

ORTSGEMEINDE SEMBACH

Bebauungsplan

„Gewerbepark Sembach I Teil A; 1. Änderung“
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 24.08.2017

Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellung-/Änderungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.	Planungserfordernis	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Gründe für die Änderung	4
4.	Übersicht der Änderungen	4
5.	Auslegung	7
5.1	Öffentliche Auslegung	7
5.2	Behördenbeteiligung	8
6.	Abwägung	8
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	8
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	8
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	8
8.	Realisierung	8
9.	Kosten	8

1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Sembach beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach I Teil A“.

Die Änderung wird insbesondere erforderlich, um auch den bisherigen Beschlussfassungen des Ortsgemeinderates Sembach zu den Vorhaben der Firmen Schumacher & Hebel, Lebosol und Museum „Nachtigall“ Rechnung zu tragen.

Weitere, sich im Zuge der Bearbeitung der Änderungsplanung ergebende Aspekte einer redaktionellen Anpassung sollen bei Bedarf ebenfalls berücksichtigt werden; insbesondere ist die Änderung auf der Grundlage des zwischenzeitlich aktualisierten Katasters zu erstellen. Die notwendigen bzw. beabsichtigten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, daher kann die Änderung im sogenannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach I Teil A“ hat bereits im Mai 2003 Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird erforderlich um die Nutzungsmöglichkeiten auf den betroffenen Baugrundstücken zu erweitern bzw. den Bedürfnissen der Firmenerweiterungen anzupassen. Durch die Vergrößerung der Bauflächen werden die baulichen Möglichkeiten auf den privaten Bauflächen erweitert.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach I Teil A“ der Ortsgemeinde Sembach ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach I Teil A“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach I Teil A“ wurde am 19.01.2017 vom Rat der Ortsgemeinde Sembach beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 05.04.2017, ortsüblich bekannt gegeben.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach I Teil A“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der damaligen Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn entwickelt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der 1. Änderung ist keine Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da der Gewerbepark Sembach insgesamt bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit Rechnung getragen.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Sembach I Teil A“ bringt keine weitergehenden Änderungen mit sich, da die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Gründe für die Änderung

Zur rechtlichen Sicherung der Nutzungsmöglichkeiten für Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches und der Vermeidung wirtschaftlicher und sozialer Härten werden die zeichnerischen Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich. Die bereits durch Einzelbeschlüsse des Ortsgemeinderates Sembach getroffenen Zustimmungen zu den Erweiterungsmöglichkeiten der drei betroffenen privaten Grundstücksflächen sind durch die 1. Änderung planungsrechtlich zu sichern. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere erforderlich um die Ausnutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu verbessern, damit geplante Neu- und Anbauten, bzw. Erweiterungen, realisiert werden können. Infolge der zeichnerischen Änderungen entfällt die Nutzungsschablone „N 1“, sodass in der 1. Änderung die Nutzungsschablone „N 7“ für diesen Teilbereich des Bebauungsplans maßgebend ist. Die Trauf- und Firtshöhen werden hier aufgehoben und es wird dafür die Oberkante der Gebäude festgelegt, wodurch in diesem Teilbereich eine Höhe der Bebauung analog der Festsetzungen der Nutzungsschablone N 5 festgelegt werden.

4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

• Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vollständig, ohne Änderungen und / oder Ergänzungen, übernommen. Eine redaktionelle Anpassung wurde allerdings bezüglich der neu aufgenommenen Nutzungsschablone N 7 vorgenommen.

• Zeichnerische Festsetzungen

a) Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden in drei Bereichen entsprechend den bereits gefassten Beschlüssen zu den Anträgen der Fa. Lebosol, Fa. Schumacher & Herbel GmbH Williams Road 2) sowie des Museum „Nachtigall,“ wo auch die westlich angrenzende PG-Fläche (Private Grünfläche) verschoben wurde und künftig an der östlichen Grenze innerhalb des „Gewerbepark Sembach I Teil B“ liegen wird, angepasst. Im Fall der Firma Lebosol sind von den Änderungen auch die zeichnerischen Festsetzungen bezüglich der Grünflächen sowie des Erhalt- und Anpflanzgebotes der Grünsubstanz betroffen. Durch Verlagerung der Flächen und Ersatzpflanzungen ergeben sich keine besonderen Veränderungen im Hinblick auf die Bilanzierung. Die

Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sind den nachfolgenden Abbildungen der drei Teilbereiche zu entnehmen.

b) Grundstückseinteilung/ Geltungsbereich

Die Einteilung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und entspricht dem aktuellen Kataster. Die gemäß ursprünglichen Bebauungsplan geplanten Grundstücke wurden zwischenzeitlich vermessen und katastermäßig gebildet; sie können der Planurkunde entnommen werden.

c) Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone „N 1“ wurde für einen Teilbereich (Grundstücke der Fa. Lebosol) aufgehoben und durch die Nutzungsschablone „N 7“ ersetzt. Hierdurch konnte insbesondere die Höhe der Baulichen Anlagen für diesen Teilbereich entsprechend den Bedürfnissen der Fa. Lebosol konkretisiert werden.

d) Abbildung 1 bis 3: Ausschnitte Rechtsplan- Änderungsbereich „Nachtigall“; Lebosol“. Änderung.

Abb. 1: Teilbereich Museum „Nachtigall“

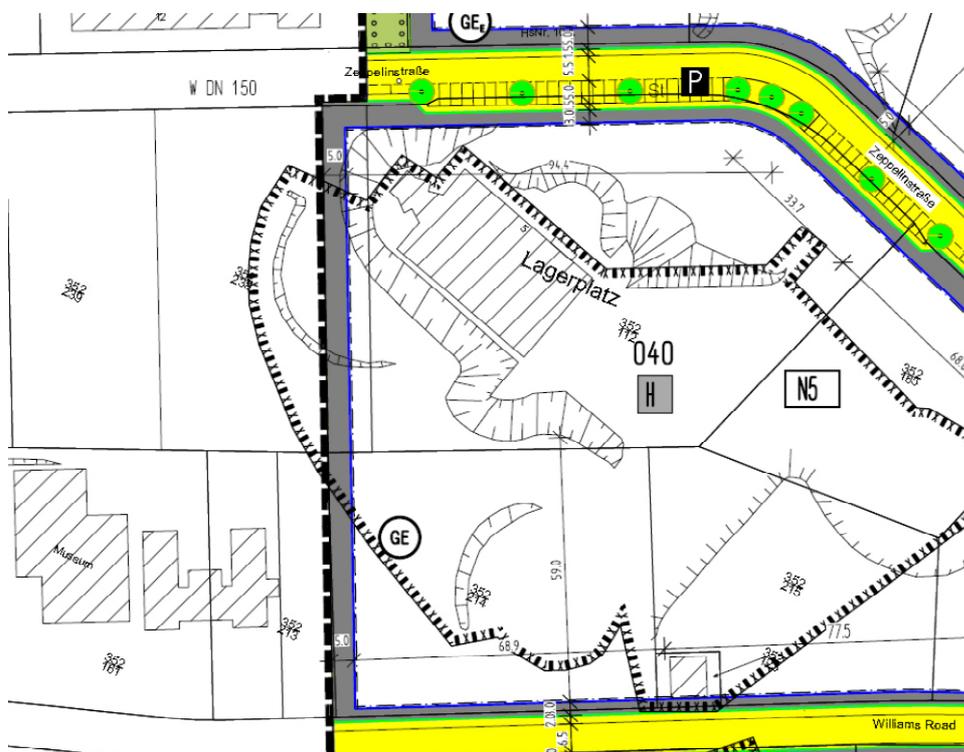
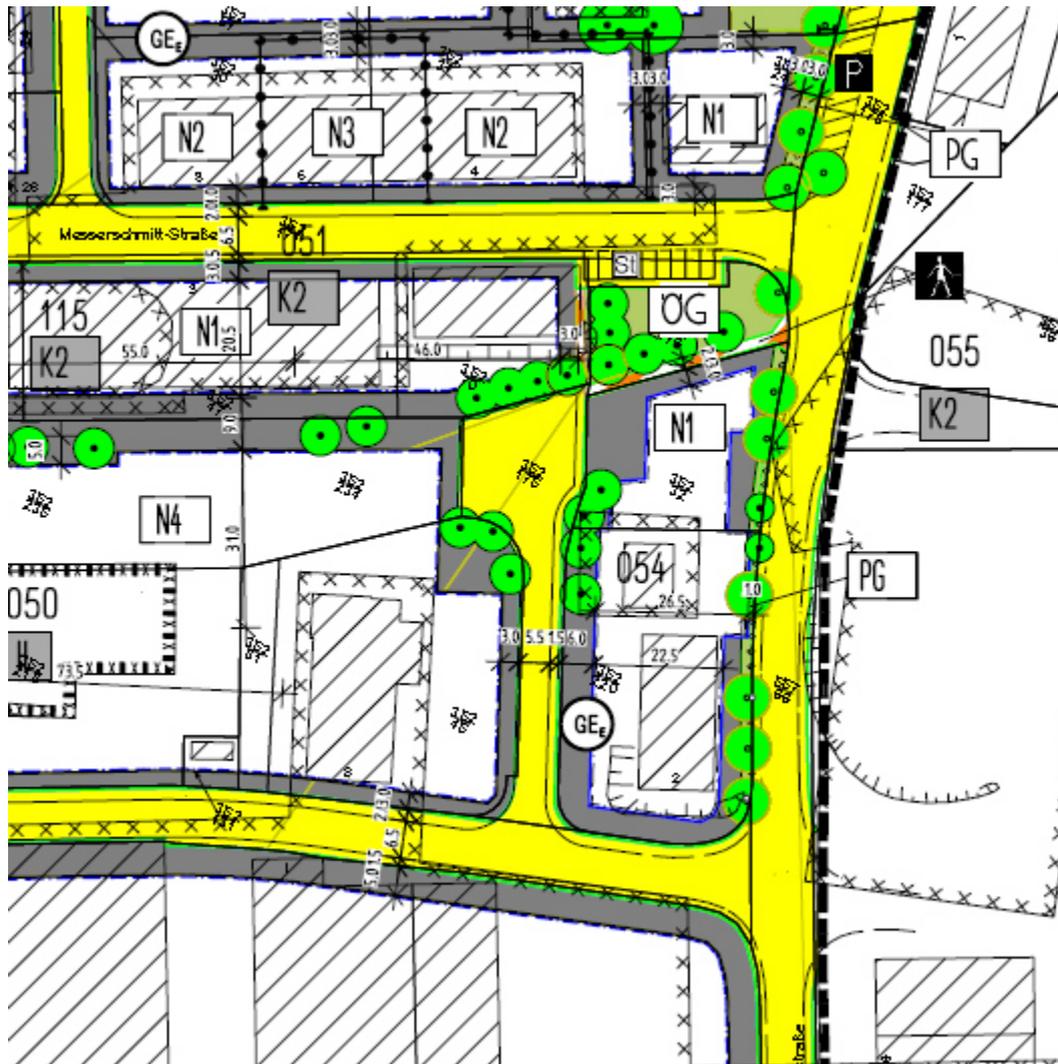


Abb. 2: Teilbereich Fa. Lebosol



N1	GE _E	II TH 6,0 FH 9,0
	0,8	1,6
	⊘	0°-30°
N2	GE _E	II TH 6,0 FH 9,0
	0,8	1,6
	⊘	0°-30°
N3	GE _E	II TH 9,0 FH 12,0
	0,8	1,6
	⊘	0°-30°
N7	GE _E	OK 15,0
	0,8	1,6
	⊘	0°-30°
⊘ = einseitige Grenzbebauung		
N4	GE _E	III TH 9,0 FH 12,0
	0,8	2,4
	⊘	0°-30°
N5	GE	OK 15,0
	0,8	8,5
	⊘	0°-30°
N6	GE	OK 12,0
	0,8	7,0
	⊘	0°-30°

Abb. 3: Teilbereich Fa. Schumacher & Hebel



5. AUSLEGUNG

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Sembach I Teil A“ wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, d.h. es wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

5.1 Öffentliche Auslegung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach I Teil A; 1. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 13.04.2017 bis zum 12.05.2017 statt.

Die Planunterlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Standort: Hochspeyer, Bauamt, Hauptstraße 121, während der Dienststunden aus. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

In diesem Zeitraum wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 05.2017 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligte Behörde hatte dabei bis zum 12.05.2017 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden weder Anregungen oder Bedenken noch Hinweise abgegeben.

6. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen zur Änderungsplanung abgegeben.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach I Teil A; 1. Änderung“ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen; es wird vielmehr den Bedürfnissen ortsansässiger Betriebe nach Betriebserweiterungen / -optimierungen auf den Privatflächen Rechnung getragen.

8. REALISIERUNG

Die Realisierung des Baugebietes ist bereits erfolgt.

9. KOSTEN

Der Ortsgemeinde Sembach entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, durch die vorliegende Änderung keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern, den 24.08.2017

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)