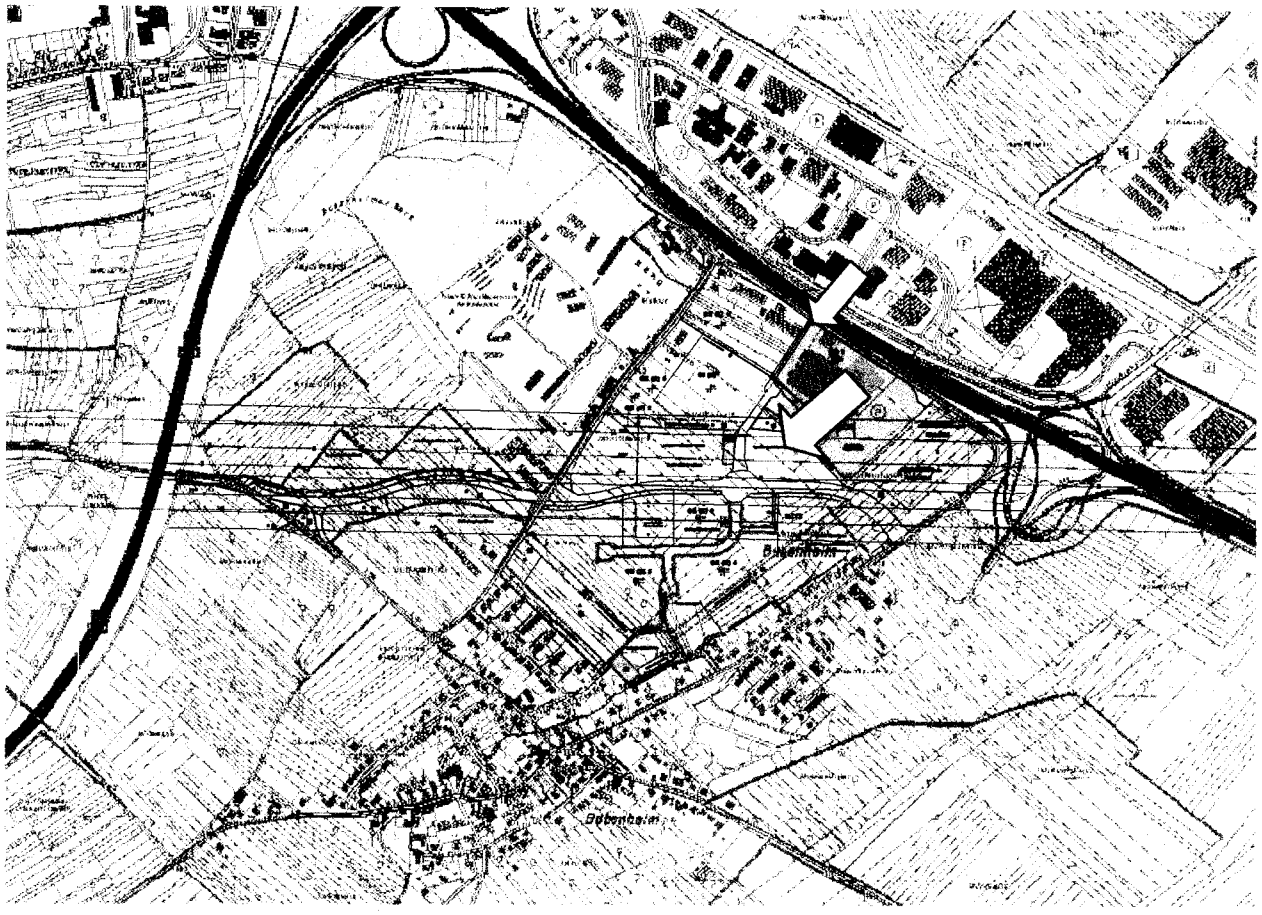
Bebauungsplan Nr. 159: Gewerbegebiet B 9 / Bubenheim (vereinfachte) Änderung Nr. 2

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stand: Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

1 Planungsziele

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes 159 „Gewerbegebiet Bubenheim" sind im Zuge der dort ablaufenden Bauleitplanung Detailänderungsbedarfe entstanden, die im Wege einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zur Rechtsverbindlichkeit geführt werden sollen. Hierbei handelt es sich um folgende Punkte:

- Anpassen der im Bebauungsplan dargestellten Parkplatzfläche des Sondergebietes an die tatsächlich genutzte Fläche.
- In der Folge davon Änderung / Verlagerung der dort festgesetzten Ausgleichsflächen.
- Außerdem sind die im Plan dargestellten NN-Höhen unter Hochspannungsleitungen zu berichtigen, da diese sich im Vergleich zur Stammplanung des Bebauungsplanes 159 geändert darstellen.
- Im Zuge der Bearbeitung der Planänderung hat sich zusätzlich ergeben, dass sich eine vorhandene Abwasserleitung außerhalb einer als öffentliche Wegefläche festgesetzten Stelle befindet, so dass hier eine geringfügige Verschiebung der Wegefläche erforderlich wird.

Damit die Baulandumlegung im Bereich des Gewerbegebietes Bubenheim abgeschlossen werden kann und damit die Verwirklichung der Umgehungsstraße L 127 neu sowie die Erschließung der gewerblichen Baugrundstücke erfolgen kann, ist dieses Änderungsverfahren zwingende Voraussetzung.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden – auch die Anpassung der festgesetzten Parkplatzfläche entspricht der heute bereits tatsächlich ausgeübten Nutzung -, wird hier von der Möglichkeit einer vereinfachten Änderung nach § 13 (2) BauGB Gebrauch gemacht. Die betroffene Öffentlichkeit wird über eine Offenlage gem. § 3 (2) BauGB beteiligt, auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wie auf eine vorgezogene Behördenunterrichtung § 4 (1) BauGB wird verzichtet. Die von der Änderung betroffenen Fachbehörden erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB.

Auf die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird wegen der vereinfachten Änderung verzichtet.

2 Geltungsbereich der Änderung

Die Änderungen befinden sich:

1.) Auf den heute vorhandenen Parkplatz- und Abstellflächen der bisherigen Fa. REAL, sowie den Landwirtschaftsflächen bis an die neu geplante Trasse der L 127

2.) Auf das gesamte Freileitungstrassenbündel der Hochspannungsleitungen

3.) Auf dem nordwestlich der Gebäudeflanke des ehem. Real-Gebäudes liegenden, Grundstücksrand bis zur Erschließungsstraße „Mailust"

3 Verfahren für die Änderung Nr. 2

Nachfolgend werden die wesentlichen bisherigen Verfahrenschritte tabellarisch aufgelistet:

Verfahrensschritt	**Datum/Zeitraum**
Ortsbeirat Bubenheim, gem. § 75 GemO zum Aufstellungsbeschluss	3.7.2007
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	5.7.2007
Ortsbeirat Bubenheim, gem. § 75 GemO zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss	18.9.2007
Entwurfs- und Offenlagebeschluss gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	25.09.2007
Durchführung der Offenlage	19.10. – 20.11.2007
Durchführung einer erneuten Offenlage	Geplant für Anfang März 2008
Anschließend Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss (Zeitplanung hängt von den dann eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ab.	*Bis 24.04.2008 (Stadtrat)*

Tabelle 1: Bisheriges Verfahren

Der vorliegende Entwurf dient der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Gegenüber der ersten Offenlage haben sich nachfolgend aufgeführte Änderungen ergeben:

- Anpassung der Sondergebietsfläche
- Verschiebung der Fläche 7 (private Sammelmaßnahme)
- Entfall der landwirtschaftl.Fläche und Festsetzung als Ausgleichsfläche
- Festsetzung Ausgleichsfläche für das Land Rheinland-Pfalz
-

