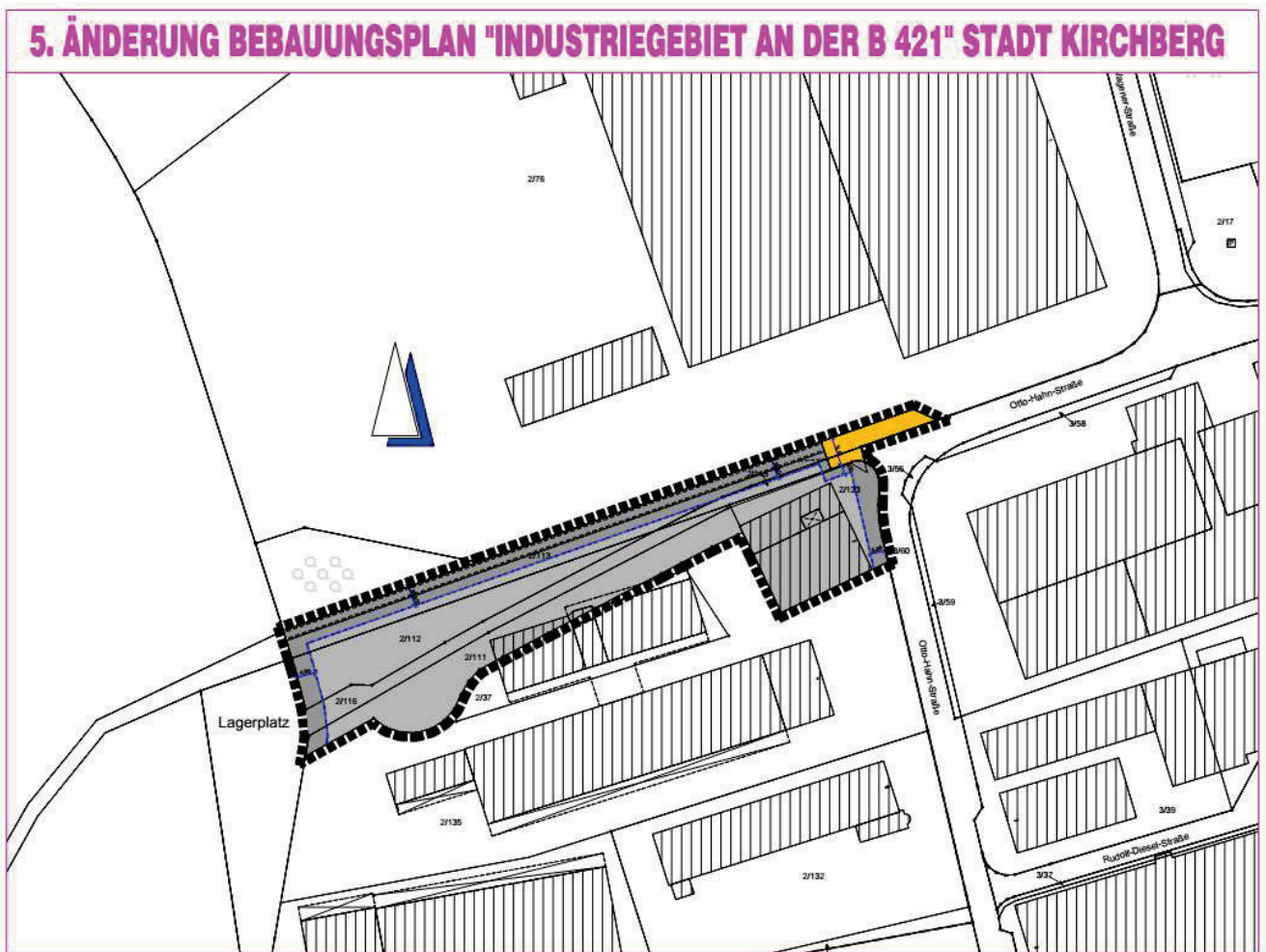


STADT KIRCHBERG

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

**Begründung zur 5. Änderung
des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“**



Geringfügige Anpassungen an den bebaubaren Flächen und den Verkehrsflächen

Fassung für das Verfahren § 3 (2) und § 4(2) BauGB

Stand: 16.11.2022

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 5. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbelange**

1. Vorbemerkungen

Als Grundlage zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“ dient die rechtskräftige umfassende 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden die, mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderung in diesem Planbereich an die aktuellen Planungsabsichten der Stadt Kirchberg angepasst.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Die textlichen Festsetzungen werden um die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ergänzt. Die sonstigen textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes werden nicht verändert.

Das Gewerbegebiet ist größtenteils erschlossen und in etwa zur 2/3 bebaut.

2. Anlass zur 5. Änderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden die im Planbereich gelegenen Verkehrsflächen in erweitert, um das Industriegebiet bei Bedarf nach Westen in die angrenzenden Waldflächen zu erweitern und um den Gewerbebetrieben südlich der Erschließungsstraße eine Erweiterung der gewerblichen Flächen in nördliche Richtung zu ermöglichen. Die im Bereich der ehemalige Verkehrsflächen vorhandene Zuleitung der Wasserversorgung wurde durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die weiteren Überlegungen einer Industriegebietserweiterung in westliche Richtung haben ergeben, dass die Entwicklung letztlich unrealistisch ist (u.a. Abstand bestehende Windenergieflächen, doppelter Ausgleich für Bau- und Forstflächen), so dass an dieser Planung nicht weiter festgehalten wird.

Zur Wegeparzelle 2/113 bestehen Anfragen Teilflächen am südlichen Rand der Wegeparzelle zu erwerben. Da nach Auskunft des Wasserversorgers auch ein Austausch der Wasserleitung in diesem Bereich vorgesehen ist, könnte das bestehende Leitungsrecht entfallen und damit die Möglichkeit geschaffen werden, dass der angrenzende Gewerbebetrieb den bisher schräg abgegrenzten Bereich seines Grundstücks auch bebauen kann.

Die neue Wasserleitung kann in der verbleibenden Grundstücksfläche der Parzelle 2/113 entlang der nördlichen Abgrenzung verlegt werden.

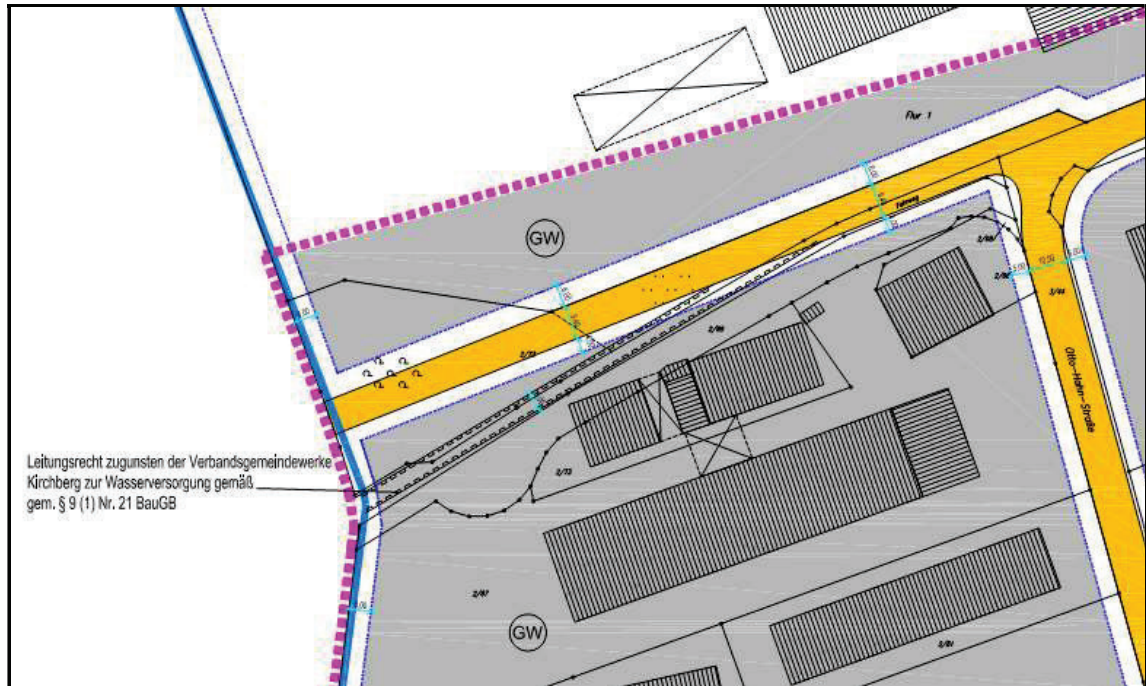
Da die Wegeparzelle teilweise eine Breite von bis ca. 9,50 m aufweist, könnten eine Teilfläche entlang der südlichen Abgrenzung den angrenzenden Gewerbebetrieben verkauft und damit zusätzliche Möglichkeiten baulicher Nutzung geschaffen werden. Die Notwendigkeit zur Festsetzung als Verkehrsfläche für diesen 3,50 m breiten Bereich ist nicht mehr gegeben, da an dieser Stelle keine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Erschließung benötigt wird. Die Fläche verbleibt als nicht bebaubare Fläche im Eigentum der Stadt Kirchberg. Hier wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Möglichkeit zur Verlegung der vorbeschriebenen Wasserleitung sowie eine eventuelle künftige fußläufige Verbindung zu den Waldflächen westlich gesichert.

Teilweise werden diese Flächen bereits durch die angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

3.1 Entfall/Verkleinerung der Verkehrsflächen und Entfall des festgesetzten Leitungsrechts für die Wasserversorgung

Der nachfolgenden Auszug aus der Planurkunde der 4. Änderung des Bebauungsplans stellt die derzeitige Bestandssituation dar:



Folgende Änderungen ergeben sich für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“:

- das Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Kirchberg zur Wasserversorgung entfällt,
- die Straßenverkehrsfläche nördlich der beiden Gewerbebetriebe entfällt
- es erfolgt an Stelle der Straßenverkehrsfläche die Festsetzung einer nicht bebaubaren Fläche mit einer Breite von 3,50 m am nördlichen Rand der Wegeparzelle 2/113, auf welcher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Stadt Kirchberg.
- die Baugrenze der Industriegebietsflächen der südlich angrenzenden Grundstücke wird nach Norden verschoben mit einem Abstand von 3 m zu dem neu abgegrenzten Grundstück.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes verringert sich die mögliche versiegelbare Fläche unwesentlich, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Wegen den geringen Auswirkungen und der abgegrenzten Betroffenheit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB).

3.2 Lage und Größe des Plangebietes:

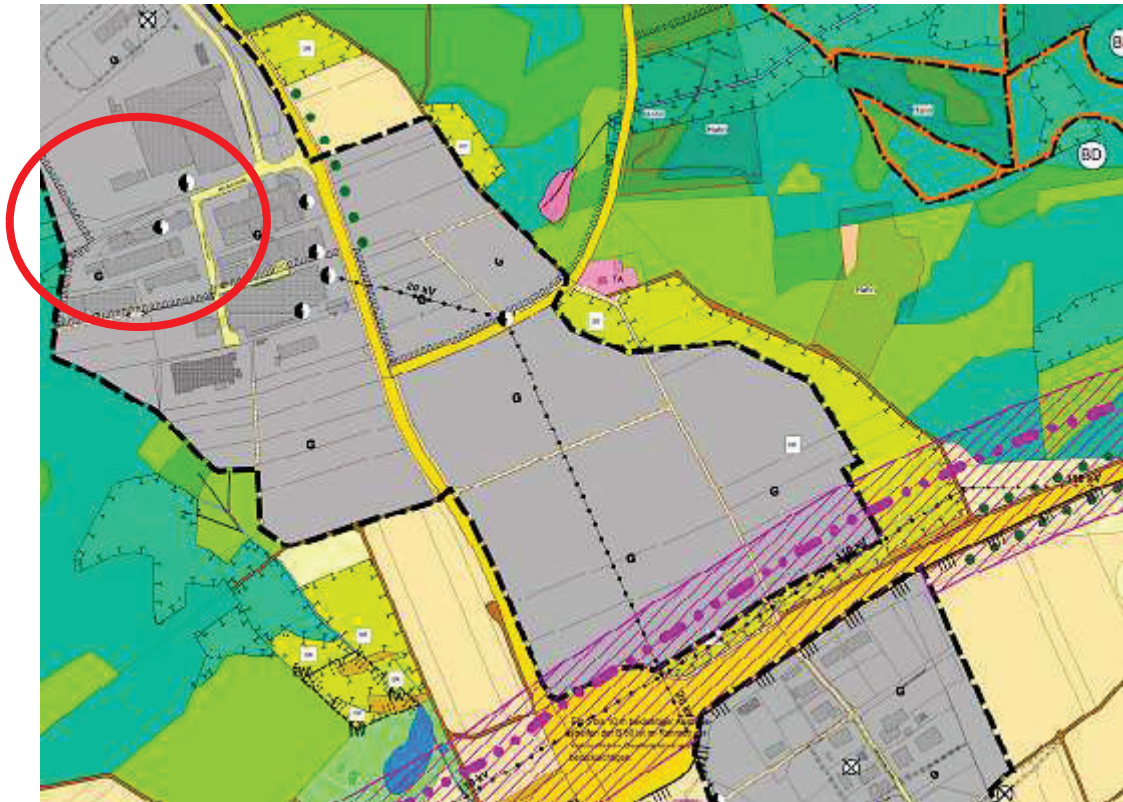
Die Baulandflächen, des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes, liegen in den Gemarkung Kirchberg und umfassen die folgende Flur und Flurstücke:

Flur 1: Flurstücke: 2/111, 2/112, 2/113 tlw., 2/115, 2/116 tlw. und 2/133.

3.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg:

Die Baulandflächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg größtenteils als gewerbliche Bauflächen (G) gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Ausschnitt FNP (wirksame 3. Fortschreibung):



4. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall nur geringfügige Auswirkungen auf Umweltbelange, da der betroffene Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt ist und durch den Entfall des nicht ausgebauten Verkehrsfläche nur unwesentliche Änderungen der Versiegelungen stattfinden können. Der Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche verringert sich.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Das Industriegebiet ist voll erschlossen und abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Stadt Kirchberg und ist in westlicher Richtung von Waldflächen umgeben. Außengebietswässer können dem Plangebiet nicht zufließen, der schadlose Abfluss von Wasser bei Starkregenereignissen erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER**

Kirchberg, den 02.11.2022


.....
Unterschrift

Stadt Kirchberg

Kirchberg, den

.....
Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister