

STADT KIRCHBERG

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

**Begründung zur 6. Änderung
des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“**

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET AN DER B 421" STADT KIRCHBERG



Änderung der textlichen Festsetzungen
Neuerstellung der Planurkunde, Einarbeitung sämtlicher bisheriger Änderungen des Bebauungsplans
Einarbeitung der Grünordnerischen Festsetzungen in die Planurkunde

Fassung für das erneute Beteiligungsverfahren § 4a (3) BauGB

Stand: 06.02.2025

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 6. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbelange**

1. Vorbemerkungen

Als Grundlage zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“ dient die rechtskräftige umfassende 2. Änderung des Bebauungsplanes (mit separatem Planteil Grünordnung) sowie die weiteren vorgenommenen 3., 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans. Zusätzlich werden die Auswirkungen des 3-streifigen Ausbaus der B 421 mit Anlage eines Radweges parallel zum westlichen Rand der B 421 auf den Bebauungsplan in der Planurkunde dargestellt.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird die Planurkunde des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans neu erstellt, da die vorhandene Planurkunde, Stand 2. Änderung, aus den frühen 1990-er Jahren noch von Hand gezeichnet wurde und sowohl zum Planteil Grünordnung als auch zur aktuellen Parzellierung im Plangebiet Abweichungen bestehen.

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

Die textlichen Festsetzungen werden aktualisiert und bezüglich der zulässigen Bauweise geändert. Des Weiteren erfolgt die Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen, welche aus dem Inhalt des Grünordnungsplans der 2. Änderung des Bebauungsplans resultieren. Die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes werden nicht verändert.

Das Gewerbegebiet ist größtenteils erschlossen und in etwa zur 3/4 bebaut.

2. Anlass zur 6. Änderung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollte anlässlich eines konkreten Baugesuchs die Textfestsetzungen hinsichtlich der Bauweise sowie des festgesetzten Mindestabstands von 5,00 m zu allen Grundstücksgrenzen geändert werden.

So sieht der Bebauungsplan einen Mindestabstand von 5 m zu allen Grundstücksgrenzen vor, was über die üblichen Grenzabstände nach der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz hinausgeht (Berechnung anhand der Wand-/Giebelhöhe, Mindestabstand 3 m). Die gesetzlichen Vorgaben für Grenzabstände von Bauwerken in Gewerbe- und Industriegebieten betragen $0,25 H$ (= Maß der zu berechnenden Wand und Giebelhöhen) gegenüber $0,4 H$ bei allen anderen Baugebieten. Das bedeutet, dass gerade wie hier in Industriegebieten die Landesbauordnung geringere Abstände annimmt und nicht grundsätzlich größere Abstände als üblich. Auffallend ist zudem, dass laut Lageplan des Industriegebietes bei mehreren Bauwerken ein Mindestabstand von 5 m offensichtlich nicht eingehalten wurde.

Daneben gibt die richtige Anwendung der Festsetzungen zur Bauweise vor, dass Bauwerke eine maximale Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Diese rechtlich etwas „unübersichtliche“ Bestimmung resultiert aus der Festsetzung einer offenen Bauweise auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1990 und auch heute noch maßgebenden Fassung von § 22 Absatz 2 Baunutzungsverordnung. Dass diese Längenvorgabe von den meisten Betriebsgebäuden im Industriegebiet nicht eingehalten wird könnte von einer Baugenehmigung vor 1990 resultieren oder auch von einer falschen Anwendung der maßgebenden Fassung der Rechtsgrundlage. Zumindest für alle zukünftigen Fälle ist aber davon auszugehen, dass diese Bestimmung größeren Bauwerken entgegensteht.

Üblicherweise wird in Gewerbe- und Industriegebieten stattdessen eine abweichende Bauweise festgesetzt, damit Bauwerke zwar die Abstände nach der Landesbauordnung zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben, aber keine Längenvorgabe gilt.

Im Zuge der Prüfung der weiteren textlichen Festsetzungen wurde festgestellt, dass weitere kleinere redaktionelle Anpassungen, zumeist auf Grund geänderter rechtlicher Grundlagen erforderlich sind oder die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind.

Die textlichen Festsetzungen werden um Grünordnerische Festsetzungen resultierend aus dem Inhalt des Grünordnungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans ergänzt, damit diese auf der Planurkunde direkt erkennbar werden.

