2. Änderung des Bebauungsplanes „Wäller-Park“

Begründung

- Fassung für die frühzeitige Beteiligung -

Auftraggeber	:	Verbandsgemeinde Westerburg Neumarkt 1 56457 Westerburg
Datum	:	27.10.2026
Projekt-Nr.	:	26001

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss 2

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2

3. Verfahrensart 3

4. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung 4

4.1 Flächennutzungsplan 4

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne 5

5. Änderungsinhalte und -bereiche 7

6. Umweltauswirkungen 8

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung 8

6.2 Artenschutz 8

6.3 Natura 2000 und sonstige Schutzgebiete 9

7. Starkregen 9

8. Ver-/Entsorgung 9

9. Bodenordnung 9

10. Flächenbilanz 9

1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Wäller-Park“ der Stadt Westerburg bildet die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals im nordwestlichen Stadtgebiet von Westerburg. Der Bebauungsplan wurde bereits durch die 1. Änderung vom 31.08.2015 in einem Teilbereich angepasst.

Anlass der vorliegenden 2. Änderung ist das Grundstück Reinhold-Ferger-Straße 18 im nördlichen Abschnitt des Wäller-Parks, auf welchem eine Kfz-Werkstatt ansässig ist. Das dort vorhandene Gebäude ist grenzständig errichtet und liegt teilweise außerhalb der bislang festgesetzten Baugrenze.

Ziel der 2. Änderung ist es daher, die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich an die vorhandene Bebauung anzupassen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Sicherung des Bestandes zu schaffen. Die Änderung dient der Klarstellung und Fortentwicklung der bestehenden Festsetzungen, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung des Bebauungsplans „Wäller-Park“ insgesamt in Frage zu stellen.

Der Stadtrat der Stadt Westerburg hat in seiner Sitzung am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wäller-Park“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

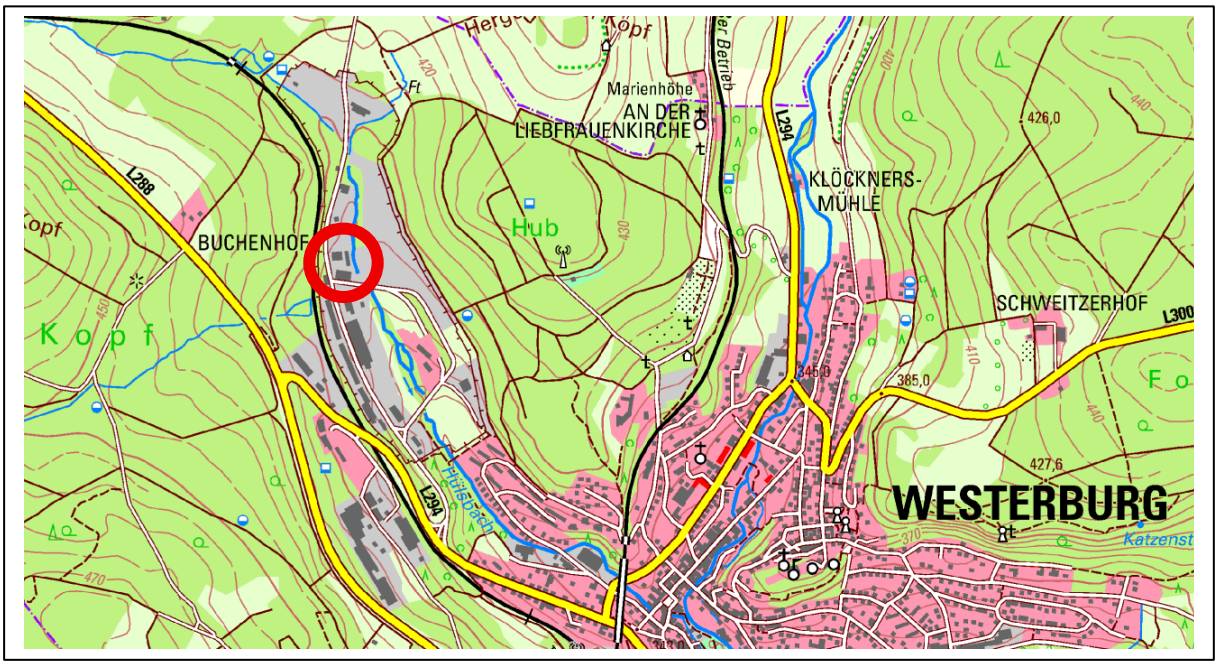


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Westerburg (Auszug aus Maps RLP) – unmaßstäblich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wäller-Park“ befindet sich im Bereich der Reinhold-Ferger-Straße 18 in der Stadt Westerburg.

Er umfasst die Flurstücke 7/22 und 7/24 in Flur 2 der Gemarkung Westerburg. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 2.998 m². Die abschließende Abgrenzung ergibt sich ausschließlich aus der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

3. Verfahrensart

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wäller-Park“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Bestandssicherung durchgeführt.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans und betrifft ein bereits bebautes Grundstück innerhalb des bestehenden Plangebiets. Gegenstand der Änderung ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen an die vorhandene bauliche Situation. Die Planung dient der Innenentwicklung und der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Nach den bekannten Unterlagen bestehen zudem keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG. **Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen damit vor.**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eingriffe, die im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es werden eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird mit der Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB verbunden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Die eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und in die Abwägung eingestellt; die Begründung wird anschließend fortgeschrieben.

Im weiteren Verfahren erfolgen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie anschließend der Satzungsbeschluss.

4. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

4.1 Flächennutzungsplan

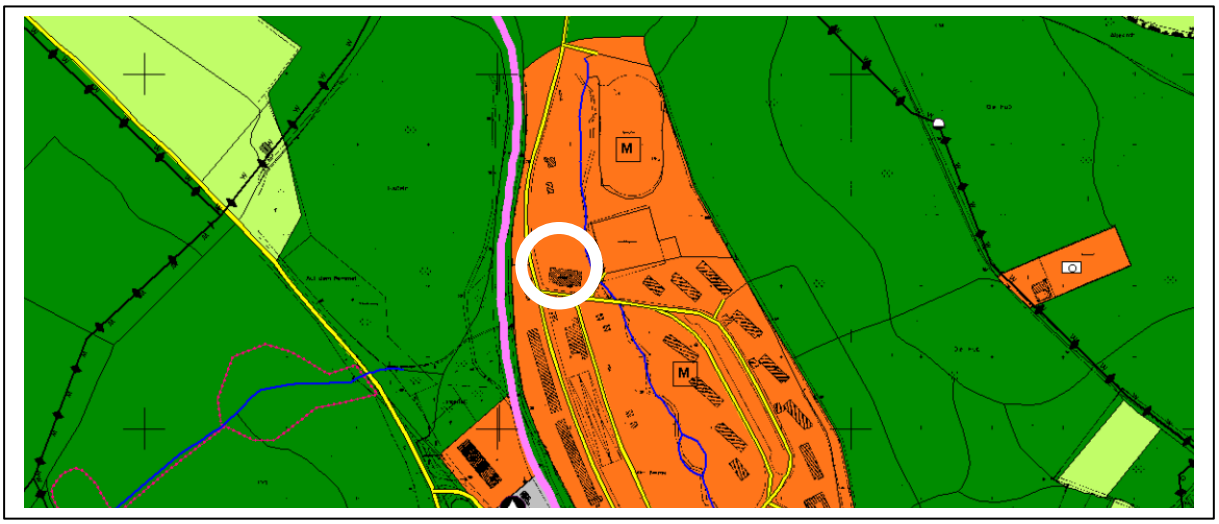


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg von 2005 (Lage des Plangebiets in weiß) - unmaßstäblich

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan für die gesamte Verbandsgemeinde Westerburg stammt aus dem Jahr 2005 und stellt die 7. Änderung und grundlegende Novellierung dar.

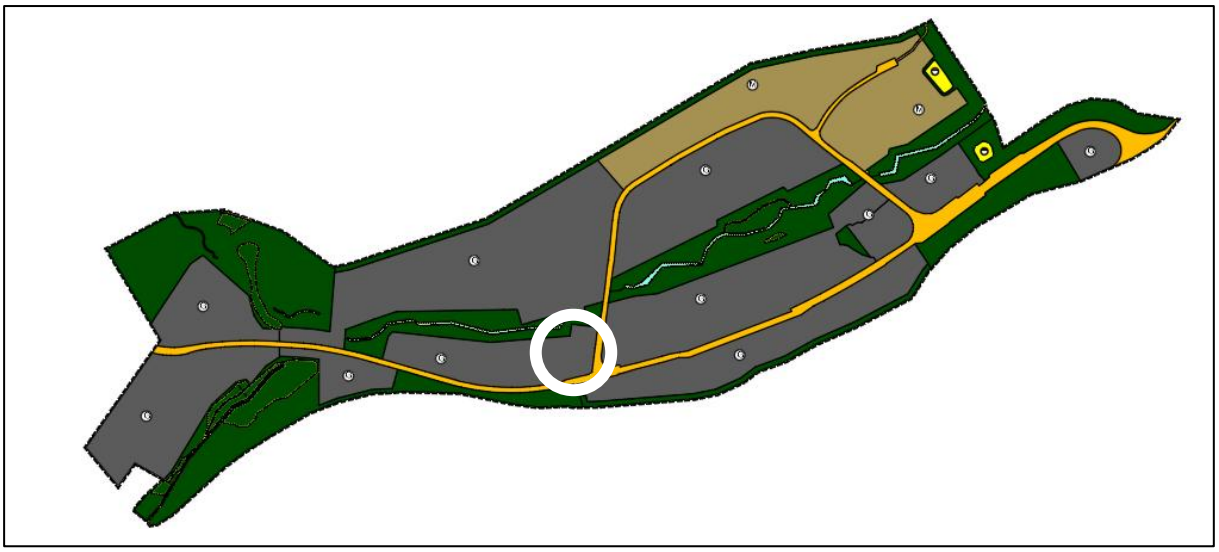


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg, 5. Änderung für den Bereich des Wäller-Parks vom 26.03.2015 (Lage des Plangebiets in weiß) - unmaßstäblich

Der Bereich Wäller-Park wird als gemischte Baufläche ausgewiesen (s. Abb. 2). In den darauffolgenden Jahren wurden mehrfache Änderungen zu Teilbereichen des Flächennutzungsplans vorgenommen. Unter anderem auch für den Teilbereich Wäller-Park (s. Abb. 3).

Im Jahr 2014 erfolgte die 5. und bisher aktuell gültige Änderung des Teilbereichs Wäller-Park. Die Beschlussfassung erfolgte am 09.12.2014 durch den Verbandsgemeinderat, die Genehmigung durch die Kreisverwaltung am 16.03.2015 und die ortsübliche Bekanntmachung am 26.03.2015. Ein Großteil der bis dato gemischten Bauflächen sind nun als gewerbliche Flächen ausgewiesen (s. Abb. 3). Hierzu gehört auch die Fläche des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung. Zudem sind die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Grünflächen ausgewiesen, welche in ihrer Mitte eine Wasserfläche führen. Die Wasserfläche besitzt eine Ausweisung als Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts.

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten, zu privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zu Baugrenzen. Hinzu kommen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zu Gebäudehöhen, zur Zahl der Vollgeschosse, zur Geräuschkontingentierung, zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie grünordnerische Festsetzungen.

Für den von der 2. Änderung betroffenen Bereich sind die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung maßgeblich.

<u>Textfestsetzungen und Planurkunde Urplan:</u>

- Ausweisung von Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI) und Mischgebieten (MI)
- Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen
- Baugrenzen und sonstige zeichnerische Festsetzungen der Planzeichnung
- Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Höhe und Zahl der Vollgeschosse
- Geräuschkontingentierung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)
- Grünordnerische Festsetzungen

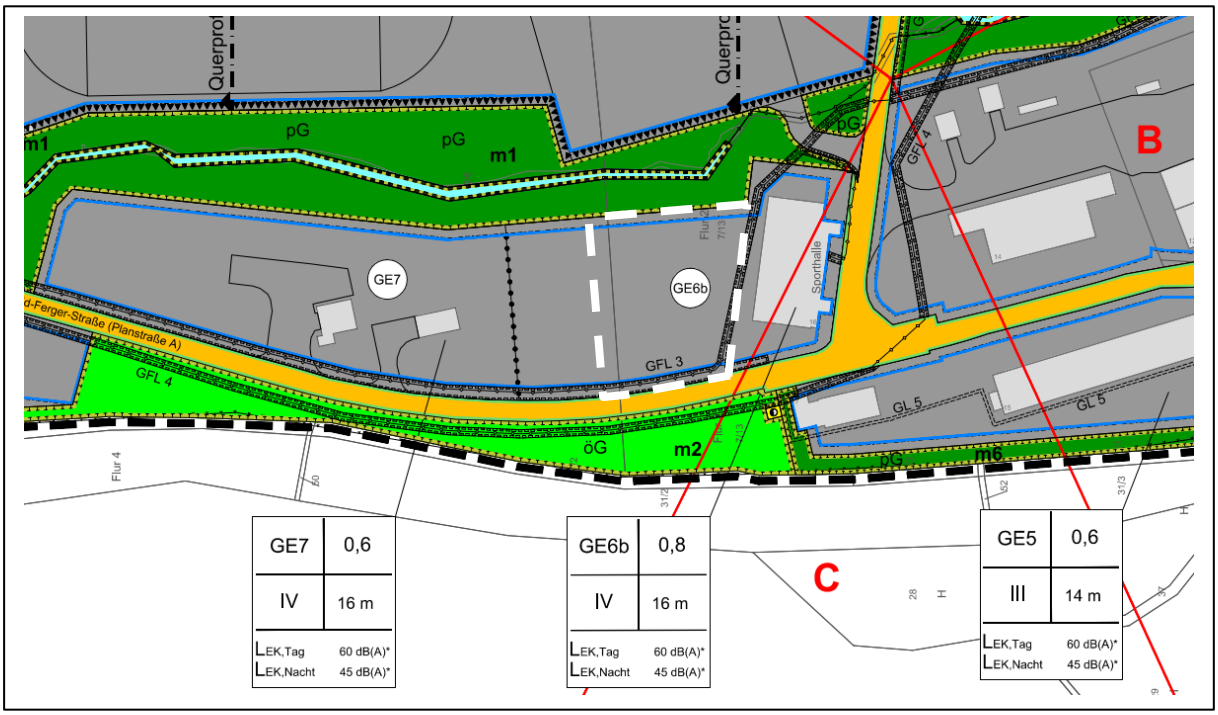


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wäller Park“, mit weißer Markierung des Bereichs der 2. Änderung – unmaßstäblich

Für den Abschnitt GE6b, in dem der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt, gilt für das Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- max. vier Vollgeschosse
- max. Höhe von 16 m
- max. Lärmbelastung von 60 dB(A) am Tag sowie 45 dB(A) in der Nacht

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

Der Bebauungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung eine Fläche für Geh, Fah und Leitungsrechte auf (GFL 3), welche sich an die zuständigen Versorger richtet und auf die neu zu verlegenden bzw. bestehenden Versorgungsleitungen verweist. Bei der betreffenden Leitung handelt es sich um eine unterirdische Bachverrohrung.

Die 1. Änderung aus dem Jahr 2015 betrifft das Sondergebiet Paintball in einem anderen Teilbereich.

Im Übrigen sind die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der 2. Änderung für das betreffende Gebiet GE6b übernommen und bleiben bestehen, soweit sie nicht ausdrücklich geändert werden.

5. Änderungsinhalte und -bereiche



Abb. 5: Luftbild des Plangebiets (weiß umrandet) (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Reinhold-Ferger-Straße 18 liegt in einem Teilbereich ca. 1,00 m außerhalb der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und endet mit seiner Außenwand auf der Grundstücksgrenze zur angrenzenden privaten Grünfläche, welche als Fläche für Kompensationsmaßnahmen dient. Mit der 2. Änderung wird die Baugrenze ausschließlich in diesem betroffenen Teilbereich an die vorhandene Außenwand angepasst und bis an die Grenze zur angrenzenden privaten Grünfläche geführt. Die angrenzende private Grünfläche bleibt als solche festgesetzt und wird durch die vorliegende 2. Änderung nicht verändert. Nach dem zugrunde liegenden Sachverhalt gehört sie demselben Eigentümer wie das Flurstück 7/22 und 7/24.

Unberührt bleiben jedoch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Diese sind im Vollzug der Planung beziehungsweise über zwingende Festsetzungen zu beachten.

Gegenstand der 2. Änderung ist ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes in seinen bestehenden Außenmaßen. Eine Änderung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung, eine zusätzliche bauliche Erweiterung sowie eine Änderung der privaten Grünfläche sind nicht Gegenstand der Planung. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wäller-Park“ bleiben unverändert bestehen.

6. Umweltauswirkungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wäller-Park“ wird ausschließlich die Baugrenze im betroffenen Teilbereich an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst (vgl. Kapitel 5). Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl von 0,8, sowie die übrigen Festsetzungen für den Bereich GE6b bleiben unverändert. Die angrenzende private Grünfläche bleibt in Lage und Umfang unverändert erhalten; die Baugrenze wird nicht in diese Fläche hinein verschoben, und die Fläche wird nicht verkleinert. Der Teilbereich ist bereits bebaut; die überbaubare Grundstücksfläche wird lediglich um einen Streifen von ca. 1,00 m an den Bestand angepasst. Gegenüber dem Bestand entsteht dadurch keine zusätzliche Versiegelung, und eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ist mit der Planung nicht verbunden. Erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die bestehenden Schutz- und Grünfestsetzungen bleiben unverändert bestehen. Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Wäller-Park“, insbesondere die Maßnahmenflächen, die Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen sowie die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen, bleiben unverändert wirksam. Die Änderung einer privaten Grünfläche ist nicht Gegenstand der Planung (vgl. Kapitel 5). Eingriffe in Gehölzbestände, Maßnahmenflächen oder gesetzlich geschützte Biotope sind mit der Planung nicht verbunden.

Da weder die Grundflächenzahl erhöht noch gegenüber dem Bestand zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe, die aufgrund der Änderung zu erwarten wären, gelten zudem gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher nicht erforderlich.

6.2 Artenschutz

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Die 2. Änderung sichert den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich; sie bereitet keine baulichen Eingriffe, keine Gehölzrodungen und keine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vor. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung auf Ebene der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise zum Artenschutz bleiben unberührt: Bei künftigen baulichen Eingriffen, insbesondere an Fassade, Dach und Gebäudeverkleidungen, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten, insbesondere im Hinblick auf Gebäudequartiere sowie Nist- und Ruhestätten. Die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt; eingehende Hinweise werden in der Abwägung berücksichtigt.

6.3 Natura 2000 und sonstige Schutzgebiete

Zu den Voraussetzungen des § 13a BauGB hinsichtlich der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB wird auf Kapitel 3 verwiesen. Für den Ursprungsbebauungsplan wurde eine Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt, nach den erheblichen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten nicht zu erwarten sind. Mit der 2. Änderung entstehen keine neuen Wirkungen, da weder eine neue Nutzung noch zusätzliche Emissionen, zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand oder eine neue Erschließung ermöglicht werden. Zusätzliche oder andere Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten sind daher auszuschließen; eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

7. Starkregen

Da lediglich die Baugrenze an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst wird und keine zusätzliche Erweiterung vorgesehen ist, sind aus der Planung keine Verschärfungen der Abflusssituation bei Starkregenereignissen zu erwarten. Die bestehenden Entwässerungsstrukturen bleiben maßgeblich.

Im Rahmen künftiger baulicher Maßnahmen sind gegebenenfalls erforderliche Nachweise zur Entwässerung und zum Umgang mit Starkregenereignissen zu erbringen.

8. Ver-/Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, sofern die bestehenden Grundstücksgrenzen unverändert bleiben.

10. Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	2.998 m²
Plangebiet	ca.	2.998 m²

Stadt Westerburg, den …… ……

(Janick Pape, Stadtbürgermeister)