

Begründung

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Tenhaeff“ der Stadt Kirchberg

1. Ausgangssituation:

1.1 Bisheriger Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Tenhaeff“ wurden Planungen der Stadt Kirchberg umgesetzt, im Nordosten der Stadtlage, angrenzend an Bundesbahnanlagen sowie an die Umgehungsstraße B 50, gewerbliche Flächen am Ortseingangsbereich auszuweisen.

Das Bebauungsplangebiet unterteilt sich in 3 Ordnungsbereiche mit jeweils unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Ordnungsbereich 1 = Mischgebiet; Ordnungsbereich 2 = Gewerbegebiet; Ordnungsbereich 3 = Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“). Die **Höhe baulicher Anlagen** (Maß der baulichen Nutzung) wurde dahingehend beschränkt, dass maximale Firsthöhen von 12 m im Ordnungsbereich 1 und von 16 m in den Ordnungsbereichen 2 und 3 festgesetzt sind. Diese Höhenbegrenzung gilt nur für Gebäude.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet ausschließlich die Erweiterung des Ordnungsbereiches 3 (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) auf die Grundstücke der Lebensmitteldiscounter „Lidl“ und „Aldi“ (bisher Ordnungsbereich 2). Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen gelten weiterhin die Festsetzungen der Ursprungsfassung.

1.2. Inhalt der Änderung

Bisher sind maximale Bauhöhen lediglich für Gebäude festgesetzt. Um die Bauhöhen auch auf andere bauliche Anlagen (z.B. Werbeanlagen, Nebenanlagen) auszudehnen und somit eine einheitliche maximale Höhe zu erreichen, soll die Höhe aller baulichen Anlagen

- im Ordnungsbereich 1 (Mischgebiet) auf **12 m** und
- in den Ordnungsbereichen 2 (Gewerbegebiet) und 3 (Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel) auf **16 m**

beschränkt werden. Die Höhen werden gemessen bei Gebäuden an der Oberkante First und bei sonstigen baulichen Anlagen an deren Oberkante.

1.2 Gründe für die Änderung:

Werbeanlagen, Kleinwindenergieanlagen oder andere bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, werden von der in Ziffer 1.2.5 des Bebauungsplanes festgesetzten Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen nicht erfasst und wären derzeit auch mit einer Höhe von mehr als 12 m (Ordnungsbereich 1) bzw. mehr als 16 m Höhe (Ordnungsbereiche 2 und 3) zulässig.

Eine zwischenzeitliche Anfrage in Bezug auf die Zulässigkeit einer Windkraftanlage mit einer Höhe von fast 24 m als Nebenanlage zu einem Gebäude im Plangebiet wurde zum Anlass genommen, sich mit der Thematik grundsätzlich zu beschäftigen und die Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen zu überdenken.

Dies hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.10.2012 getan und einvernehmlich die Notwendigkeit gesehen, die Obergrenzen in Ziffer 1.2.5 des Bebauungsplanes auf alle baulichen Anlagen zu erstrecken und so einer befürchteten Beeinträchtigung des Ortsbildes im Haupteingangsbereich von Kirchberg durch Anlagen, die höher als die bisher zulässigen 12 m bzw. 16 m sind, entgegenwirken zu können.

Es gilt, zukünftig auch Nebenanlagen oder Werbeanlagen, die vorhandene Gebäude bei weitem überragen und so das zur Zeit prägende Bild des Einfahrtsbereiches nachteilig verändern könnten, zu verhindern und das zur Zeit vorhandene einheitliche Bild bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet weiterhin zu schützen. Daher wird die Begrenzung der Höhe zukünftig nicht nur für Gebäude, sondern für alle baulichen Anlagen erfolgen, wodurch auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Masten, Werbeanlagen oder auch Windenergieanlagen diese Höhen berücksichtigen müssen.

Die hierfür erforderliche 2. Änderung soll sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Tenhaeff“ erstrecken. Einer aufwendigen Änderung der Planzeichnung selbst bedarf es nicht, lediglich die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung durch Streichung des Begriffs „FH“ sowie die Textfestsetzungen in Ziffer 1.2.5 werden entsprechend angepasst (Ersetzen der Begriffe „Höchstgrenzen der Gebäudehöhen“ durch „Höchstgrenzen der baulichen Anlagen“ und „maximale Firsthöhe = 12 m bzw. 16 m“ durch „maximale Höhe = 12 m bzw. 16 m“).

2. Verfahren

Verfahrensart und Verfahrensabwicklung

Der Bebauungsplan ist in seinen wesentlichen Teilen bereits realisiert. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Begrenzung der Höhe auch auf bisher nicht erfasste untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Masten oder Werbeanlagen im Plangebiet.

Grundzüge der Planung werden nicht betroffen.

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

Nach § 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 Änderung

3.1 Erforderlichkeit:

Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan wird entsprechend der Begründung 2003 damit erklärt, Baukörperproportionen in Grenzen halten und überhohe Gebäudekubaturen auszuschließen zu wollen.

Das Plangebiet kann nicht nur aufgrund der verkehrsmäßig günstigen Anbindung für die Stadt Kirchberg zwischenzeitlich als „Haupteingangsbereich“ bezeichnet werden und prägt mit einer zumindest höhenmäßig einheitlichen Bauweise das Ortsbild in diesem Bereich. Werbemasten oder Nebenanlagen, welche die entsprechenden Hauptgebäude bei weitem überragen dürften, können dieses Bild erheblich stören.

Zudem wird die Erforderlichkeit gesehen, die angrenzenden Wohnbebauungen der „Mathias-Tenhaeff-Straße“ sowie des gegenüberliegenden Baugebietes „Unterhalb der Stadthalle“ nicht stärker zu belasten, als dies durch das Gewerbegebiet ohnehin bereits der Fall ist. Hiermit wäre jedoch zu rechnen, sollten ggfs. nachts beleuchtete Werbe- oder etwa Windkraftanlagen, welche die Obergrenze für Gebäude von 16 m Höhe überschreiten, zulässig sein.

3.2 Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens bleibt der bisherige Bebauungsplan nach wie vor Gegenstand der baurechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben. Einzig die bisher vorgenommene Beschränkung der Höhe für Gebäude gilt nunmehr für alle baulichen Anlagen, somit auch für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Nebenanlagen, Werbeanlagen), um so eine einheitliche maximale Höhe für Vorhaben im Bebauungsplangebiet zu gewährleisten.

Beeinträchtigungen zu der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Änderung nicht berührt.

4. Anlagen zu dieser Begründung:

Zur Klarstellung sind dieser Begründung folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1: Übersichtskarte mit Darstellung des durch die Änderung betroffenen Bereiches
- Anlage 2: Gegenüberstellung bisherige Textfestsetzung mit Änderungstext

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

Ausgefertigt:

Datum: 08.07.2013

Stadt Kirchberg
55481 Kirchberg
gez. Udo Kunz
Stadtbürgermeister