Die Planurkunde wird um den Inhalt des Grünordnungsplans ergänzt, sowie die Abgrenzungen von Verkehrsflächen und Baugrundstücken an den Bestand des aktuellen Katasters angepasst. Ebenfalls werden die festgesetzten Flächen für den Schutz der Baudenkmäler im Plangebiet in der Lage korrekt dargestellt, hier sind in der aktuellen Planurkunde bzw. im Grünordnungsplan abweichende Flächen festgesetzt. Im Bereich angrenzend an die B 421 wird die Plangebietsgrenze an den Ausbaubestand des neuen Radwegs parallel zur Bundesstraße verschoben und der Radweg dargestellt.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

3.1 Änderungen/redaktionelle Anpassungen der textlichen Festsetzungen

Folgende Änderungen ergeben sich für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“:

- Entfall des Mindestgrenzabstands von 5,00 m
- Änderung der Bauweise von offener Bauweise zu abweichender Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- Übernahme der Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aus der 5. Änderung des Bebauungsplans.
- Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Entfall der Flächen für den Gemeinbedarf (die Flächen sind bereits als Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt), Ergänzung einer Festsetzung zur Gestaltung von Grundstücksflächen.
- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen nach Maßgabe des textlichen Teils des Grünordnungsplans aus der 2. Änderung des Bebauungsplans. Die Vorgabe zum Anlegen von Waldflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze entfällt, da eine sinnvolle Umsetzung dieser Festsetzung im Plangebiet nicht mehr gegeben ist.

3.2 Änderungen an der Planurkunde

Folgende Änderungen ergeben sich in der Planurkunde für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der B 421“:

- Darstellung der Flächen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen
- Übernahme der Darstellungen aus den vorangegangenen Änderungsverfahren zu einer Gesamtplanurkunde.

- Anpassungen der Verkehrsflächen, Baugrundstücke, Gebietsabgrenzungen an die aktuelle Katastergrundlage.
- Darstellung des Wasserschutzgebiets, Zone III, nach der aktuellen Festsetzung, Quelle: geoportal.wasser.rlp.de
- Darstellung der unbeweglichen Kulturdenkmäler, Hügelgräber, in korrekter Lage
- Darstellung des Radweges entlang der B 421 und Verschiebung des östlichen Plangebietsrandes zur Grenze dieser Wegeparzelle. In diesem Bereich verringert sich die, zum Erhalt des Mischwalds festgesetzte Fläche, um die Breite des Radweges sowie die ergänzte 3. Fahrspur der B 421. Der Entfall dieser als Ausgleichfläche festgesetzten Grünfläche erfolgte im Rahmen des, durch das vom Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach zum Anbau eines Zusatzfahrstreifens an die B 421 in den Jahren 2011 / 2012 durchgeführten, Abstimmungsverfahrens. Der Eingriff des parallel zur B 421 hergestellten Wirtschafts-/Fuß-/Radweges wurde u.a. im Rahmen des Ökokontos Rhaunen ausgeglichen. Ebenfalls wurde im Abstimmungsverfahren festgelegt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen in Richtung B 421 nicht verändert werden.

3.3 Änderungen nach dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

Während der Offenlage der Planunterlagen ergaben sich aus der Öffentlichkeit vermehrte Anregungen, die eine Anpassung der GRZ von bisher 0,7 auf neu 0,8 sowie der Anpassung der Baumassenzahl von 9,0 auf neu 10,0 beinhalteten. Mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte bezüglich den Auswirkungen für den Naturausgleich eine Abstimmung. Von dort wurde der Argumentation gefolgt, dass sich letztlich durch die Erhöhung der allgemeinen GRZ nach § 19 Absatz 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine Veränderung der baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstücks ergibt und somit keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Weiteren Anregungen bezüglich einer Teilstrecke der festgesetzten privaten Grünflächen entlang im westlichen Bereich des Bebauungsplans mit Aufnahme einer angrenzenden Ersatzfläche wurde durch den Plangeber nachgekommen.

Aus dem erfolgten Beteiligungsverfahren ergaben sich für die Fortführung des Änderungsverfahrens die nachfolgenden Änderung an der Planung, welche eine erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen:

- Änderung der Grundflächenzahl von 0,7 zu 0,8
- Änderung der Baumassenzahl von 9,0 auf 10,0
- Entfall der festgesetzten privaten Grünfläche entlang einer Teilstrecke im westlichen Bereich des Plangebiets, dafür Aufnahme einer angrenzenden Ersatzfläche (Bereich Flurstück 2/116) sowie Umwandlung einer kleineren Baulandfläche in öffentliche Grünfläche (Westlicher Bereich Flurstück 2/145)
- Kleinere redaktionelle Änderungen hinsichtlich der Hinweise zum Denkmalschutz sowie Ergänzungen der Begründung zur Starkregenvorsorge und der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III

3.4 Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Veränderung an der möglichen versiegelbaren Fläche, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Anpassung an der Planurkunde und den textlichen Festsetzungen dienen hauptsächlich der Klarstellung.

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).

Nach dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 ergaben sich für die Fortführung des Aufstellungsverfahrens Änderungen an der Planung, welche eine erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

3.5 Lage und Größe des Plangebietes:

Die Baulandflächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes, liegen in den Gemarkung Kirchberg und umfassen die folgenden Fluren und Flurstücke:

Flur 1: Flurstücke: 2/15, 2/16, 2/17, 2/37, 2/43, 2/47, 2/49, 2/51, 2/56, 2/57, 2/70, 2/71, 2/76, 2/83, 2/84, 2/85, 2/87, 2/88, 2/89, 2/91, 2/93, 2/94, 2/111, 2/112, 2/116, 2/120, 2/121, 2/126, 2/128, 2/129, 2/130, 2/131, 2/132, 2/133, 2/136, 2/137, 2/138, 2/139, 2/140, 2/141, 2/142, 2/143, 2/144, 2/145, 2/146, 2/147, 2/148, 2/149, 2/150, 2/151

Flur 5: Flurstücke: 1, 2, 3/37, 3/38, 3/39, 3/42, 3/46, 3/49, 3/51, 3/53, 3/56, 3/57, 3/58, 3/59, 3/60, 3/61, 3/62, 4/3, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 36

3.6 Wasserschutzgebiet der VG-werke Kirchberg

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich in der Wasserschutzzone III, die ist Abgrenzung in der Planurkunde dargestellt.

Unter 3.7 ist diese Abgrenzung im Auszug aus der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Kirchberg ebenfalls als schraffierte Fläche, im Norden, dargestellt.

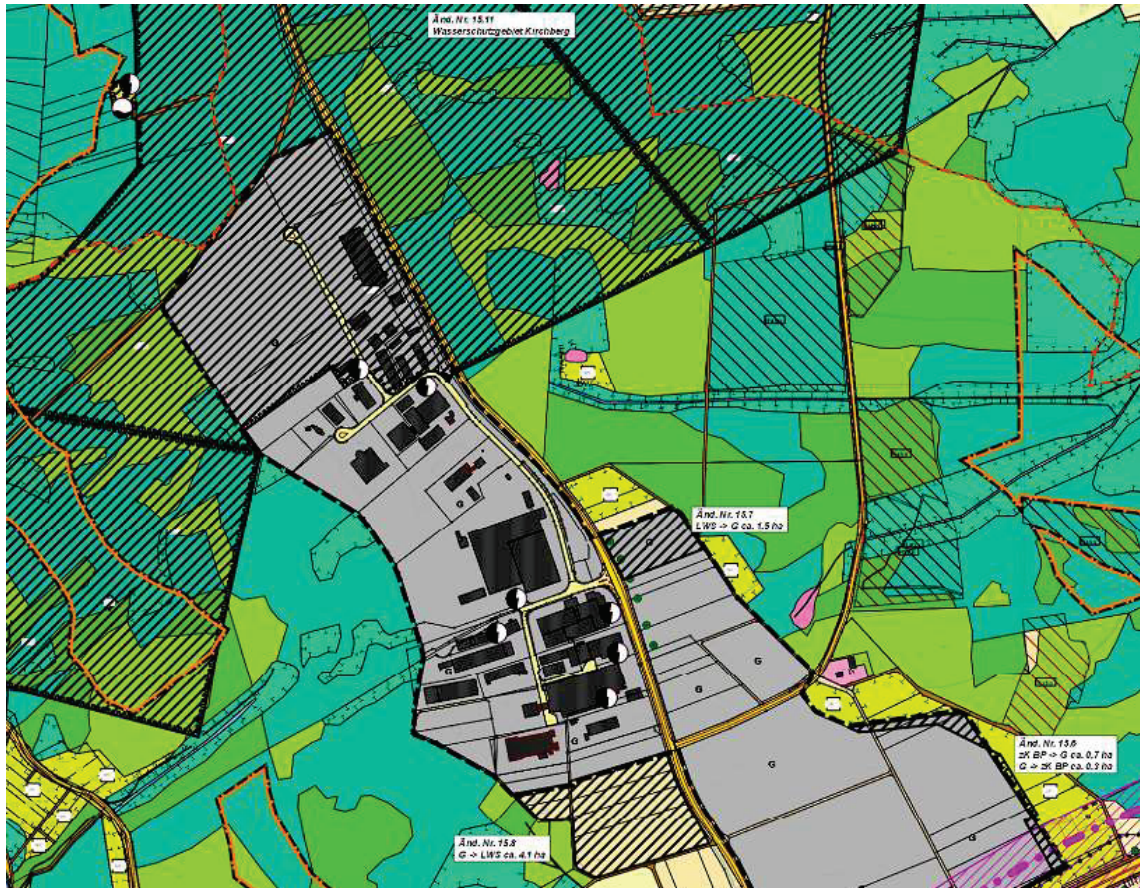
Bei Gebäudeerweiterungen und Neubauten innerhalb der Wasserschutzzone III dürfen die von blanken metallenen Dächern abfließenden Niederschlagswässer nicht versickert werden.

Bei der Erneuerungen und Unterhaltung von Abwasseranlagen innerhalb des Wasserschutzgebietes sind die Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wasserschutzgebieten“ zu beachten.

3.7 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.

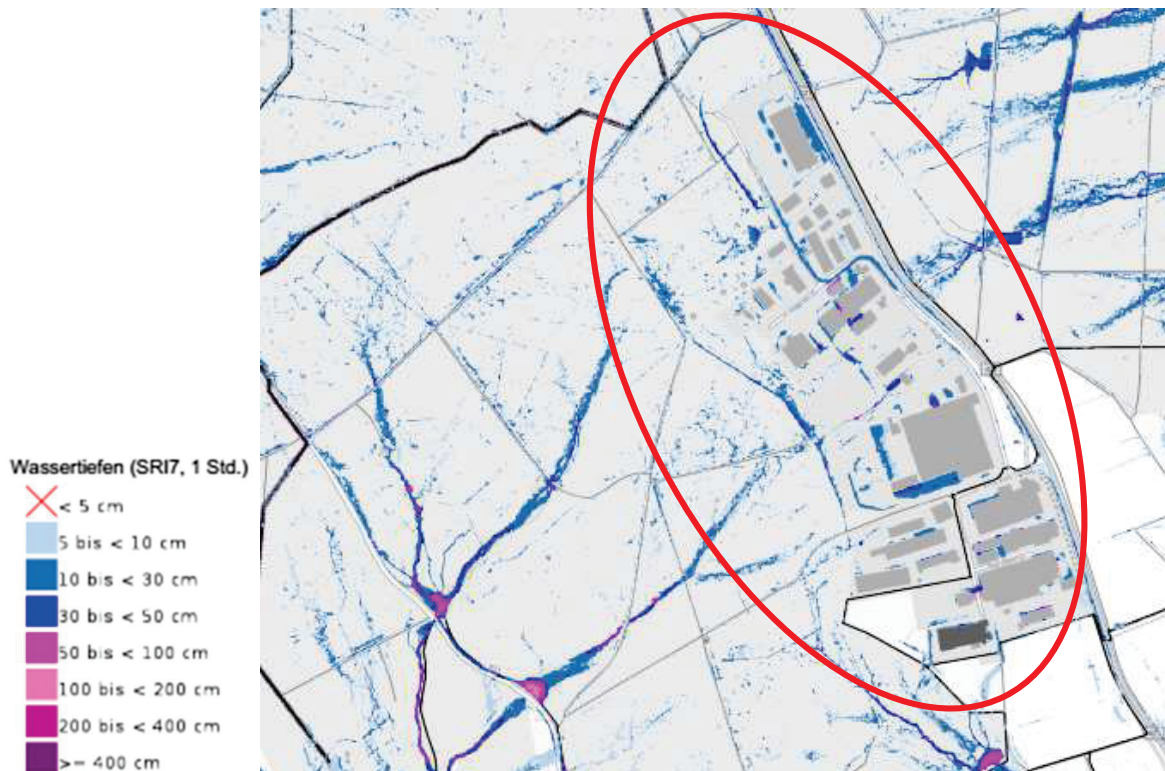
Ausschnitt FNP (wirksame 5. Fortschreibung):



3.8 Starkregenvorsorge

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemarkung der Stadt Kirchberg. Außengebietswässer kann auf Grund der Topografie dem Plangebiet nicht zufließen. Jedoch kann es im Falle eine Starkregenereignisses im Plangebiet selbst zu geringem Gefahrenpotential durch Abflusskonzentrationen kommen (siehe auch Bestandssituation in der nachfolgend abgebildeten Karte). Hier erfolgt die schadlosen Ableitung dieser Wässer über den Straßenkörper zum nächsten Gewässer südlich des Plangebiets.

Laut Inhalt der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gering gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40-47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 50 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0-1 m/s erreicht. Die westlich und südlich des Plangebiets gelegene namenlose Gewässer zum Almersbach und Helzenbach stellen die Abflusswege für diesen Bereich dar. Siehe nachfolgender Kartenausschnitt:



Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Die erforderlichen Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 sind entsprechend zu erbringen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet. Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet nicht in einem „potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen“, also einem „Wirkbereich für Sturzfluten nach Starkregenereignissen“ liegt.

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 keine zusätzlichen Versiegelungen stattfinden können.

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 04.12.2024


.....
Unterschrift

Stadt Kirchberg

Kirchberg, den

.....
Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister