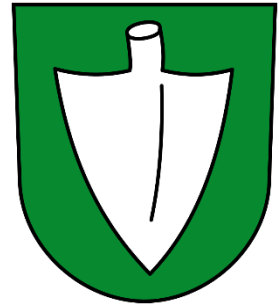


# Stadt Schweich



## Bebauungsplan

*„In den Pöhlengärten“,*

*9. Änderung*

## Begründung

Entwurf

06. November 2025

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 .....	5
<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
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....</b>	<b>8</b>
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	8
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
7.3.	Nachrichtliche Übernahme.....	10
7.4.	Hinweise.....	10
<b>8.</b>	<b>Abwägung .....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>10</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Schweich beabsichtigt ein Investor, seine Immobilie am Standort Brückenstraße abzureißen und ein neues Gebäude zu errichten. In dem neu zu errichtenden Komplex soll eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen realisiert werden. Das Bestandsgebäude entspricht nicht mehr den modernen Standards in Bezug auf Raumaufteilung, Nutzungsmischung und energetische Anforderungen. Ziel der Planung ist es, ein zeitgemäßes und zukunftsfähiges Gebäude zu schaffen, das den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen gerecht wird, eine hohe Energieeffizienz aufweist und die Integration unterschiedlicher Nutzungen fördert, um so einen Mehrwert für die Stadtentwicklung zu bieten. Zudem soll im Zuge der Bebauungsplanänderung die Gebietsart von Dorfgebiet auf Urbanes Gebiet geändert werden, da der aktuelle Stand nicht der innerstädtischen Nutzungsart entspricht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

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 nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Zudem kann von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Die Umweltbelange wurden ausführlich eruiert und in einem Fachbeitrag Umwelt dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebiets eine gemischte Baufläche dar. Eine Berichtigung wird nicht erforderlich.

## 2. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

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

### Beteiligungsverfahren

Den Entwurf des Bebauungsplans 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 am \_\_\_\_\_ 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 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **3. Das Plangebiet**

### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Schweicher Innenstadt und grenzt westlich an die Brückenstraße. Im Norden befinden sich das Rathaus sowie die Verbandsgemeindeverwaltung. Im Süden schließen sich Gewerbe- und Wohnnutzungen an. Westlich des Plangebietes erstreckt sich ein Parkplatz, der über die nördlich verlaufende Bernhard-Becker-Straße erreichbar ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von rund 2.780 m<sup>2</sup> und umfasst in der Gemarkung Schweich, Flur 70 folgende Flurstücke: 67/9, 61/11 und 61/9. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Flurstücke stehen im Eigentum der Sparkasse. Für die vorliegende Planung wurde eine Fläche der Verbandsgemeinde erworben, die nun im bereits angepassten Kataster das Flurstück 61/9 bildet.

Die Datengrundlage zur Ermittlung der Flächengröße des Plangebietes beruht auf dem Vektordatensatz des amtlichen Liegenschaftskatasters, aus dem die genaue *geometrische Fläche* des Plangebietes ermittelt wurde. Diese Flächengröße wird bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren verwendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Größe der *geometrischen Fläche* eines Flurstücks von der *amtlichen Flächengröße* unterscheiden kann. Diese Diskrepanz hat vor allem historisch-technische Hintergründe und beruht auf unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Messgenauigkeiten. Zum Teil finden sich solche Abweichungen auch noch in den Geoportalen des Landes Rheinland-Pfalz.

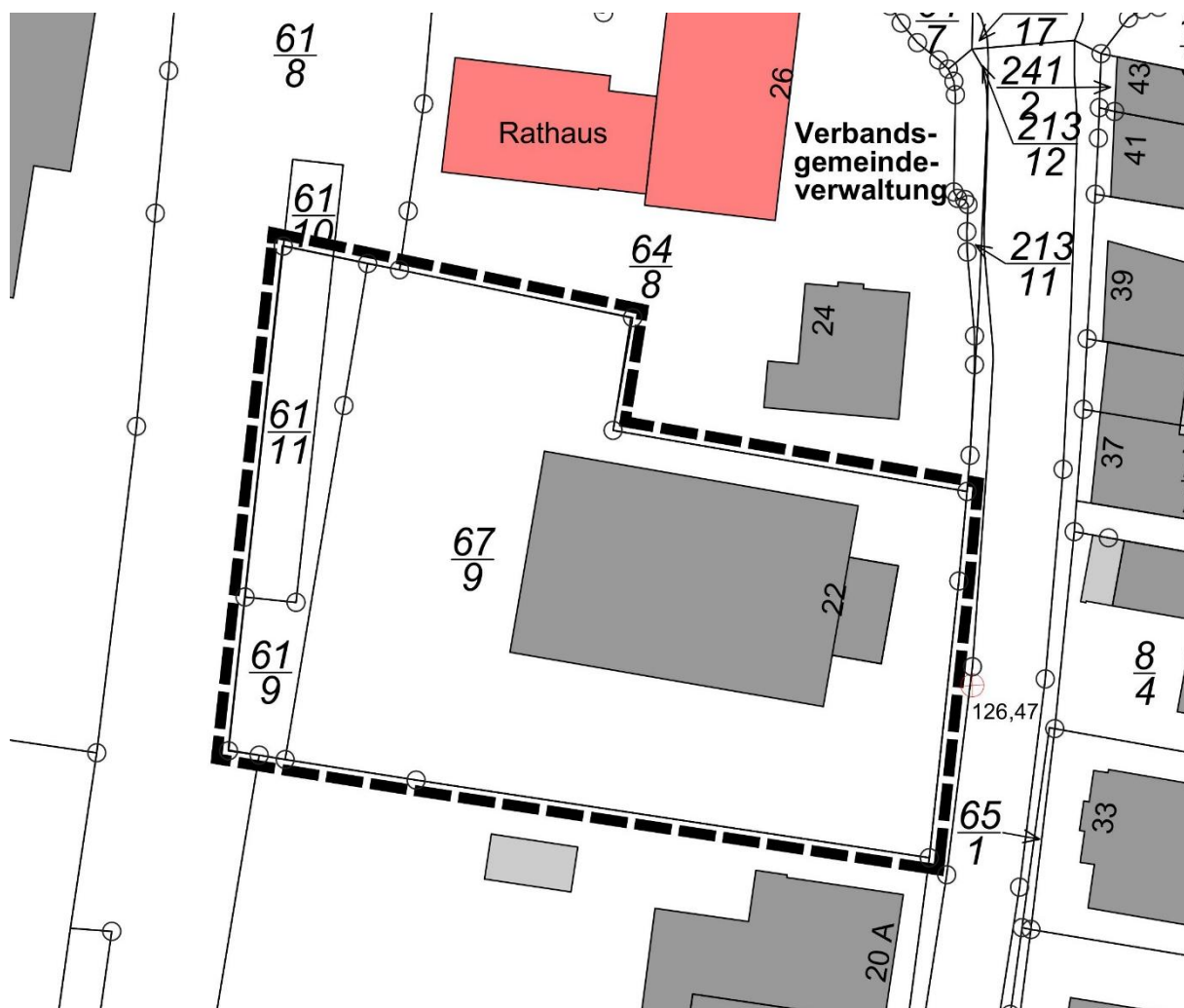


Abbildung 1 Abgrenzung des Plangebietes (Liegenschaftskataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025)

### 3.2. Aktuelle Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Genutzt wird es bisher durch eine Filiale der Sparkasse. Zudem befinden sich mehrere Stellplätze auf dem Areal.

### 3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans „In den Pöhlengärten“ aus dem Jahr 1986. Der Bebauungsplan der Stadt Schweich setzt für den Bereich des Plangebietes ein Dorfgebiet fest.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept sieht den Neubau des bestehenden Sparkassengebäudes vor. Ergänzend zur gewerblichen Nutzung werden künftig auch Wohneinheiten sowie die notwendigen Stellplätze auf der Fläche untergebracht.

Ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze wird im Bereich einer Tiefgarage bereitgestellt. Es ist vorgesehen, dass die Tiefgaragenstellplätze den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine Rampe von der Brückenstraße. Dabei kann die gesamte Rampenlänge als Wartebereich genutzt werden, so dass ein Rückstau auf die Brückenstraße vermieden wird. Besuchern der Sparkassen Filiale werden oberirdische Stellplätze zur Verfügung stehen.

### **4.2. Technische Erschließung**

Die technische Erschließung erfolgt weiterhin über die bereits bestehenden Anschlüsse für die Wasserversorgung, die Schmutzwasserableitung und die Versorgung mit Strom und Telekommunikation in dem anliegenden Straßenzug.

### **4.3. Verkehrliche Erschließung**

An der Erschließungssituation werden keine Veränderungen vorgenommen. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Brückenstraße.

### **4.4. Planungsalternativen**

Im Rahmen einer verantwortungsvollen Abwägung ist auch die Prüfung von Planungsalternativen erforderlich. Dabei werden sowohl inhaltliche als auch räumliche Alternativen in Betracht gezogen. Ein besonderer Fokus liegt auf der sogenannten Nullvariante, also dem Szenario, in dem das Vorhaben nicht realisiert wird. In diesem Fall würde auf eine Änderung des Bebauungsplans „In den Pöhlengärten“ verzichtet.

