

Begründung zum Bebauungsplan "In den Pöhlengärten" der
Stadt Schweich Kreisverwaltung Trier-Saarburg

i. A. *J. J. J.*
(Ewerhardy)

1. Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Entwurf handelt es sich um eine Überarbeitung des im Jahre 1977 aufgestellten Bebauungsplanes. Der bisherige Plan konnte aus formal juristischen Gründen keine Rechtskraft erlangen.

Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan soll der Plan vom 2.3.1979 geändert bzw. ersetzt werden. Aufgrund der Beschlüsse des Rates vom 14.9.1983 erfolgte eine Überprüfung und Überarbeitung des bisherigen Planinhaltes.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt westlich der bebauten Ortslage an einem im oberen Bereich geneigten Südhang zwischen der Isseler Straße, der Brückenstraße und der künftigen Westringstraße (einschließlich).

Es umfaßt eine Fläche von ca. 13,0 ha.

Die genaue Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

Die nördliche Grenze wird durch die Isseler Straße und die östliche Grenze durch die Brückenstraße gebildet.

Im Osten; bis an die Wegeparzelle 409/2.

Im Süden; Grenze zwischen den Parz. 304/1 und 306 von der Wegeparz. 409/2 bis zur Parz. 281/2, von dort entlang der Westringstraße auf die Breite des Grundstücks der Sonderschule bis zur Parz. 378/16. Ab hier bildet die Parz.-Grenze zwischen den Grundstücken 378/16 und 378/17 in Verlängerung bis zur Parz. 77/13 den räumlichen Geltungsbereich. Von hier in südlicher Richtung entlang der Stefan Andress Straße bis zur Parz. 210/5. Weiter in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze der Parz. 210/5 bis zur Westgrenze der Parz. 74/7. Die weitere Abgrenzung bildet die Nordgrenze der Parz. 67/8 und 70/1 in Verlängerung bis zur Parz. 74/7.

3. Städtebauliche Ordnung, Gliederung und Gestaltung

Die Ausweisungen decken sich mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Zielvorstellungen zugrunde:

- Berücksichtigung zwingender Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes; z.B. Westringstraße und bereits angelegte Straßeneinmündungen.
- Respektierung und Weiterentwicklung der vorh. Nutzung und Bauformen im Bereich der Isseler- und Brückenstraße. Hier insbesondere der bauliche Erhalt der Hofanlagen im Bereich der Brückenstraße.
- Übernahme der Vorgaben aus dem Sanierungsbereich I c.

- Erhaltung der Identität des Ortsteils und Ausweisung einer der Ortsgröße angemessenen Bauform im Neubaubereich. Hier ergeben sich gegenüber der bisherigen Konzeption die größten Abweichungen. Die bisher ausschließliche Ausweisung geschlossener Bauweise wurde zugunsten einer überwiegenden Ausweisung als Doppelhaus und Hausgruppe ersetzt.
Die im Plan als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude- bzw. Gebäudeteile sind bereits teilweise unter Schutz gestellt. Die Eintragung erfolgte entsprechend der baugeschichtlich / historischen Bedeutung der Gebäude.
Zur Erhaltung weiter Teile der vorh. Bausubstanz an der Brückenstraße ist entspr. § 17(9) BauNVO eine Erhöhung der Nutzungszahlen nach § 17(1) Spalte 3 und 4 notwendig.

Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird, entsprechend der bestehenden und zu erwartenden Nutzung, als Dorfgebiet (MD) und allg. Wohngebiet (WA) sowie als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Auf die Eintragung von Nutzungsziffern im Plan wurde verzichtet, weil die bauliche Ausnutzbarkeit hinreichend durch Bauzonen und Geschößzahl bestimmt wird. Soweit nichts anderes ausgesagt, gelten die Höchstwerte der BauNVO. Es würden sich überdies für jedes Grundstück andere Angaben ergeben.

Erschließung

Die Haupterschließungsfunktion übernimmt die bereits teilweise ausgebaute Westringstraße. Als nachrangige Erschließung wird unter Berücksichtigung der vorh. Einmündungen an der Westringstraße eine Erschließungsschleife geplant. Der Verlauf der Straße ist zum Zwecke der Geschwindigkeitsreduzierung mehrfach verschwenkt. Der Ausbau ist in Schwarzdecke mit einseitigem Bürgersteig plus Schrammbord vorgesehen. Der angrenzende öffentliche Parkplatz, der bereits provisorisch angelegt ist, wird geringfügig erweitert und wird durch die vorgeschlagenen Baumpflanzungen stark durchgrünt. Der Parkplatz erhält eine Anbindung sowohl an die Brückenstraße sowie an die geplante Erschließungsschleife.
Die Grundstücke der Brückenstraße erhalten eine rückwärtige Anbindung in Form eines befahrbaren Wohnweges. Dieser Wohnweg dient gleichzeitig der Erschließung der geplanten zweigeschossigen Neubaumaßnahmen.
Die von der Erschließungsschleife abgehenden Stichstraßen sowie die Verbindung zur Isseler Straße werden als befahrbare Wohnwege mit verkehrsberuhigtem Ausbau vorgeschlagen. Der genaue Ausbau ist einer noch zu erstellenden Ausbauplanung vorbehalten. Der Belag sollte sich jedoch vom Belag der Erschließungsschleife unterscheiden.

Grünordnung

Entlang der Westringstraße wird entspr. der vorh. Ausbauplanung eine alleenartige Pflanzung in öffentlichen Grünstreifen vorgesehen.
Darüber hinaus werden im Bereich der befahrbaren Wohnwege, des öffentlichen Parkplatzes sowie des Kinderspielplatzes

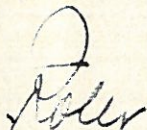
Pflanzgebote im Plan ausgewiesen. Soweit vorh. werden Standorte erhaltenswerter Bäume im Plan markiert. Die im Plangebiet befindlichen umfangreichen privaten Nutzgärten werden durch Ausweisung im Bestand gesichert. Dies gilt insbesondere für die rückwärtigen Bereiche der Brückenstraße. Diese Gartenflächen sollen, soweit markiert, auf Dauer erhalten werden. Auf gestalterische Festsetzungen im Bereich der privaten Gärten wird verzichtet. Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird in zentraler Lage des Baugebietes angelegt.

4. Durchführung

Das Gelände befindet sich weitgehend in Privatbesitz. Die notwendige Baulandumlegung gemäß § 45 ff BBauG ist bereits eingeleitet. Soweit möglich werden hierbei die Grundstücke an der Isseler Straße und der Brückenstraße aus der Baulandumlegung ausgenommen. Nach einer überschläglichen Schätzung werden die Erschließungskosten ca. 2.000.000,--DM (ohne Grunderwerb und Westringstraße) betragen.

aufgestellt:

Schweich, den 6. April 1984



.....
Ortsbürgermeister