



**7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN
„MITTELSTRASSE“**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH

Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 (2) BauGB und der Behörden sowie
sonstige Träger öffentlicher
Belange nach § 4 (2) BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Brohl-Lützing
7. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan
„Mittelstraße“
- Begründung

Stand:

14.06.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION.....	6
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE.....	8

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Anlass für das vorliegende Änderungsverfahren ist die Absicht eines ortsansässigen Gewerbebetriebs nach einer funktionsgerechten Anordnung der betriebsbezogenen Ein- und -Ausfahrten von seinem Betriebsgrundstück an die Bundesstraße B 9.

Dieser Planungsabsicht steht derzeit die zeichnerische und textliche Festsetzung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entgegen. Diese regelt auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die konkrete Anordnung einer zulässigen Ein- und Ausfahrt vom Betriebsgrundstück zur Bundesstraße B 9.

Im Rahmen der Umsetzung hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung eines funktionalen Betriebsablaufs eine Anordnung an anderer Stelle des Betriebsgrundstücks sinnvoll ist.

Die Befreiungstatbestände des § 31 (2) BauGB sind vorliegend nicht erfüllt, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen nur durch die Änderung des Bebauungsplans herbeigeführt werden können.

Mit der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans möchte die Ortsgemeinde dem in § 1 (6) Nr. 8 BauGB verankerten Belang der Wirtschaft Rechnung tragen und eine an die Bedürfnisse des jeweiligen Betriebs angelehnte Entwicklung ermöglichen.

Gleichzeitig sollen aber auch die Ansprüche des Verkehrs Berücksichtigung finden. Hier ist die Gewährleistung einer Überschaubarkeit des Verkehrsraumes und einer größtmöglichen Verkehrssicherheit zu nennen. Daher sollen eine ungesteuerte Anordnung bzw. beliebige Anzahl von Ein- und Ausfahrten aus dem Plangebiet an die stark befahrene Bundesstraße B 9 vermieden werden.

Des Weiteren ist bei der anstehenden Änderung das seitens der Ortsgemeinde in der 6. Änderung des Bebauungsplans formulierte Ziel einer gestalterischen Aufwertung der zur Bundesstraße bzw. zum Rhein liegenden Straßenfront einzustellen. In der vorgenannten Änderung hatte die Ortsgemeinde hierzu eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ festgesetzt.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Überblick über das formelle Verfahren

Der Ortsgemeinderat Brohl-Lützing hat in der Sitzung am die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen.

Die 7. Änderung und Erweiterung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Planurkunde entnommen werden.

Gegenstand der Änderung

Mit der angestrebten 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden folgende Inhalte geändert:

1. Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung (= Festsetzung A 4) zur konkreten Verortung der zulässigen Ein- und Ausfahrt vom Betriebsgrundstück zur B 9 und
2. Anpassung der Textfestsetzung A 5, wonach innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgrundstück gemäß Vorgabe der Textfestsetzung A4 aus planungsrechtlicher Sicht für zulässig erklärt wird.

Die „sonstigen“ textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert und sind nicht Gegenstand der 7. Änderung und Erweiterung.

Mit der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen die textlichen Festsetzungen A4 und A5 sowie die zeichnerische Festsetzung zur Lage des Ein- und Ausfahrtbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (= 6. Änderung) unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist jedoch der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt für die vorgenannten Flächen der Bebauungsplan, 6. Änderung, in seiner rechtsverbindlichen Fassung unverändert weiter.

Die für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans relevanten Änderungen sind grau hinterlegt (= Textfestsetzungen A4 und A5).

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Bei der vorliegenden 7. Änderung und Erweiterung handelt es sich – wie in Kapitel 1 der Begründung beschrieben - um die Anpassung bzw. Änderung punktueller Festsetzungen.

Mit der Änderung wird die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplans insgesamt gewahrt. Auch nach der Änderung wird der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit dem Grundkonzept und dem ursprünglichen Leitbild der Planung entsprechen. Der Änderungsinhalt nach „Auflösung“ der konkreten Verortung des Ein- und Ausfahrtbereichs führt zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung.

Die Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.

Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Änderung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 9 dieser Begründung verwiesen.

Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Vorgaben wird die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach den Grundzügen des § 13 BauGB durchgeführt.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Breisig stellt die im Geltungsbereich der 7. Änderung und Erweiterung gelegenen Flächen als gewerbliche Baufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im vorliegenden Planungsfall entsprochen.

Allerdings gilt festzuhalten, dass die Änderungsinhalte die Ebene des Flächennutzungsplans nicht tangieren.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Die derzeit noch geltende 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans trifft folgende relevante Vorgaben:

1. Textfestsetzungen

- Textfestsetzung A4

Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten vom Betriebsgrundstück zur B 9 sind nur innerhalb des in der Planurkunde festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig.

- Textfestsetzung A5

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist ein Grünstreifen in Form von Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen.

Dabei ist je 15 m ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

2. Planzeichnung

In der Planurkunde wird die textliche Festsetzung A4 konkretisiert. Der zulässige Ein- und Ausfahrtsbereich wird zeichnerisch festgelegt.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung sind Ein- und Ausfahrten vom Betriebsgrundstück zur B 9 nur innerhalb des in der Planurkunde festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig. Der Ein- und Ausfahrtsbereich darf eine Breite von höchstens 8 m aufweisen.

Das Ziel dieser Regelung ist die Konzentration der Betriebsein- und -ausfahrt zur B 9 auf eine Stelle des Betriebsgrundstücks.

Auf diese Weise soll eine beliebige Anordnung von Grundstücksein- und -ausfahrten vermieden werden. Die Festsetzung soll einen Beitrag für eine Überschaubarkeit des Verkehrsraumes sowie für eine größtmögliche Verkehrssicherheit zur stark befahrenen Bundesstraße B 9 leisten.

In der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Diese Fläche liegt im Übergangsbereich des Betriebsgrundstücks zum öffentlichen (Straßen-) Raum.

Für diese Straßenseite besteht insbesondere eine Einsehbarkeit von der Bundesstraße und der gegenüberliegenden Rheinseite.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist gemäß der gemeindlichen Planvorstellung ein Grünstreifen in Form von Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen. Dabei ist je 15 m ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

Damit soll die geschlossene, etwa 84 m lange Fassadenflächen auf einer Länge von aufgelockert werden. Zudem soll auf diese Weise ein Beitrag für eine wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild herbeigeführt werden.

Im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung hat sich der seinerzeitige Antragsteller der 6. Änderung und Erweiterung gegenüber der Ortsgemeinde zu einer dauerhaften Pflege und Unterhaltung der Grünfläche verpflichtet.

Nachfolgend ist ein Auszug aus der rechtsverbindlichen Fassung der 6. Änderung abgebildet.

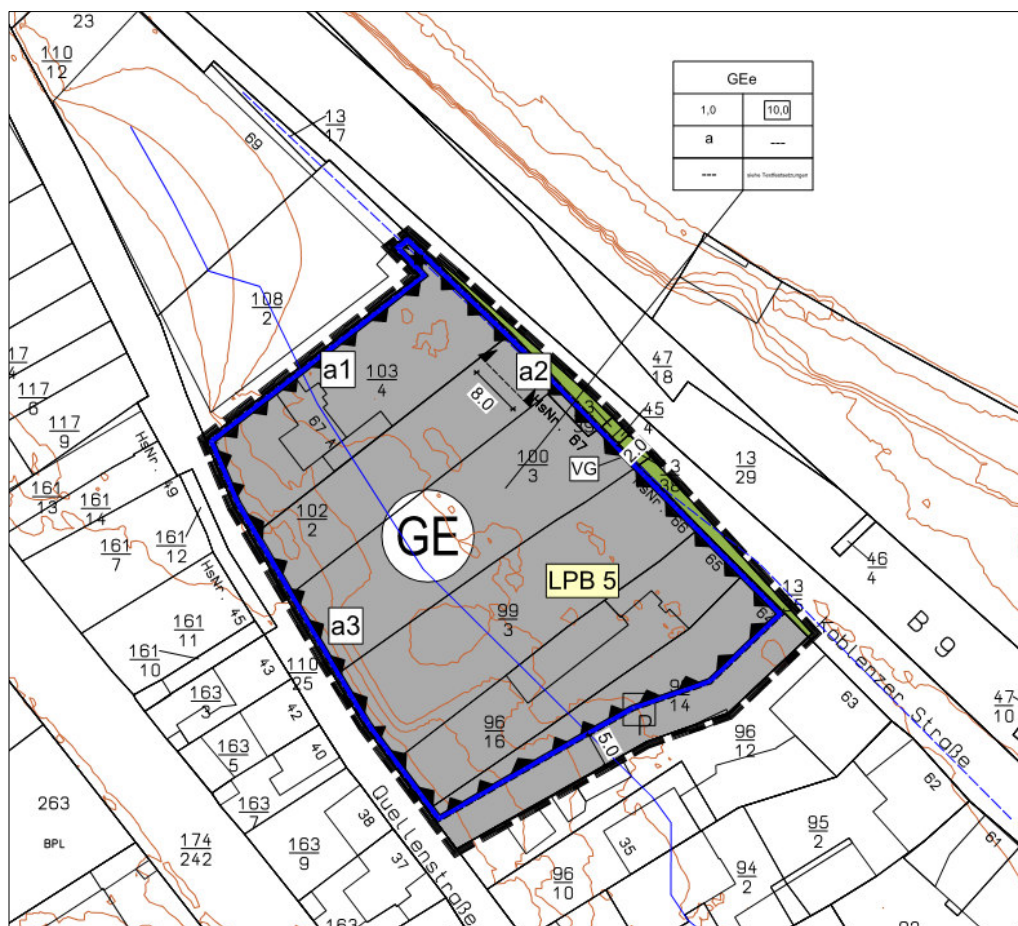


Abb.: 6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Mittelstraße“, Quelle Verbandsgemeinde Bad Breisig

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSMERKMALE

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele sind die nachfolgend angeführten bauplanungsrechtlichen Planinhalte wie folgt zu ändern bzw. in den Bebauungsplan auszunehmen:

1. Textfestsetzungen

- Textfestsetzung A4

Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die bisherige Festsetzung, wonach Ein- und Ausfahrten vom Betriebsgrundstück zur B 9 nur innerhalb des in der Planurkunde festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichs zulässig sind, wird ersatzlos gestrichen.

Stattdessen wird nunmehr lediglich durch Textfestsetzung geregelt, dass von den unmittelbar an die Bundesstraße B9 angrenzenden Flächen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Ein- und Ausfahrt zum Bebauungsplangebiet mit einer Breite von höchstens 8 m zulässig ist. Eine zeichnerische Festsetzung mit konkreter Angabe des zulässigen Ein- und Ausfahrtbereichs wird jedoch nicht mehr vorgenommen. Damit können die in Kapitel 1 angeführten Planungsziele umgesetzt werden.

Für den ortsansässigen Gewerbebetrieb kann eine funktions- und nutzergerechte bzw. eine den Bedürfnissen angepasste Ausnutzung des Betriebsgrundstücks ermöglicht werden.

Mit der Beibehaltung der Beschränkung auf die Zulässigkeit lediglich eines Ein- und Ausfahrtbereichs in einer Breite von 8 m kann das bisherige Planungsziel nach Gewährleistung einer größtmöglichen Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit im Übergangsbereich vom Betriebsgrundstück auf die B 9 unverändert aufrechterhalten werden.

Ebenso bleiben die mit der 6. Änderung und Erweiterung definierten Planungsleitziele und Grundzüge der Planung unberührt und können uneingeschränkt aufrecht erhalten werden.

- Textfestsetzung A5

Gegenüber der bisherigen Fassung wird in der 7. Änderung und Erweiterung die planungsrechtliche Klarstellung vollzogen, wonach innerhalb der zwischen Bundesstraße B 9 und dem Betriebsgrundstück gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ die in durch die Textfestsetzung A4 zugelassene Betriebsein- und -ausfahrt zur B 9 zulässig ist. Eine Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche zwecks Anbindung des Betriebsgrundstücks an das klassifizierte Straßennetz ist bereits heute auf der Grundlage der geltenden Regelungen geboten. Aus planungsrechtlicher Sicht stellt die Festsetzung einer Grünfläche kein absolutes Hindernis für eine „bauliche“ Inanspruchnahme in Form der Ein- und Ausfahrt dar. Der zulässige Ein- und Ausfahrtbereich darf eine Breite von höchstens 8 m haben. Damit ist sichergestellt, dass der überwiegende Flächenteil der Grünfläche für die Umsetzung der angedachten Pflanzung zur Verfügung steht. Der „Grüncharakter“ kann aufrecht erhalten werden und wird weiterhin die prägende Nutzung sein.

Die „sonstigen“ Inhalte der Grünflächen-Festsetzung bleiben unberührt. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist weiterhin ein Grünstreifen in Form von Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen. Dabei ist je 15 m ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Das in Kapitel 4 angeführte Planungsziel und der Grundzug der Planung für eine wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden uneingeschränkt aufrechterhalten.