

Verbandsgemeindeverwaltung
55481 Kirchberg (Hunsrück)

für die Stadt 55481 Kirchberg

Begründung

gemäß § 1 Abs. 8, § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2a BauGB
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
„An der Simmerner Straße“
der Stadt Kirchberg

Inhaltsverzeichnis:

| | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| 1. Geltungsbereich | |
| a) Übersichtskarte | 2 |
| b) Geltungsbereich Ursprungsfassung | 2 |
| c) Geltungsbereich 5. Änderung | 3 |
| 2. Planungsanlass | |
| a) Ausgangssituation | 3 |
| b) Darstellung Änderungsbereich Ursprungsfassung | 4 |
| 3. Verfahren | |
| a) Verfahrensart | 4 |
| b) Aufstellungsbeschluss | 4 |
| c) Beteiligungsverfahren | 4 |
| d) Satzungsbeschluss / Inkrafttreten | 5 |
| 4. Ziele und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes | 5 |
| 5. Planungsrechtliche Situation | |
| a) Erforderlichkeit | 5 |
| b) Vorgaben übergeordneter Planungen | 6 |
| 6. Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes | 6 |
| 7. Städtebauliche Bewertung | 7 |
| 8. Auswirkungen der Planung | 8 |
| 9. Hinweise | 8 |

c) Geltungsbereich 5. Änderung:



Folgende Grundstücke in der Gemarkung Kirchberg werden vom Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ erfasst:

Flur 46 Flurstücke 140, 144 und 145 .

Die inhaltlichen Änderungen betreffen teilweise nur Teilflächen dieser Grundstücke, auch wenn sie vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen sind.

2. Planungsanlass:

a) Ausgangssituation:

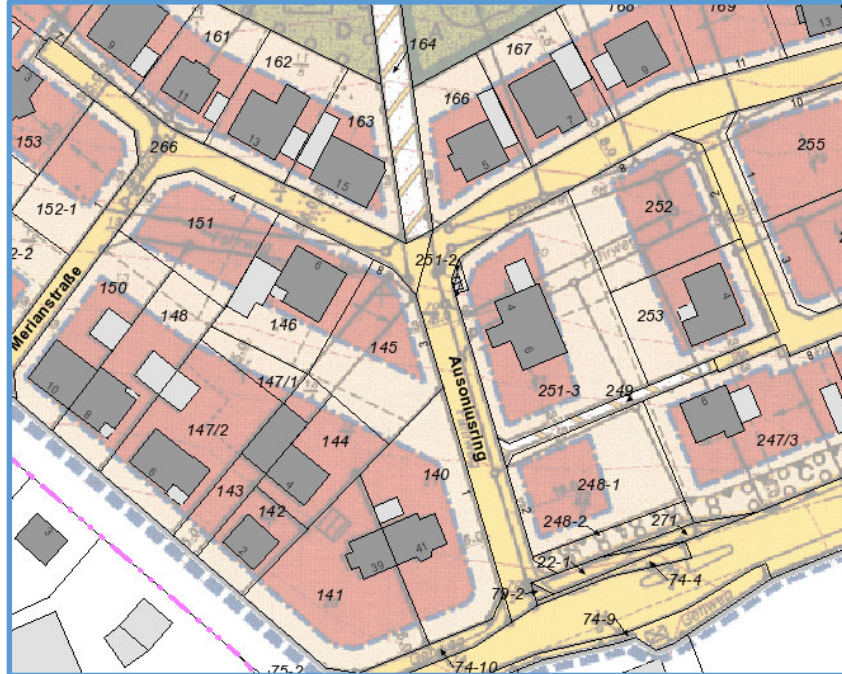
Im Rahmen eines Baugesuchs wurde festgestellt, dass ein verbliebenes Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ kaum sinnvoll bebaubar ist. Die konkrete Anfrage ergab zudem, dass die untere Bauaufsichtsbehörde eine Befreiung von den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mittragen will.

Es handelt sich um ein Grundstück, für das nach dem Bebauungsplan eine fast nur 3-eckig nutzbare überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist, als abgeschrägtes Eckgrundstück an der Kreuzung „Ausoniusring / Merianstraße“ gelegen. Die Situation ist durch Verschiebungen der empfohlenen Grundstücksgrenzen im Rahmen der Baulandumlegung entstanden, die auch im hinteren Bereich einen anderen Zuschnitt vorsahen. Auch wenn das Grundstück dadurch eine angemessene Gesamtgröße behielt, schränken die Festsetzungen der Baugrenzen und der textlichen Bestimmung, dass Garagen die hintere Baugrenze nicht überschreiten dürfen, die baulichen Möglichkeiten stark ein.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 16.06.2016 festgelegt, dass zur Veränderung dieser Situation eine Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ erfolgen soll.

b) Darstellung Änderungsbereich in der Ursprungsfassung (Auszug):

In dem nachfolgenden Auszug aus dem Bebauungsplan „An der Simmerner Straße“ in der Ursprungsfassung sind die bisherigen Festsetzungen u.a. mit Darstellung der Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen sowie der empfohlenen Grundstücksgrenzen hinterlegt. Daneben sind die aktuellen Grundstücksgrenzen anhand der Liegenschaftskarte zu sehen.



3. Verfahren:

a) Verfahrensart:

Durch die geringfügigen Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Fassung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daneben wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ersichtlich.

Da alle Voraussetzungen vorliegen, wurde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das **vereinfachte Verfahren** angewandt.

b) Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Kirchberg hat am 16.06.2016 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.07.2016 in den Mitteilungen der Verbandsgemeinde Kirchberg öffentlich bekannt gemacht.

c) Beteiligungsverfahren:

Der Stadtrat der Stadt Kirchberg hat mit dem Beschluss vom 16.06.2016 auch festgelegt, dass die notwendigen Planunterlagen anhand des Aufstellungsbeschlusses von der Verwaltung erstellt werden sollen. Es wurde bestätigt, dass wegen der Geringfügigkeit der Änderungen im Verhältnis zu den Gesamtfestsetzungen auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB). Zur Wahl der Beteiligungsformen wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB) sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB) festgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 28.07.2016 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 05.08.2016 bis einschließlich 05.09.2016. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.07.2016 mit einer Frist bis zum 05.09.2016. Als Ergebnis der Beteiligungsverfahren kann festgehalten werden, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die Anregungen oder Bedenken zu der Planungsabsicht enthielten. Eine Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erübrigte sich dadurch; Bedarf für eine Anpassung der Planinhalte ergab sich damit auch nicht.

d) Satzungsbeschluss / Inkrafttreten:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ wurde am 03.11.2016 vom Stadtrat Kirchberg gemäß § 24 GemO und § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Ausfertigung der Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ und der vorliegenden Anlage zu der Satzung wurde jeweils auf den Dokumenten selbst durch Vermerk und Unterschrift dokumentiert. Damit wird bescheinigt, dass die zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planänderungsverfahrens waren, dass die zeichnerischen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ mit dem Willen des Stadtrates Kirchberg übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Für die Inkraftsetzung wird der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass die Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ in Kraft treten.

Im Zeitpunkt der Ausfertigung dieser Begründung sind die Bekanntmachung und die weiteren Schritte der Inkraftsetzung vorbereitet; die genauen Angaben zur Inkraftsetzung können den Verfahrensvermerken in der Anlage zur Satzung entnommen werden.

4. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen in dem durch den Geltungsbereich erfassten Teilbereich die städtebaulichen Möglichkeiten verbessert und erkannte Einschränkungen für eine sinnvolle Baumsetzung - die durch andere Grundstückszuschnitte als im Bebauungsplan angenommen entstanden sind - beseitigt werden. Da eine Notwendigkeit für die geringfügige Anpassung des Bebauungsplanes gesehen wurde, soll eine einheitliche Bebauung beidseitig entlang der Straße „Ausoniusring“ ermöglicht werden, was etwas mehr Bebauung durch Schließung der Baulücke (bisher nicht überbaubarer Bereich) ermöglicht.

Bezüglich der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird die neue Situation berücksichtigt (Alternativfestsetzung von zwei Richtungen jeweils parallel der Straßen), d.h. es wird auch eine Bebauung parallel zur Straße „Ausoniusring“ zugelassen. Damit keine Unklarheiten entstehen, wurden die Möglichkeiten der Auswahl der Hauptfirstrichtung an zwei Stellen eingezeichnet.

5. Planungsrechtliche Situation:

a) Erforderlichkeit:

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB); die Vorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Das Ergebnis, dass die mit der Änderung des Bebauungsplanes angesprochene Baufläche kaum sinnvoll bebaut werden kann, entspricht nicht den Planungsvorstellungen der Stadt Kirchberg. Wenn die Situation letztlich durch die Verschiebungen der im Bebauungsplan aufgenommenen empfohlenen Grundstücksgrenzen entstanden ist, wird der Widerspruch zu den Planungsvorstellungen laut Bebauungsplan nochmals bestätigt. Für die Alternative, durch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB die verbliebene Möglichkeit der eingeschränkten Bebauung zu korrigieren, sah die untere Bauaufsichtsbehörde keinen Spielraum. Insofern blieb - falls es nicht bei der stark eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit bleiben sollte - nur die Variante, mittels einer Bebauungsplanänderung nach den Vorstellungen der Stadt Kirchberg verbesserte Bedingungen zu schaffen.

b) Vorgaben übergeordneter Planungen:

Durch die geringfügigen Änderungen an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ werden Vorgaben übergeordneter Planungen nicht berührt. Da lediglich Details einzelner zeichnerischen Festsetzungen verändert werden, braucht auf die Inhalte des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplanes der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald nicht eingegangen zu werden. Ziele der Raumordnung sind erkennbar nicht betroffen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Auch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg wird durch die Planänderung nicht angesprochen, da die Art der baulichen Nutzung unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ bestehen bleibt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ bleibt unverändert aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

6. Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes:

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ werden folgende Veränderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen umgesetzt:

*** Veränderungen an den Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche:**

Bisher war kein Bebauungszusammenhang des Baufensters entlang der Merianstraße (Hausnummern 4 bis 8) zu der Bebauung an der Simmerner Straße (Hausnummern 39 und 41) dargestellt. Diese Baulücke westlich der Straße „Ausoniusring“ wird geschlossen, indem die Baugrenze im Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche von Norden aus nach Süden verlängert wird. Auf dem Flurstück 140 wird dadurch der bisherige Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche von 5 m auf 3 m reduziert. Die Baugrenze schließt südlich an die bisherige Festlegung von 5 m entlang der Simmerner Straße an. Die hintere Baugrenze wird im Bereich der Baulücke auf 15 m Tiefe zu der vorderen Baugrenze festgesetzt (somit 18 m parallel zur Straße „Ausoniusring“). Die dadurch entstehenden überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine zusammenhängende Bebauung westlich entlang der Straße „Ausoniusring“ zu, wie es auch bezüglich den Abständen von der Straßenverkehrsfläche bereits bei der gegenüberliegenden Bebauung östlich der Straße „Ausoniusring“ der Fall ist (hier lediglich durch einen Fußweg durchbrochen).

*** Hauptfirstrichtung:**

Durch die Veränderungen an den Baugrenzen ergab sich für die neu geschaffenen überbaubaren Grundstücksflächen die Notwendigkeit, die Firstrichtung klarstellend festzusetzen. Die Firstrichtung war bisher nur im Bereich des Baufensters entlang der Merianstraße (hier maßgebend Grundstück der Hausnummer 8) festgesetzt. Ergänzend zu der bisherigen Festlegung (Hauptfirstrichtung parallel verlaufend zur Merianstraße) wurde ergänzend die Möglichkeit geschaffen, die Hauptfirstrichtung alternativ auch parallel zur Straße „Ausoniusring“ umzusetzen. Beide Möglichkeiten der Hauptfirstrichtung wurden zweifach auf dem Grundstück dargestellt, um Unklarheiten bei einer südlich gelegenen Bebauung zu vermeiden.

