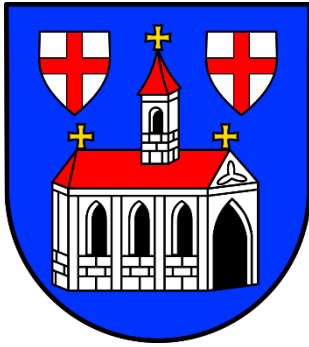




Stadt Kyllburg

Bebauungsplan der Stadt Kyllburg „Zwischen Industrie- und Talstraße“, 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 25. Januar 2023

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	4
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
2.2	Verfahrensablauf	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Umgebung des Plangebiets	5
3.2	Planungs- / Nutzungskonzeption	6
3.3	Topographie	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
3.7	Planungsalternativen	7
4	Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	11
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu).....	12
4.4	Flächennutzungsplan.....	13
4.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kyllburg.....	13
5	Beurteilung der Umweltbelange	15
5.1	Zustand von Boden, Natur und Landschaft.....	15
5.2	Radon.....	15
5.3	Immissionsschutz	16
5.4	Zusammenfassung der Umweltbelange.....	17
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	18
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO).....	18
6.2	Örtliche Bauvorschriften.....	20
6.3	Kyllburger Sortimentsliste	20
6.4	Hinweise und Empfehlungen	20
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	21
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	21
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	21
9.1	Flächenbilanz	21
9.2	Kostenschätzung	21

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 2008 wurde in der Stadt Kyllburg ein Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Industrie- und Talstraße“ aufgestellt, dessen Inhalt die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes in einem Sondergebiet (SO - orange Fläche) sowie verschiedener anderer Nutzungen in einem Mischgebiet (MI - braune Fläche) war (siehe nachfolgende Abbildung).

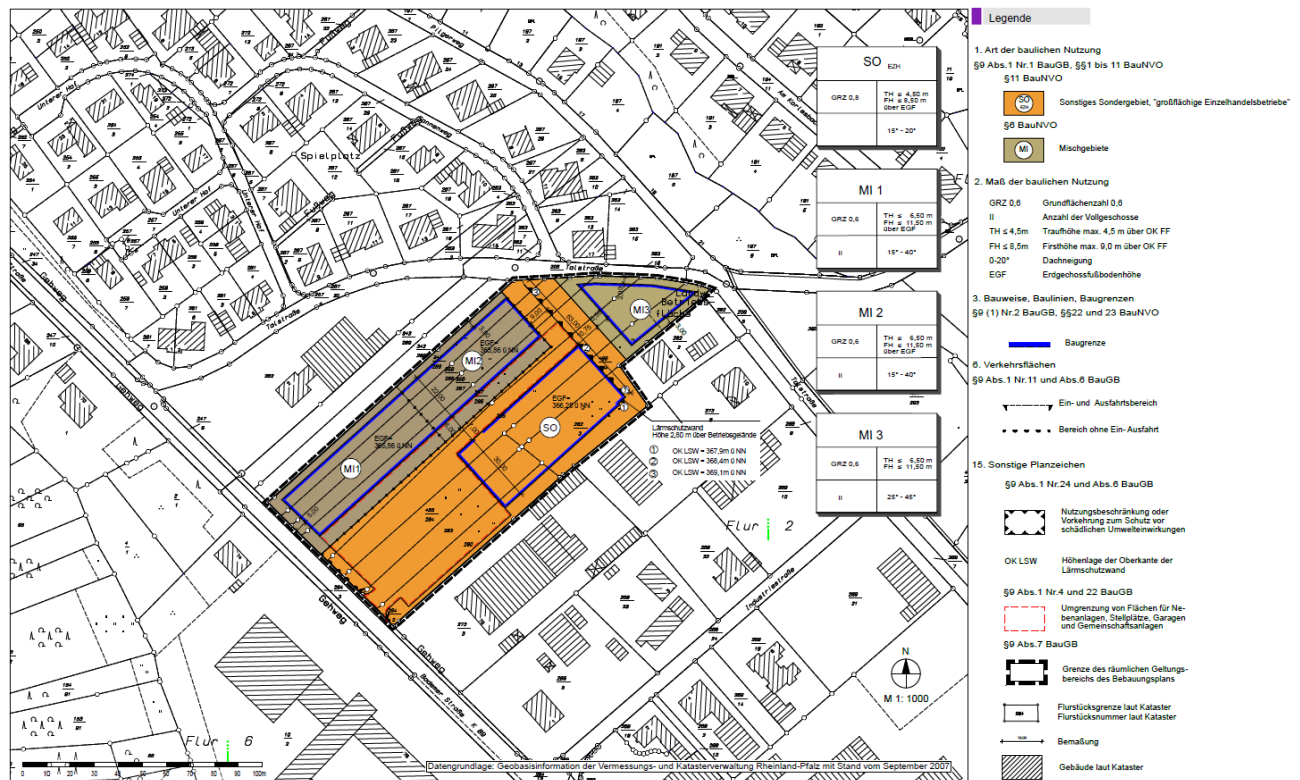


Abbildung 1: Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Talstraße“ der Stadt Kyllburg | Satzungsbeispiel vom März 2008
(Quelle: ISU 2008)

Zu diesem Zeitpunkt befand sich im Bereich des Bahnhofgeländes in der Stadt Kyllburg noch ein Vollsortimenter (EDEKA-Markt), sodass die Nahversorgung durch den neu hinzutretenden Discounter sichergestellt war.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zwischen Industrie- und Talstraße“ wurde besagter EDEKA-Markt jedoch aufgegeben, sodass die Stadt Kyllburg nun zwar über einen Discounter (LIDL) verfügt, jedoch nicht mehr über einen Vollsortimenter. Um die Nahversorgung nicht zu gefährden, hat der Stadtrat eine entsprechende Entwicklung beschlossen, um einen neuen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu realisieren.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI) ausweist, der geplante Markt jedoch die Schwelle der Großflächigkeit (ab 800 m²) überschreitet und somit nur in einem Sondergebiet (SO_{EZH}) zulässig ist, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Neben der geplanten Neuansiedlung des Vollsortimenters mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche soll die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters von ca. 1.015 m² auf 1.200 m² erweitert werden.

Das Vorhaben wird seitens der Stadt Kyllburg und der Verbandsgemeinde Bitburger Land sowie der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm unterstützt.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Talstraße“, 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Aufstellung findet das seit 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die festzusetzende Grundfläche liegt unter 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, liegen nicht vor. Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht.

Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vorliegen, hat der Stadtrat Kyllburg beschlossen, von den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB Gebrauch zu machen.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kyllburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Talstraße“, 1. Änderung gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am __.__.____ durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom **15.11.2022** gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom __.__.____ mit Frist vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kyllburg hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Talstraße“, 1. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Umgebung des Plangebiets

Die in der Westeifel gelegene Stadt Kyllburg liegt im Eifelkreis Biburg-Prüm. Seit der freiwilligen Fusion der Verbandsgemeinden Kyllburg und Bitburg-Land im Juli 2014 gehört die Stadt Kyllburg der neu entstandenen Verbandsgemeinde Bitburger Land an. Gemäß Landesplanung ist die Stadt Kyllburg als „Grundzentrum“ ausgewiesen (Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung siehe Kapitel 4).

Der Standort der geplanten Neuansiedlung des Vollsortimenters liegt am südlichen Rand des Ortskerns

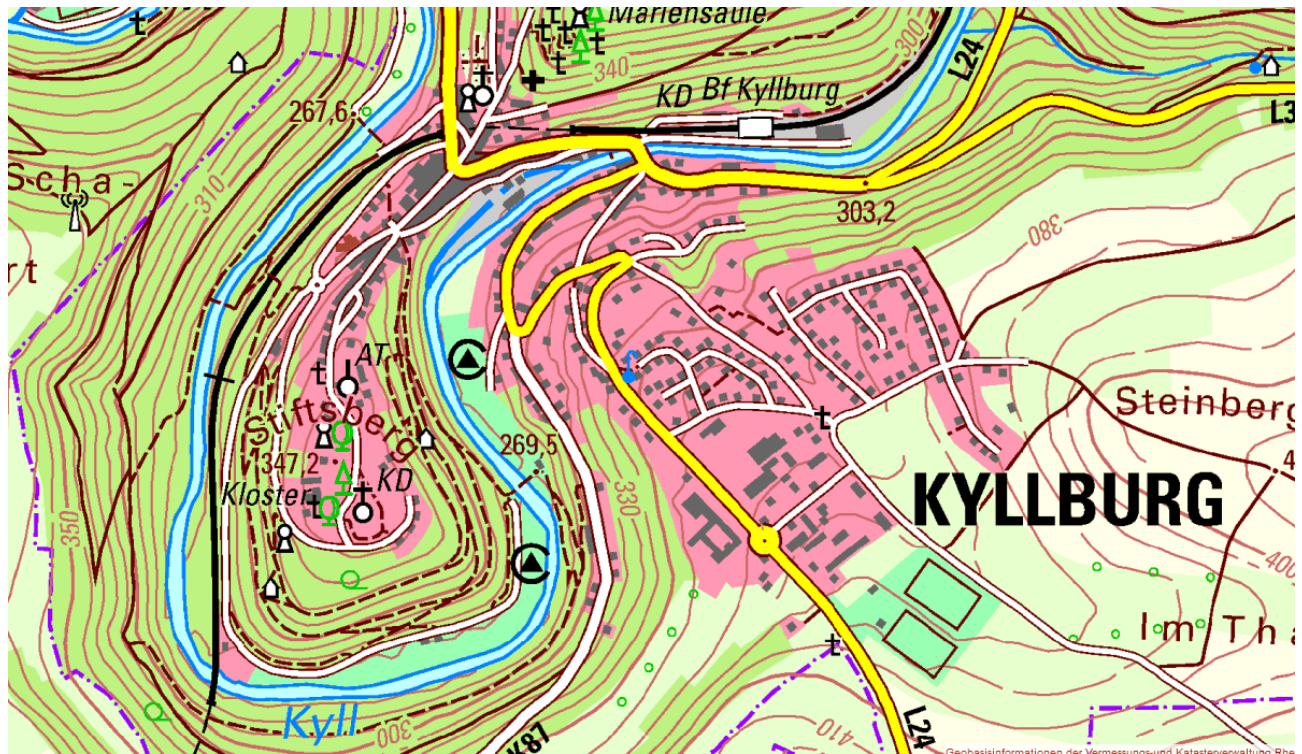


Abbildung 2: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets in der Stadt Kyllburg
(Quelle: LVerGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVerGeoRP
Zugriff: Januar 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der geplante Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 12.000 m² und umfasst die Grundstücke: 285/3, 285/5, 285/6, 285/7 der Flur 2, Gemarkung Kyllburg.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch Grünfläche und angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten durch die „Talstraße“,
- im Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch die Landesstraße L 24 / „Bademer Straße“.



Abbildung 3: Luftbild mit Lage des Plangebiets (nicht parzellenscharf)
 (Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
 Zugriff: Januar 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.2 Planungs- / Nutzungskonzeption

Aktuell (Stand Januar 2023) befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets eine LIDL-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 1.015 m². Diese soll im Zuge der Bebauungsplanänderung auf 1.200 m² erweitert werden (es handelt sich also um eine Vergrößerung von 185 m²). Bei der Verkaufsflächenerweiterung handelt es sich nicht um eine reine Sortimentsvergrößerung, sondern vielmehr um die Anpassung an die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden. In den letzten Jahren haben sich die Standards verändert, sodass heute bspw. breitere Gänge oder ein größerer Kassenbereich benötigt werden. Auch die Art der Warenpräsentation hat sich verändert, sodass hierfür heute mehr Platz benötigt wird als noch im Jahr 2008.

Der nördliche Bereich sowie die östliche „Spitze“ haben in den letzten Jahren keine Entwicklung erfahren, sodass die Fläche aktuell brach liegt. Der nördliche Bereich soll nun einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, sodass eine Agglomeration aus Einzelhandelsbetrieben entsteht. Die östliche „Spitze“ bleibt weiterhin als Mischgebiet bestehen, sodass dem Grundstückseigentümer weiterhin die Freiheit gewährt wird, die Fläche zu entwickeln.

Bauträger des geplanten Vollsortimenters ist die Wittich Immobilien und Dienstleistungen GmbH. Diese sieht vor, im nördlichen Geltungsbereich eine neue großflächige Einzelhandelsfiliale mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche zu errichten. Die momentane Parkplatzfläche entlang der Nordwand der LIDL-Filiale entfällt zugunsten der Erschließung und der (Waren-) Anlieferung. Die Parkplatzfläche wird entlang der Bademer Straße erweitert und nimmt dort die gesamte Länge des geplanten Geltungsbereichs ein.

Die nachstehende Abbildung zeigt in verkleinerter Form das Vorkonzept einer potenziell baulichen Entwicklung:

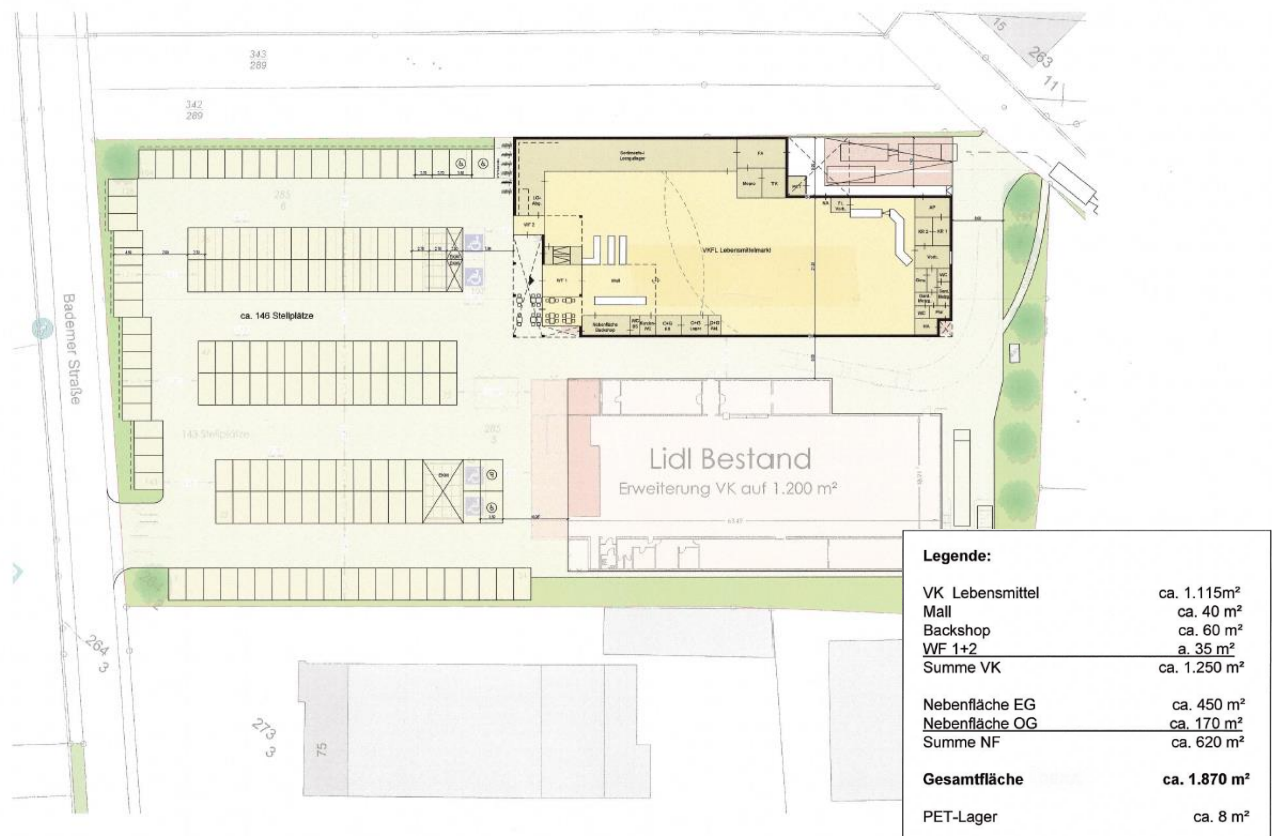


Abbildung 4: Auszug aus dem aktuellen Planstand der Einzelhandelsneuansiedlung und -erweiterung
(Quelle: Müller + Huber Architekturbüro | Stand: November 2021)

3.3 Topographie

Das Gelände des Plangebietes weist überwiegend ein sehr geringes bis kein Gefälle auf.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist über die bestehenden Zufahrten der angrenzenden Bademer Straße gesichert. Die Warenanlieferung erfolgt zukünftig über die Talstraße.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die bestehende technische Infrastruktur abgewickelt werden.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Besitz des Vorhabenträgers.

3.7 Planungsalternativen

Nach der Aufgabe des ehemaligen EDEKA-Standorts ist die Neuansiedlung eines Vollsortiments in der Stadt Kyllburg von hoher Bedeutung, damit der Nahversorgungsauftrag als Grundzentrum erfüllt werden kann. Die vorhandene Fläche bietet sich aufgrund der Nähe zum Ortskern, der Bildung einer Einzelhandelsagglomeration sowie der fußläufigen Erreichbarkeit der ebenfalls in Planung befindlichen Seniorenresidenz optimal an. Bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan der Stadt Kyllburg „Zwischen Industrie- und Talstraße“ wurde für die Fläche die Ansiedlung von „störungsunempfindlicher Nutzungen“ festgesetzt.

Bei der Verkaufsflächenerweiterung des Discountmarktes handelt es sich lediglich um eine Vergrößerung von 185 m². Diese Vergrößerung ist notwendig, um sich den aktuellen Standards in der sich stetig wandelnden Handelswelt anzupassen. An der Gebäudekubatur wird sich nichts verändern. Bauliche Veränderungen finden im Inneren des Marktes statt.

Aufgrund dieser Planungsabsichten sowie dem Interesse der Stadt Kyllburg den Versorgungsauftrag eines Grundzentrums wahrzunehmen, wird die vorliegende Planungskonzeption als sinnvoll erachtet und soll zur geordneten, städtebaulichen Entwicklung beitragen.

4 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben. Die Zielvorgaben werden jeweils nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung differenziert.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Die Stadt Kyllburg liegt gemäß Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogrammes IV im ländlichen Raum, einem Bereich mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur.

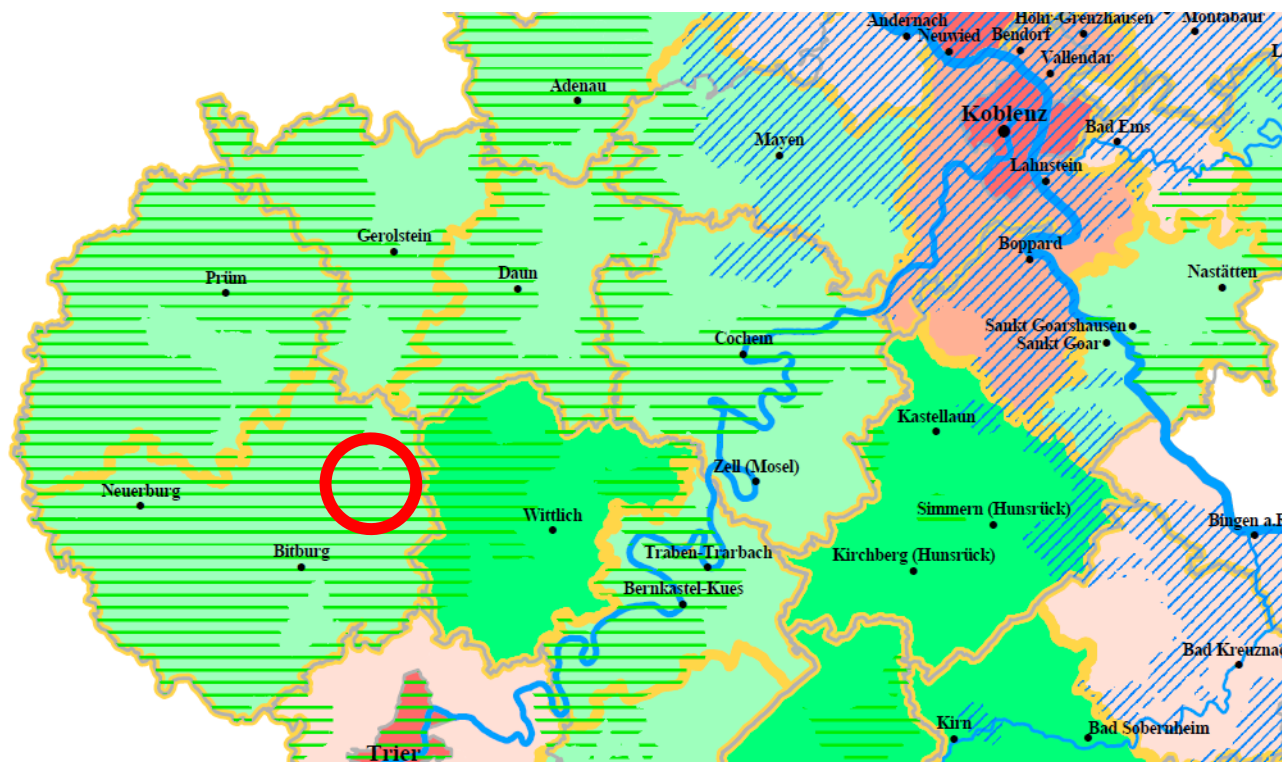


Abbildung 5: Raumstrukturgliederung gemäß LEP IV
(Quelle: LEP IV, Karte 1 (Ausschnitt) | Zugriff: Januar 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Nach der Zielsetzung des LEP IV sind diese Raumstrukturen im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklung als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart zu entwickeln. Zur Stärkung des Siedlungskerns können insbesondere folgende Maßnahmen beitragen:

- Die Schaffung bzw. Sicherung wohnstättennaher Arbeitsplätze
- Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

¹ Ministerium des Inneren und für Sport. - Oberste Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde. Für die Stadt Kyllburg ist diese Vorgabe demnach von Bedeutung. Durch die zugewiesene grundzentrale Bedeutung obliegt der Stadt nicht das Recht Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. In der vorliegenden Planung wird dies berücksichtigt.

Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“ gibt an, dass sich großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten -hier handelt es sich um Betriebe aus den Bereichen „*Nahrungs- und Genussmittel*“ sowie „*Gesundheits- und Körperpflege*“ nur innerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche“ ansiedeln können.

Für die Stadt Kyllburg liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor (ISU, 2020), wonach der Standort des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs und der geplanten Verkaufsflächenerweiterung der LIDL-Filiale Teil des zentralen Versorgungsbereichs „*Bademer Straße*“ ist.

Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 59 definiert Vorgaben, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte o.ä.) von Relevanz sind. Durch das vorliegende Vorhaben mit den gängigen Sortimenten der Nahversorgung ist die Zielaussage vorliegend nicht weiter zu prüfen.

Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinden noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ gibt an, dass durch geplante Ansiedlung großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die der benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden dürfen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist dabei ein Nachweis, der betriebswirtschaftliche und

regionalplanerische Auswirkungen vereinen muss. Daraus lässt sich schlussfolgern, ob zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden und ob damit ein raumordnerischer Konflikt ausgelöst wird, der städtebaulich-rechtliche Konsequenzen bezüglich einer Einschränkung der Planungshoheit der Kommune bzw. der Genehmigungsfähigkeit mit sich bringt. Im Hinblick darauf, dass es sich bei der Neuansiedlung des Vollsortimenters nicht um einen zusätzlichen Markt, sondern vielmehr um einen Ersatz des inzwischen aufgegebenen EDEKA-Marktes handelt, ist eine schädliche Auswirkung auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur äußerst gering. Das Vorhaben ist demnach städtebaulich verträglich und vertretbar.

Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumliche Agglomeration auftreten soll. Die Zielaussage ist im vorliegenden Fall nicht weiter zu prüfen.

Die Stadt Kyllburg und damit das Plangebiets selbst liegen gemäß LEP IV innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für den Grundwasserschutz sowie Erholung & Tourismus. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Plangebietsgröße werden die Entwicklungsziele eines Erholungsraums durch die Ausweisung es SO_{EZH}-Gebiets nicht beeinträchtigt.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als Bestandteil der Verbandsgemeinde Bitburger Land ist die Stadt Kyllburg in der Regionalplanung der Planungsgemeinschaft *Region Trier* zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP)² der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995 kommt der Stadt Kyllburg die zentralörtliche Bedeutung eines „Kleinzentrum“ zu.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985, bzw. 15. Dezember 1995.

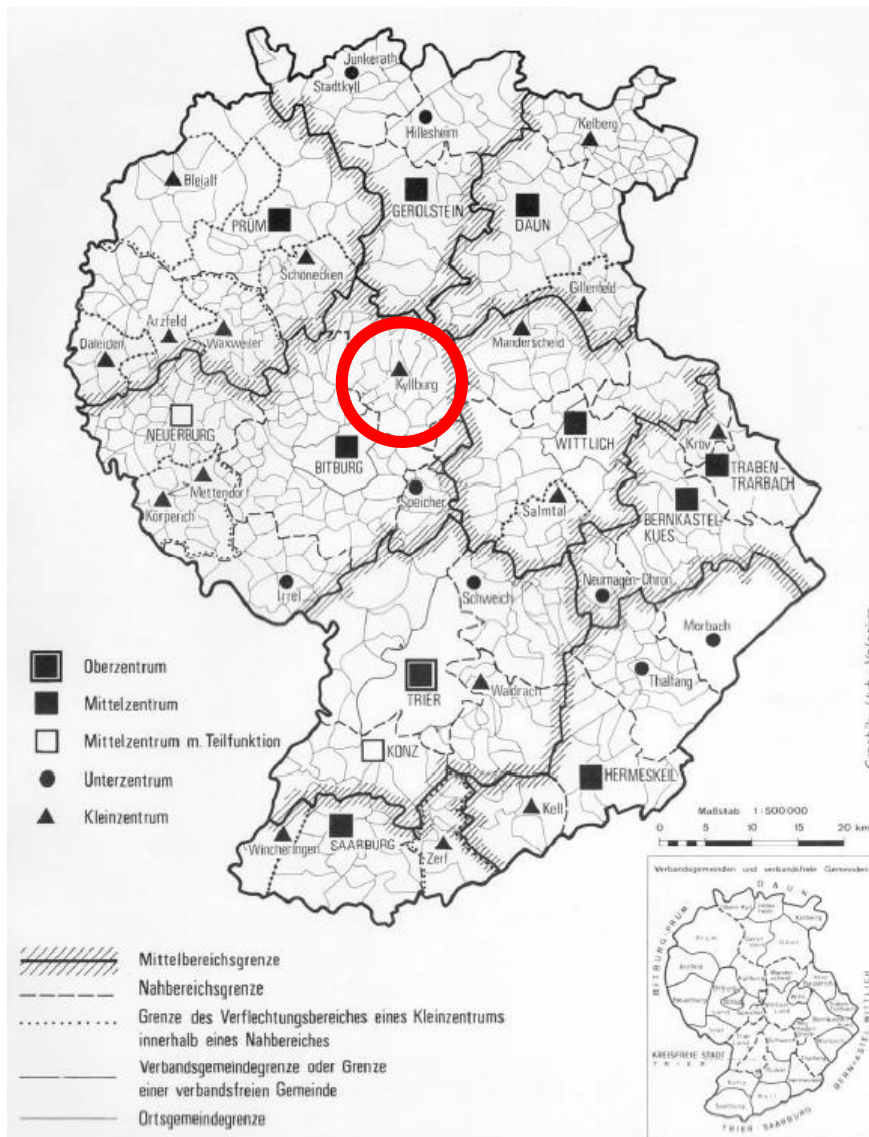


Abbildung 6: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche
(Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, 1985
Zugriff: Januar 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)

Diese Festsetzung wird auch im Entwurf des Raumordnungsplans von 2014 (ROPneu³), der mit Grundsatzcharakter berücksichtigt wird, bestätigt.

Im Entwurf werden der Stadt Kyllburg neben der Ausweisung als Grundzentrum auch die besonderen Funktionen *Wohnen (W)* sowie *Freizeit & Erholung (F/E)* zugewiesen.

Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen (W) als Schwerpunktorde für die Wohnbauentwicklung zu stärken.

Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung (F/E) sind die Schwerpunktorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken.

3 Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014.

4.4 Flächennutzungsplan

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Verbandsgemeinde Kyllburg aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Talstraße“ setzt für das Plangebiet ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ (SO_{EZH}) fest.

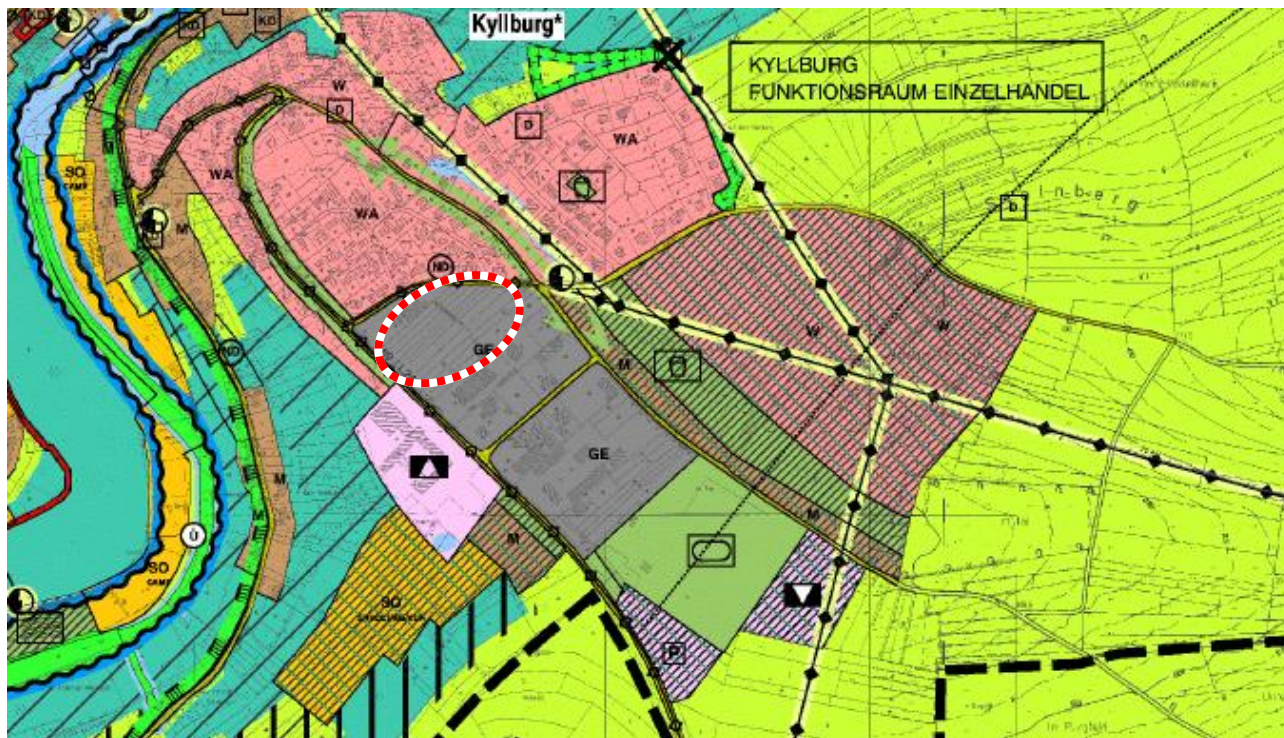


Abbildung 7: Lage des Plangebiets (rot-weiß-gestrichelt) im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg

(Quelle: FNP der ehemaligen VG Kyllburg, Stand 04/2002 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Somit wird dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, dennoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung anzupassen, was kein förmliches Änderungsverfahren verlangt.

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kyllburg

Im Jahr 2019 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) in der Stadt Kyllburg aufgestellt, die Beschlussfassung erfolgte am 27. Februar 2020.

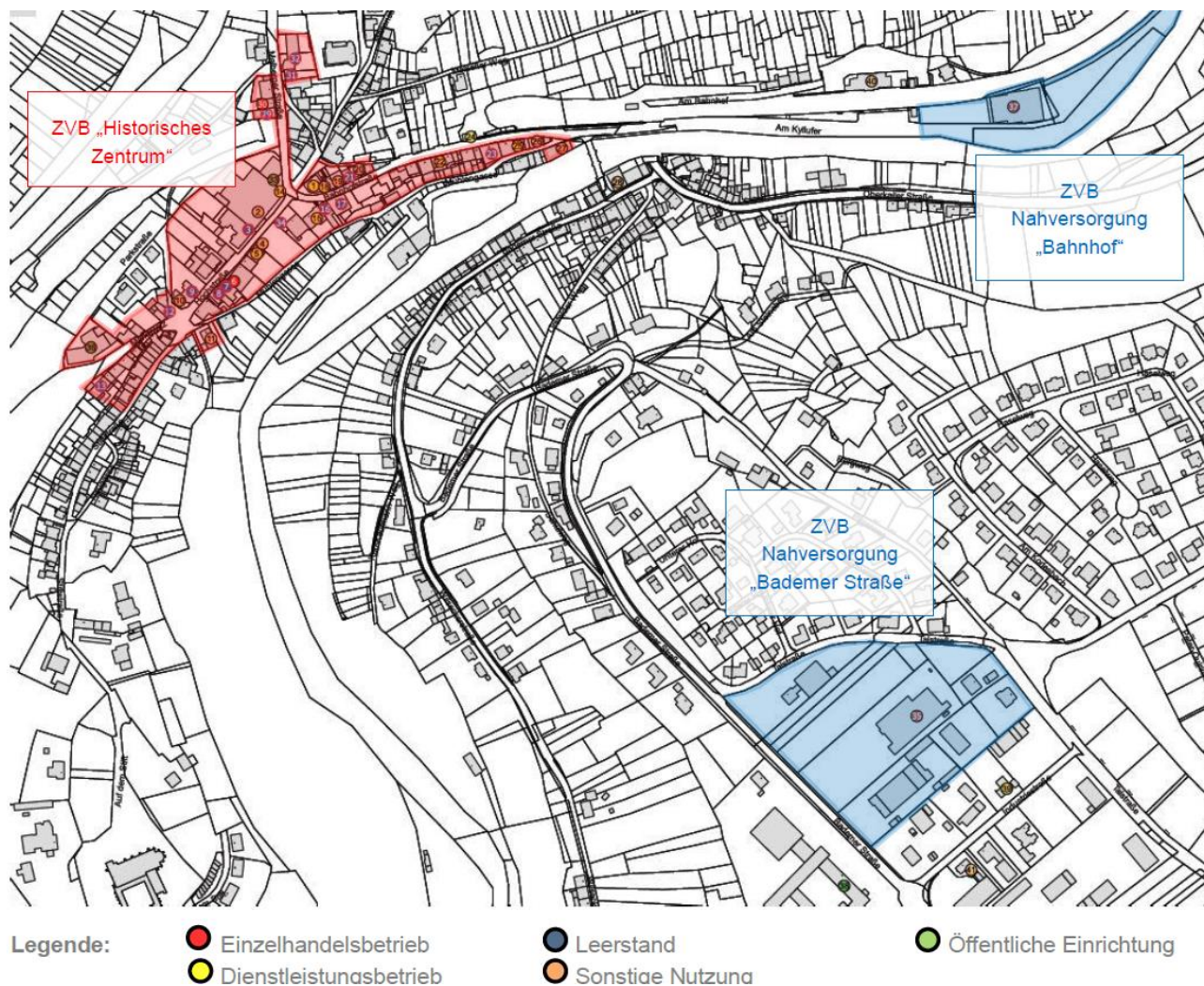


Abbildung 8: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Kyllburg
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Kyllburg | ISU 2020)

Das Konzept ist der vorliegenden Planung zugrunde zu legen, da es die weitere Einzelhandelsentwicklung steuerungsfähig macht.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Bademer Straße“.

Dort befindet sich bis dato der einzige Lebensmitteldiscounter in der ehemaligen VG Kyllburg. Aufgrund der vorhandenen Freifläche wurde dem Bereich damals schon ein gewisses Entwicklungspotenzial zugeschrieben. Da die flächenmäßige Begrenzung die Ansiedlung einer Vielzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe unmöglich macht, wurde die künftige Entwicklung des ZVB Bademer Straße auf die Nahversorgung beschränkt, d.h. auf die Ansiedlung von Betrieben aus der Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ oder „Gesundheits- und Körperpflege“.

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und entspricht somit den Grundsätzen und Zielaussagen der Landesplanung und Raumordnung.

5 Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Talstraße“, 1. Änderung, bietet gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Voraussetzungen für eine Aufstellung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“, sofern voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auch wenn es sich vorliegend um teilweise bereits bebaute und versiegelte Fläche (LIDL-Markt) und im Übrigen um unbebaute und ungenutzte Brachfläche handelt, wurde im Vorfeld der Bebauungsplanänderung gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet⁴. Diese ist aufgrund des im Plangebiets vorgesehenen großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche von über 1.200 m² notwendig. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVP kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanänderung „Zwischen Industrie- und Talstraße“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Durchführung einer ausführlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist daher entbehrlich.

Die wichtigsten Umweltbelange werden nachfolgenden kurz dargestellt und bewertet.

5.1 Zustand von Boden, Natur und Landschaft

Die Untersuchung der möglichen Betroffenheiten von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch das Bauvorhaben ergab, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen (LANIS, GEOPORTAL WASSER, STATISTIK.RLP.DE, KULTURDB.DE, 2022) **nicht betroffen** sind:

- FFH- / Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete) (§7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)
- Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 und 29 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)
- Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)

Das Plangebiet liegt jedoch in einem staatlich anerkannten Luftkurort. Allerdings ist bei der vorliegenden Planung nicht mit übermäßig hohem Ausstoß von Luftschadstoffen zu rechnen, die das lokale Klima oder den Status der Stadt als Kurort nachteilig beeinträchtigen könnten.

5.2 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema einer möglichen Radonbelastung in die Untersuchungen aufgenommen. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Das *Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz* stellt auf seiner Internetseite eine geologische Radonkarte zur Verfügung. Die untenstehende Karte zeigt die Radonkonzentration⁵ für das Plangebiet. Im

⁴ Vgl. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVP, ISU, Stand November/2022

⁵ Die Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Bodens wird in Kilobecquerel pro Kubikmeter (kBq/m³) Luft angegeben. Die Messwerte wurden in einem Meter Tiefe ermittelt. Hohe Uran- oder Radiumgehalte des Gesteins führen zu hohen Radonkonzentrationen. Zudem können die Bodenfeuchte und die Gaspermeabilität die Radonkonzentration auf unterschiedliche Weise beeinflussen. Ab einer Konzentration von über 100 000 Bq/m³ (100 kBq/m³) muss mit einem Radonpotential über 44 gerechnet werden.

Plangebiet liegt die Radonkonzentration bei 35,1 kBq/m³, was einem lokal mäßigem Radonpotenzial entspricht.

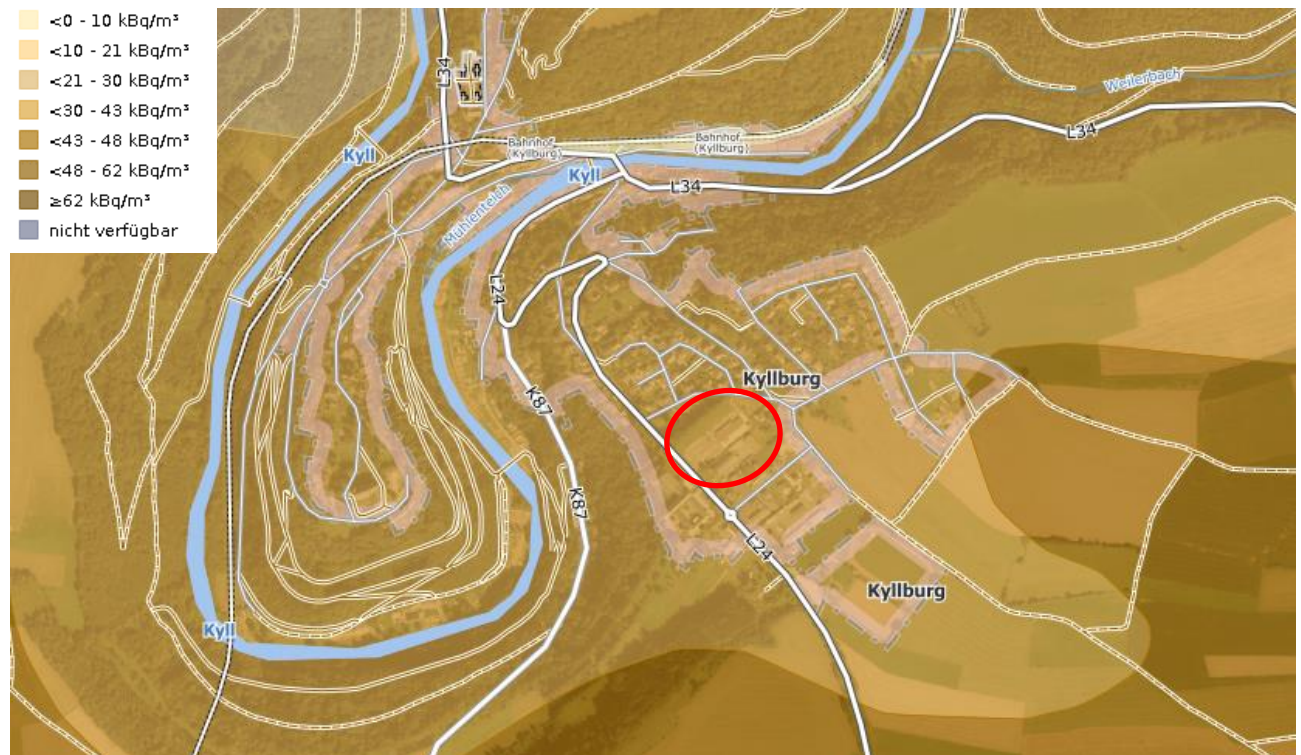


Abbildung 9: Geologische Karte | Radonkonzentration im Plangebiet

(Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz | Zugriff: 01/2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Das Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz weist regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

5.3 Immissionsschutz

Durch Einzelhandelsbetriebe können in der Nachbarschaft Geräuschimmissionen auftreten, die vor allen Dingen durch die Warenanlieferung sowie den Verkehr, der durch die Kund*innen bedingt wird, erzeugt werden. Vorliegend ist das Plangebiet jedoch bereits heute durch Einzelhandel gewerblich genutzt, sodass eine entsprechende Vorbelastung besteht und sich die Geräuschsituation durch die Planung nicht grundlegend ändert.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich konkret um eine bauliche Neuansiedlung und Erweiterung der Bestandsfiliale eines Lebensmittel-Discounters ohne einen Sortimentswechsel und ohne Eingriff in die Gebäudekubatur. Hierbei geht es weniger um eine Produktausdehnung als vielmehr darum, den heutigen Ansprüchen der Kund*innen mit neuen Standards (breitere Gänge, größerer Kassenbereich, übersichtliche Regale etc.) gerecht zu werden. Daher ist für den Discountbetrieb künftig nicht mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.

Schalltechnisch ist zukünftig der neue Markt zu berücksichtigen. Durch den Anlieferverkehr kann es hier zu Geräuschsemissionen kommen, die sich allerdings nicht erheblich auf die östliche Wohnbebauung auswirken dürfte.

Des Weiteren ist damit zu rechnen, dass die Ansiedlung des Vollsortimenters nicht zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen am Standort einhergeht, da es sich häufig um „Kopplungskäufe“ handelt. Kunden müssen den gemeinsamen Parkplatz der Betriebe nur einmal anfahren und können die Geschäfte dann zu Fuß erreichen. Die Märkte teilen sich vorliegend einen Parkplatz und liegen nur wenige Meter auseinander, was den Verkehr innerhalb des Plangebiets auf ein Minimum beschränkt.

Nächtliche Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft sind ausgeschlossen, da die Einzelhandelsbetriebe ausschließlich am Tag betrieben werden.

Insofern sind die Belange des Immissionsschutzes vorliegend nicht beeinträchtigt. Weitergehende Untersuchungen zu diesem Punkt sind nicht erforderlich.

5.4 Zusammenfassung der Umweltbelange

Zusammengefasst lassen sich folgende Aussagen bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes treffen:

- Es werden keine schutzwürdigen Gebiete tangiert
- Es gibt keine Einschränkungen für den Artenschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter
- Es liegt eine lokal mäßige Radonkonzentration vor – Untersuchungen können vor Baubeginn die Gefährdung ermitteln und potenzielle Schutzmaßnahmen definieren.
- Durch die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets gibt es bereits heute Geräuschimmissionen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG wird verwiesen.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwei Nutzungsformen festgesetzt:

Ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{EZH}) sowie ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Kern der Festsetzungen ist die Verkaufsfläche der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe, die wie folgt angegeben wird:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1.250 m²**
- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1.200 m²**

Mit der Festsetzung wird die vorlaufend beschriebene Nutzungskonzeption ermöglicht. So ist die Verkaufsflächenenerweiterung der LIDL-Filiale sowie die Neuansiedlung der EDKEA-Filiale möglich.

Die Ansiedlungen liegen im planerischen Willen der Stadt Kyllburg, um durch eine erhöhte Sortimentsvielfalt das Angebot der Nahversorgung zu verbessern und einen Kaufkraftabfluss aus der Stadt einzudämmen.

Zu den Detailfestsetzungen gehören zulässige Sortimente auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kyllburg. Sie beziehen sich sowohl auf einzelne Warengruppen sowie definierte Sortimentslisten, welche ebenfalls Teil der textlichen Festsetzungen sind, aber auch auf Regelungen zu Aktionswaren. Somit werden die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kyllburg aufgegriffen und verbindlich umgesetzt. Es ist demnach zu erwarten, dass eine schädliche Entwicklung durch die detaillierten Festsetzungen ausgeschlossen werden kann.

Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind im SO_{EZH} ausdrücklich unzulässig.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind für das Mischgebiet ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Weitergehend allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungsformen (Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig. Die Stadt Kyllburg folgt bei dieser Festsetzung dem städtebaulichen Grundgedanken, den Versorgungsauftrag eines Grundzentrums wahrzunehmen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Aufgrund der baulichen Neuansiedlung auf geringer Flächenverfügbarkeit wird für das SO_{EZH} eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Möglichkeit der vollständigen Überbauung begründet sich auch damit, da ein großer Teil des Bereichs heute schon weitestgehend versiegelt ist. Eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung ist somit sichergestellt.

Im Mischgebiet wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt, der Wert orientiert sich damit an § 17 BauNVO der eine entsprechende GRZ für die jeweilige Gebietsart als Obergrenze vorgibt.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt wird das Maß der baulichen Nutzung um die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO. Im SO_{EZH} wird die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Normalhöhen-Null⁶ angegeben. Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 378,00 m ü. NHN wird ein für den Einzelhandel typisches Maß gewählt, welches einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fördert.

Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschoss gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Rheinland-Pfalz gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 LBauO⁷:

- Geschosse über Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben;
- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

Durch die zweigeschossige Bauweise wird die zur Verfügung stehende Grundfläche im MI-Gebiet optimal ausgenutzt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung des Bestandes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

Die in der Planzeichnung blau dargestellten Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude können aber von den Baugrenzen zurückbleiben.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind, soweit sie nicht überdacht sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit wird die Notwendigkeit im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die zulässige Nutzungsart – nämlich großflächiger Einzelhandel – Stellplätze für seine Kunden bereithalten muss, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Überdachte Stellplätze (Carports und Garagen u.Ä.) sind von ihrer gestalterischen Wirkung mit Gebäuden vergleichbar und werden aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes sowie

⁶ Die Bezeichnung „Normalhöhen-Null“ (NHN) trat vor einigen Jahren an die Stelle der Bezeichnung „Normal-Null“ (NN). Die Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 1985 (DHHN85) resultieren aus der Neuvermessung der Höhen in der Bundesrepublik in den 1980er Jahren.

⁷ Vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Zudem regelt der Bauungsplan, dass Nebenanlagen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, ausnahmsweise im Bebauungsplangebiet zugelassen werden können. Damit besteht die Möglichkeit auch bislang noch nicht bekannte Maßnahmen, wie die Errichtung eines kleineren Trafos oder von Schaltkästen der Telekommunikation, im Plangebiet in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu realisieren, wenn diese Maßnahmen erforderlich werden sollten. Da dies zum Zeitpunkt der Bauleitplanung oftmals noch nicht konkret bekannt ist, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit als geeignetes Instrument zur Sicherung der Erschließung in den Baugebieten gesehen.

6.1.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Schutz der bestehenden Gestaltung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanken der integrierten Planung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und Strukturen. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden Eingriffe vermieden, was dazu beiträgt die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren und die sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichend wirkenden Grünstrukturen zu erhalten.

Anpflanzungen, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, sind gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wurden getroffen, um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten und eine orts- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandenen Strukturen sicherzustellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Es wird die Pflicht der Anwendung der Bauvorschriften erläutert, um eine eindeutige Anwendbarkeit zu formulieren.

Die Festsetzungen zu den **Werbeanlagen im Sondergebiet** dienen einer einheitlichen Gestaltung und sollen dazu beitragen, dass diese sich in das Ortsbild einfügen und nicht negativ auf die Umgebung wirken.

Damit sich das Bauvorhaben in die Umgebungsstruktur einfügt, werden Vorgaben aufgenommen, wie das Grundstück zu gestalten ist.

6.3 Kyllburger Sortimentsliste

In dem Bebauungsplan wurde die Sortimentsliste des Kyllburger Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes integriert, damit eine Vergleichbarkeit der zulässigen mit den unzulässigen Sortimenten im Rahmen des Bebauungsplans möglich wird.

6.4 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Kyllburg als Planungshoheit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	12.037,21	100,00
Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (SO _{EZH})	10.698,01	88,87
	Mischgebiet (MI)	1.187,92	9,87
Verkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	151,28	1,26

9.2 Kostenschätzung

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Folgekosten für Baumaßnahme und Stellplatzherstellung werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Die vorliegende Begründung ist dem Bebauungsplan
„Zwischen Industrie- und Talstraße“, 1. Änderung
der Stadt Kyllburg beigefügt.

Aufgestellt durch
Stadt Kyllburg

Kyllburg, den _____.____._____

Wolfgang Krämer (Stadtbürgermeister)