

# Bebauungsplan der Stadt Schweich

## Gewerbegebiet "Am Bahnhof" 5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

- Begründung -



Stand: Offenlage

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Verfahrenshinweise</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Bestehende Nutzung und Erschließung</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Erläuterung und Begründung der Änderungen</b> .....	<b>4</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3. Bauweise .....	5
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
5.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	5
5.6. Geförderter Wohnungsbau .....	5
5.7. Flächen für Versorgungsanlagen .....	6
5.8. Private Grünflächen .....	6
5.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	6
5.10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
5.11. Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>6. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>8</b>
6.1. Starkregenvorsorge .....	8
6.2. Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte .....	10
6.3. Schutz des Bodens .....	10
6.4. Baugrunduntersuchungen .....	10
6.5. Altlasten .....	10
<b>7. Auswirkungen der Planungsänderung</b> .....	<b>11</b>

## 1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

---

Der zu ändernde Bebauungsplan wurde im Juli 1992 rechtsverbindlich. Seitdem wurden vier punktuelle Änderungen des Planes vorgenommen.

Die seit dem 16.01.2018 rechtskräftige 4. Änderung des Ursprungsbebauungsplans bezog sich u. a. auch auf den Geltungsbereich der hier nun vorliegenden 5. Änderung. Mit der Umwandlung von Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen durch die 4. Änderung entsteht eine Nutzungsgliederung von allgemeinem Wohngebiet im Westen (außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung) über das neue Mischgebiet (Teile davon entsprechen dem Geltungsbereich der 5. Änderung) und ein neues eingeschränktes Gewerbegebiet zur rein gewerblichen Nutzung östlich der Ortsumgehungsstraße. Diese Abstufung der Gebietsfestsetzungen entspricht konzeptionell der Störgradsystematik der Baugebietseinteilung der Baunutzungsverordnung. Sie verhindert einerseits, dass infolge des Bebauungsplanes Wohnbebauung zusätzlich an die östlich der Bahnhofstraße gelegenen Gewerbebetriebe heranrückt und mindert andererseits ein mögliches Konfliktpotenzial zwischen der aktuell zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet und der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Gleichzeitig wurde damit eine für eine gewerbliche Nutzung wenig interessante Gewerbefläche zu einem Baugebiet umgewandelt, das aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zum Schweicher Bahnhof sowohl für eine wohnliche Nutzung als auch eine gewerbliche Nutzung durch nicht störende Betriebe hoch attraktiv sein dürfte.

Anlassgebend für die 5. Änderung ist nun die konkrete Objektplanung eines privaten Bauherrn. Dieser steht die Durchschneidung des zugrunde liegenden Baugrundstücks durch eine private Grünfläche gem. gültigem Bebauungsplan einer städtebaulich sinnvollen Konzeption entgegen. Der Bebauungsplan soll somit nun eine Anpassung der Baugrenzen und eine Verlegung der privaten Grünfläche auf die Nordseite des Grundstücks vor, ohne diese in Summe zu reduzieren. Im Rahmen der 5. Änderung soll zudem eine Anpassung zur projektierten Dachform vorgenommen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Die Vorgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) werden erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung abgesehen; ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen finden keine Anwendung.

## 2. Verfahrenshinweise

---

Ein Planverfahren ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Für die Änderung des Bebauungsplans erfolgt ein Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist legitim, denn die Anforderungen werden erfüllt:

- a) der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB),
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB),

- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m § 13 Absatz 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

### **3. Abgrenzung des Plangebietes**

---

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 5. Änderung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 4.700 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf den Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Flur 15: Nrn. 308/16, 311/1

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im August 2022 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

### **4. Bestehende Nutzung und Erschließung**

---

Die geplante Fläche stellt sich als geschottertes Plateau in Privateigentum dar. Vegetation oder Bebauung sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet ist hingegen ein Schacht vorhanden, an dem die bauseits installierte Drainage des Grundstückes angeschlossen ist. Dieser wurde durch den Vorbesitzer des Grundstücks installiert.

Der Änderungsbereich ist über eine von der Straße „Gewerbegebiet am Bahnhof“ abzweigende Stichstraße, an deren Ende sich eine Wendeanlage befindet, bereits erschlossen. Damit ist auch die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz gegeben. Die bestehenden Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen bedürfen aufgrund der neuen Planung keiner grundlegenden Überarbeitung oder Erweiterung.

### **5. Erläuterung und Begründung der Änderungen**

---

Die Textfestsetzungen der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Bahnhof" werden für die 5. Änderung soweit als möglich übernommen und nur punktuell planungsspezifisch ergänzt/geändert.

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die unter das städtebauliche Integrationsgebot fallen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten - wie sie bereits durch die 4. Änderung vorgenommen wurde - gilt auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung weiterhin fort.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die bestehenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, d. h. die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden auch künftig aufrechterhalten.

Da im Änderungsbereich jedoch eine Bebauung mit Flachdächern vorgesehen ist, werden zu zulässige Trauf- und Firsthöhe dahingehend präzisiert, dass der höchste Punkt der Attika im zweiten Vollgeschoss die maximal zulässige Traufhöhe und der höchste Punkt der Attika im Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten darf.

## **5.3. Bauweise**

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Entsprechend des Gebietscharakters eines Mischgebietes im Übergang von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet werden Gebäude in offener Bauweise für den Änderungsbereich vorgegeben. Dies war im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht der Fall; dort wurde auf Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

## **5.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Sie folgen der projektierten Planung im Änderungsbereich und greifen die Planung von drei freistehenden Einzelbaukörpern für eine Mischnutzung auf.

Die sog. „Baufenster“ berücksichtigen einen Mindestabstand von 6,0 m zueinander.

## **5.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die geplante Gemeinschaftstiefgarage einschließlich deren Zufahrt soll innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Diese Festsetzung dient dazu, den Großteil des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück zu lenken und zu ordnen.

Darüber hinaus soll die Chance bestehen vereinzelt auch oberirdisch wenige Stellplätze – wo möglich - umsetzen zu können. Darum wird die Ausnahme getroffen, dass oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Gleiches gilt für Nebenanlagen.

Garagen und Carports sind nicht geplant.

## **5.6. Geförderter Wohnungsbau**

Mit dem Rechtsinstrument des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB kann die Förderfähigkeit von Wohnungen unterstützt werden. So kann sichergestellt werden, dass der Bauherr die Förderkriterien bei der Schaffung von Wohnraum beachtet. Die Festsetzung regelt, dass die baulichen Voraussetzungen für eine eventuelle Förderung gewährleistet werden.

In Anlehnung an den wohnungspolitischen Willen der Stadt und unter Beachtung der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum wird daher eine Mindestanzahl von förderfähigen Wohnungen von 30 % festgesetzt.

### **5.7. Flächen für Versorgungsanlagen**

Als Versorgungsflächen (Abfallentsorgung: Standplatz für Hausmüllsammelbehälter) wird an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Erschließungsstraße ein Standplatz für Hausmüllbehälter festgesetzt, an dem die Abfalltonnen und -säcke am Tag der Abholung bereitzustellen sind.

### **5.8. Private Grünflächen**

Die festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich verbleiben in Privateigentum. Darin werden Maßnahmen zur randlichen Eingrünung festgesetzt (s. Kapitel 5.10). Das Privatgrün an der südlichen und westlichen Grenze des Änderungsbereiches wird im Vergleich zur 4. Änderung unverändert bleiben. Durch die 5. Änderung wird allerdings ein 6,0 m breiter, das Plangebiet durchschneidender privater Grünstreifen im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Bebaubarkeit überplant. Dadurch gehen ca. 511 m<sup>2</sup> vegetativer Fläche verloren. Im Gegenzug wird die private Grünfläche an der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches vergrößert, so dass ca. 566 m<sup>2</sup> durch die 5. Änderung neu ausgewiesen werden.

Auch wird der private Kleinkinderspielplatz gem. LBauO RLP in der privaten Grünfläche verortet.

### **5.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden wurden die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten herangezogen (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht).

Aufgrund der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm erforderlich. Es sind Belastungen zu erwarten, die den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1:2018-01, mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 60 dB(A) ergeben.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u. a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

Die Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

#### **5.10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb der durch Planzeichen umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Plangebietsgrenze sowie zwischen den Baufeldern ist auf mindestens 50% ihrer Länge eine mindestens dreireihigen Strauchhecke zu pflanzen. Für notwendige Ansaaten in der privaten Grünfläche ist eine Mischung gemäß RSM 7 mit Kräutern zulässig. Die Festsetzung wird gem. der 4. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Im Bebauungsplan i. d. F. der 4. Änderung wird eine Festsetzung getroffen, wonach innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusätzlich Einzelbäume anzupflanzen sind. Die Festsetzung wird aufgegriffen, so dass im Änderungsbereich mind. 5 Bäume anzupflanzen sind. Damit kann auch ein ausreichender Abstand der einzelnen Gehölze zueinander sowie zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

Zur Förderung der Versickerung an Orts und Stelle sind innergebietliche Fußwege und Hauszuwegungen mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Gründächer wirken sich insbesondere in stark besiedelten und urbanen Bereichen positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Staub wird aus der Luft herausgefiltert, die Luft durch latente Wärmeerzeugung gekühlt und mit Sauerstoff angereichert. Weiterhin helfen Gründächer dabei, im Winter Energie zu sparen und sorgen im Sommer gleichzeitig für Kühlung. Zudem bieten begrünte Dächer wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel. In Kombination mit Solaranlagen zur Erzeugung klimaneutralen Stroms können Gründächer somit einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung und dem Naturschutz (Insektensterben) beitragen. Die im Plangebiet zum Tragen kommenden Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung bei Überschneidung der Mindestanforderungen kombiniert werden (= Solargründach).

Die Anforderungen an den Brandschutz sind bei der Anlage eines Solargründachs in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

#### **5.11. Örtliche Bauvorschriften**

Da innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung lediglich Flachdächer zulässig sein sollen, sind Regelungen zu Dachform, Dachfarbe und Dachaufbauten obsolet.

Um zu verhindern, dass Staffelgeschosse wie ein zusätzliches 3. Vollgeschoss wirken, werden sog. unechte Staffelgeschosse, die zwar 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet, aber nicht allseitig von den Gebäudeaußenwänden zurückspringt nicht zugelassen. Bei künftigen Bauvorhaben muss ein Staffelgeschoss an allen Gebäudeseiten mindestens die Hälfte der Höhe des Staffelgeschosses zurückversetzt werden. Ausgenommen davon sind die Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten.

Für die Nutzung in den Neubauten – insbesondere für die Wohnnutzung - wird ein spezifischer Stellplatzschlüssel in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schweich, festgesetzt. Demnach sind

- für Wohnungen bis max. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen,
- für Wohneinheit ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen von der Wohnungsgröße abhängt. Außerdem soll ein Anreiz für die Errichtung kleinerer und damit

erschwinglicherer Wohnungen nachfragegerecht geschaffen werden. Für sonstige zulässige Nutzungen im Geltungsbereich ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz vorzuhalten und im Antragsverfahren nachzuweisen.

Weitere gestalterische Festsetzungen sind nicht erforderlich.

## 6. Hinweise und Empfehlungen

### 6.1. Starkregenvorsorge

Das Plangebiet liegt auf einem Plateau zwischen Bahnhofstraße und der Straße Gewerbegebiet am Bahnhof.

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zeigt kritische Bereiche mit Fließgeschwindigkeiten von mehr als 0,5 m/s im Bereich der bestehenden Ortsstraßen in südliche Richtung. Die inselartigen Bereiche mit geringer Fließgeschwindigkeit im Änderungsbereich resultieren aus punktuellen Geländeunebenheiten. Das Plangebiet ist – topographiebedingt - nicht von direktem Zufluss bei Starkregenereignissen betroffen. Grundsätzlich ist der Bereich nicht von Abflussfahnen betroffen.



Abbildung 1: Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung (Starkregenindex (SRI) 7) (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP)



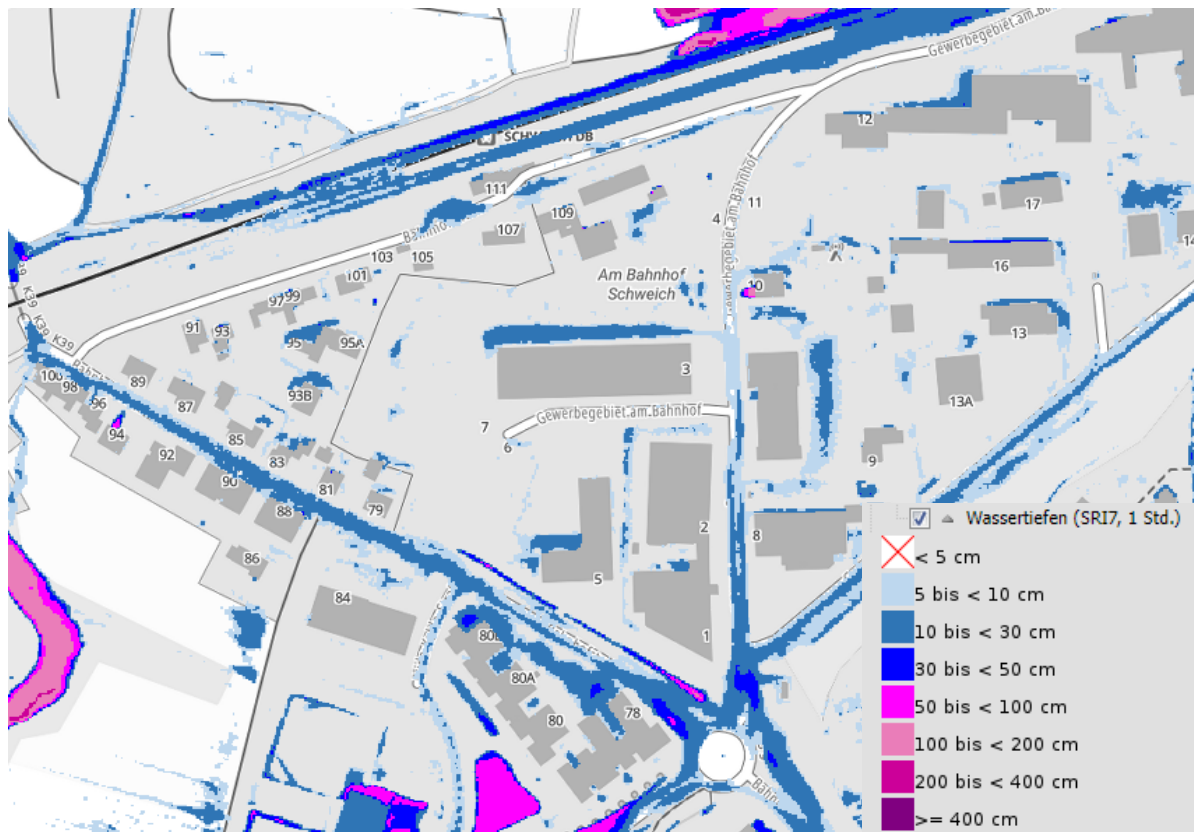


Abbildung 2: Wassertiefen (Starkregenindex (SRI) 7) (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP)

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Tiefgaragenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an geplante Gebäude anschließende Freiflächen,
- anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentritten mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwelen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Sturzflutkarten“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen durch das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 06131/2398-0, „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

## **6.2. Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte**

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

## **6.3. Schutz des Bodens**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

## **6.4. Baugrunduntersuchungen**

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen inkl. Hangstabilität, Rutschgefährdung und Bodenwasser empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

## **6.5. Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industriellen Altstandorte bekannt.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) oder umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

## **7. Auswirkungen der Planungsänderung**

---

Mit der Durchführung der 5. Änderung werden die Grundzüge der Planung (das städtebauliche Grundgerüst) insgesamt nicht berührt.

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

---

- Rieger -  
(Stadtbürgermeister)