (s. Abbildung 11). Dabei wird es sich um private Flächen handeln, die im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben. Diese vorgesehenen privaten PKW-Stellplätze dienen der Deckung eines Stellplatzbedarfes, der mit 2 St. pro WE zwar über den bauordnungsrechtlichen Anforderungen liegt, aber von der Stadt zur Minimierung von Park-/ Suchverkehr im Umfeld des Planprojektes gewollt ist.

Im Bereich der Straßen *Im Pöhlen und Steinerbaum* erfolgt die Festsetzung von Flächen für Stellplätze (siehe voranstehenden Absatz) und sonstigen Nebenanlagen. Letztere dienen der Errichtung einer Müllsammelstelle für das Quartier sowie eines Trafos auf dem Privatgrundstück.

7.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan erfolgt die Darstellung von Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg bzw. Parkplatz. Die Festsetzungen berücksichtigen auch die Option für eine mögliche künftige Vergrößerung des angrenzenden Kreisverkehrsplatzes (KVP).

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz und Fußweg - entlang der *Bernhard-Becker-Straße* und der *Brückenstraße*, die im VEP als öffentliche Flächen gekennzeichnet sind, werden im Zuge der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger ausgebaut und nach Fertigstellung an die Stadt Schweich übergeben; es wird sich zukünftig um öffentliche Flächen handeln (s. Abbildung 7). Daneben wird ein Streifen entlang der Brückenstraße auf Höhe des südöstlichen Gebäudes (Haus 3 gemäß Abbildung 4) nach Ausbau des KVP als Verkehrsfläche hergestellt. Dieser Streifen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der nördlich daran anschließende Randstreifen der Brückenstraße (beginnend zwischen dem südöstlichen und dem nordöstlichen Gebäude) wird ebenfalls im Zuge der Baumaßnahme als Gehweg bzw. Straßenrandgrün (Rasenfläche mit Baumpflanzung) angelegt und nach Fertigstellung an die Stadt Schweich übergeben. Dieser Bereich ist zusammen mit dem bestehenden Gehweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Fußweg* festgesetzt. Insgesamt wird Fußgängern künftig ein attraktiver Gehwegbereich entlang der Brückenstraße im Plangebiet zur Verfügung stehen. Dieser setzt sich in Richtung Bernhard-Becker-Straße fort. Fußgänger können künftig abseits vom Straßenverkehr entlang des neuen Gebäudekomplexes mit seinen Schaufenstern in Richtung *Brunnenzentrum* flanieren. Weiterhin kann aber auch der bestehende Gehweg entlang der *Bernhard-Becker-Straße* genutzt werden, da dieser nicht zurück gebaut wird. Dies gilt analog auch für den Gehweg entlang der Straße *Im Pöhlen* (s. Abbildung 9). Hier besteht lediglich der Unterschied zum Gehweg entlang der Bernhard-Becker-Straße darin, dass eine zweite fußläufige Verbindung entlang der Fassade des Planprojektes dort nicht als öffentlicher Gehweg, sondern als private Fläche mit einem Gehrecht für Jedermann hergestellt wird. Faktisch kann jedoch an beiden Straßen sowohl unmittelbar entlang der Fahrbahn als auch alternativ entlang der Gebäude flanieren werden.

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Schweich,
Teilbereich „Neue Mitte“ - Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße



Abbildung 7: Begehbare Verkehrsflächen, die von dem Vorhabenträger auf seinem Grundstück herzustellen, nach der Fertigstellung an die Stadt Schweich zu übereignen und anschließend dem Gemeingebrauch zu widmen sind (Quelle: Boxleitner, Stand 28.04.2022)

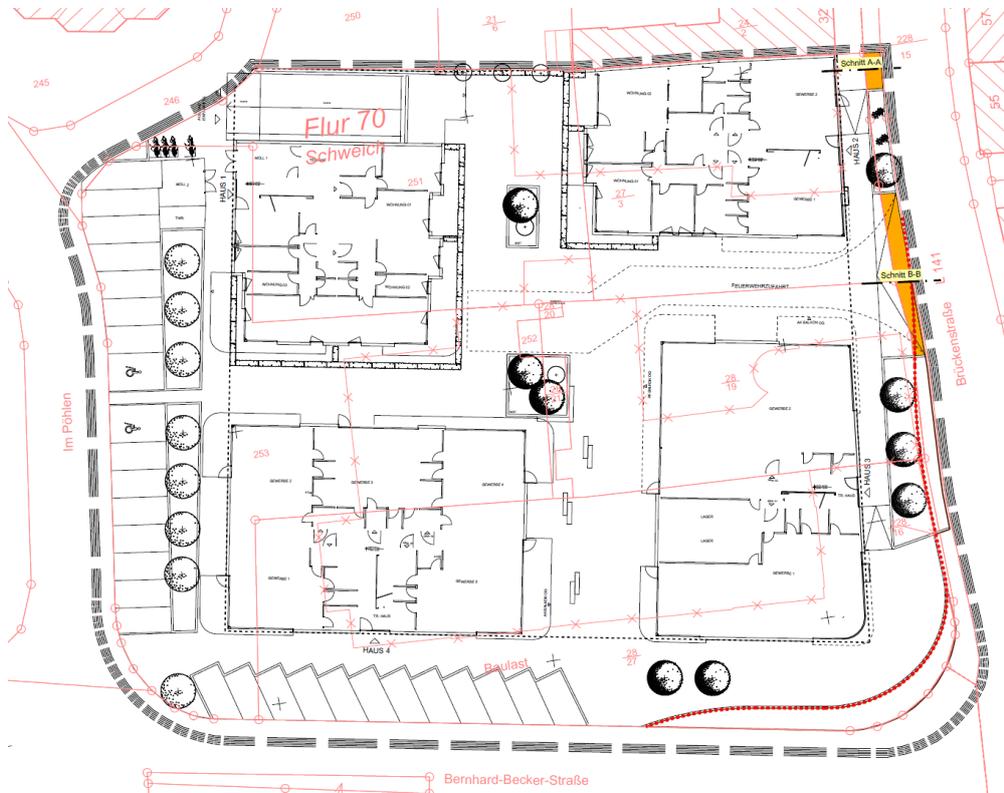


Abbildung 8: Bereits vorhandene öffentliche Gehwegsflächen, die vom Vorhabenträger umzugestalten sind (Quelle: Boxleitner, Stand 28.04.2022)

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Schweich,
Teilbereich „Neue Mitte“ - Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße



Abbildung 9: Begehbare Verkehrsflächen, die der Vorhabenträger auf seinem Grundeigentum als Privatwege erstmals herzustellen hat (Quelle: Boxleitner, Stand 28.04.2022)

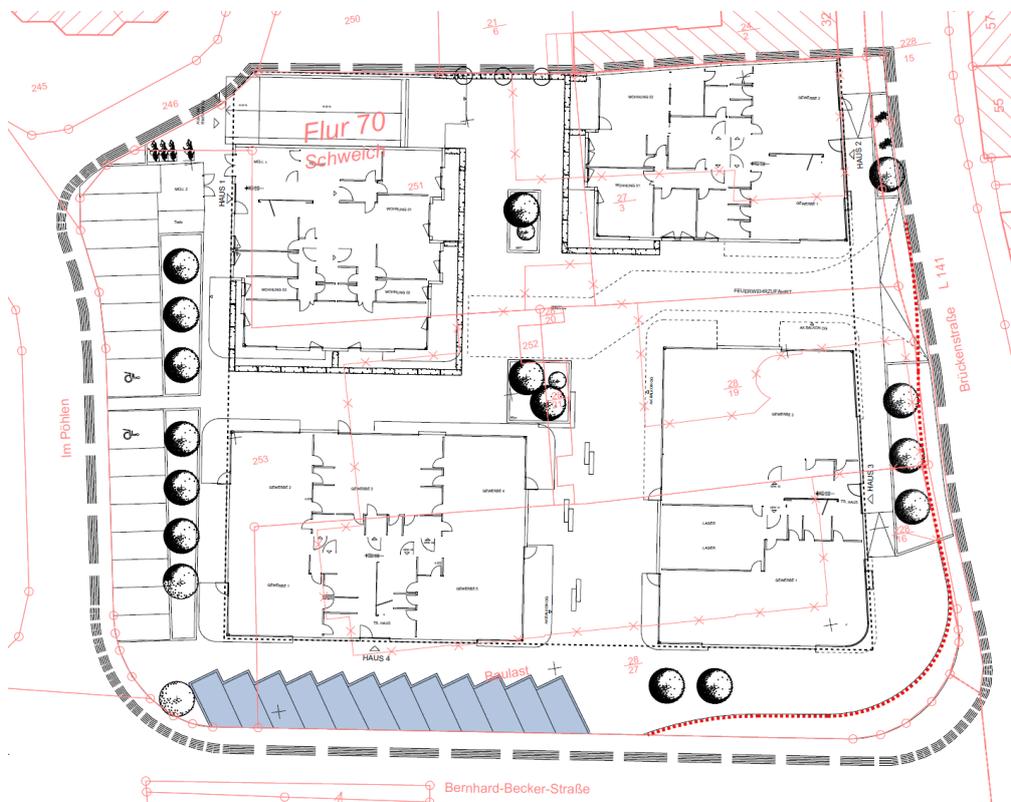


Abbildung 10: Öffentliche Stellplätze (Quelle: Boxleitner, Stand 28.04.2022)

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Schweich, Teilbereich „Neue Mitte“ - Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße

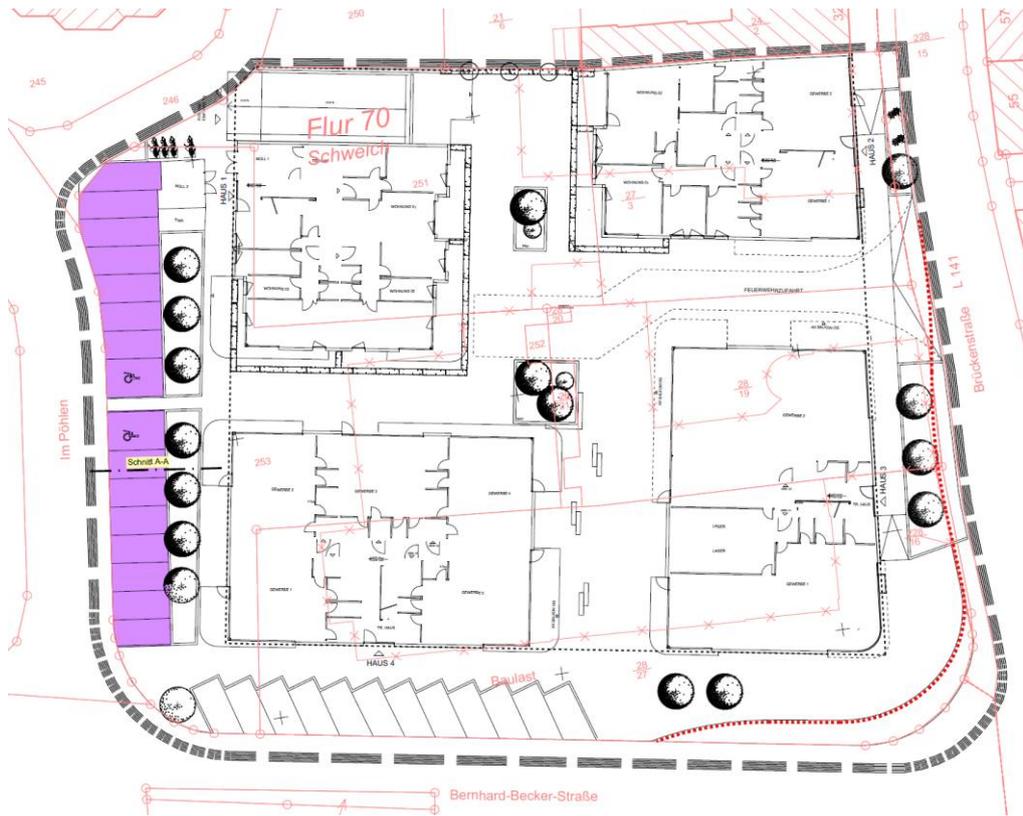


Abbildung 11: Private Stellflächen (Quelle: Boxleitner, Stand 28.04.2022)



Abbildung 12: Rasenfläche mit Baumbepflanzung, die von dem Vorhabenträger auf seinem Grundstück herzustellen, nach der Fertigstellung an die Stadt Schweich zu übereignen und anschließend dem Gemeingebrauch zu widmen sind (Quelle: Boxleitner, Stand 28.04.2022)

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Schweich,
Teilbereich „Neue Mitte“ - Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße

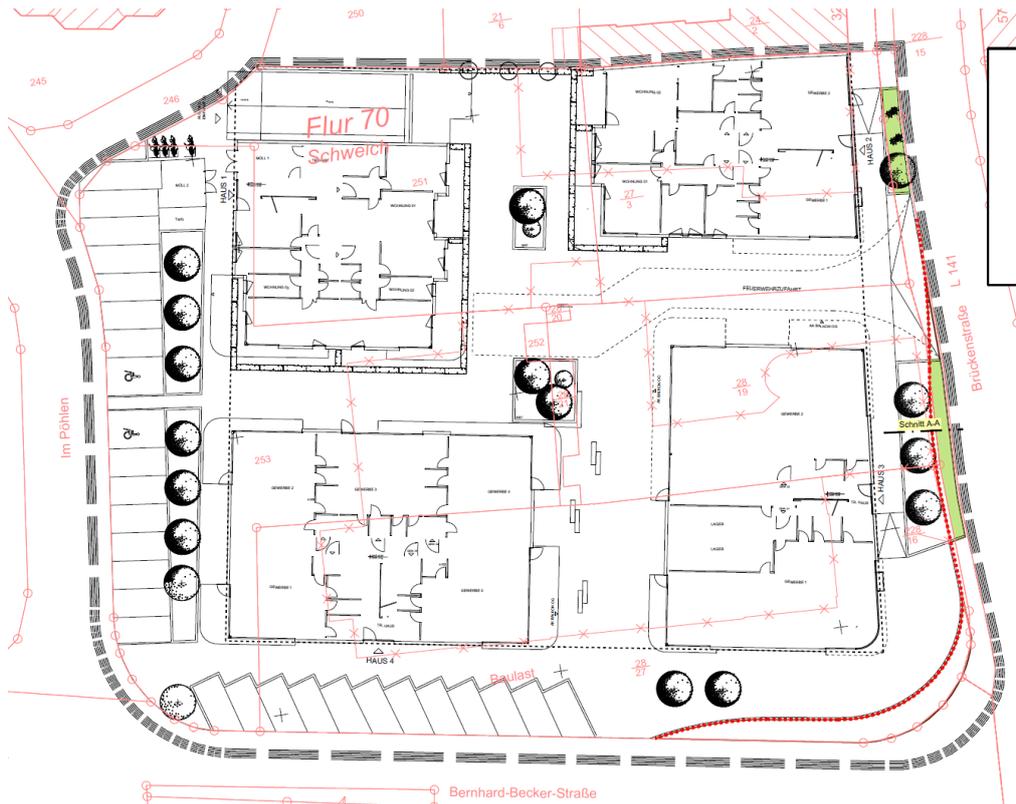


Abbildung 13: Rasenfläche mit Baumbepflanzung, die von dem Vorhabenträger auf seinem Grundstück herzustellen, nach der Fertigstellung an die Stadt Schweich zu übereignen und anschließend dem Gemeingebrauch zu widmen sind (Quelle: Boxleitner, Stand 28.04.2022)



Abbildung 14: private Pflanzfläche, die der Vorhabenträger auf seinem Grundeigentum erstmals herzustellen hat (Quelle: Boxleitner, Stand 28.04.2022)

7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Verkehrslärm im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch den Lärm der Brückenstraße und der Bernhard-Becker-Straße stark verlärm. Sowohl am Tag als auch in der Nacht werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete deutlich um bis zu 9 dB tags und nachts, insbesondere an den der Straßen zugewandten Fassaden, überschritten. Im Innenbereich des Plangebiets werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich.

Prinzipiell sind aktive Maßnahmen (Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand) den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommen aufgrund der innerörtlichen Lage aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' die maßgebliche Berechnungsvorschrift. Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen zwischen 61 und 72 dB(A), entsprechend ist für Wohnnutzungen ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'_{wgges} der Außenbauteile bis 42 dB(A) erforderlich.

Bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts sind an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume schalldämmende Lüfter oder technische Maßnahmen vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Beurteilungspegel in dieser Größenordnung treten im Wesentlichen an Fassaden entlang der Brückenstraße und der Bernhard-Becker-Straße auf.

Um eine ausreichende Wohnqualität auf den Balkonen zu erreichen, ist dort gemäß 16. BImSchV die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes für Mischgebiete von 64 dB(A) in der Mitte des Balkons auf Höhe von 2 m herbeizuführen.

Im Durchführungsvertrag haben die Stadt Schweich und der Vorhabenträger vereinbart, dass es dem Vorhabenträger und seinen Rechtsnachfolgern dauerhaft untersagt ist, die in den Gebäudeansichten dargestellten Balkone mit Wintergärten aller Art und Größe sowie anderen umbauten Räumen zu überbauen. Die Montage von festen oder verschiebbaren transparenten Glaselementen ist nur parallel zu den straßenseitigen Brüstungen der Balkone der Häuser III. und IV. zulässig, sofern und soweit die Glaselemente notwendig sind, um die für die Nutzung der Balkone als Außenwohnraum geltenden Lärmimmissionswerte einzuhalten. Balkone, die ebenfalls über eine zur Straße abgewandten Fläche verfügen, an denen der Wert eingehalten wird, sind davon ausgenommen. Die Regelung zum Schutz von Außenbereichen durch mobile Glaselemente erfolgt ausschließlich im Durchführungsvertrag mit Verweis auf den VEP, in dem die Balkone der straßenseitigen Fassaden von Haus III. und IV. mit den jeweiligen Glaselementen enthalten sind.

Anlagenlärm aus dem Plangebiet

Auf das Plangebiet wirken keine gewerblichen Anlagen in einem relevanten Umfang ein.

Zum derzeitigen Planungsstand liegen tatsächliche Nutzungsbeschreibungen der Gewerbeeinheiten nicht vor, jedoch sind im Hinblick der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm wie bspw. die Anlieferung von Waren keine

schalltechnischen Konflikte an den Bestandsgebäuden und den geplanten Gebäuden zu erwarten. Sie spielen schalltechnisch nur eine untergeordnete Rolle.

Die geplante Tiefgarage sieht die Schaffung von 116 Stellplätzen vor. Die Ein- und Ausfahrt dieser Tiefgarage ist im Nordwesten des Plangebiets über die Straße `Im Pöhlen` beabsichtigt. Da die Zahl der Stellplätze deutlich das übliche Maß übersteigt und die Schallabstrahlung über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt konzentriert erfolgt, wurde die schalltechnische Situation untersucht.

Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Anlagenlärm wird die `Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)` vom August 1998 herangezogen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes wird nicht erforderlich. Es wird empfohlen, die Regenrinne (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) und das Rolltor der Tiefgarage nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Die Planung sieht im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag nur geneigte Dächer als Walmdächer vor. Insgesamt wird auf diese Weise eine Harmonie in der Dachlandschaft im neu entstehenden Wohnquartier erzeugt. Die Bebauung entlang der Straßen *Im Pöhlen*, *Steinerbaum*, der *Bernhard-Becker-Straße* und der *Brückenstraße* weist eine Vielzahl dieses Gestaltungsmerkmals auf, so dass durch die Bebauung kein Fremdkörper im Stadtbild entsteht.

Die Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) wird durch eine Textfestsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen, um auf diese Weise einen Beitrag zum Ausbau der regenerativen Energiegewinnung zu leisten.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung erfolgt die Neuentwicklung dieses zentral gelegenen Areals der Stadt Schweich. Das Gebiet ist bereits in Gänze baulich entwickelt und nahezu vollkommen versiegelt. Die Umsetzung des Vorhabens stellt somit ein Flächenrecycling mit gleichzeitiger Innenentwicklung dar. Ebenfalls kann auf die bestehende Erschließungsinfrastruktur zurückgegriffen werden.

Mit der projektierten Nachnutzung werden in Schweich zusätzliche Wohnraumflächen geschaffen. Darüber hinaus werden gewerbliche Nutzflächen hergestellt, die in Teilen auch für Arztpraxen geeignet sind.

Insgesamt stellt das Planvorhaben eine sinnige Nachnutzung dar, bei der weiterer Wohnraum sowie nahversorgungsstärkende Flächen in einem zentralen Bereich der Stadt Schweich geschaffen werden.

Da die Planung keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung auslöst, sondern vielmehr einen Ansatz in Richtung Freiflächensicherung und Entwicklung der bestehenden Bebauung entlang der Straßenzüge verfolgt, sind maßgebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht zu besorgen. Die Innentwicklung einem neuen Flächenverbrauch im Außenbereich den Vorzug zu geben ist ein wesentliches

raumordnerisches und baugesetzliches Ziel. Ohne Bebauungsplan könnten Nachnutzungen mit nahezu Vollversiegelung erfolgen, da im Bestand nur geringe Freiflächenanteile vorliegen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt. Für Starkregenereignisse gibt es ein Vorsorgekonzept auf Gemeinde-Ebene. Die Anforderungen der LBauO für den Stellplatzbedarf werden beachtet und übertroffen. Verkehrliche Konflikte werden durch die Planung im Vergleich zu einem unbeplanten Gebiet nicht verschärft: die Ermöglichung des Baus einer Tiefgarage dient geordneten Verhältnissen im Bereich des ruhenden Verkehrs. Der Planbereich kann aus mehreren Richtungen über dazu geeignete und leistungsfähige Straßen angefahren werden. Verkehrliche Defizite im Gebietsumfeld (zu wenig Parkraum) sind nicht dieser Planung anzulasten. Durch die Entwicklung des Plangebiets wird es auf den vorhandenen Straßen, insbesondere der Straßen `Im Pöhlen`, der Bernhard-Becker-Straße und der L 141 zu einer Änderung des Verkehrs kommen (Mehrverkehr), deren schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen untersucht wurde (vgl. Kap. 6.8). Durch das Plangebiet selbst können 500 Fahrzeugbewegungen am Tag angenommen werden. Diese wurden in die gutachterlichen Berechnungen eingestellt.

Es wird das bestehende Straßennetz genutzt und es wird keine Straße in ihrer Funktion geändert. Wegen der innerstädtischen Lage des Planvorhabens und der Planung selbst – es sollen überwiegend Wohnnutzungen realisiert werden – ist eine Verkehrszunahme in dem beschriebenen Umfang erwartbar. Schallschutzmaßnahmen werden am Planprojekt ergriffen.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, der Innenentwicklung vor weiterem Landverbrauch den Vorzug zu geben und bestehenden Leerstand in der Stadtmitte zu beseitigen sowie weiterem Leerstand zu begegnen. Die Planung ist sozialverträglich, da neuer bezahlbarer Wohnraum an einem innerörtlichen Standort geschaffen wird, der in einem Neubaugebiet am Ortsrand so nicht erschwinglich wäre.

Das Gebiet hat auch heute kaum Grünflächen. Grünflächen und der freie Landschaftsraum liegen aber unweit, so dass die wohnortnahe Erholung sichergestellt ist. Das Gebiet selbst ist – wie im Bestand auch – für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Es werden jedoch Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Begrünungsvorgaben sind ausreichend. Sie sind nicht vergleichbar mit Baugebieten „auf der grünen Wiese“, wo diese dem naturschutzfachlichen Minderungs- und Ausgleichsgebot folgen. Dort wird Naturraum erstmalig verbraucht. Dies ist auszugleichen. Vorliegend aber trifft dies für die Zentrumslage nicht zu.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die umgebenden Straßen gegeben. Der Stellplatzbedarf der entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten wird mit den geplanten oberirdischen Stellplätzen sowie mit den Flächen in der Tiefgarage im Plangebiet selbst gedeckt sein.

8.3 Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung

Im Plangebiet bestehen derzeit stark genutzte PKW-Stellflächen. Das Stellplatzkonzept des Planvorhabens sieht vor, dass auch künftig einige Stellplätze oberirdisch genutzt werden können. Eine Vielzahl der entstehenden Stellplätze wird in der Tiefgarage nachgewiesen. Durch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage kann es im Bereich der Straßen Steinerbaum / Im Pöhlen somit zu einem erhöhten Verkehrsfluss kommen.

Eine Bewertung einer entsprechenden Belastung, erfolgt in der Ermittlung des Anlagenlärms aus dem Plangebiet im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens.³

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der Lage des Plangebiets im Inneren der Stadt Schweich sowie den kurzen Anbindungen zu einer übergeordneten Gemeindestraße bzw. zu einer Landesstraße mit jeweils einer Bündelungsfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft.

8.4 Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Das Planareal ist zentral im Stadtgebiet von Schweich gelegen und nahezu vollkommen mit Gebäuden oder asphaltierten Stellflächen besetzt, so dass durch die Planung keine negative Wirkung auf die Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten ist.

9 Hinweise und Empfehlungen

9.1 Telekommunikation

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung von Telekommunikationsanlagen von Vodafone/Kabel Deutschland erforderlich werden, ist ein Zeitfenster von mindestens drei Monaten vor Baubeginn zu berücksichtigen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

9.2 Schutz des Bodens

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

9.3 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 4084 und DIN 4124, sind zu beachten.

³ Vgl. Konzept dB plus GmbH (2022): Schalltechnisches Gutachten. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Mitte“. Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße. Stadt Schweich. Sankt Wendel

9.4 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

9.5 Radonpotenzial

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt.

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden. Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Die Arbeiten sollten durch ein Fachbüro durchgeführt werden.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

9.6 Bodendenkmalpflegerische Belange

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

9.7 Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

9.8 Erdgasleitungen

Im Plangebiet selbst und angrenzend an das Plangebiet entlang der Bernhard-Becker-Straße und Brückenstraße verlaufen Erdgasversorgungsleitungen der SWT Stadtwerke Trier

Versorgungs-GmbH. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen.

9.9 Abfallentsorgung

Die Abfallsammelbehälter sind am Tag der Abfuhr an den angrenzenden Bestandsstraßen bereitzustellen.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Die von der Planung betroffenen Grundstücke gehören zum einen dem Vorhabenträger sowie der Stadt bzw. im Bereich der *Brückenstraße* dem Straßenbaulastträger. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine freiwillige Grenzregulierung (Flächentausch) dahingehend erfolgen, dass im Bebauungsplan festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen – soweit nicht bereits bestehend - in öffentliche Hand, also an die Stadt bzw. den Straßenbaulastträger, übertragen werden. Die für die Bebauung vorgesehenen sowie als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen werden im Besitz des Vorhabenträgers verbleiben.

11 Durchführungsvertrag

Die obligatorischen Regelungsgegenstände des Durchführungsvertrages benennt § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach muss sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten, das Bauvorhaben in bestimmter Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten - ganz oder teilweise - zu übernehmen. Über diese zwingend gebotenen Regelungsinhalte hinaus begründet der Durchführungsvertrag alle weiteren Pflichten des Vorhabenträgers, die nach den Angaben dieser Begründung vertraglich zu regeln waren. Dies betrifft insbesondere die Regelungen zur erstmaligen Herstellung oder dem teilweisen Umbau der Gehweganlagen im Anschluss an die Plangebäude einschließlich der Bereitstellung von Flächen für den optionalen Ausbau (Erweiterung) des KVP. Der Durchführungsvertrag wurde vor dem ersten Satzungsbeschluss (18.05.2022) über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Änderungen zum erneuten Satzungsbeschluss sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger und die Verbandsgemeinde Schweich sowie die Verbandsgemeindewerke Schweich regeln die mit der leitungsgebundenen Ent- und Versorgung des Plangebietes verbundenen Fragen in einem eigenen Vertrag.

Schweich, den 04.10.2022



Lars Rieger

Stadtbürgermeister