Für das Grundstück Flurstück 140 wurde wie bisher keine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Das Grundstück ist bereits bebaut (Doppelhaushälfte parallel zur Simmerner Straße). Auch für eventuelle weitere Bautätigkeiten auf dem Grundstück wird kein Bedarf gesehen, eine Hauptfirstrichtung verbindlich vorzugeben.

Sonstige Änderungen erfolgen nicht.

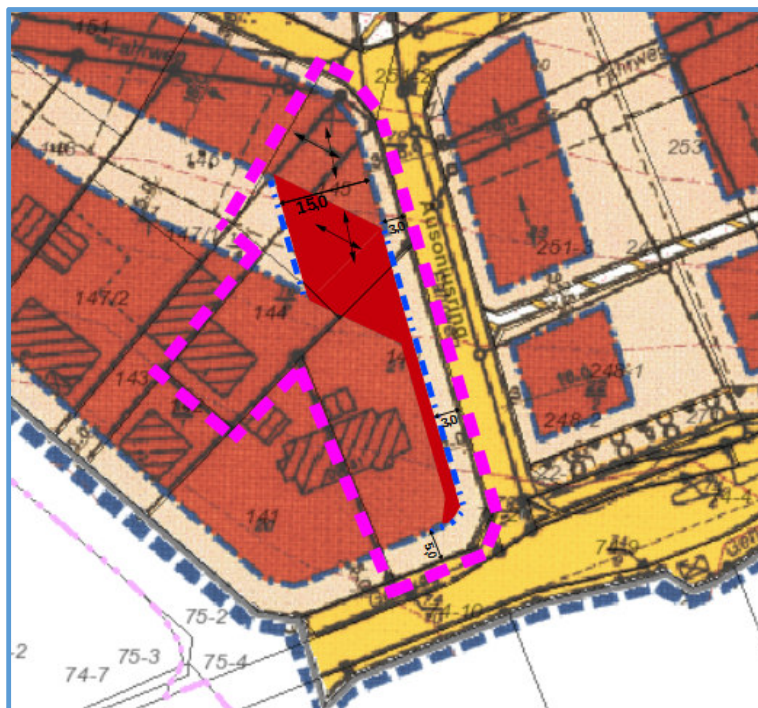
7. Städtebauliche Bewertung:

Städtebaulich ist es vertretbar, die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen anders anzuordnen, wodurch letztlich eine sinnvolle Bebauung einer bisher bestehenden „Baulücke“ möglich wird:

Wie sich im gesamten Bebauungsplangebiet zeigt, wurden vermehrt zusammenhängende Bauflächen durch Anordnung entsprechender Baufenster mittels parallel verlaufenden Baugrenzen festgesetzt, die zu einer geordneten Ausrichtung der Gebäude mit einheitlicher Bauflucht führen sollten. In dem angesprochenen Bereich war dies parallel der „Merianstraße“ für drei zusammenhängende Grundstücke gedacht. Durch die jetzigen Grundstückszuschnitte mit den unverändert bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen und dem schräg verlaufenden Zuschnitt zur Straße „Asoniusring“ ist eine Anordnung eines dritten Gebäudes ausgerichtet zur „Merianstraße“ nicht mehr zu erwarten. Die vordere Baugrenze mit einer verbliebenen Breite von ca. 5 m für ein Hauptgebäude (bei 3 m Mindestabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze, in der Bauflucht des Nachbargebäudes) reicht hierfür einfach nicht aus.

Die längere vordere Baugrenze ist eindeutig zur Straße „Asoniusring“ gegeben. Auch hier wird ein normal dimensioniertes Wohnhaus kaum in dem bisherigen Baufenster unterzubringen sein. Wenn aber die Ausrichtung bereits zum „Asoniusring“ zu unterstellen ist, greift die bisherige städtebauliche Vorstellung nicht mehr und es drängt sich auf, ein entsprechendes zusammenhängendes Baufenster parallel entlang der Straße „Asoniusring“ vorzusehen. Unterstützt wird diese Vorstellung durch das östlich der Straße „Asoniusring“ festgesetzte Baufenster, das mit einem Abstand von 3 m parallel zur Straße angeordnet wurde, lediglich unterbrochen durch einen Fußweg zur Anbindung an den Innenring der weiteren Bauflächen.

Letztlich bietet es sich somit an, die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße „Asoniusring“ neu festzusetzen, um einen zusammenhängenden Bezug herzustellen. Das Ergebnis stellt sich in den Planunterlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ wie folgt dar:



Die Baugrenze wurde mit einem Abstand von 3 m wie östlich gegenüber (und größtenteils im gesamten Baugebiet vorzufinden) gewählt, wodurch sich auch eine größere Ausnutzbarkeit für das Eckgrundstück zur „Simmerner Straße“ ergibt. Bisher ist eine Firstrichtung lediglich für die nördlichen Grundstücke in dem angesprochenen Bereich festgesetzt; hier wurde eine Firstrichtung parallel zur Straße „Ausoniusring“ als weitere Option festgesetzt, was den Vorgaben für die Umgebungsbebauung am nächsten kommt.

Die vorstehend beschriebene Veränderung am Bebauungsplan erscheint städtebaulich sinnvoll und gerechtfertigt. Wegen des Zwischenergebnisses, dass im Rahmen einer Befreiung durch die Bauaufsichtsbehörde keine Veränderung zu den engen Vorgaben des Bebauungsplanes zu erreichen ist, allerdings auch angezeigt, um nicht eine dauerhafte Baulücke bestehen zu lassen bzw. - wenn überhaupt - nur ein sehr kleines Bauvorhaben verwirklichen zu können, welches sich gegenüber dem Gebäudebestand der Umgebung (zwei Doppelhäuser) kaum einfügen wird.

8. Auswirkungen der Planung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann eine tatsächliche Bauumsetzung erfolgen, wie sie entsprechend den Zielen und Zwecken der Planung und den vorstehend im Detail erläuterten Veränderungen ermöglicht wird. Insbesondere kann eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksflächen erfolgen, was insbesondere eine großzügigere Bebauung gegenüber den bisherigen Gegebenheiten, allerdings auch keine weitergehende Bautätigkeit als in der Umgebung bzw. im gesamten Baugebiet erwarten lässt.

Eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung der nachbarschaftlichen Belange ist durch die Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erkennbar.

9. Hinweise:

- Wie bereits gesetzlich in § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgelegt ist, wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Wegen der Geringfügigkeit der Planänderung sind auch keinerlei Belange erkennbar, die in Bezug zu einer Umweltprüfung zu setzen wären. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.
Daneben wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso wird eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB entfallen.
- Naturschutzfachliche Belange oder Belange des Artenschutzes werden durch die geringfügige Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Auswirkungen auf den Ausgleichsbedarf sind nicht erkennbar; auch wenn die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden, bleibt die für die Flächenbilanz maßgebende Grundflächenzahl unverändert.
- An Planunterlagen wurde die Änderungssatzung mit einer Anlage erstellt, in der die Planzeichnung mit Zeichenerklärung die konkreten Veränderungen verbindlich darstellt. Satzung und Anlage haben einen Ausfertigungsvermerk, um die formellen Anforderungen zu erfüllen.
- Als Ergänzung zu den Erläuterungen unter Ziffer 3 wurden in der Anlage zur Satzung auch Verfahrensvermerke aufgenommen, mit denen der konkrete formelle Ablauf dokumentiert wird.

- Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ sind der Stadt Kirchberg keine Kosten entstanden. Von der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg als Verwaltungsstelle der Stadt Kirchberg wurden die Planunterlagen erstellt und das Änderungsverfahren durchgeführt. Kosten von Beteiligten oder Betroffenen sind nicht erkennbar.

Aufgestellt durch die Verbandsgemeindeverwaltung
55481 Kirchberg (Hunsrück) - Fachbereich Bauen und Umwelt -

Ausgefertigt:

Datum: 28. Dezember 2016

STADT KIRCHBERG
55481 Kirchberg

gezeichnet: Udo Kunz (Siegel)

Stadtbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit dem Original der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ übereinstimmt.

55481 Kirchberg, den _____
Stadt
Kirchberg

(Siegel)

(Udo Kunz)
Stadtbürgermeister