4 Begründung der einzelnen Änderungen

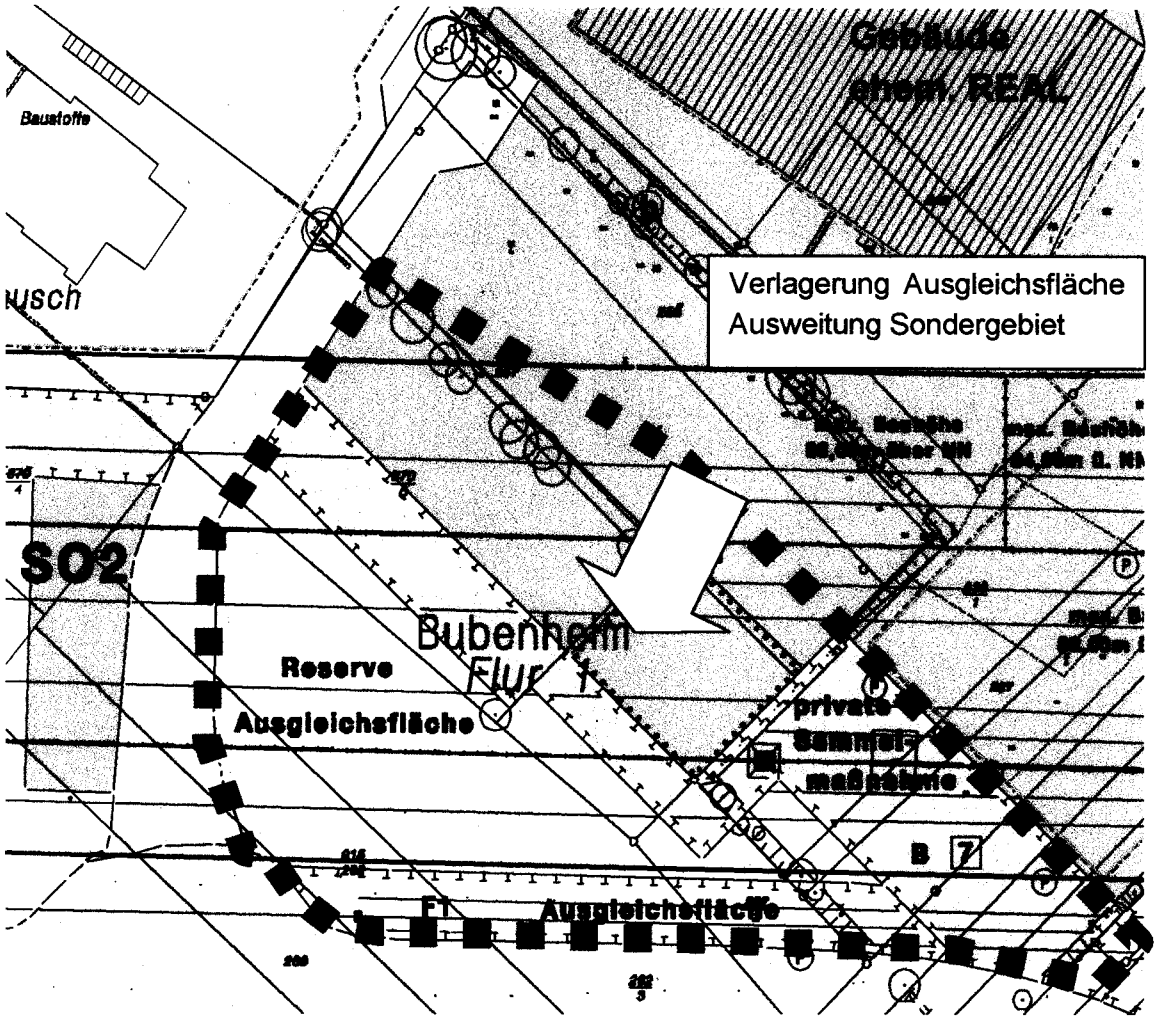
4.1 Anpassen der im Bebauungsplan dargestellten Parkplatzfläche des Sondergebietes an die tatsächlich genutzte Fläche und

4.2 in der Folge davon Änderung / Verlagerung der dort festgesetzten Ausgleichsflächen.

Der Gebäudeeigentümer des ehemaligen REAL-Gebäudes nutzt heute bereits zahlreiche über die derzeit als Sondergebiet festgesetzte hinausgehende Grundstücke in der Flur 1 als Parkplatz- und Abstellflächen. Diese werden daher dem festgesetzten Sondergebiet 1 als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeschlagen. Die im Stammplan (BPlan 159) festgesetzten Ausgleichsflächen (B7 – private Sammelmaßnahme) werden entsprechend dem neuen Grenzverlauf des Sondergebietes verschoben. Der verbleibende Grundstücksanteil der im

Ursprungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Fläche wird nunmehr als „Reserve-Ausgleichsfläche" festgesetzt. Die Fläche F1, parallel zur L 127(neu), in einer Größenordnung von 1.600 m^2 ist eine Ersatzausgleichsfläche für die bereits planfestgestellte Straßenbaumaßnahme „Ausbau des B9 – Kreisels" des Landes Rheinland-Pfalz.

Die Textlichen Festsetzungen werden hier nicht geändert, sondern nur übernommen. Bei der Ausgleichsfläche B7 wird die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf dieser Fläche unter Berücksichtigung der zulässigen Höhen unter den Freileitungen beibehalten. Auch die Festsetzung, dass in der südöstlichen Hälfte der Kompensationsfläche B7 eine lockere Struktur aus klimaökologischen Gründen erforderlich ist.



