

## Begründung

### Bebauungsplan der Stadt Schweich Teilgebiet „In den Pöhlengärten“ 8. Änderung

Stadt Schweich

GEMARKUNG: Schweich

FLUR: 70

Stolz + Kintzinger  
Stadtplaner / Architekten  
Maarstr. 25 - 27  
54292 Trier

Tel. 0651 / 24026

Dezember 1997

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 ALLGEMEINES
  - 1.1 EINFÜHRUNG
  - 1.2 GRENZE DES PLANGEBIETES
  - 1.3 TOPOGRAPHISCHE SITUATION
  - 1.4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER STADTENTWICKLUNG
  - 1.5 BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUSWAHL DES B-PLANGEBIETES
- 2 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
- 3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAUL. KONZEPTION
  - 3.1 ALLGEMEINES
  - 3.2 ERSCHLIESSUNG
  - 3.3 NUTZUNGSVERTEILUNG
  - 3.4 BESONDERE BAUPLANUNGS- / BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
- 4 VER- UND ENTSORGUNG
- 5 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG
- 6 ABWÄGUNG
- 7 FLÄCHENBILANZ
- 8 KOSTENSCHÄTZUNG

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 EINFÜHRUNG

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Überarbeitung der Ursprungsfassung des rechtskräftigen B-Planes „In den Pöhlengärten“.

Der Bebauungsplan „In den Pöhlengärten“ wurde im Jahre 1984 aufgestellt und 19.. rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde in der Zwischenzeit in Teilbereichen mehrfach geändert. Der jetzt überplante Bereich entspricht noch der ursprünglichen Planfassung aus dem Jahre 1984.

Der B-Plan „In den Pöhlengärten 8 Änderung“ wird als eigenständiger Plan weitergeführt. Die B-Planänderungen beziehen sich folglich nur auf den im Plan dargestellten Teilbereich. Der Geltungsbereich des bisherigen B-Planes wird entsprechend abgeändert.

Auf der Rechtsgrundlage des rechtskräftigen B-Planes „In den Pöhlengärten“ wurden bisher folgende Realisierungsschritte vollzogen:

- Neuordnung der Flurstücke
- Herstellung der gesamten Erschließungsanlagen (Straßen, Ver- und Entsorgung)
- Genehmigung von Einzelvorhaben.

Das Baugebiet ist bereits erschlossen und weitestgehend bebaut. Bei dem Änderungsbe-  
reich handelt es sich um das einzige noch unbebaute Grundstück im Verlauf der Bernhard-  
Becker-Straße. Dieser Straßenzug ist beidseits durch eine gewerbliche Nutzung, mehrere  
Mehrfamilienhäuser sowie Sonderbauflächen geprägt. In soweit handelt es sich um  
„Lückenschluß“ dieser vorherrschenden Bauweise entlang der Bernhard-Becker-Straße.  
Eine, im weiteren das Baugebiet „In den Pöhlengärten“ prägende Einfamilienhausbebau-  
ung, erstreckt sich auf die Bereiche nördlich der Straßen „Unter Mastein“, „Martinstraße“  
und folgende.

Die derzeit noch rechtskräftigen Festsetzungen sind nicht geeignet, das zu erwartende  
Bauvolumen eindeutig zu begrenzen. Die seit Aufstellung des Bebauungsplanes geänderte  
Landesbauordnung, hier insbesondere die Definition des Vollgeschosses, erfordert eine  
Anpassung der bisherigen Festsetzungen. Weiterhin ist die, -als Fortsetzung der Nutzung  
im Verlauf der Bernhard-Becker-Straße-, angestrebte Nutzung nicht in Einklang mit der Ge-  
bietsausweisung „allg. Wohngebiet“.

Mit der Änderung ergeben sich gegenüber der bisherigen B-Planausweisung lediglich  
folgende Änderungen:

- Aktualisierung der textl. Festsetzungen
- Geringfügige Änderung der Gebäudestellung und damit verbunden eine Änderung  
der überbaubaren Flächen
- Änderung der Gebietsart in Mischgebiet (MI).

