

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
„Industriegebiet an der B 421“
der Stadt Kirchberg

**Fassung für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3
BauGB;
Stand: 30.08.2007**

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1. Ausgangssituation	
1.1 Bisheriger Bebauungsplan	2
1.2 Grundlage der Änderung	2
2. Verfahren	2
3. Inhalt des Änderungsverfahrens	
3.1 Erforderlichkeit	3
3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	3
3.3 Geltungsbereich der Änderungen / Übersichtskarte	3
3.4 Einzelpunkte der Änderungen	4
3.5 Naturschutzrechtliche Belange / Umweltauswirkungen	6
4. Anhang:	
4.1 maßgebende Rechtsvorschriften	6
4.2 Verfahrensvermerke	6

1. Ausgangssituation:

1.1 Bisheriger Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan „Industriegebiet an der B 421“ der Stadt Kirchberg ist aktuell in der Fassung der 2. Änderung seit 21.02.1991 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zusammen mehr als 50 ha und ist vollständig erschlossen und größtenteils bebaut.

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Bebauungsplan „Industriegebiet (GI)“ nach § 9 BauNVO festgesetzt; es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, da neben der Festlegung zur Art der baulichen Nutzung auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Mindestumfang des § 16 Abs. 3 BauNVO, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen getroffen sind.

1.2 Grundlage der Änderung:

Im Rahmen eines Baugesuches, für das die Befreiung von der überbaubaren Grundstücksfläche (Überschreitung der Baugrenze) beantragt wurde, musste festgestellt werden, dass die festgesetzten Baugrenzen im südlichen Teil des Bebauungsplanes im Bereich der „Rudolf-Diesel-Straße“ an mehreren Stellen nicht mit der tatsächlichen - insoweit überschreitenden - Bebauung übereinstimmen. Diese Unterschiede sind teilweise geringfügig, d.h. sie können mit der Regelung des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nachvollzogen werden, teilweise allerdings auch umfangreicher. Hierzu ließ sich nicht abschließend feststellen, ob von der Baugenehmigungsbehörde Befreiungen erteilt wurden, vielmehr ergaben sich offensichtlich Überschneidungen mit den erteilten Baugenehmigungen zu der damals laufenden 2. Änderung des Bebauungsplanes, mit der die Baugrenzen in diesem Bereich erstmals festgesetzt wurden. So ist nicht auszuschließen, dass Baugenehmigungen nach der alten Fassung des Bebauungsplanes erteilt wurden und die in der Änderung befindliche Fassung noch keine Anwendung fand, das damalige Änderungsverfahren des Bebauungsplanes diese Sachverhalte aber nicht berücksichtigte.

Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Baugrenzen im Bereich der „Rudolf-Diesel-Straße“ nicht mehr zutreffend sind und damit rechtlich unbefriedigende Situationen entstanden. In anderen Bereichen des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“ ergaben sich solche Widersprüche nicht.

Da auch für das neue Baugesuch eine Überschreitung der Baugrenze aus betriebswirtschaftlichen Gründen angestrebt wird - der Gebäudekomplex lässt sich für die notwendige Betriebserweiterung der Fertigungsstraße sinnvoll nur in nördliche Richtung erweitern, wodurch sich eine Baugrenzenüberschreitung von ca. 3,40 m ergibt - , wurde eine Änderung des Bebauungsplanes vorgeschlagen. Die Baugenehmigungsbehörde sah keine Gründe für die Zulässigkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, wodurch diese alternative Lösung letztlich nicht bevorzugt angewendet werden konnte.

Im Ergebnis soll deshalb die Änderung des Bebauungsplanes aus den genannten Gründen erfolgen, um die Baugrenzen korrekt auf den vorhandenen wie auch den beantragten Baubestand anzupassen. Ergänzend soll die Umgrenzung von festgesetzten privaten Stellplätzen südlich an der „Rudolf-Diesel-Straße“ angepasst werden: Für die bisherigen Stellplätze steht wegen der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche weniger Tiefenausnutzung zur Verfügung, weshalb sie längsseitig entlang der Straße neu festgesetzt werden sollen.

2. Verfahren:

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“ der Stadt Kirchberg wurde durch den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 16.07.2007 eingeleitet. Da die Grundzüge der Planung mit den teilweise vorgesehenen kleineren Anpassungen an den Baugrenzen und der einen Fläche festgesetzter privater Stellplätze im Verhältnis zum gesamten Be-

bauungsplan nicht berührt werden, finden die Vorschriften des § 13 BauGB über das vereinfachte Verfahren Anwendung.

Im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens sollen Anregungen und Stellungnahmen eingeholt werden, wie die Änderung des Bebauungsplanes von der Öffentlichkeit und betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange beurteilt wird. Vorgesehen ist die Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung der geänderten Planunterlagen sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauGB).

Die bisherigen Planunterlagen wurden zu diesem Zweck zusammengestellt. Anschließend ist eine Würdigung zu eingegangenen Anregungen und den Stellungnahmen nach § 1 Abs. 7 BauGB vorgesehen, bevor das Verfahren durch Satzungsbeschluss und Inkraftsetzung nach § 10 BauGB abgeschlossen werden soll.

3. Inhalt des Änderungsverfahrens:

3.1 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 oder Ergänzung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Durch die Widersprüche zwischen Planurkunde und tatsächlicher Bebauung hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen und der damit festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich bereits die Verpflichtung, zur Rechtssicherheit den Bebauungsplan anzupassen. Für das Baugesuch südlich der „Rudolf-Diesel-Straße“ ist es ebenfalls erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern, wenn die bauliche Erweiterung planerisch unterstützt werden soll. Die Baugenehmigungsbehörde hat bereits verbindlich ausgesagt, dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht kommt. Eine weitere Anpassungspflicht ergibt sich dadurch auch für die Festsetzung der privaten Stellplätze, da die Verschiebung der Baugrenze sich auf diese Flächen auswirkt.

Durch die Zusammenfassung der Änderungspunkte ergibt sich auch ein Gesamtverfahren, mit dem nicht mehr nur ein Einzelfall geregelt wird, zumal die Betriebserweiterung zwar einen Grundstückseigentümer betrifft, allerdings bereits sehr umfangreich ist und vom Gesamtumfang her ebenfalls eine Bebauungsplanänderung rechtfertigt.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen:

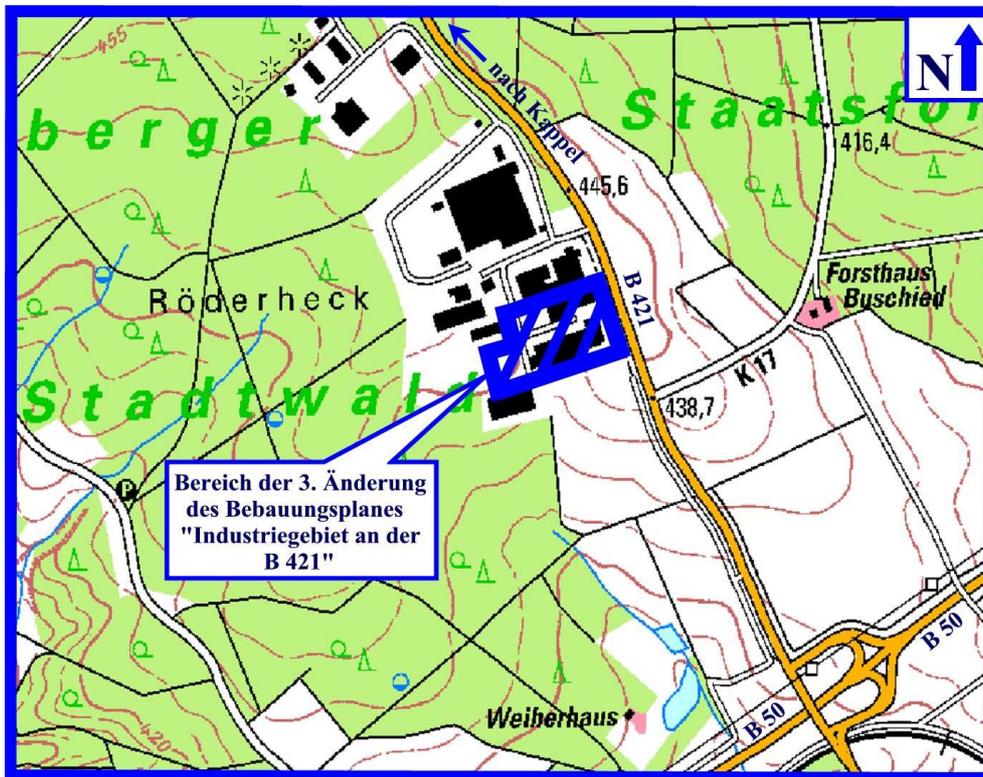
Übergeordnete Planungen stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ergeben sich keine Anhaltspunkte, die übergeordnete Planungen wie den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg, den Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald oder das Landesentwicklungsprogramm betreffen.

