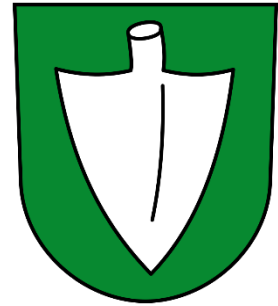


**Stadt Schweich**



## **Bebauungsplan**

**„Schweich Süd“**

## **Begründung**

### **Satzung**

16. Mai 2024

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

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

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung .....	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation .....	6
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Technische Erschließung.....	6
4.3.	Verkehrliche Erschließung .....	6
4.4.	Planungsalternativen .....	6
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>7</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	7
5.2.	Flächennutzungsplan.....	7
5.3.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	7
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte</b> .....	<b>9</b>
8.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	9
8.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
8.3.	Nachrichtliche Übernahme.....	12
8.4.	Hinweise .....	12
<b>9.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Städtebauliche Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Schweich beabsichtigt für den südlichen Bereich der Schweicher Innenstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Schweich Süd“. Durch das Bauleitverfahren soll der Bestand durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan gesichert werden. Ziel der Stadt Schweich ist es dabei, die vorhandenen innenstadtypische Nutzungsmischung zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Nutzungen prägen das Stadtbild. Es befinden sich hier zentrale Einrichtungen zur Daseinsvorsorge, Wohnraum wie auch Angebote zur Freizeitgestaltung, die nicht nur der ansässigen Bevölkerung, sondern der gesamten Bevölkerung dienen. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Damit entfällt die Pflicht zu einer umfassenden Umweltprüfung. Die Umweltbelange wurden ausführlich eruiert und in einem Fachbeitrag Umwelt dargestellt.

Da es sich um ein Verfahren zur Bestandssicherung im Innenstadtbereich handelt und das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

## 2. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schweich fasste in seiner Sitzung am 23.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans. Der Beschluss wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligungsverfahren

Den Vorentwurf des Bebauungsplans hat der Stadtrat der Stadt Schweich in seiner Sitzung vom 23.11.2023 zur Kenntnis genommen und die Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 08.12.2023 bis einschließlich 10.01.2024. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 08.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.11.2023 über die Planung informiert und um Übermittlung der hierfür zweckmäßigen Informationen gebeten.

Den Entwurf des Bebauungsplans hat der Stadtrat der Stadt Schweich in seiner Sitzung vom 15.02.2024 zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2

BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.03.2024 bis einschließlich 03.04.2024. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2024 gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

### **Abwägung und Satzungsbeschluss**

In seiner Sitzung am 16.05.2024 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 am südlichen Rand der Schweicher Innenstadt und umfasst eine Größe von rund 3,0 ha. Südlich grenzt die Fläche an die Bundesstraße B 53 und einen großen Kreisverkehr, von dem aus die Landstraße L 141 über die Mosel führt. Die „Brückenstraße“ verläuft vom Kreisverkehr kommend Richtung Norden fast mittig durch das Plangebiet.



**Abbildung 1** Plangebiet (DOP40 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, <http://www.lverm-geo.rlp.de>; Liegenschaftskataster ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2023)

Betroffen sind in der Gemarkung Schweich, Flur 69 folgende Flurstücke: 22/9 (tlw.), 11/7, 219/10, 22/18, 10/3, 9/3, 12/4, 219/11, 14/3, 219/2, 8, 9/2, 12/2, 14/3, 7, 20/9, 22/20, 22/22, 22/21, 218/13, 218/12, 218/11, 220/6, 35/1, 36/1, 38/1, 39/1, 40/1, 25/8, 25/6, 26/4, 28/4, 28/5, 31/6, 31/4, 33/2, 34/5, 38/6, 35/4, 36/4, 38/4, 39/4, 40/4, 41/4, 42/5, 60/9, 60/13, 60/12 sowie in der Gemarkung Issel, Flur 5 die Flurstücke: 83/3, 86/6, 86/10 und 88/4 teilweise.