Ansonsten bleiben die bisherige städtebauliche Konzeption (1. bis 7. Änderung), das  
Erschließungskonzept sowie Ver- und Entsorgung unverändert.

Die Anforderungen aus dem LWG zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden,  
soweit sie sich in die bestehenden Grundstücke und Vorgaben einpassen lassen, im  
Bebauungsplan verwirklicht.

Der Aufstellungsbeschluß für die B-Planänderung wurde am 25.09.1997 durch den Stadtrat Schweich beschlossen. Der B-Plan behält die Bezeichnung „In den Pöhlengärten“ 8. Änderung.

## **1.2 GRENZE DES PLANGEBIETES**

Der Änderungsbereich umfaßt das Flurstück Gemarkung Schweich, Flur 70, Nr. 311/1. Der exakte Verlauf des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **1.3 TOPOGRAPHISCHE SITUATION**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände mit leichtem Gefälle zur Bernhard-Becker-Straße. Auf die Darstellung von Höhenschichtlinien konnte daher verzichtet werden.

## **1.4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER STADTENTWICKLUNG**

Die Bebauungsplanänderung beruht auf der Ursprungsplanung aus dem Jahre 1984. Der wirksame FNP schließt das Plangebiet ein. Aufgrund der ersten und dritten Änderung sowie des Bebauungsplanes „Ärztehaus“ haben sich im unmittelbaren Umfeld des jetzigen Änderungsbereiches eine stark gewerbliche Nutzung sowie Gemeinbedarfseinrichtungen angesiedelt. Durch die jetzige Planänderung wird ein Lückenschluß im Einmündungsbereich „Im Pöhlen“ / „Bernhard-Becker-Straße“ angestrebt. Der B-Plan entspricht diesbezüglich den Zielen der gemeindlichen Entwicklung und den dort gestellten Zielvorgaben der Raumordnung.

## **1.5 BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUSWAHL DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES**

Die Gründe für das Aufstellungserfordernis wurden bereits unter Kap. 1.1 beschrieben. Nach eingehender Prüfung des Erfordernisses sowie der sich aus der Änderung ergebenden baulichen Auswirkungen wurde die Änderung des B-Planes beschlossen.

## **2 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

### **2.1 AUSGANGSSITUATION**

Bei dem Bereich der 8. Änderung handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „In den Pöhlengärten“ von 1984. Hiervon betroffen sind lediglich ca. 1750 m<sup>2</sup>. Eine Änderung der derzeitigen Erschließungskonzeption, der Ver- und Entsorgung sowie des Bauvolumens (Versiegelungsgrad) wird durch die B-Plan-Änderung nicht ausgelöst.

Die Änderung beinhaltet lediglich eine Aktualisierung der Festsetzungen in Bezug auf Bauvolumen sowie die Art der Nutzung.

Auswirkungen aus landespflegerischer Sicht ergeben sich hierdurch nicht.

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen landespflegerischen Planungsbeitrages wird deshalb verzichtet.

### 3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

#### 3.1 ALLGEMEINES

Zunächst sei darauf hingewiesen, daß es sich bei dem rechtskräftigen B-Plan „In den Pöhlengärten“ um eine Plankonzeption aus den 60er Jahren handelt, erstmals geändert durch Neuaufstellung des B-Planes im Jahre 1984.

Der B-Plan hat, insbesondere im Bereich der Bernhard-Becker-Str., mehrere Modifizierungen erfahren, die gegenüber der Ursprungsplanung zu einer stärkeren gewerblichen Nutzung des Gesamtbereiches führten. Die Bebauung in diesem Bereich ist bereits weitestgehend realisiert, so daß parallel der Bernhard-Becker-Str. lediglich noch ein Flurstück als Lückenschluß zur Bebauung ansteht.

