

Verbandsgemeindeverwaltung
55481 Kirchberg (Hunsrück)
für die Stadt Kirchberg

Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplans
„Baugebiet III“ der Stadt Kirchberg

1. Ausgangssituation:

1.1 Bisheriger Bebauungsplan

Die Stadt Kirchberg hatte im Jahr 1963 die Ursprungsfassung des Bebauungsplans beschlossen. In dem Teilbereich, der jetzt aufgehoben werden soll, wurden in einem 2. Änderungsverfahren die heute noch geltenden Festsetzungen getroffen, die ab 03.11.1970 in Kraft getreten sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurde insgesamt elf mal geändert.

Der Bebauungsplan sieht in dem betroffenen Bereich entlang der Stichstraße „Am Osterrech“ eine eingeschossige Bauweise vor. Entlang der Metzenhausener Straße sind Grünflächen vorgesehen. Lediglich ein Bestandsgebäude ist als Bebauung von der Metzenhausener Straße aus vorgesehen.

Von der Teilaufhebung sind fünf Bauplätze gemäß dem Bebauungsplan betroffen, wovon zur Zeit nur einer bebaut ist.

1.2 Gründe für die Teilaufhebung

Auf Grund der Festsetzung von Baulinien und eines Doppelhauses ist die Nutzung der Grundstücke stark eingeschränkt. Das Bestandsgebäude „Metzenhausener Straße 2“, das in dem Bebauungsplan dargestellt ist, wurde mittlerweile abgerissen. Eine Bebauung an der „Metzenhausener Straße“ sieht der Bebauungsplan nicht vor, da ein neu zu errichtendes Gebäude an der Baulinie entlang der Stichstraße „Am Osterrech“ zu errichten wäre. Dem Bebauungsplan widerspricht zudem das Gebäude „Metzenhausener Straße 2a“, das gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer nicht überbaubaren Grünfläche errichtet wurde. Das Wohngebäude auf dem heutigen Flurstück 118 wäre 16 m von der Erschließungsstraße entfernt im hängigen Gelände zu errichten.

Neben der Möglichkeit, den Bebauungsplan zu ändern, bietet sich auch die Alternative an, den Bebauungsplan in dem betroffenen Teilbereich aufzuheben. Die Änderung des Bebauungsplans würde unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte nicht nur eine Änderung der Textfestsetzungen erfordern, sondern auch eine geänderte Planzeichnung. Eine annähernd gleiche Zielsetzung ist jedoch ohne den erheblichen planerischen Aufwand zu erreichen, indem der Plan aufgehoben wird. Bei einer Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach den dort genannten Vorgaben. Es sind keine Grundstücke vorhanden, deren Bebauung durch die Aufhebung des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten sind, so dass sich hierdurch keine Einschränkung bezüglich der bebaubaren Grundstücke ergibt.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplans. Aus der Anlage ergibt sich, welche Flächen mittels der Teilaufhebung aus dem Bebauungsplan „Baugebiet III“ herausgenommen werden.

2. Verfahren:

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist der Erlass einer entsprechenden Satzung und ein Beteiligungsverfahren – vergleichbar mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes – erforderlich. Es gelten daher grundsätzlich die gleichen Vorschriften wie für die Aufstellung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Durch die Teilaufhebung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung anzunehmen ist, auch wenn die Zulässigkeit ohne Bebauungsplan anhand von § 34 BauGB beurteilt wird.

Aus diesem Grunde erfolgt die Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB) durchgeführt. Beide Beteiligungen erfolgen parallel und mit gleichen Zeitvorgaben und versprechen die wirksamste Mitwirkung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Verfahren u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB entfällt.

3. Erforderlichkeit und Auswirkungen der Teilaufhebung:

Wie bereits unter „Ausgangssituation“ dargelegt wurde, ist die Bebauung zwischen der Stichstraße „Am Osterrech“ und der „Metzenhausener Straße“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplans stark eingeschränkt. Aus diesem Grund sind wohl auch bisher nur wenige Bauvorhaben in diesem Teilbereich realisiert worden, während im restlichen Geltungsbereich des Plangebietes die Grundstücke weitgehend bebaut sind. Für Bauvorhaben, die den einschränkenden Vorgaben nicht entsprechen, werden in der ganz überwiegenden Zahl der Fälle die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben sein. Um den Planungswillen der Stadt Kirchberg umzusetzen, ist daher eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Wie bereits unter dem Punkt „Gründe für die Teilaufhebung“ dargelegt wurde, erfolgt diese Anpassung anstelle der Änderung durch eine Aufhebung des Bebauungsplans, da auch hierdurch der Planungswille der Stadt umgesetzt werden kann.

3.2 Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Teilaufhebungssatzung der bisherige Bebauungsplan in dem betroffenen Teilbereich gegenstandslos. Durch die Teilaufhebung sind auch für die Verwaltungsbehörden die Festsetzungen dann nicht mehr anzuwenden. Stattdessen wird die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben zukünftig nach § 34 BauGB (Innenbereich/Ortslage) erfolgen, wobei hier keine Beeinträchtigungen gegenüber der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben zu erwarten sind. Vielmehr besteht mehr Spielraum bei der Beurteilung von Vorhaben insbesondere hinsichtlich des Standorts der Gebäude.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden durch die Aufhebung nicht berührt, da der Geltungsbereich für die Teilaufhebung bereits als Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage dargestellt ist.

4. Anlagen zu dieser Begründung:

Zur Klarstellung sind dieser Begründung folgende Anlagen beigelegt:

Anlage 1: Übersichtskarte mit Darstellung des durch die Teilaufhebung betroffenen Bereichs

Anlage 2: bisheriger Bebauungsplan mit Zeichenerklärung

Aufgestellt durch die
Verbandsgemeindeverwaltung
55481 Kirchberg (Hunsrück)

Ausgefertigt:


Kirchberg, den 19.12.2018

Stadt Kirchberg (Hunsrück)
55481 Kirchberg

gez. Udo Kunz (Siegel)
Stadtbürgermeister

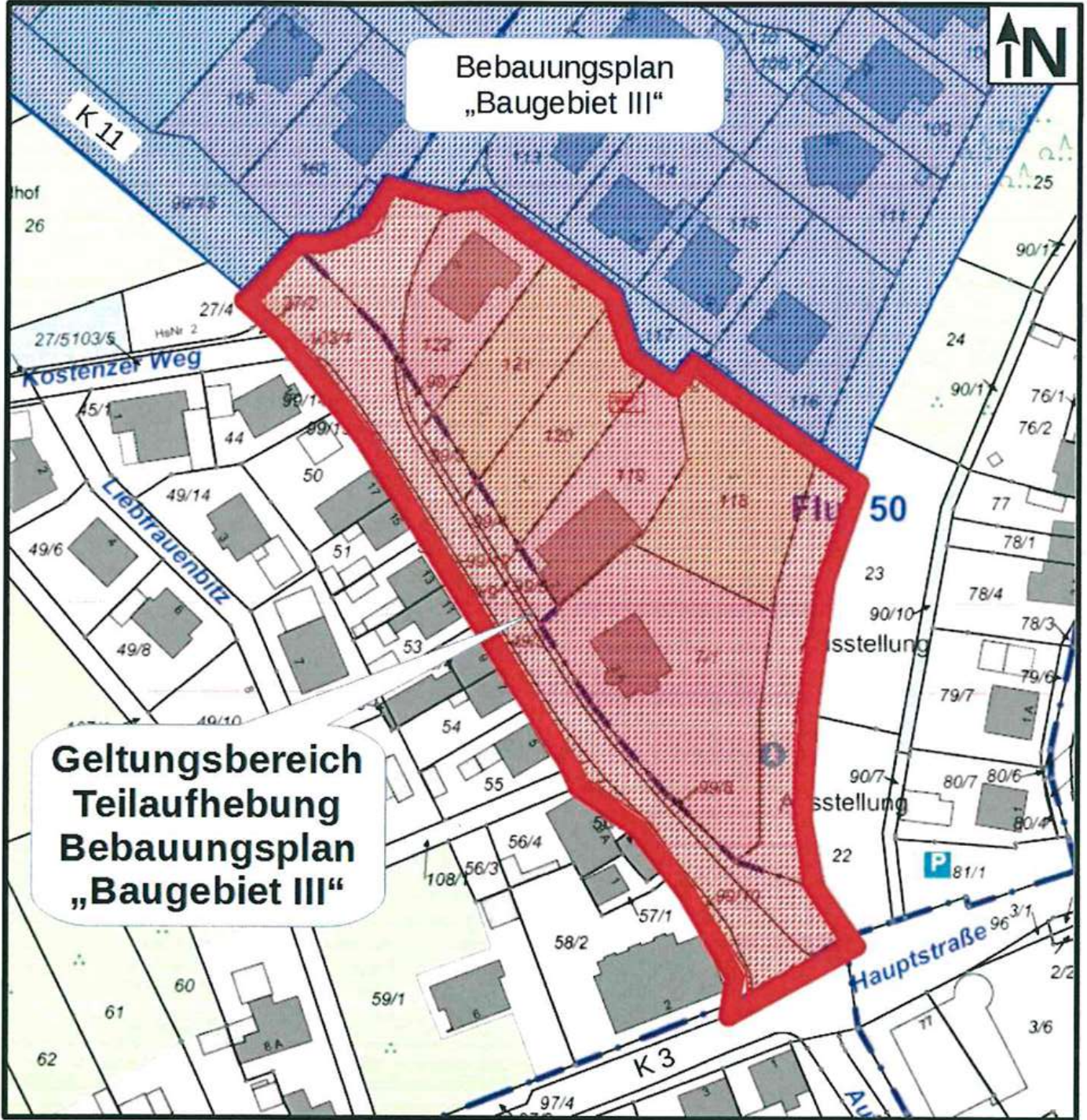
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplans „Baugebiet III“ übereinstimmt.