### 3.2. Aktuelle Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke mit innerstädtischen Nutzungen durch Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen. Insbesondere der östliche Bereich ist durch Einzelhandel geprägt. Hier befindet sich u.a. ein Edeka-Markt mit Getränkehandel, ein Schuhgeschäft sowie Angebote aus dem medizinischen Bereich und Gastronomie. Eine zentrale Stellplatzanlage im Zentrum steht allen Nutzungen hier zur Verfügung. Westlich der Brückenstraße (L 141) befinden sich weitere Angebote aus Einzelhandel,

Dienstleistung und Gastronomie. Der übrigen Bereich Richtung Westen wird durch Wohnnutzungen geprägt.

### **3.3. Derzeitige Planungssituation**

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Ein Bebauungsplan existiert derzeit nicht. Das Gebiet wird durch die bereits bestehenden Bebauungspläne (u.a. „Auf der Rausch“ aus dem Jahr 2010) sowie den Parkplatz am Schwimmbad und die Bundesstraße B 53 begrenzt. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bereich des Edeka-Marktes wird als gemischte Baufläche in Planung dargestellt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Nutzungskonzept**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Teil der Schweicher Innenstadt handelt, ist die Geltung sowohl als Bereich der Versorgung als auch als Wohnstandort bedeutend. So ordnet auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept diesen Teil der Stadt Schweich dem Zentralen Versorgungsbereich Schweich zu.

Der Bebauungsplan soll den Bestand sichern. Mit Hilfe der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sollen einheitliche Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gelten.

### **4.2. Technische Erschließung**

Die technische Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehenden Anschlüsse des Geländes. Die neuen Abgrenzungen einzelner Flächennutzungen wirken sich nicht auf die technische Erschließung, den Bedarf oder das Gebiet aus.

### **4.3. Verkehrliche Erschließung**

An der Erschließungssituation werden keine Veränderungen vorgenommen. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Brückenstraße und die hiervon abführenden Seitenstraßen.

### **4.4. Planungsalternativen**

Alternativ zur anstehenden Planung könnte auf diese verzichtet werden. In dem Fall könnte der Bestand nicht planungsrechtlich gesichert werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde weiterhin nach § 34 BauGB entschieden werden.

---

## 5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch LEP IV und RROP Trier definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung.

Schweich befindet sich im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Trier in einem Bereich mit einer Zentrenreichbarkeit von maximal 3 Zentren, wobei Schweich selbst die Funktion eines Grundzentrums innehat und, wie bereits erwähnt, das Oberzentrum Trier in unter 30 Fahrminuten erreichbar ist. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Konz, Bitburg und Bernkastel-Kues in Kooperation mit Traben-Trarbach.

Bereits der RROP 1985 überträgt der Stadt Schweich die Funktion eines Unterzentrums, heute als Grundzentrum bezeichnet. Die Stadt ist verkehrsgünstig in der Nähe der Bundesautobahn A1 (Großräumige Verbindung) gelegen. Zudem befindet sich die Stadt innerhalb eines Schwerpunktbereichs für die Fremdenverkehrsentwicklung mit der besonderen Funktion „Erholung“. Zudem verfügt die Stadt über die besondere Funktion „Wohnen“.

Gemäß Entwurf zum RROP (2014) liegt Schweich auf einer Achse mit überregionaler Verbindungsfunktion und bildet eine regionale Kooperation mit Trier. Ergänzt wird diese Bedeutung noch durch die Lage im Erholungs- und Erlebnisraum. In seiner Funktion als Grundzentrum geht Schweich keine (verpflichtende oder freiwillige) Kooperation mit anderen Grundzentren ein. Schweich gehört zum Mittelbereich Trier/ Konz. Auch der RROP/E weist der Stadt die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Freizeit/Erholung“ zu.

Ziele der Raumordnung sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

### 5.2. Flächennutzungsplan

Die 15. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Schweich aus dem Jahr 2017 stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bereich des Edeka-Marktes wird als gemischte Baufläche in Planung dargestellt. Darüber hinaus weist der FNP noch zwei Kulturdenkmäler aus. Die Darstellungen des FNP sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### 5.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Schweich aus dem Jahr 2020 weist einen Bereich des Plangebietes dem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Schweich zu. Das Konzept führt hierzu aus: „[Der ZVB] umgrenzt im Wesentlichen die

Lage der Brückenstraße und der Oberstiftstraße mit kleineren Auskragungen in den Seitenstraßen. Hier sind alle Sortimente in allen Größenordnungen (Betriebe bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig. Die maßgebliche Versorgung insbesondere mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs findet sich in diesem Bereich statt. Hier existieren viele Dienstleister, Banken und die Verbandsgemeindeverwaltung.“

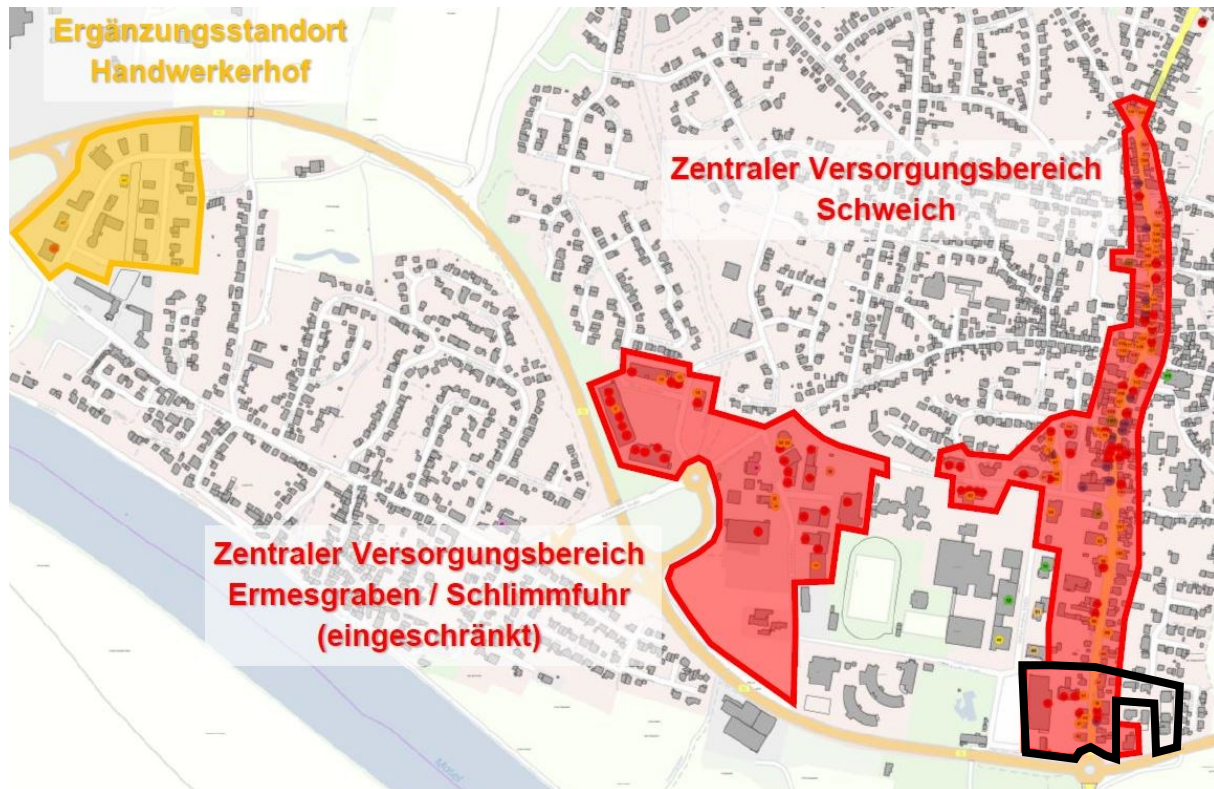


Abbildung 2 Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Schweich (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2020, Planung 1)

## 6. Denkmalschutz

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei Gesamtanlagen (Ensemble) mit der Bezeichnung Kulturdenkmäler.

Die Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> führt allerdings nur das Gebäude in der Brückenstraße 4 auf. Hierbei handelt es sich um einen neubarocken Mansarddachbau aus dem Jahr 1909. Das zweite Objekt (Brückenstraße mit Umgebung) wird gemäß Anregung der GDKE ebenfalls als Denkmal im B-Plan dargestellt.

<sup>1</sup> Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Trier-Saarburg, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.

## 7. Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Auch ohne das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung sind die planungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, um erhebliche Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Schweicher Innenstadt und prägt den Ortseingang der Stadt Schweich schon seit vielen Jahren. Die Bebauung und der hohe Versiegelungsgrad bilden dabei das städtebauliche Erscheinungsbild. Durch die Planung werden keine vorliegenden Fachplanungen in Ihren Zielen und Grundsätzen behindert. Ebenso ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz zu rechnen.

Der vorgeschlagenen Maßnahme zum Erhalt der bestehenden Bäume kann nur teilweise nachgekommen werden, da bei einigen Standorten ein Konflikt mit vorhandenen Leitungen und Kabeln zu vermuten ist. Daher wurden nur die Bäume in die Erhaltung überführt, der Standort als sicher zu erhalten zu bewerten ist.

*Auf die Ausführungen des **Fachbeitrags Umwelt** wird verwiesen.*

## 8. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

### 8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Urbane Gebiete östlich der Brückenstraße sowie für ein Flurstück auf der westlichen Straßenseite und Kerngebiete im westlichen Geltungsbereich festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Nutzungsart orientiert sich die Stadt an der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtraum, am Bestand sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Die zentrale innerstädtische Lage beinhaltet einen hierfür typischen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Einzelhandel. Der Bereich, den das Plangebiet umfasst, spielt eine wichtige Rolle für die Versorgung der Stadt mit Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs und ist als Zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept festgelegt. Auch auf Ebene des Flächennutzungsplans wird dem Bereich der Stadt Schweich die vielseitige Bedeutung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen durch die Darstellung einer gemischten Baufläche eingeräumt. Bei der genauen Betrachtung sind jedoch im Bestand unterschiedliche Schwerpunkte festzustellen. So überwiegt im westlichen Bereich die Wohnnutzung, kleinere

gewerbliche Einheiten sind vorhanden. Daher wird hier der Schwerpunkt des MU in der Wohnnutzung gesehen.

Entlang der Brückenstraßen prägen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Dienstleistungen das Ortsbild. Hier befinden sich in den Obergeschossen Wohneinheiten und gewerbliche Nutzungen. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes entspricht auch dieser Nutzungsmischung und lässt diese Nutzungen somit auch in der Zukunft zu, ohne, wie bei Mischgebieten, eine gleichteilige Nutzungsmischung vorzugeben. Der westliche Bereich ist hingegen geprägt von teilweise großflächigem Einzelhandel, der eine wesentliche Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs spielt. Hier finden sich weitere Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel, Dienstleistung, medizinische Versorgung etc., die ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden sollen. Auch Wohnnutzungen sind in diesem Bereich vorhanden und sollen auch künftig im Sinne einer belebten Innenstadt möglich sein. Aus diesem Grund wird für den Bereich des MK 1 und das MK 3 festgesetzt, dass Wohnnutzungen ab dem zweiten Vollgeschoss zulässig sind. Das MK 2 wird von dieser Festsetzung wiederum auf Grund des Bestandsschutzes ausgenommen. Hier befindet sich ein Gebäude, das bereits zu Wohnzwecken (im Erdgeschoss) genutzt werden kann.

Für das Kerngebiet werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die in diesem innerstädtischen Bereich, der bereits stark durch Wohnnutzung geprägt ist (sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung), diese empfindlich stören können. Auch hier orientiert sich die Plangeberin am Bestand, der die aufgeführten Nutzungen derzeit nicht herbergt.

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. Untermuert 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. Da es sich vorliegend um eine Bestandssicherung handelt, orientieren sich die Baugrenzen in einigen Bereiche an die bestehende Bebauung. Die Festsetzung, dass die Baugrenzen geringfügig überschritten werden dürfen, soll z.B. auch das Auftragen einer Dämmung im Rahmen einer energetischen Sanierung ermöglichen.

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

Im Gebiet werden die Straßen als Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Straßen und Bürgersteige. An dem

Ausbauzustand werden durch diesen Bebauungsplan keine Veränderungen vorgenommen oder geplant.

Im Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um die vorhandene Infrastruktur auf den privaten Grundstücken zu sichern. Dies hat teilweise auch Einfluss auf die Abgrenzung von überbaubaren Flächen. Die Rechte zeigen ebenso die Bereiche auf, wo Pflanzungen nicht zu Beeinträchtigungen der Kabel und Leitungen führen dürfen. Entsprechend wurde die Festsetzung gewählt.

Versickerungsfähige Beläge tragen dazu bei, dass das anfallende Niederschlagswasser trotz Flächenversiegelung in den Erdboden gelangt und durch die Gesteinsschichten gefiltert das Grundwasser erreicht und auffüllt. Einem Absinken des Grundwasserspiegels kann dadurch entgegengewirkt und die Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Fachbeitrags Umwelt wurden die Bestandsbäume aufgenommen. Im Zuge der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden die vorhandenen Laubbäume im westlichen Bereich des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt, sofern deren Standort keinen Konflikt mit vorhandenen Leitungen und Kabeln erwarten lässt. Hiermit wird sichergestellt, dass die vorhandene zu sichernde Begrünung erhalten bleibt und weiterhin zu einer Verbesserung des Mikroklima beitragen kann. Sollten, z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen oder durch sonstige Einflüsse, Bäume abgängig sein, sind diese gleichwertig zu ersetzen, um den jetzigen Zustand beizubehalten. Grundsätzlich ist der Erhalt aller Bäume wünschenswert.

## **8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die gestalterischen Maßnahmen orientieren sich am Bestand und werden in den Festsetzungen auf das notwendigste Maß beschränkt. Sie sollen eine grobe Steuerung der Erscheinung des Gebietes ermöglichen. Gleichzeitig soll den Bauherren eine hinreichend Baufreiheit ermöglicht werden.

Die Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit entspricht der Regelung der Satzung der Stadt Schweich über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 22. November 2012. Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen dazu beitragen, dass dieser nicht ausschließlich auf den öffentlichen Verkehrsraum verlagert wird. Da die Straßen bereits vorhanden sind und an ihrem Ausbauzustand keine Änderungen vorgenommen werden können, ist eine Anpassung in Bezug auf die Parkraumsituation nicht möglich.

Die flächige Abdeckung mit Mineralstoffen oder Kunstrasen ist im Sinne der Festsetzung nicht per se untersagt, sondern immer nur dann, wenn sie in Verbindung mit einem mit dem Boden verbundenen, voll- oder teilversiegeltem Untergrund aus z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies,

Kunstrasen oder Schotterunterbau auftritt. Zu differenzieren sind klassische Steingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht und die z.B. natürlich vorkommenden alpinen- oder sonnenexponierten Trockenlagen nachempfunden sind. Im Gegensatz dazu sind Schottergärten großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welchen die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Sie zeichnen sich durch gar nicht oder in geringer Zahl vorkommende Pflanzen aus, die häufig durch einen Formschnitt künstlich gestaltet sind

### **8.3. Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich Bundesstraße B 53 außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD Schweich). Die Abgrenzung der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet angrenzend ans Plangebiet und das Risikogebiet, welches das gesamte Plangebiet umfasst, werden nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Entsprechende Folgen aus der Gesetzeslage für diese Bereiche sind im Einzelfall für Bauvorhaben abzuleiten.

### **8.4. 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.

## **9. Abwägung**

Im Zuge des Verfahrens wurden zahlreiche Themen erhoben, Belange der Stadt ausgelotet und private Bedürfnisse ermittelt. Diese wurden gemeinsam mit den im Verfahren eingegangenen Anregungen in die bisherige Abwägung aller Belange eingestellt und im Gemeinderat diskutiert.

Der vorliegende Planentwurf ist das Ergebnis einer bislang ausgewogenen Interessenabwägung öffentlicher und privater Belange. Die Anregungen aus der anstehenden Beteiligung werden ebenfalls in die Abwägung eingestellt und final durch den Stadtrat gewürdigt.

## 10. Städtebauliche Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich		29.927	100,0
Urbanes Gebiet (MU)	Fläche allgemein	13.059	43,6
	<i>Davon überbaubar (Baufenster)</i>	<i>8.217</i>	<i>62,9</i>
Kerngebiet (MK)	Fläche allgemein	13.336	44,6
	<i>Davon überbaubar (Baufenster)</i>	<i>11.170</i>	<i>83,8</i>
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.532	11,8

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Schweich Süd“ der Stadt Schweich beigefügt.

Schweich, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Stadtbürgermeister)