

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Schweich,
Teilgebiet „Neue Mitte“, Bereich Brückenstraße/Bernhard-Becker-
Straße, 1. Änderung

- Begründung -



BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Stand: Offenlage

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Anlass für die erste Änderung des Bebauungsplanes	4
3. Änderungsverfahren	4
4. Geplante Änderung des zurzeit geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages	5
4.1. Festsetzungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes	5
4.2. Änderungen des Vorhabens.....	7
4.3. Inhalte des Durchführungsvertrages.....	9
5. Bewertung der geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	10
6. Auswirkungen der Planungsänderung	12

1. Ausgangslage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilbereich „Neue Mitte“ - Bereich Brückenstraße/Bernhard-Becker-Straße, wurde vom Rat der Stadt Schweich im September 2022 als Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schweich und dem Vorhabenträger, der den Vorhabenträger zur Realisierung des im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Bauvorhabens innerhalb bestimmter Frist verpflichtet. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der zurzeit geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan berechtigt und verpflichtet den Vorhabenträger, innerhalb des Plangebietes vier freistehende Gebäude mit den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Erschließungs-, Außen- und Nebenanlagen, einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen zu errichten. Für das im Nordwesten des Plangebietes gelegene Gebäude (Haus 1), sieht der Plan vom Erd- bis zum Dachgeschoss die Nutzungsart „Wohnen“ vor, für das im Nordosten des Plangebietes gelegene Haus 2 vom Erd- bis zum Dachgeschoss die Nutzung „Wohnen oder Gewerbe“ und für die im Süden des Plangebietes gelegenen Häuser 3 und 4 jeweils die Nutzung „Gewerbe“ im Erdgeschoss und „Wohnen“ im ersten Obergeschoss bis zum Dachgeschoss.

Der zwischen der Stadt Schweich und dem Vorhabenträger geschlossene Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger, die Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Gebäude auf der Grundlage von vertraglich vereinbarten Grundrissplänen zu realisieren, die bis in die Details der Raumaufteilung durchgearbeitet sind. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag gewähren im Verbund keinen Raum für Änderungen der Nutzung von einzelnen Gebäuden, Geschossen und/oder bestimmten Raum- und Nutzungseinheiten.

Der Vorhabenträger hat auf der Grundlage des strikten Raumkonzeptes des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der zuständigen Baubehörde eine Baugenehmigung für alle im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen beantragt und erhalten. Die genehmigte Tiefgarage (einschließlich Zufahrt) sowie die vier bebauungsplankonform genehmigten Gebäude sind im Rohbau bereits fertiggestellt.

2. Anlass für die erste Änderung des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger hat die Vermarktung des von ihm geplanten Bauvorhabens in der Absicht begonnen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungseinheiten nach der Makler- und Bauträgerverordnung an interessierte Erwerber zu verkaufen. In den konkreten Verkaufsgesprächen mit bestimmten Interessenten hat er die Erfahrung gemacht, dass die Nutzungsabsichten der konkreten Kaufinteressenten in erheblichem Umfang mit den Vorgaben des zurzeit geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht kompatibel sind. Zudem erschwert die Festlegung der Wohnungseinheiten und -grundrisse im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag die Vermarktung der im Plangebiet vorgesehenen Wohnungen, weil der Vorhabenträger auf den veränderten Wohnungsmarkt nicht mit einer marktgerechten Anpassung der Wohnungseinheiten und -grundrisse reagieren kann. Der Vorhabenträger und die Stadt Schweich sind sich deshalb darüber einig, dass der geltende Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag geändert werden muss, um den Plan der veränderten Marktnachfrage anzupassen und einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung in der zentralen Mitte der Stadt Schweich entgegenzuwirken.

3. Änderungsverfahren

Der zu ändernde Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Mithin ist auch das Verfahren zur 1. Änderung des Planes nach § 13a BauGB durchzuführen.

Daraus ergibt sich zunächst, dass – wie für den zurzeit noch geltenden Bebauungsplan auch – kein Umweltbericht erstellt werden muss und keine Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und durchgeführt werden müssen, die den mit der Planung verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb oder außerhalb des Plangebietes kompensieren.

Darüber hinaus hat die Tatsache, dass die nach dem geltenden Plan zu errichtenden Gebäude einschließlich Tiefgarage im Rohbau bereits plankonform realisiert sind, zur Folge, dass die Vereinbarkeit des in der Kubatur unverändert gebliebenen „neuen“ Bauvorhabens mit den potentiell eingriffsbetroffenen Schutzgütern auch im Rahmen des Abwägungsgebotes nicht noch einmal vollständig überprüft werden muss. Dies gilt insbesondere für die Verträglichkeit des baubedingten Eingriffs in den Naturhaushalt und den Bestand von Fauna und Flora im Plangebiet, der durch die Komplettversiegelung des Plangebietes offenkundig nicht mehr vorhanden ist.

Zu prüfen ist deshalb im Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes lediglich, ob die durch die Planänderung verursachten Auswirkungen auf die Lärmkulisse im Umfeld der geplanten Gebäude eine Neubewertung von festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht. Zur Abklärung dieser Fragestellung wurde im bisherigen Planverfahren die ergänzende Stellungnahme einer Lärmschutzsachverständigen eingeholt, die den einsehbaren Planunterlagen beigelegt ist. Ansonsten wurde auf die Einholung weiterer Fachgutachten zu den umweltrelevanten Auswirkungen der Planänderung verzichtet.

4. Geplante Änderung des zurzeit geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages

4.1. Festsetzungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen ergänzt werden um die Ausweisung von zwei Flächen für die Aufstellung von Fluchtaußentreppe, die als Folge von Änderungen der bisherigen Nutzung der im südöstlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes gelegenen Gebäude notwendig werden oder notwendig werden können. Dass im Südosten des Plangebietes gelegene Gebäude war bislang im Vorhaben- und Erschließungsplan den Nutzungen „Gewerbe“ und „Wohnen“ vorbehalten. Künftig soll der Vorhaben- und Erschließungsplan für dieses Gebäude eine Nutzung ausschließlich für den Zweck „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ vorsehen. Durch diese Änderung der Art der Gebäudenutzung wird innerhalb des Gebäudes die Einrichtung von öffentlich zugänglichen Räumen und Versammlungsräumen ermöglicht und gefordert. Aus Brandschutzgründen benötigt ein Gebäude mit derartigen Räumen einen weiteren Fluchtweg in Gestalt einer gewendelten Außentreppe, die als Bestandteil des Hauptgebäudes in die Baugrenzen einbezogen werden muss. Die Aufstellfläche ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes als kreisrundes Symbol vor dem westlichen Ausgang des Gebäudes dargestellt.

Das im südwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Gebäude bleibt hinsichtlich der Nutzungsarten „Gewerbe“ (im Erdgeschoss) und „Wohnen“ (1. OG bis DG) unverändert. Der Vorhabenträger ist aufgrund des zurzeit geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages verpflichtet, in den drei oberen Geschossen des Gebäudes Wohnungen einzurichten, die aufgrund des in Betracht kommenden Benutzerkreises keinen besonderen brandschutztechnischen Anforderungen unterliegen. Insbesondere ist es

aufgrund des bisher definierten Nutzerkreises der Wohnungen nicht erforderlich, für den Brandfall eine besondere Flucht-Außentreppe vorzuhalten.

Der Vorhabenträger zieht zurzeit konkret in Betracht, die oberen drei Etagen des Gebäudes so auszugestalten, dass sie an den Lebenshilfe e. V. zu dem Zweck vermietet werden können, auf jeder Etage eine Wohngruppe für betreuungsbedürftige Menschen unterzubringen. Sollte diese Option grundsätzlich realisiert werden können, muss für den Brandfall ein zweiter Fluchtweg eingerichtet werden, der auch von betreuungsbedürftigen Menschen problemlos genutzt werden kann. Diese Anforderung ist nur über die Errichtung einer Flucht-Außentreppe zu erfüllen, für die im (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan eine geeignete Standfläche auszuweisen ist. Die Fläche ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwischen dem südwestlichen und dem nordwestlichen Gebäude in der Fußgängerzone durch ein rechteckiges Treppensymbol gekennzeichnet und in die (erweiterten) Baugrenzen einbezogen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist etwa in der Mitte der aus insgesamt sieben Kübelpflanzen gebildeten Gehölzreihe im (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan durch ein ebenfalls rechteckiges Planzeichen eine Treppenanlage festgesetzt, die von der Fußgängerzone im Plangebiet in das Tiefgaragengeschoss führt. Die Fläche für die Errichtung dieser Treppenanlage (Nebenanlage) wurde irrtümlich im geltenden Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Dieses Versäumnis wird durch die Ausweisung der Fläche in dem Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Durch die Ausweisung der Flächen für die drei vorgenannten, bislang in der Planung nicht ausgewiesenen (Flucht-) Treppenanlagen, vergrößert sich der Teil der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Flächen für Nebenanlagen im Verhältnis zur ebenfalls erweiterten Fläche für Hauptgebäude. Dies wird im Entwurf des Änderungsplanes durch die Anpassung der Flächenangabe am oberen linken Eck des Bebauungsplanentwurfes in der Planung berücksichtigt.

In den textlichen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes bestimmt Ziffer I.5.3, das im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für Außenwohnbereiche nachzuweisen ist, dass ein Beurteilungspegel von 64 db(A) am Tag eingehalten werden muss. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Wohnqualität auf den zur Brückenstraße hin gelegenen Balkonen, die von Bewohnern des im südöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Gebäudes genutzt werden. Nach der geplanten Umwidmung der Wohnräume innerhalb dieses Gebäudes zu Nutzräumen der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich bedarf es der Festsetzung eines bestimmten

Außenlärmpegels nicht mehr, weil die mit den Außenbalkonen verbundenen Räume im Gebäudeinnern zukünftig nicht mehr bewohnt werden sollen. Die Bestimmung ist deshalb im Entwurf des Änderungsplanes ersatzlos entfallen.

4.2. Änderungen des Vorhabens

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ändern sich in erster Linie die zulässigen und gebotenen Nutzungen der im Plangebiet vorgesehenen vier Hauptgebäude. Die Gebäude sind in dem nachfolgenden Lageplan (Abb. 1) mit Haus 1 bis Haus 4 gekennzeichnet.



Die wichtigste Nutzungsänderung betrifft die Häuser 2 und 3. Das Haus 3 soll künftig nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden, sondern als Nutzungszweck die Vorgabe „Zentrale

Einrichtung der Verwaltung“ erhalten. Dasselbe gilt für Teile des zweiten Obergeschosses und das Dachgeschoss des Hauses 2.

Die Verbandsgemeinde Schweich benötigt für die Entlastung des Gebäudebestandes, in dem die Verbandsgemeindeverwaltung untergebracht ist, dringend Räume, in die zentrale Einrichtungen der Verwaltung verlagert werden können. Sie hat deshalb das Haus 3 ebenso wie Teile des zweiten Obergeschosses des Hauses 2 von dem Vorhabenträger erworben. Der Kaufvertrag ist mit seiner Wirkung aufschiebend bedingt durch die Erteilung einer Baugenehmigung, die die geplanten Nutzungen der erworbenen Raumeinheiten für Zwecke der kommunalen Verwaltung gestattet. Die Erteilung der Baugenehmigung setzt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit auch des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes voraus.

Die im (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Aufstellung einer Außenwendeltreppe zur Sicherung eines im Brandfall notwendigen Fluchtweges ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, weil bereits heute feststeht, dass der Vorhabenträger diese Fluchttreppe herzustellen hat, falls die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung veröffentlicht und bekannt gemacht werden sollte. Die Gliederung der Innenräume des Hauses 3 sowie der Teilflächen des zweiten Obergeschosses des Hauses 2 sind zwischen Verbandsgemeindeverwaltung und Vorhabenträger vertraglich vereinbart und Gegenstand der Bauantragspläne, die der Vorhabenträger bei der zuständigen Baubehörde bereits eingereicht hat. Damit steht auch die Notwendigkeit und der Standort der Fluchttreppe mit hinreichender Sicherheit fest, so dass sich der Vorhabenträger zur Errichtung der Treppe im zu ändernden Durchführungsvertrag verpflichten kann und wird.

Die im (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan dargestellte Fläche, auf der eine freistehende Außenfluchttreppe für das Haus 4 errichtet werden kann, ist im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht dargestellt, weil die Notwendigkeit für die Errichtung der Treppe von einer bestimmten Art der Wohnnutzung in den Obergeschossen dieses Hauses abhängt. Da noch nicht hinreichend sicher feststeht, ob der Vorhabenträger die Obergeschosse des Hauses 4 für eine Unterbringung von betreuungsbedürftigen Wohngruppen herrichten und an den Lebenshilfe e. V. vermieten wird, ist es zurzeit sachlich nicht zu rechtfertigen, den Vorhabenträger durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verbund mit dem Durchführungsvertrag unbedingt zu einer Herstellung der Fluchttreppe zu verpflichten. Sie ist als Option im (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan verankert, ohne den Vorhabenträger bereits jetzt mit einer durchsetzbaren Herstellungspflicht zu belasten.

Im Haus 1 ändert sich lediglich die Nutzung des Erdgeschosses, in dem drei bislang geplante Wohnungen durch drei Gewerbe- bzw. Ladenflächen ersetzt werden sollen. Die Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass für die Nutzung der Erdgeschossflächen für gewerbliche Zwecke konkrete Erwerbsinteressenten vorhanden sind, für die Nutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken hingegen nicht.

Die Verbindungstreppe zwischen der Tiefgarage und der Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes ist auch im Entwurf des geänderten Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesen, weil die Notwendigkeit für die Herstellung dieser Treppe bereits sicher feststeht. Gegen einer Verpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag, die Treppe innerhalb bestimmter Frist herstellen, bestehen deshalb keine begründbare Einwände.

4.3. Inhalte des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag zum geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss so-wohl in Bezug auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Herstellung der Häuser 2 und 3 als auch in Bezug auf die Herstellungsverpflichtung des Vorhabenträgers in Bezug auf die Häuser 1 und 4 geändert werden, weil die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers an den Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes gekoppelt ist. Ändert sich der Vorhaben- und Erschließungsplan, muss die Herstellungsverpflichtung des Vorhabenträgers den geänderten Planinhalten angepasst werden.

Die Durchführungspflichten des Vorhabenträgers waren bislang für alle vier Gebäude, die im Plangebiet entstehen sollen, auf ausgearbeitete Grundrisspläne für die einzelnen Nutzungseinheiten bezogen. Auf diese Weise wurde bereits im Bebauungsplanverfahren sichergestellt, dass die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers sich auf den Inhalt von Ausführungsplänen bezieht, die Gegenstand eines bestimmten Baugesuches des Vorhabenträgers sein werden.

Dieses Regelungsmodell kann und soll für den Durchführungsvertrag beibehalten werden, soweit es um die zukünftige Nutzung der bereits im Rohbau fertig gestellten Häuser 2 und 3 geht. Für diese Häuser haben der Vorhabenträger und die Verbandsgemeinde Schweich bereits einen (bedingten) Kaufvertrag geschlossen, der die Herstellungs- und Ausstattungsverpflichtung des Vorhabenträgers in Bezug auf die künftig für Verwaltungszwecke genutzten Räume eindeutig definiert. Die vertraglich vereinbarten Nutzungsinhalte sind identisch mit den Grundriss- und Nutzungsplänen, die Gegenstand eines

Bauantrages sind, den der Vorhabenträger bereits bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingereicht hat. In Anbetracht des insoweit bereits erreichten Konkretisierungsgrades der durch den Vorhabenträger zu gewährleistenden Herstellungsanforderungen bestehen keine Bedenken, die vorliegenden Bauantragspläne auch zum Gegenstand der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers zu machen.

In Bezug auf die geplanten Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Häuser 1 und 4 hat sich die vertragliche Bindung des Vorhabenträgers an genau festgelegte Wohnungsgrößen und -aufteilungen als hinderlich für den Verkauf der Wohnungen erwiesen, weil der Vorhabenträger auf Änderungen des Käuferverhaltens nicht mit einer Plananpassung reagieren kann. Es ist deshalb geplant, die Bindung des Vorhabenträgers in Bezug auf die Verpflichtung zur Herstellung von Wohnungen in den Häusern 1 und 4 insofern zu lockern, als dem Vorhabenträger größere Spielräume für den Zuschnitt und die Gestaltung der Wohnungen eingeräumt werden. Der Durchführungsvertrag wird dem Stadtrat bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung vorliegen.

5. Bewertung der geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die geplante Änderung des geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fördert so-wohl private als auch öffentliche Interessen. Durch die Umwandlung der für die Häuser 2 und 3 vorgeschriebenen Nutzung von „Wohnen“ in „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ wird die seit längerem bestehende Raumnot in dem benachbarten Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich nachhaltig gelindert. Die Änderung der vorgeschriebenen Nutzung des Erdgeschosses des Hauses 1 von „Wohnen“ in „Gewerbe“ ermöglicht die Ansiedlung von Läden und Verkaufsstellen und erhöht dadurch die Attraktivität des Standortes als Einkaufszentrum in der Mitte der Stadt. Die Ausweisung von Flächen für zwei Außen-Fluchttreppen und eine fußläufige Verbindung zwischen Ortsmitte und Tiefgaragengeschoss ermöglicht nicht nur die Umwandlung des Hauses 3 in ein zentral gelegenes Verwaltungsgebäude, sondern erweitert auch die Optionen des Vorhabenträgers für eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Wohnnutzung des Hauses 4.

Städtebauliche Konflikte, die durch die Planänderung ausgelöst werden könnten, sind nicht ersichtlich. Die Änderung des Bauvorhabens des Vorhabenträgers und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lässt die Grundzüge der Planung unberührt. Auf die

Kubatur der vier Hauptgebäude hat die Planänderung ebenso wenig Einfluss wie auf das Erschließungs-konzept, die Gestaltung der fußläufigen Verbindungen im Plangebiet sowie die Lage und Anordnung der oberirdischen Stellplätze. Auch die im jetzigen Plan bereits vorgesehene Begrünung des Plangebietes bleibt unverändert.

Konflikte mit schützenswerten Umweltgütern löst die Planung nicht aus. Die Planänderung erfolgt zu einem Zeitpunkt, in dem Tiefgarage sowie die auf ihr aufstehenden vier Hauptgebäude bereits im Rohbau realisiert sind und die weitgehende Versiegelung des Plangebietes bereits abgeschlossen ist. Die Planänderungen wirken sich deshalb nur auf die Art der Nutzung der bereits im Wesentlichen hergestellten Gebäude aus.

Die Veränderung der Nutzung des Hauses 3 erhöht den Stellplatzbedarf für dieses Gebäude nicht, sondern reduziert im Gegenteil die für dieses Gebäude zu erstellende Stellplatzanzahl. Da sich die Stellplatznachweispflicht für die übrigen Gebäude nicht erhöht, bewirkt die Planänderung im Ergebnis eine Minderung des durch das Plangebiet ausgelösten fließenden und ruhenden Verkehrs und damit auch eine Verringerung der zu erwartenden Verkehrslärm- und Abgasemissionen. Die Umwandlung des Nutzungszwecks des Hauses 3 hat im Übrigen zur Folge, dass die zur Brückenstraße hin gelegenen Balkone ihren Status als Außenwohnbereiche verlieren und deshalb auch nicht mehr durch die Festsetzung von Lärmimmissionswerten geschützt werden müssen.

Die Planänderung genügt aus den vorstehenden Gründen den Anforderungen des planungsrechtlichen Abwägungsgebotes.

6. Auswirkungen der Planungsänderung

Mit der Durchführung der 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung (das städtebauliche Grundgerüst) insgesamt nicht berührt.

Schweich, den _____

- Rieger -
(Stadtbürgermeister)