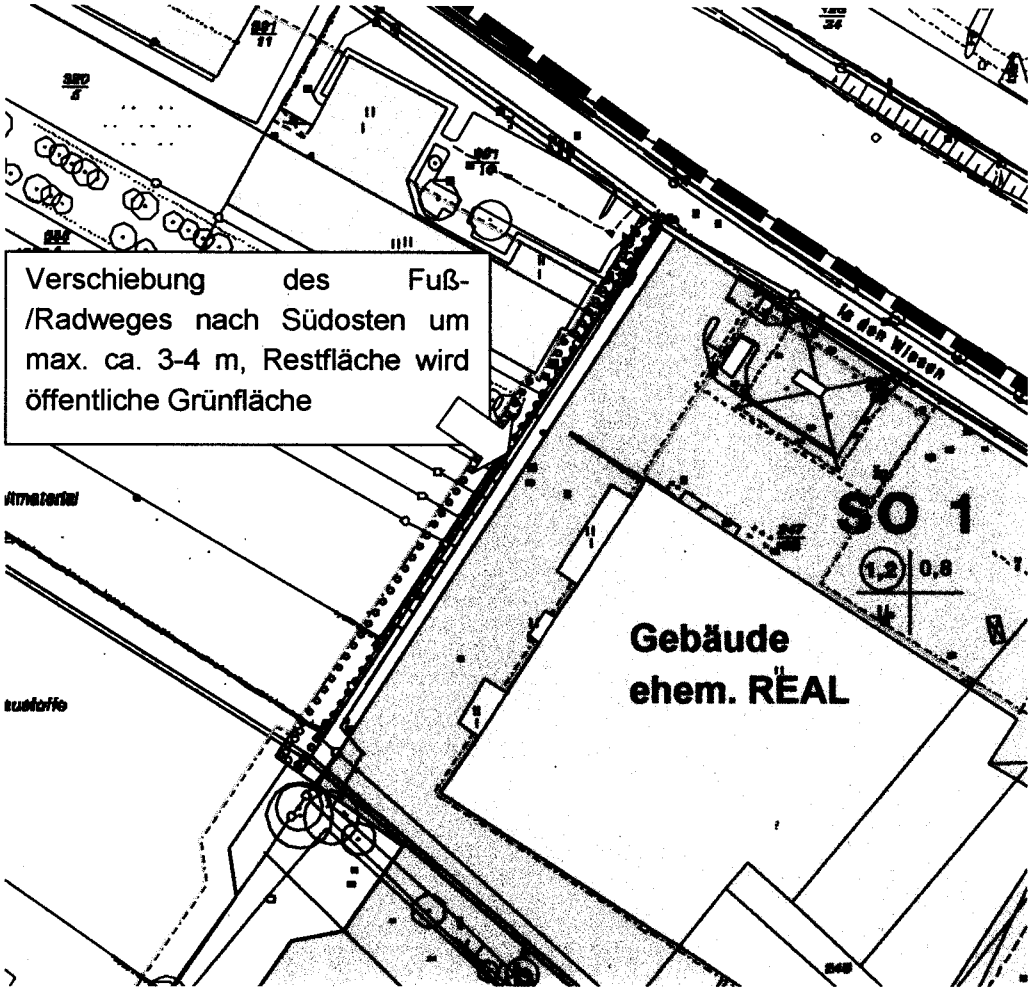
4.3 Neufestsetzung der NN-Höhen unter den Hochspannungsleitungen

Aus den Planunterlagen der RWE wurden im Stammverfahren des Bebauungsplanes 159 zum Teil NN-Höhen abgegriffen und in die Planurkunde integriert, die aufgrund der aktuellen Angaben der RWE korrigiert werden müssen.

4.4 Verschiebung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf eine vorhandene Abwasserleitung

Bei der Bearbeitung der Planänderung hat sich zusätzlich ergeben, dass sich eine vorhandene Abwasserleitung außerhalb einer als Fuß-/Radweg festgesetzten öffentlichen Wegefläche befindet, so dass hier eine geringfügige Verschiebung der Verkehrsfläche sinnvoll ist. Der

verbleibende Grundstücksrest zur heutigen Grundstücksgrenze sollte bepflanzt werden, sodass die hier gesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern breiter werden kann.



5 Sonstiges

Die ursprünglich mit dieser Planänderung beabsichtigte Anpassung der flächenwirksamen Schallleistungspegel und der Bauhöhen aufgrund des Bauvorhabens EUROVIA werden in einem separaten Änderungsverfahren Nr. 3 behandelt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 28.07.2008

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister