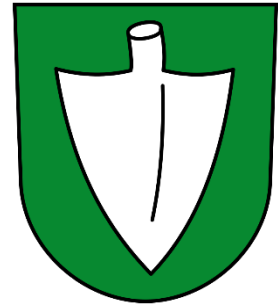


Stadt Schweich



Bebauungsplan

„Handwerkerhof“

10. Änderung

Begründung

ENTWURF

11. September 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

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Technische Erschließung.....	6
4.3.	Verkehrliche Erschließung	6
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
5.1.	Ziele der Raumordnung	6
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
6.	Umweltbelange	7
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	7
8.	Abwägung	8

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Plangebiet „Handwerkerhof“ der Stadt Schweich soll zukünftig ein Teilbereich neu strukturiert werden. Hierbei werden konkrete Bauvorhaben zum Anlass genommen, um die bisherigen Regelungen des Bebauungsplans einer höheren Praktikabilität zu unterziehen.

Als weiterer Punkt soll der bislang geplante Gehweg an der Schweicher Straße neu konzipiert und auf die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke abgestimmt werden. Die hier bestehenden Leitungen und Kanäle sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Für die Bewertung der Umweltbelange wird ein Fachbeitrag „Umweltbelange“ beigelegt.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schweich fasste in seiner Sitzung am __.__.____ den Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Handwerkerhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Den Entwurf des Bebauungsplans in seiner Fassung der 10. Änderung hat der Stadtrat der Stadt Schweich in seiner Sitzung vom __.__.____ zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

Den angepassten Entwurf des Bebauungsplans in seiner Fassung der 10. Änderung hat der Stadtrat der Stadt Schweich in seiner Sitzung vom __.__.____ zur Kenntnis genommen und die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am ____ hat der Stadtrat der Stadt Schweich über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie die 10. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich



Abbildung 1 Plangebiet (Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2002-10-15 | GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Handwerkerhofes Schweich in der Gemarkung Issel. Betroffen von der vorliegenden 10. Änderung sind die Flurstücke 320/72 (teilweise), 331/27 (teilweise), 366/14 (teilweise), 490/4 (teilweise), 495 und 496 in Flur 2. Das Gebiet hat eine Größe von 4.869 m².

3.2. Aktuelle Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um größtenteils bebaute Flächen. Neben den bestehenden Gebäuden befinden sich hier Stellplatzflächen und Hofflächen. Ein Teilbereich ist gerade neu bebaut worden. Hier sind Grünstreifen und kleinere straßenbegleitende Bäume vorhanden.

3.3. Derzeitige Planungssituation

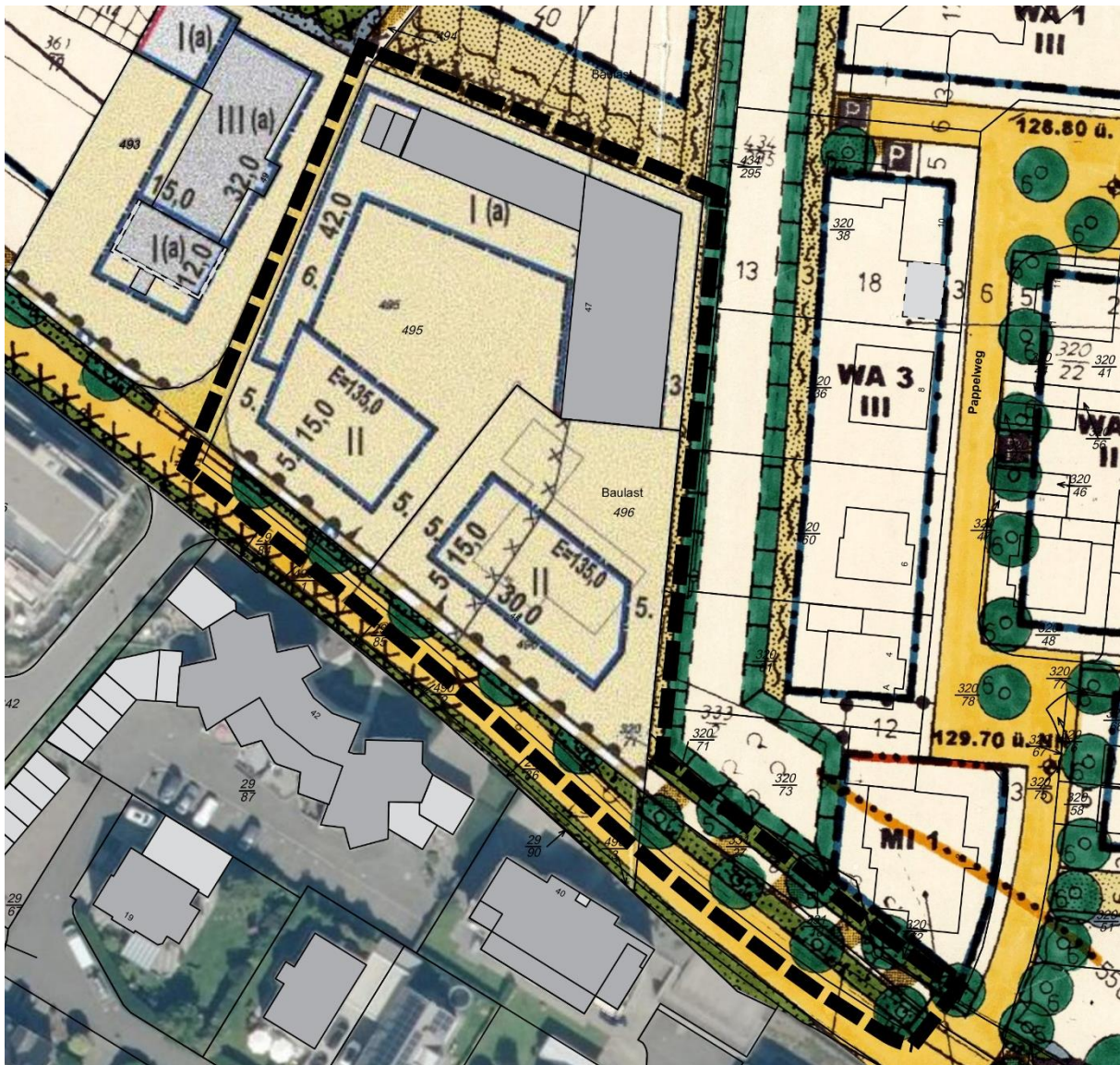


Abbildung 2 Überlagerung Plangebiet mit geltenden Bebauungsplänen (Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2002-10-15 | Bebauungsplan „Handwerkerhof“, 3. und 6. Änderung)

Im Geltungsbereich der vorliegenden 10. Änderung gelten derzeit Regelungen der 3. und 6. Änderung des Bebauungsplans. Es handelt sich planungsrechtlich um ein Mischgebiet. Die sonstigen Auflagen und Festsetzungen betreffend Grünordnung, Maß der baulichen Nutzung, etc. sind mischgebietstypisch. Zudem stellt ein Teil des Plangebietes einen öffentlichen Gehweg sowie Grünfläche und Baumpflanzstandorte dar.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Mit der anstehenden Planänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Gebiet besser zu nutzen. Es sollen geeignete überbaubare Flächen geschaffen werden. Auch soll die Art der Nutzung auf die neuen Planungen angepasst werden, was dem Charakter der Umgebung zugutekommt.

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

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Schweicher Straße“. Vor einer ursprünglich vorgesehenen Ertüchtigung des Gehweges zu einer kleinen Erschließungsstraße für rückwärtige Grundstücksteile wurde wieder Abstand genommen. Auch die Anpassung des Gehweges entlang der Schweicher Straße zwischen dem Gehweg und der Einmündung Pappelweg wurde auf Grundlage ingenieurtechnischer Prüfungen konzipiert. Hier wurde eine neue Abgrenzung in die Planung übernommen, um die Belange von Leitungen, Kanälen, Gehweg, Eigentumsverhältnissen, Baumpflanzungen und Erreichbarkeit der privaten Flächen im Anschluss an den neuen Ausbau des bisherigen Gehweges zum Handwerkerhof zu optimieren. Planungsrechtlich stellt sich dies als öffentliche Verkehrsfläche dar.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen. Es gibt keine Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Raumordnungsplans sowie des LEP IV.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Da die Planänderung nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren erforderlich für die Teilfläche, die in Wohngebiet geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu korrigieren.

6. Umweltbelange

Für die 10. Änderung des Bebauungsplans wird ein Fachbeitrag „Umweltbelange“¹ erstellt, der sich mit den potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter befasst. Hierbei wurden keine Konflikte festgestellt, die durch die Planung ausgelöst werden. Tiefergehende Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Planung nicht erforderlich.

Als besonderes Thema ist die im Plangebiet befindliche Altablagerung zu benennen. Diese wurde untersucht² und führt zu Einschränkungen hinsichtlich möglicher Bodeneingriffe. Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es sind besondere Maßnahmen nötig, um das Grundwasser zu schützen und den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze-Mensch nicht hin zu gefährdenden Wohn- und Arbeitsbedingungen zu entwickeln. Diese Maßnahmen sind hingegen auf die konkrete Bebauung anzupassen und werden im Baugenehmigungsverfahren relevant werden.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

Die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplans „Handwerkerhof“ bringt die planungsrechtlichen Regelungen auf den Stand des aktuellen Bedarfs. Die Nutzungsart wird in einem Teilbereich von Mischgebiet in Wohngebiet geändert. Diese neue Definition fügt sich in die nähere Umgebung ein. Im als Mischgebiet verbleibenden Teilbereich wird die Ausnutzbarkeit optimiert. Die Baugrenzen werden angepasst und der Nutzungskatalog wird optimiert. Auch die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Gleichzeitig wird in der Planänderung der Regelungsgehalt beibehalten, der keiner Änderung oder Fortführung bedarf. Die neuen Nutzungsmaße orientieren sich an einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Dies ist mit den hohen Bodenpreisen und dem Ziel der optimierten Ausnutzung von versiegelten Flächen zu begründen. Durch das Erreichen einer angemessenen baulichen Dichte, kann der Bedarf an

¹ Büro für Landespflege Sonntag, Riol: Bebauungsplan Stadt Schweich „Handwerkerhof“, 10. Änderung – Umweltbelange, 10.09.2024

² Tademu Beratung GmbH, Medard: Orientierende Untersuchung, 19.10.2023

Wohn- und Betriebsflächen besser gedeckt werden. Versiegelungen an anderer Stelle können teils vermieden werden.

Eine wesentliche Veränderung ist im Bereich des Gehweges vorgenommen worden. Dieser wird nun direkt an der Straße entlang festgelegt. Aufgrund der Vielzahl von Leitungen und Kanälen im Untergrund ist die Umsetzung der ursprünglich festgelegten Baumpflanzungen entlang der Schweicher Straße nicht mehr möglich. Diese Regelung wurde entnommen und die Flächen wurden sinngemäß neu aufgeteilt. Dies kommt auch den privaten Baugrundstücken zugute, weil diese nun keinen Teilbereich mehr für die Herstellung eines Gehweges abgeben müssen.

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

Die aufgenommenen Hinweise dienen zur Berücksichtigung geltender gesetzlicher Vorgaben oder behördlicher Hinweise zu einzelnen Fachthemen. Sie sind nicht als verbindliche Festsetzungen zu verstehen.

8. Abwägung

Vorliegend wurden alle zugänglichen Informationen erhoben und ausgewertet. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine ausgewogene Planung handelt, in der alle Belange abgewogen wurden.

Im Verfahren ergingen Anregungen aus der Nachbarschaft, welche in die Betrachtung aufgenommen wurden. Änderungen an der Planung werden aus Gründen möglicher Verschattung oder baulicher Dichte nicht erforderlich, da die gesetzlichen Rahmenbedingungen von der Planung eingehalten werden.

Anregungen zur Altablagerung in einem Teilbereich des Plangebietes führten zu einer orientierenden Untersuchung, welche Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung aufzeigt. Diese sind hingegen auf Genehmigungsebene zu beachten, so dass die Bedingungen für gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen eingehalten werden können. Das Fachgutachten wurde den Planunterlagen beigelegt.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Handwerkerhof“, 10. Änderung der Stadt Schweich beigefügt.

Schweich, den _____

(Stadtbürgermeister)