3.3 Geltungsbereich der Änderungen:

Die 3. Änderung betrifft nur einen geringen Teil des Geltungsbereichs der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“. Konkret sind die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Kirchberg betroffen:

Flur 5 Flurstücke 3/37, 3/39, 3/42, 3/44 (Straße), 3/46 und 3/52 .

Nachfolgend ist eine Übersichtskarte abgedruckt, aus der die Umgrenzung des Geltungsbereichs ersichtlich ist:



3.4 Einzelpunkte der Änderungen:

Die nachfolgenden Änderungen wurden im Einzelnen gegenüber der Ursprungsfassung vorgenommen:

Änderung der Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche:

Die Baugrenzen und damit der Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche werden an die tatsächliche Bauausführung im Bereich der „Rudolf-Diesel-Straße“ angepasst. Dies betrifft teilweise nur geringfügige Detailanpassungen, allerdings auch Veränderungen von 30 m Länge und 5 m Breite. Aufgenommen wurde auch eine Überbauung der „Otto-Hahn-Straße“ in Form eines Verbindungsbauwerks zwischen den zwei Betriebsgebäuden beidseitig der Straße. Diese Ausweisung soll rechtlich nur absichern, dass diese „Überbauung“ der Straße nicht außerhalb von Baugrenzen erfolgt ist und somit unzulässig wäre.

Daneben sind die notwendigen Baugrenzen für das Baugesuch südlich der „Rudolf-Diesel-Straße“ zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes konkret so aufgenommen, wie der Bedarf angezeigt wurde. Berücksichtigt ist auch ein Vorbau, der als Treppenanbau vor dem langgezogenen Baukörper errichtet werden soll, um die inneren Betriebsabläufe optimal funktionieren zu lassen und nicht zu beeinträchtigen. Die Stadt Kirchberg folgt mit diesen Bebauungsplanfestlegungen den Umsetzungswünschen, damit eine Baugenehmigung unproblematisch erteilt werden kann. Eine größere Ausnutzung als dargestellt sollte im Umkehrschluss allerdings auch nicht zugebilligt werden, um die Stellplätze ebenfalls noch entlang des Baukörpers unterzubringen.

Änderung der festgesetzten privaten Stellplätze:

Bisher sind die Flächen der festgesetzten privaten Stellplätze so angeordnet gewesen, dass die Fahrzeuge in quer - also zu den Bauflächen bzw. dem vorhandenen Baukörper hin - verlaufende Stellplätze eingeparkt werden sollten. Dadurch waren insgesamt 38 Stellplätze festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Anordnung der Stellplätze verändert: Sie sind jetzt wegen der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbleibenden geringeren Restfläche nur noch längs der „Rudolf-Diesel-Straße“ möglich. Von der Anzahl ergibt sich eine rechnerische Reduzierung auf 19 Stellplätze, wobei die konkrete Anzahl nicht verbindlich ist; lediglich die Flächen werden festgesetzt, die Ausnutzung ergibt sich bei der Längsanordnung anhand der tatsächlichen Situation.

Die Reduzierung der Stellplätze ergab insgesamt für die Stadt Kirchberg nicht die Überlegung, weitere Stellplätze an anderer Stelle auszuweisen. Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird aktuell nicht ein solcher Ersatzbedarf an Stellplätzen gesehen. Der Eigentümer der betroffenen privaten Stellfläche hat auf seinen westlich gelegenen Erweiterungsflächen ausreichend Parkmöglichkeiten, allerdings wurde übereinstimmend auf die ausdrückliche Festsetzung dieser Stellplätze verzichtet, um die Planung für die Zukunft flexibel zu halten. Bei einer Bebauung sind die notwendigen Stellplätze im Bauantrag ausreichend nachzuweisen, werden von der Baugenehmigungsbehörde geprüft und im Bedarfsfall eingefordert, auch wenn keine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt ist. Auch insofern wurde kein weiterer Bedarf für die Ausweisung privater Stellplätze gesehen.

Darstellung der bisherigen Planzeichnung:

Zur zeichnerischen Verdeutlichung ist nachfolgend die bisherige Planzeichnung (Fassung der 2. Änderung) auszugsweise dargestellt, um im Zusammenhang mit der Planurkunde der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Details nachvollziehen zu können:



In der Planurkunde der 3. Änderung sind die bisherigen Baugrenzen nochmals wiedergegeben und die geänderten Baugrenzen in anderer Darstellung, um die Veränderung erkennen zu können. In der endgültigen Planzeichnung werden nur noch die neuen Baugrenzen in der nach der Planzeichenverordnung festgelegten Darstellungsform (Strich-Punkt-Strich) ausgewiesen, um Irritationen zu vermeiden.

Auf der bisherigen Planzeichnung soll ein entsprechender Vermerk angebracht werden, dass die Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung weiterhin gelten; dadurch müsste eine

ausreichende Klarheit und Bestimmtheit für den Bebauungsplan mit der teilweisen Änderungsfläche gewährleistet sein.

3.5 Naturschutzrechtliche Belange / Umweltauswirkungen:

Naturschutzrechtliche Belange werden durch die geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes nicht berührt, ebenso sind keine sonstigen Umweltauswirkungen ersichtlich.

Im vereinfachten Verfahren ist nach § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich und auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden. Da sich keine weitergehenden Anhaltspunkte hierzu ergeben haben, bedarf es keiner weiteren Ausführung zu diesen Belangen.

4. Anhang:

4.1 maßgebende Rechtsvorschriften:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“ soll mit dem Inkrafttreten auf den nachfolgenden Rechtsgrundlagen gestützt sein; diese Rechtsgrundlagen in der benannten Fassung sind auch bei eventuellen Begriffsbestimmungen oder Definitionen in der Anwendung der Festsetzungen heranzuziehen.

Hinweis: Die Rechtsgrundlagen werden im Laufe des Änderungsverfahrens noch aktualisiert und ergänzt; bisher wären nachfolgende Fassungen maßgebend. Ausschlaggebend wird letztlich die Fassung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sein.

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. 06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **LBauO:** Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)
- **GemO:** Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

4.2 Verfahrensvermerke:

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Kirchberg hat am 16.07.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“ beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

2 Beteiligungsverfahren

Mit Beschluss vom 16.07.2007 wurden die einzelnen Punkte der Änderungen des Bebauungsplanes als Vorentwurfsfassung vom Stadtrat Kirchberg festgelegt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom _____ durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.

Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss vom _____.

3 Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“ wurde am _____ gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

55481 Kirchberg, den _____
STADT KIRCHBERG

(Siegel)

Werner Elsen
Stadtbürgermeister

4 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die Planzeichnung Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“ war, dass die (textlichen und) zeichnerischen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates Kirchberg übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Kirchberg, den _____
STADT KIRCHBERG

(Siegel)

Werner Elsen
Stadtbürgermeister

5 Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“ ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes am _____ in Kraft getreten.

55481 Kirchberg, den _____
STADT KIRCHBERG

(Siegel)

Werner Elsen
Stadtbürgermeister

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

Ausgefertigt:

Datum: _____

Stadt
55481 Kirchberg

(Siegel)

Werner Elsen
Stadtbürgermeister