

Stadt Kyllburg



Bebauungsplan

„Am Bahnhof“, 1. Änderung

Begründung

ENTWURF

13. Juni 2022

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Das Plangebiet.....	3
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	3
3.2.	Aktuelle Nutzung	4
3.3.	Derzeitige Planungssituation	4
4.	Planungskonzept.....	5
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung	5
4.3.	Technische Erschließung.....	5
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
5.1.	Ziele der Raumordnung	6
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	6
6.	Umweltbelange	7
6.1.	Verfahren.....	7
6.2.	Naturschutz	7
6.3.	Landschaftsbild.....	8
6.4.	Immissionsschutz	8
6.5.	Radon.....	8
6.6.	Klimaschutz	9
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....	9
8.	Abwägung	10
9.	Flächenbilanz.....	10

1. Anlass und Ziele der Planung

Die derzeit untergenutzte Fläche des durch den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ gesicherten Sondergebietes „Einkaufszentrum“ soll durch die Bebauungsplanänderung für eine Nachnutzung planungsrechtlich abgesichert werden. Zukünftig soll das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Planung betrifft einen Teilbereich des geltenden Bebauungsplans. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Kyllburg die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ beschlossen.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Kyllburg den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Die Offenlage erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme gebeten.

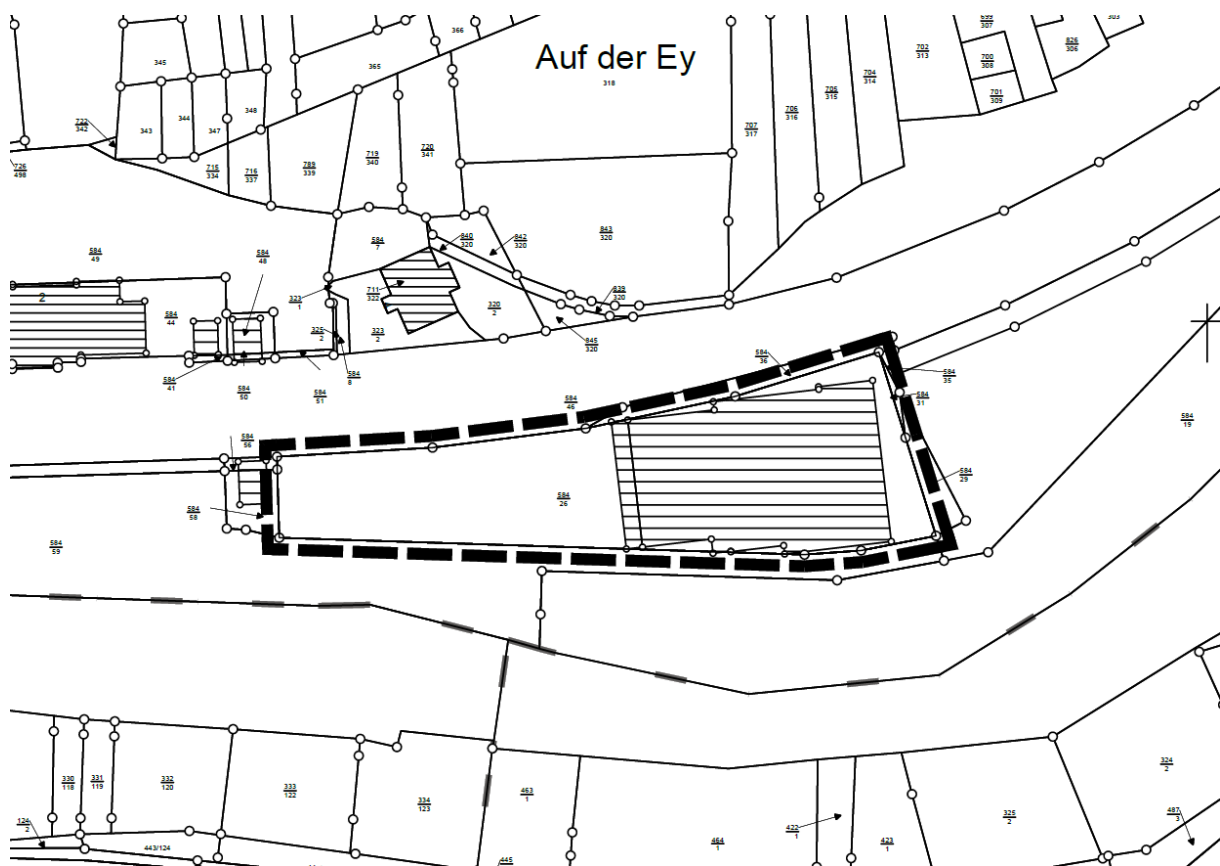
Der Stadtrat der Stadt Kyllburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am __.__.____ fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Kyllburg am Bahnhof. Es hat eine Größe von 2.423 m² und umfasst das Flurstück der Gemarkung Kyllburg, Flur 15, Nr. 584/26.

Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich unmittelbar das Bahngelände und die Bahngleise an. Südlich wird die Fläche von einer öffentlichen Straße und der Böschung zur Kyll hin eingefasst. Im Westen befindet sich die Bahnüberführung zum Bahnsteig. Im Osten befindet sich eine freie Fläche (Bahngelände).



Geltungsbereich des Bebauungsplans

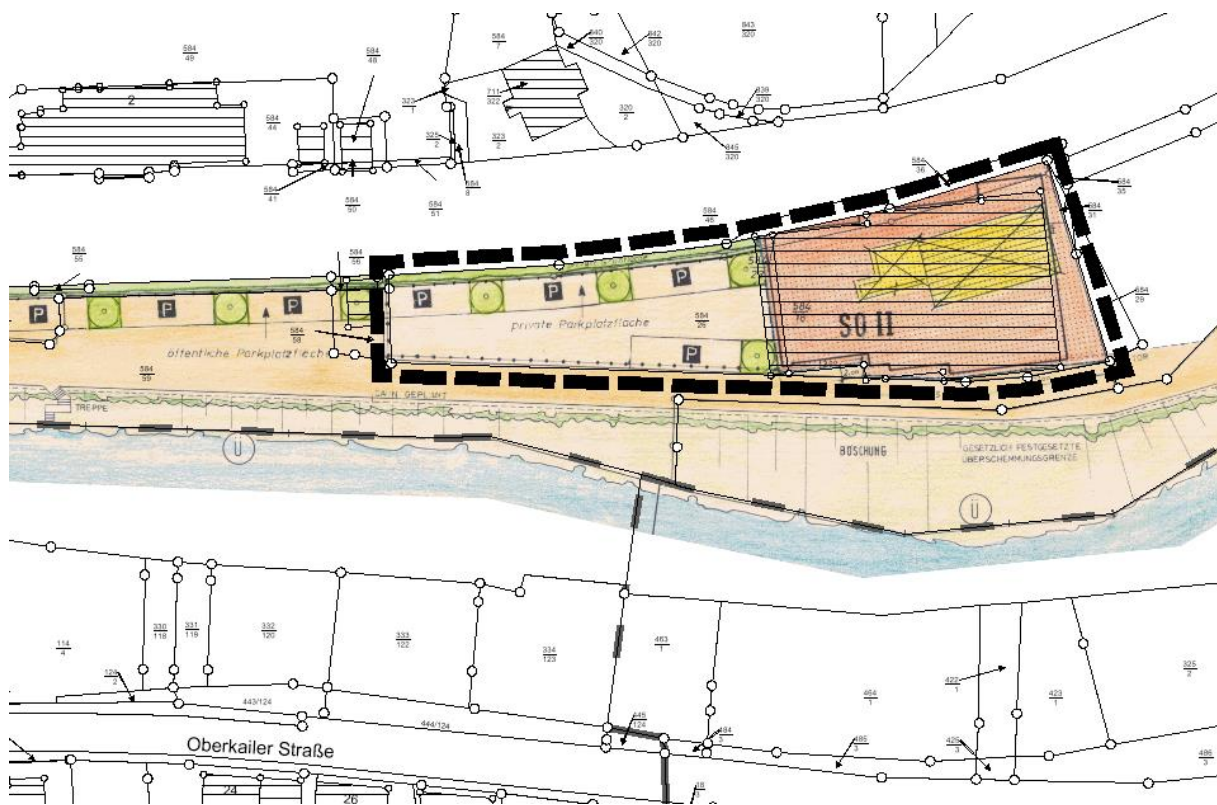
(eigene Darstellung auf Basis GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2002-10-15 | ohne Maßstab)

3.2. Aktuelle Nutzung

Derzeit wird das Plangebiet wegen Aufgabe des dort befindlichen Nahversorgers nicht mehr genutzt. Die Fläche der ehemaligen Stellplätze wird gelegentlich fremdgenutzt.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet umfasst etwa den mittleren Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Bahnhof“, der das Plangebiet momentan als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sowie „private Parkplatzfläche“ ausweist. Wegen einer Nutzungsänderung soll der Bebauungsplan geändert werden und die Zweckbestimmung von Sondergebiet „Einkaufszentrum“ in ein Gewerbegebiet geändert werden.



Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung mit dem Bebauungsplan

(eigene Darstellung auf Basis GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2002-10-15 | ohne Maßstab)

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Die durch den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ gesicherte Sondergebietsfläche „Einkaufszentrum“ soll durch eine neue Nutzungsart weiter genutzt werden. Auf dem Standort des ehemaligen Edeka beabsichtigt ein Handwerksbetrieb der Elektrobranche die vorhandene Bausubstanz zu nutzen und ohne äußere bauliche Veränderungen Büro- und Lagerräume einzurichten. Dazu sollen sämtliche vorhandene Infrastrukturen und bauliche Anlagen unter der neuen Zielsetzung weiterhin genutzt werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Hauptzufahrt soll weiterhin über den Anschluss an die Straße „Am Kyllufer“ am westlichen Rand des Plangebietes erfolgen. Die Zu- und Abfahrtssituation ist bereits vom bestehenden Baurecht gedeckt.

4.3. Technische Erschließung

Es werden die bereits vorhandenen technischen Erschließungen weiterhin genutzt.

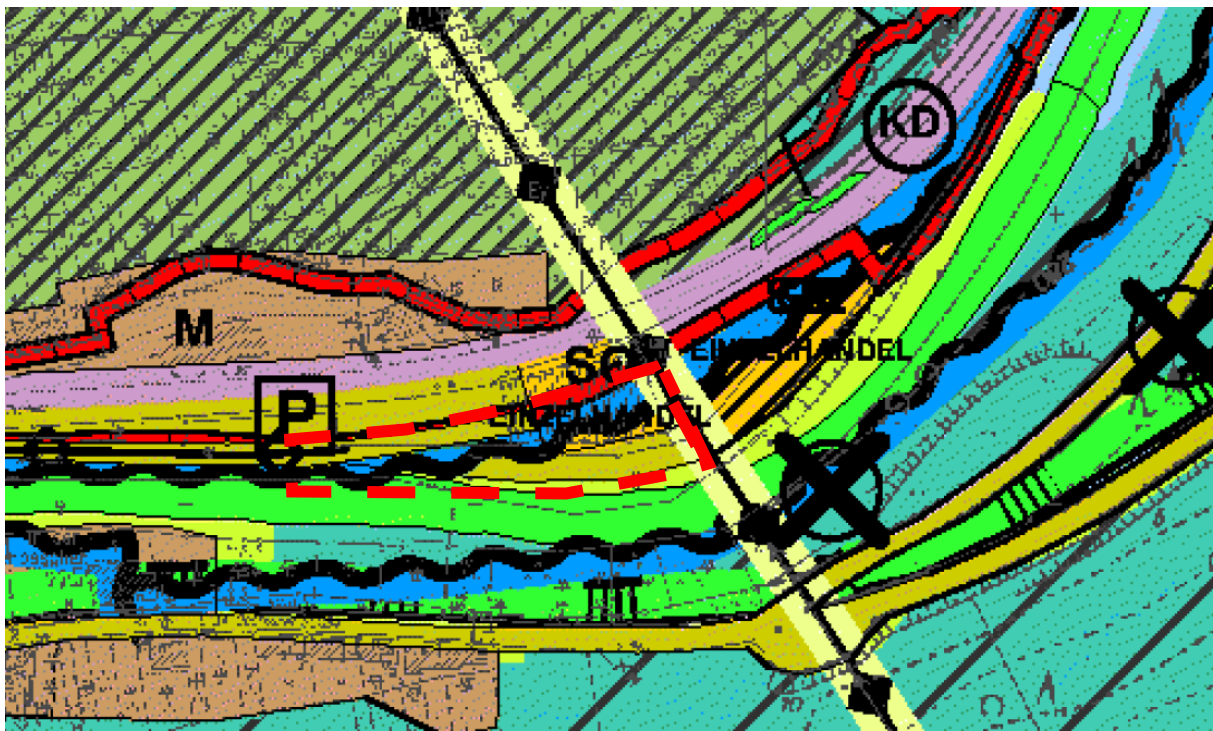
5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt. Das im Regionalen Raumordnungsplan neu (Entwurf 2014) dargestellte Vorranggebiet Grundwasserschutz und das Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus werden durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt.

5.2. Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kyllburg ist das Plangebiet aktuell als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ und Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.