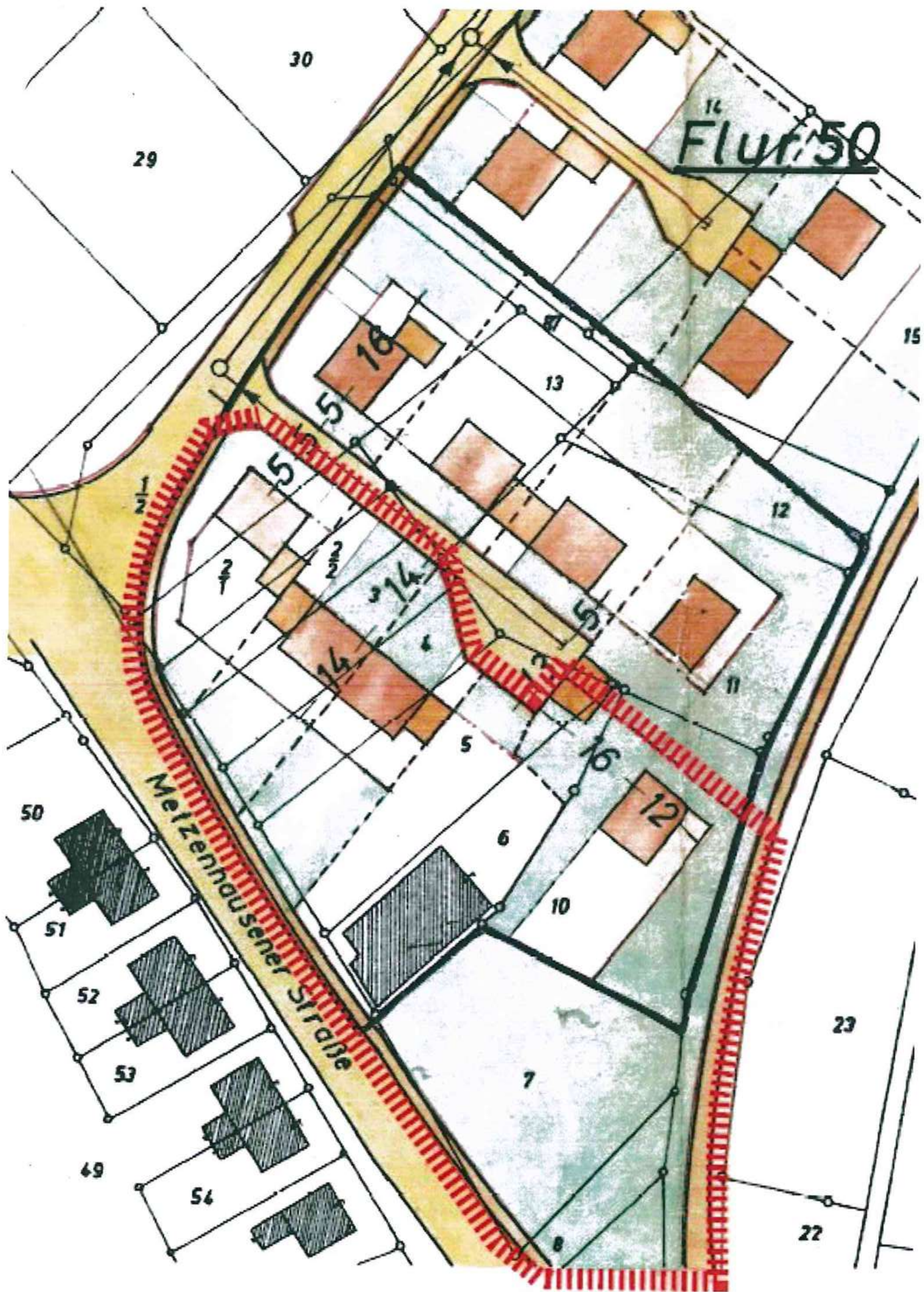
Stadt Kirchberg, den 07.01.2019





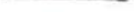




(Udo Kunz)
Stadtbürgermeister







Z E I C H E N E R K L Ä R U N G :

	BEGRENZUNGSLINIE DER ÄNDERUNG
	BAULINIE
	BEBAUUNGSTIEFE
	ENTWÄSSERUNG
	1GESCHOSSIGE BAUTEN
	GARAGEN
	ÖFFENTLICHEWEGE UND ANLAGEN