

Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Betzdorf“ (Erweiterung) mit Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steinerother Straße“ der Stadt Betzdorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 1 bis 4 c, 8 bis 10a und 13 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Neufassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057), der **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.6.2019 (GVBl. S. 112) und des § 24 der **Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.1.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448), hat der Stadtrat Betzdorf in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Mai 2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Betzdorf (Erweiterung)“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steinerother Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beider Bebauungspläne, umgrenzt durch gestrichelte Linien, bleibt unverändert und ist aus dem als Anlage beigefügten Lageplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs ersichtlich.

§ 3 Sachliche Änderung – Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben grundsätzlich unverändert.

Die geänderte **innere Erschließung (Planstraße D neu)** wird entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde (Deckblatt) als **öffentliche Verkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **neu festgesetzt**.

Die **Baugrenzen** auf den von der Änderung betroffenen gewerblichen Bauflächen werden entsprechend angepasst und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO insoweit **neu festgesetzt**.

Die **Fläche für Versorgungsanlagen** (Grundstück mit Wasserhochbehälter der Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain) wird angepasst und insoweit **neu festgesetzt**.

- siehe Planurkunde (Deckblatt) -

§ 4 Begründung (§§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinerother Straße“ ist am 24.2.1993 in Kraft getreten. Nach der Erschließung wurden alle Baugrundstücke verkauft und werden gewerblich genutzt.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Betzdorf (Erweiterung)“ ist bereits am 4.12.2009 in Kraft getreten. Mit diesem Bebauungsplan wurde Baurecht zur Erweiterung des Gewerbegebietes auf dem stadteigenen Grundstück Gemarkung Dauersberg, Flur 2, Flurstück-Nr. 88/17, geschaffen. Innerhalb des Grundstückes liegt der Sportplatz Dauersberg-Steineroth und der Wasserhochbehälter der Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain.

Eine Erschließung ist bisher noch nicht erfolgt, da zunächst das von der Stadt Betzdorf auf dem ehemaligen Rangierablaufberg (Teil der Bahnbrachen) entwickelte Gewerbegebiet vermarktet wurde. Da dort mittlerweile alle Gewerbegrundstücke von der Stadt Betzdorf verkauft wurden und wegen der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken soll nun die Erweiterung des Gewerbeparks realisiert werden.

Die Genehmigung zur Rodung und Umwandlung von Wald für eine ca. 20.750 m² große Teilfläche, in der der Änderungsbereich liegt, wurde vom Forstamt Altenkirchen mit Bescheid vom 31.12.2017 erteilt. Mit Bescheid vom 2.10.2019 erteilte das Forstamt Altenkirchen die Genehmigung zur Rodung und Umwandlung von Wald für eine weitere Fläche von ca. 40.500 m² auf dem stadteigenen Grundstück Gemarkung Dauersberg, Flur 2, Flurstück-Nr. 88/17.

Die Erschließungskonzeption zur Erweiterung des Gewerbeparks sah eine Verbindungstraße (Planstraße D) zwischen Sportplatz und Wasserhochbehälter vor.

Nach längeren Verhandlungen konnte nun im bestehenden Gewerbepark ein Kaufvertrag über den Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks *Gewerbepark 13* abgeschlossen werden. Dies ermöglicht nun eine einfachere, deutlich kürzere und somit wirtschaftlichere Anbindung. Denn anstelle der ursprünglich vorgesehenen relativ steilen Zufahrt und Weiterführung zwischen Sportplatz und Wasserhochbehälter kann die Anbindung mit weniger Aufwand unmittelbar von der Wendeanlage aus in den Erweiterungsbereich geführt werden. Dadurch kann auch die nordöstlich vorgesehene Wendeanlage im Erweiterungsbereich entfallen.

Die Straßenverkehrsflächen im Änderungsbereich verringern sich dadurch deutlich von ca. 3.563 m² um ca. 1.803 m² auf nur noch ca. 1.760 m². Die für die Planstraße D (neu) beanspruchte Fläche steht im Eigentum der Stadt Betzdorf, ein Grunderwerb ist für die Anlegung dieser Verkehrsfläche somit nicht erforderlich.

Wegen der Verlegung bzw. Neufestsetzung dieser Verkehrsfläche müssen die Bauflächen und Baugrenzen in diesem Bereich dementsprechend angepasst bzw. geändert werden.

Da dieser Bereich an der Schnittstelle beider Bebauungspläne liegt, betrifft die Änderung beide Bebauungspläne.

Verfahren:

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens kommt in Frage, wenn es um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes geht, die die Grundzüge der Planung nicht berührt („berührt“, d.h. entgegensteht/beeinträchtigt). Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Grundkonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, berühren die Planung nicht.

Die Abweichung muss -soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein- durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss also angenommen werden können, dass die Abweichung noch im Bereich dessen liegt, was der Plangeber (Gemeinde/Stadt) gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes der Abweichung gekannt hätte.

So liegt es hier. Die Möglichkeit zum Erwerb einer Teilfläche eines Gewerbegrundstückes hat sich erst aktuell, auch bedingt durch einen Eigentümerwechsel und eine Betriebsumwandlung, ergeben. Der Erwerb der Kauffläche ermöglicht eine einfachere,

kürzere und wirtschaftlichere Verbindung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Erweiterungsteil, die z.Z. der Planaufstellung nicht gegeben war. Die Grundkonzeption der Gewerbegebietserweiterung wird aber beibehalten, so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Da die vereinfachte Änderung der Bebauungspläne zur Verlegung der inneren Erschließung auch keinerlei planungsrechtliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden hat, ist eine interkommunale Abstimmung im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Hinweise:

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan „Gewerbepark Betzdorf (Erweiterung)“ festgesetzt und bleiben unberührt. Da durch diese Bebauungsplanänderung kein weiterer Eingriff in Natur- und Landschaft erfolgt, ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich (siehe auch § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

§ 5 Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Betzdorf (Erweiterung)“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steinerother Straße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanbeschlusses in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Betzdorf (Erweiterung)“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Steinerother Straße“ einschließlich der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates Betzdorf vom 13. Mai 2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden.

Betzdorf

Stadt Betzdorf

Benjamin Geldsetzer
Stadtbürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschluss des Stadtrates Betzdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Betzdorf (Erweiterung)“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Steinerother

Straße“ ist nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am 05.06.2020 in der Wochenzeitung
Mitteilungsblatt Betzdorf-Gebhardshain, Nr. 23/2020, mit dem Hinweis darauf ortsüblich
bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten und
rechtsverbindlich.

Die Planunterlagen können ergänzend im Internet unter www.vg-b.de oder im zentralen
Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz unter www.geoportal.rlp.de eingesehen werden.

Betzdorf, 05.06.2020

Stadt Betzdorf


Benjamin Geldsetzer
Stadtbürgermeister