Lage des Geltungsbereichs im FNP der ehemaligen VG Kyllburg

(Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Kyllburg,
Fortschreibung 2002 | ohne Maßstab)

Das Plangebiet entspricht daher nicht der im FNP ausgewiesenen Zweckbestimmung. Nach den Vorgaben des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

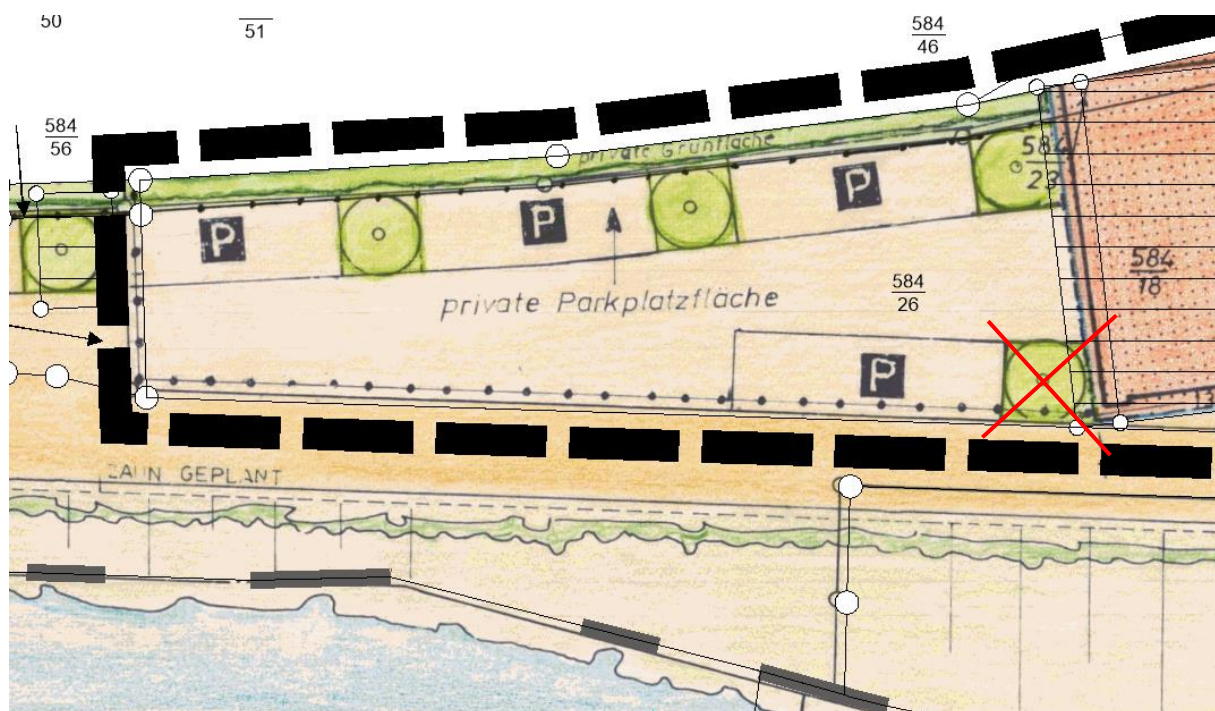
6. Umweltbelange

6.1. Verfahren

Es handelt sich bei der Planänderung um ein Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Planung kommt dem Ziel nach, eine brachgefallene Fläche und Immobilie zu reaktivieren. Hierbei wird der Zweck der Flächennutzung geändert, was überschlüssig keine umweltrelevanten Auswirkungen haben wird.

6.2. Naturschutz

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ wird lediglich die Nutzungsart von Sondergebiet „Einkaufszentrum“ in Gewerbegebiet geändert. Eine Veränderung der baulichen Anlagen sowie der Parkplatzfläche ist nicht vorgesehen. Der private Pflanzstreifen an der nördlichen Grenze des Parkplatzes, der unmittelbar ans Bahngelände anschließt bleibt erhalten, ebenso wie die drei vorhandenen Bäume, welche abweichend vom geltenden Bebauungsplan etwas weiter nördlich gepflanzt wurden. Der im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ festgesetzte „neue Baum in Pflanzbeet“ an der südwestlichen Gebäudeecke wurde bislang nicht umgesetzt und entfällt somit für das aktuelle Planverfahren, da er zur bestehenden Baulichkeit und der Fassadengliederung nun nicht mehr passen würde. Hieraus ergibt sich kein planungsrelevantes Defizit, welches einem Ausgleich zugeführt werden müsste.



Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung mit dem ursprünglichen Bebauungsplan
(eigene Darstellung auf Basis GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2002-10-15 | ohne Maßstab)

Da keinerlei Veränderungen an der vorhandenen Substanz vorgenommen werden sollen, ist davon auszugehen, dass die naturschutzfachlichen Belange nicht berührt werden. Es wurden alle bestehenden Pflanzungen, Versiegelungen und Baulichkeiten in die neue Planung überführt.

6.3. Landschaftsbild

Da sich durch die Planänderung keine Anpassungen an der Ausdehnung des Baukörpers ergeben, hat die Planung keinen Einfluss auf das Landschaftsbild.

6.4. Immissionsschutz

Die Nutzungsänderung hat voraussichtlich auch keine Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Bislang wurde als Verbrauchermarkt und wesentlicher Nahversorger Kyllburgs die Fläche durch zahlreiche PKW täglich angefahren. Es kam zu Belastungen bei der Anfahrt, dem Türeenschlagen und der allgemeinen Geräuscentwicklung auf dem Kundenparkplatz inklusive der Abfahrt vom Parkplatz. Der Markt selbst wurde angeliefert, was mit einem Rückwärtsfahren in die Anlieferrampe verbunden war. Diese Nutzungen entfallen in Zukunft. Der neue Betrieb in der Immobilie möchte dort Material lagern sowie einige Büros und Aufenthaltsräume installieren. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Lieferverkehr weiterhin vorkommt, jedoch in geringerem Ausmaß. Der Verkehr durch PKW wird deutlich reduziert. Es wird zukünftig ein An- und Abfahren durch die Mitarbeiter sowie die Firmenfahrzeuge erfolgen, was in der Frequenz deutlich unter dem Niveau des Verbrauchermarktes zurückbleibt. Insgesamt kann die Situation aus planerischer Sicht mit der Umnutzung zu einer Entspannung führen.

6.5. Radon

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (37,0) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (35,1 kBq/m³) zu erwarten sind. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherren für Neubauvorhaben mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherren empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

6.6. Klimaschutz

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden) und zur Reduzierung des Energiebedarfs (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung, u.ä.) werden empfohlen.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

Im Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung gesteuert. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet. Damit kann das Gebäude durch einen Gewerbebetrieb nachgenutzt werden. Auswirkungen durch Verkehr oder Lärm sind im Vergleich zur bislang ausgeübten Nutzung eines Verbrauchermarktes nicht zu erwarten. Das Maß der Nutzung wird aus der Ursprungsplanung in die bestehende Situation und das aktuelle Baurecht überführt. Aufgrund der speziellen Steuerungen im ehemaligen Sondergebiet müssen einige Regelungen auf die Angebotsplanung eines Gewerbegebietes übertragen werden. So wird angesichts der bestehenden Versiegelung die GRZ auf 0,8 festgesetzt, kann aber durch Stellplätze auf bis zu 0,9 erweitert werden. Das entspricht in etwa der bestehenden Situation.

Die Baugrenzen wurden im Vergleich zum Ursprungsplan abgerundet, um eine Optimierung der Bebauung zu ermöglichen sowie Anpassungen an neuere Vorschriften für die Gebäudenutzung zu erleichtern.

Nebenanlagen sind auch weiterhin überall im Plangebiet zulässig.

Die im Ursprungsplan bereits festgesetzte private Grünfläche entlang des Bahnsteigs wird in der Änderungsplanung übernommen. Es wird eine landschaftsgärtnerische Gestaltung

festgesetzt. Damit sind die bestehende Darstellung als Grünfläche sowie Hecken, Sträucher und Bäume als auch Gestaltungselemente im Sinne des Betriebes zulässig.

Aus der Anpflanzverpflichtung für 4 Bäume wurde eine Erhaltverpflichtung für die bestehenden 3 Bäume. Diese sollen bestmöglich gepflegt und erhalten werden.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden aus der Ursprungsplanung in die 1. Änderung rechtlich überführt.

Die Hinweise greifen Themen auf, welche nicht zu Festsetzungen im Bebauungsplan führen, diese aber fachlich, rechtlich und thematisch sinnvoll ergänzen und informativen Charakter für die Bauherren haben.

8. Abwägung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, die im Zuge der bisherigen Planung zur Kenntnis gelangten. Dazu gehören die bekannten behördlichen Hinweise sowie privaten Belange und die weiteren Planungsabsichten der Stadt Kyllburg.

Die im Zuge des Verfahrens eingehenden Anregungen werden unter dem Gesichtspunkt der Abwägung weiter behandelt und kommentiert sowie deren Umgang an dieser Stelle dokumentiert.

9. Flächenbilanz

		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich		2.423	100,00
GE	Gewerbegebiet	2.353	97,11
	davon überbaubar	1.413	60,05
Grünfläche	privat	70	2,89

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 1. Änderung der Stadt Kyllburg beigelegt.

Kyllburg, den _____

(Stadtbürgermeister)