Würde die vorliegende Planung nicht weiterverfolgt, bliebe der derzeitige Zustand des Standorts unverändert. Der Eigentümer der Immobilie wäre nicht in der Lage, die erforderlichen Modernisierungen durchzuführen. Dies würde das Risiko eines Leerstandes erhöhen, und die angestrebte städtebauliche Aufwertung sowie die Nachverdichtung fände nicht statt.

Die Nullvariante würde somit zu einem Verharren im Status quo führen, ohne die Möglichkeit für qualitative Verbesserungen im Sinne der übergeordneten Planungsziele. Aus fachlicher

Sicht ist sie daher nicht vorzugswürdig, da sie die nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht fördert und den Fortschritt in der Stadtentwicklung blockiert.

## **5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen**

### **5.1. Ziele der Raumordnung**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) befindet sich das Plangebiet im verdichteten Raum mit disperser Siedlungsstruktur und einer Zentrenreichbarkeit von maximal 3 Zentren. Schweich übernimmt dabei die Funktion eines Grundzentrums. Das Oberzentrum Trier ist in rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Als nächstgelegene Mittelzentren gelten Konz, Bitburg sowie Bernkastel-Kues in Kooperation mit Traben-Trarbach. Das Moseltal wird zudem als eine Kulturlandschaft von landesweiter Bedeutung beschrieben, die sowohl für Erholung als auch für das Landschaftserlebnis eine herausragende Rolle spielt.

Im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (1985, Teilfortschreibung 1995) ist Schweich als Unterzentrum ausgewiesen, was heute der Bezeichnung Grundzentrum entspricht. Die Stadt profitiert von ihrer günstigen Verkehrslage nahe der Bundesautobahn A1, die eine großräumige Anbindung sicherstellt. Darüber hinaus liegt Schweich in einem Schwerpunktbereich für die Fremdenverkehrsentwicklung mit den besonderen Funktionen „Erholung“ und „Wohnen“.

Gemäß dem Entwurf zum Regionalem Raumordnungsplan Region Trier (2024) 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. Der Stadt werden die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Freizeit/Erholung“ zugewiesen.

Die Ziele der Raumordnung sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

### **5.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (15. Änderung, 2018) stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Eine Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

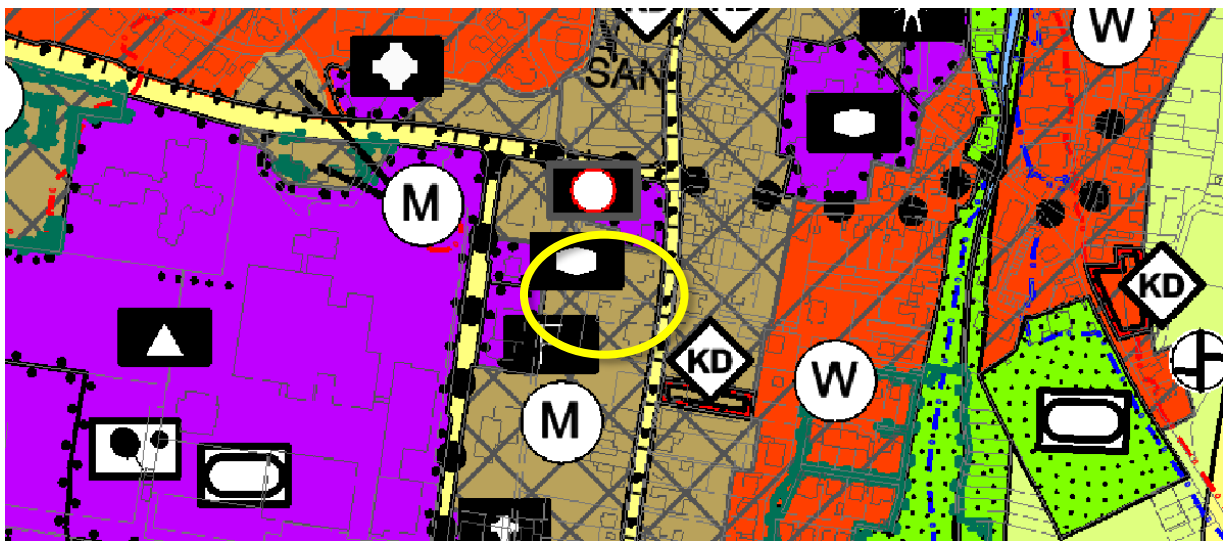


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Scheich (2018)

## 6. Umweltbelange

Zur Planung wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchung der Umweltkriterien sind im Fachbeitrag Umwelt zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Fachbeitrag macht Vorschläge für textliche Festsetzungen sowie Hinweise zur Planung, die in den Bebauungsplan einfließen. Damit werden die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Planung in den Prozess der Abwägung einbezogen und bestmöglich wie vorgeschlagen umgesetzt.

Aktuell sind aus der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Konflikte zu erkennen, die ein Hindernis für die Planung darstellen. Es liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte vor, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden könnten. Die Details können dem Fachbeitrag Umwelt zum Bebauungsplan entnommen werden.

## 7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

### 7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO wird eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, Handel und Gastronomie ermöglicht, die der innerstädtischen Lage und den Entwicklungszielen der Stadt entspricht. Gleichzeitig werden bestimmte, städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten oder Tankstellen ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf das Quartier zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8, drei Vollgeschosse sowie durch definierte Trauf- und Firsthöhen bestimmt, womit eine urbane Dichte geschaffen

wird, die sich in die vorhandene Struktur integriert. Die offene Bauweise mit klar definierten Baugrenzen trägt dazu bei, ein geordnetes Straßen- und Platzbild zu sichern. Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sorgen für eine funktionale Erschließung, während zugleich die Versiegelung begrenzt wird. Ergänzende Festsetzungen zu Bodenschutz, Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Hecken gewährleisten, dass ökologische Belange in die städtebauliche Entwicklung integriert werden. Damit wird nicht nur die Aufenthaltsqualität im Quartier gesteigert, sondern auch ein Beitrag zu Klimaschutz und Biodiversität geleistet.

Insgesamt bilden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen somit die Grundlage für eine nachhaltige, funktionale und gestalterisch hochwertige Entwicklung des Plangebiets, die sowohl die Bedürfnisse des Wohnens als auch die Anforderungen einer urbanen, gemischt genutzten Stadtstruktur berücksichtigt.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen die bauplanungsrechtlichen Vorgaben um konkrete Anforderungen an Gestaltung und Funktion einzelner baulicher und freiraumbezogener Elemente. Ziel ist es, eine städtebaulich verträgliche und gestalterisch einheitliche Bebauung zu sichern sowie die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds zu verbessern.

Die Regelungen zur Dachgestaltung dienen der optischen Einbindung der Gebäude in das Stadtbild sowie dem Schutz vor Blendwirkungen durch reflektierende Materialien. Zugleich wird die Integration von Solaranlagen zugelassen, wodurch ökologische Aspekte Berücksichtigung finden. Die Möglichkeit von Staffelgeschossen innerhalb der zulässigen Firsthöhe schafft zusätzliche architektonische Flexibilität, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen, da klare Rücksprungsregelungen zur Gliederung beitragen.

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.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, die als unversiegelte, bepflanzte Grünflächen auszuführen sind. Dies trägt zur Regenwasserversickerung, zum Mikroklima und zur ökologischen Qualität im Quartier bei und

wirkt dem Trend zu versiegelten Vorgärten entgegen. Auch wird durch die Vorgaben zur Begrünung und Pflanzenauswahl eine naturnahe, ortsangepasste Gestaltung gefördert.

Insgesamt stärken die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine nachhaltige, qualitätsvolle und gestalterisch geordnete Entwicklung des Quartiers, indem sie architektonische, funktionale und ökologische Belange in Einklang bringen

### 7.3. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Risikogebiet für Überschwemmungen der Mosel. Das Risikogebiet wird nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Entsprechende Folgen aus der Gesetzeslage für diese Bereiche sind im Einzelfall für Bauvorhaben abzuleiten.

### 7.4. 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.

## 8. Abwägung

Im Rahmen des Verfahrens wurden zahlreiche Themen aufgegriffen, städtische Belange geprüft und private Interessen ermittelt. Gemeinsam mit den im Verfahren eingegangenen Anregungen flossen diese in die bisherige Abwägung aller Belange ein und wurden im Stadtrat diskutiert.

## 9. Flächenbilanz

Der Flächenbilanz liegt die geometrische Flächengröße des Plangebietes zugrunde, die aus dem Vektordatensatz des amtlichen Liegenschaftskataster ermittelt wurde.

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	2.780	100
Urbanes Gebiet (MU)	2.780	100
davon überbaubar	1.843	66

---

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „In den Pöhlengärten“, 9. Änderung der Stadt Schweich beigelegt.

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

---

(Stadtbürgermeister)