Bei der Ursprungsplanung (60er Jahre) sowie bei der Neuaufstellung des Planes (1984) war parallel der Bernhard-Becker-Str. eine zweigeschossige Bauweise in Form von Hausgruppen zwingend vorgegeben. Als Dachform war das Satteldach von 24° - 40° Dachneigung festgesetzt, ohne daß hierbei eine Gesamtbauhöhenbegrenzung vorgegeben war. Mit Änderung der LBauO zum 01.04.1995, in diesem Fall insbesondere die neue Definition der Vollgeschoßregelung im DG, kann es bei Anwendung des rechtskräftigen B-Planes aus dem Jahre 1984 zu ursprünglich nicht gewollten Bauvolumen in diesem Bereich kommen.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigte zunächst die Errichtung eines Geschäftsgebäudes auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes. Die beabsichtigte Nutzung (im EG Einzelhandelsnutzung) steht im Einklang mit den Festsetzungen des noch rechtskräftigen B-Planes bzw. der Baunutzungsverordnung. Lediglich die beabsichtigte Nutzung im 1. OG als Bürofläche steht nicht im Einklang mit den gem. BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen.

Durch eine entspr. B-Planänderung wurde einerseits angestrebt, die beabsichtigte Nutzung im 1. OG zu ermöglichen, andererseits die mit der Änderung verbundene Chance zu nutzen, hinsichtlich des Gebäudevolumens regelnd einzugreifen. Bei den Änderungen handelt es sich insbesondere um:

- Änderung der Art der Nutzung
- Gebäudestellung (hier wurde eine Parallelausrichtung zur Bernhard-Becker-Str. gewählt)
- Begrenzung des Bauvolumens in Anlehnung an den bestehenden Baukörper Flurstück 313 bzw. die in Nachbarschaft befindlichen Mehrfamilienhäuser
- Darstellung der für das Bauvorhaben notwendigen Stellplatzanlagen
- Anpassung der textl. Festsetzungen an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen sowie die aktuelle Gesetzeslage.

Die mit der Änderung des B-Planes verbundene Umwandlung des bisherigen Gebietscharakters „allgemeines Wohngebiet“ in „Mischgebiet“ ist aufgrund der umliegenden Nutzung (evang. Kirchengemeinde, Ärztezentrum) sowie in Verbindung mit den einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungsarten städtebaulich vertretbar.

Mit der B-Planänderung erfolgt eine wesentliche Klarstellung des zu erwartenden Bauvolumens, wodurch insbesondere nachbarschaftliche Belange besser Berücksichtigung finden, als dies bei einer Bebauung gem. dem derzeitig rechtskräftigen B-Plan der Fall wäre. Das Aufstellungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB wird mit den v.g. Ausführungen begründet.

### **3.2 ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließungskonzeption des B-Plans „In den Pöhlengärten“ aus dem Jahre 1984 wird auch für die 8. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Straße „Unter Masten“ besteht nicht, da durch Festsetzung sichergestellt ist, daß die Anbindung ausschl. von der Straße „Im Pöhlen“ erfolgt.

### **3.3 NUTZUNGSVERTEILUNG**

Der Änderungsbereich wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die Änderung ersetzt.

Das Umfeld störende Nutzungen sind durch Festsetzung ausgeschlossen. Nutzungen nach § 6(2)6, 7 und 8 sowie Ausnahmen gemäß § 6(3) BauNVO sind daher unzulässig. Weiterhin ist eine Begrenzung hinsichtlich der zul. Einzelhandelsnutzung in den Festsetzungen aufgenommen.

### **3.4 BESONDERE BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln ausgeführt, wird eine für die angrenzende Bebauung möglichst störungsfreie Anordnung der geplanten Bebauung angestrebt. Gleichzeitig ergeben sich durch Bauform, Bauvolumen und Höhenentwicklung formale Bezüge zur jüngeren baulichen Entwicklung.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich. Diese betreffen insbesondere:

- Bauvolumen und Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft
- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Art und Umfang der zul. Nutzung.

Die Festsetzungen C1 und C2 begründen sich aus dem aktuellen Landeswassergesetz.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz sichergestellt. Zur Entlastung der Kanalisation ist durch Festsetzung die teilweise Versickerung bzw. Wiederverwendung des Niederschlagwassers sichergestellt.

Änderungen oder Ergänzungen des genehmigten Entwässerungskonzeptes ergeben sich durch die B-Plan-Änderung nicht.

## 5 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODEN- ORDNUNG

Eine Änderung der Eigentumsverhältnisse wird durch die B-Plan-Änderung nicht ausgelöst.

## 6 ABWÄGUNG

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

Änderung der Art der baulichen Nutzung von "Allgemeines Wohngebiet" in "Mischgebiet"

Auch bei Beibehaltung der Ausweisung als „WA“ sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ allgemein zulässig. In der Kommentierung zur BauNVO (Fickert /Fieseler) sind lediglich Hinweise bezüglich der Lage dieser Einrichtungen im Gebiet zu entnehmen. Mit Ausweisung der geplanten Nutzung am Rand des Plangebietes (an der Bernhard-Becker-Straße) ist mit Sicherheit der störungsunempfindlichste Bereich ausgewählt. Die seinerzeitige Ausweisung als zwingend zweigeschossige Bauweise deutete bereits die, gegenüber den sonstigen Bereichen, beabsichtigte Verdichtung und Nutzungsintensität an.

Darüber hinaus sind die im Geltungsbereich des B-Planes „Pöhlengärten“ entlang der Bernhard-Becker-Straße, beginnend ab der Brückenstr. bis zum jetzt anstehenden Bauvorhaben, liegenden Grundstücke entspr. der in den vergangenen Jahren vorh. Nachfrage von einer allgemeinen Wohnnutzung einer Sonder- bzw. Mischgebietsnutzung zugeführt worden, so daß man heute zweifelsfrei sagen kann, daß die Bernhard-Becker-Straße beidseitig weitestgehend von einer Mischgebietsnutzung geprägt ist.

Die Änderung von „WA“ in „MI“ dient lediglich dazu Rechtssicherheit für die im 1. OG geplante Nutzung (Büro, Praxen etc.) zu schaffen.

Die Bedenken hinsichtlich einer möglichen gewerblichen Nutzung im Dachgeschoss sind begründet.

Durch die jetzigen Festsetzungen ist eine derartige Nutzung nicht ausgeschlossen. Da die möglichen Stellplätze eine derartige Nutzung im DG ohndies nicht zulassen, sollte zur Klarstellung in die textlichen Festsetzungen der Ausschluß einer gewerblichen im DG aufgenommen werden.

Zusätzliche Verkehrsbelastung der Spielstraße "Im Pöhlen"

Gegenüber der rechtskräftigen B-Planfassung sind mit der Planänderung mehrere Vorteile hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs verbunden.

- Die Erschließung ist auf den Einmündungsbereich „Bernhard-Becker-Str. / „Im Pöhlen“ bzw. Einmündung „Martinstraße“ beschränkt. Entgegen der rechtskräftigen B-Planfassung ist keine Anbindung von der Straße „Unter Mastein“ möglich. (vergl. Signatur „keine Ein- und Ausfahrt“)
- Die ebenerdigen Stellplätze sind auf den der vorh. Wohnbebauung abgewandten Seite entlang der „Bernhard-Becker-Str.“ angeordnet.
- Gegenüber dem, auf der Rechtsgrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes erarbeiteten, Gebäudeentwurf wurde durch die Planänderung die Anzahl der Stellplätze von ca. 25 auf 40 erhöht. Dies führt zu einer deutlichen Entlastung der umliegenden Straßen.

Von der Erschließung ist somit -wie bisher- ausschließlich das Grundstück der ev. Kirche tangiert. Die Straße „Unter Mastein“ wird durch die B-Planänderung entlastet. (vergl. Planzeichen „keine Ein- und Ausfahrt“)

Eine Verlegung der Zufahrt der Stellplätze an die Bernhard-Becker-Straße ist wegen der damit verbundenen Durchschneidung des Grünstreifens sowie der Behinderung des Verkehrsflusses bislang ausgeschlossen worden. Eine Verlegung ist grundsätzlich mit der Plankonzentration vereinbar, sofern die Anordnung entlang der Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 313 erfolgt. Nur an dieser Stelle ist die notwendige Rampenlänge der Tiefgaragenzufahrt alternativ zu realisieren. Bei Änderung der Zufahrt müßten ca. 4 Stellplätze entfallen. Die befürchtete Lärmbelästigung würde hierdurch unmittelbar an die Südseite des Flurstücks Nr. 313 verschoben. Die unmittelbare Nähe des Freiraums von Flurstück 313 würde hier zu einer Verschlechterung gegenüber der jetzigen Konzeption führen. In Abwägung der techn. Möglichkeiten stellt die jetzige Konzeption für alle Beteiligten den geringsten Eingriff dar.

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, daß ohne eine Planänderung im Rahmen des jetzt rechtskräftigen B-Planes keine Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen sowie deren Zufahrt besteht. Die Planänderung stellt für den Widerspruchsführer insoweit eine Verbesserung der jetzigen Situation dar, als entgegen der rechtskräftigen B-Planfassung keine Anbindung von der Straße „Unter Mastein“ möglich ist. (vergl. Signatur „keine Ein- und Ausfahrt“)

#### der Beeinträchtigung privater Gartenbereiche angrenzender Einfamilienhausgrundstücke

Durch die B-Planänderung sind gerade die Belange der Widerspruchsführerin in besonderer Weise berücksichtigt.

Nach den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ist an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 313 eine bis zu 17m tiefe Bebauung zulässig. Durch die jetzige Änderung wird die mögliche Bautiefe an der Grundstücksgrenze auf das Maß des vorh. Giebels (11m) begrenzt.

Dies führt, neben der Drehung der Gebäudestellung, zu einer Verbesserung der Belichtungsverhältnis.

#### Die Festlegung der max. zulässige Gebäudehöhe mit 11,5 m bzw. 13 m.

In der noch rechtskräftigen Planfassung sind keine Festlegungen bezogen auf die Gebäudehöhe oder OK Fußboden enthalten. Nach der Festsetzung B) 2.2 sind lediglich untersagt „Drempel“ bei zweigeschossiger Bauweise ausgeschlossen. Nicht anrechenbare Unter- oder Dachgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 LbauO sind hiermit nicht unterbunden. In soweit ist durch die Planänderung hier erstmals eine eindeutige Regelung in den B-Plan aufgenommen und sichergestellt, daß die Gebäudehöhe an Flurstück Nr. 313 dem Bestand entspricht.

Die Festlegung der max. zul. Trauf- und Firsthöhe unmittelbar angrenzend an Flurstück Nr. 313 erfolgte in Anlehnung an den Gebäudebestand. Nach den Bauantragsunterlagen beträgt die TH 5,50m und die FH 10,75m.. Das nächstfolgende Gebäude (IBT) hat eine Traufhöhe von 6,10m sowie eine Firsthöhe von 12,10m. Jeweils gemessen von OK Fußboden.

Die für den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen beziehen sich auf OK Straße „Unter Mastein“. Die höheren Werte sind mit den unterschiedlichen Bezugspunkten begründet.

## **7 FLÄCHENBILANZ**

Da lediglich ein Flurstück durch die Planänderung betroffen ist, wird auf die Erstellung einer Flächenbilanz verzichtet.

## **8 KOSTENSCHÄTZUNG**

Durch die B-Planänderung werden keine zusätzlichen Erschließungskosten ausgelöst. Es wird daher auf eine erneute Kostenermittlung verzichtet.

Aufgestellt: Schweich, den .....

.....  
Porten, Stadtbürgermeister

