

B E B A U U N G S P L A N

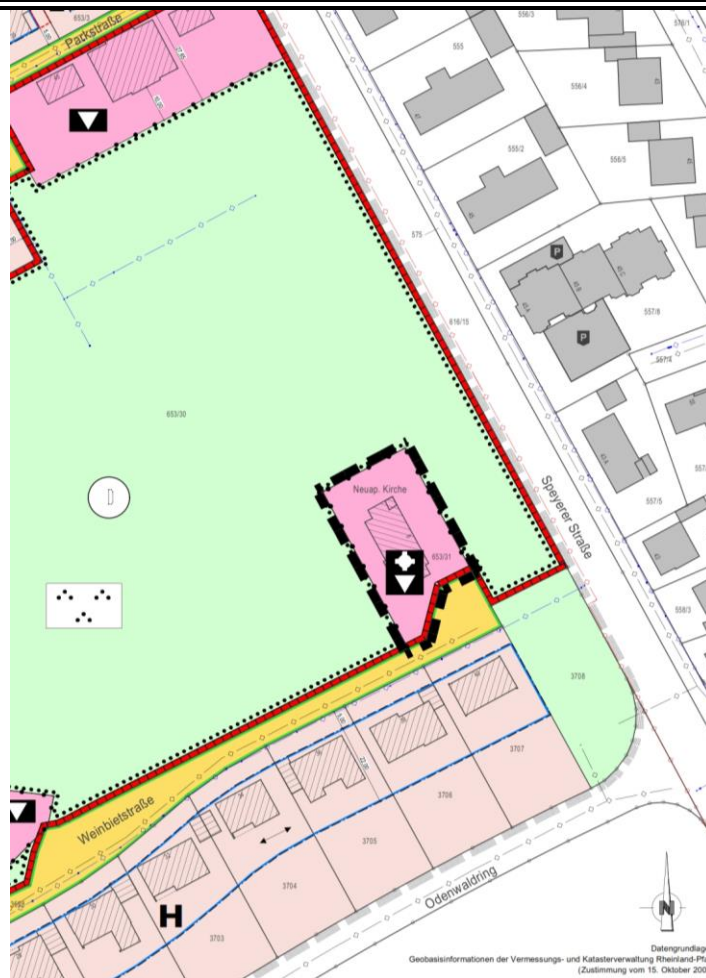
der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“

in der

Gemeinde Limburgerhof

Stand: Satzungsexemplar



Auftraggeber:
Gemeinde Limburgerhof



Planungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer

Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236-462675
Fax: 06236-462674
Architekt.hammer@t-online.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Hammer und Dipl.-Ing. Niendorf

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin

Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371-613 688 4
Fax: 06371-613 688 9
Martin.planung@web.de

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“

in der
Gemeinde Limburgerhof

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

- Planteil A Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“

Teil B

- Begründung

Teil C

- Hinweise

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“

in der
Gemeinde Limburgerhof

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“

Teil B
Begründung

Teil C
Hinweise

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“

in der
Gemeinde Limburgerhof

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“

Teil B

Begründung

Teil C

Hinweise

Teil B Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Gemeinderat Limburgerhof in seiner Sitzung am 31.01.2017 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Abs. 1 Nr. 1 „Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Limburgerhof, den ____ . ____ . ____

Dienstsiegel

Bürgermeister Dr. Peter Kern

1. Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) „Rotes Dorf“ vom 13.12.2012 soll in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“ geändert werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Die Öffentlichkeit kann sich gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB innerhalb angemessener Frist über die allgemeine Zeile und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zur Planung äußern.
- Offenlegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. die voraussichtlich versiegelte Fläche ist kleiner als 20.000 m²; hier ca. 300 m²

1.2 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) am	27.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Limburgerhof mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden soll und die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB an der Planung beteiligt wird, am	06.10.2016
Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeine Zeile und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zur Planung äußern im Zeitraum vom	24.10.2016 bis einschließlich 08.11.2016
Offenlagebeschluss am	27.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Limburgerhof gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am	03.11.2016
Offenlage gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum	11.11.2016 bis einschließlich 02.12.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom	20.10.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	02.12.2016

Verfahrensschritt	Datum
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen durch den Ausschuss für Bauen und Energie gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am	24.01.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am	31.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Limburgerhof gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am	16.02.2017

1.3 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hat eine Größe von 1.035 m² und umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 653/31. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Westen durch Teilbereiche der öffentlichen Parkanlage, Fl.-Nr. 653/30 und
- im Süden durch einen Teilbereich der Weinbietstraße, Fl.-Nr. 3698

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan und der Planurkunde zum Bebauungsplan entnommen werden.



Geltungsbereich des B-Plans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Rotes Dorf - 1. Änderung für den Bereich Kapelle im Park“

3. Planungsrechtliche Situation, Beschaffenheit des Plangebietes

Im bisherigen Bebauungsplan „Rotes Dorf“ vom 13.12.2012 ist das Grundstück Fl.-Nr. 653/31 entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt und erfasst die Kapelle im Park als Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Die Kapelle ist

Teil der Gesamtanlage „Park an der Speyerer Straße mit Schlösschen, Turm und Kirche (Kapelle)“, die dem Denkmalschutz unterliegt (Ensembleschutz).

Das über 100 Jahre alte Gebäude wurde seit seiner Erbauung als Kirche bzw. für kirchliche Zwecke genutzt; zuletzt seit 1957 von der Neuapostolischen Gemeinde. Die Neuapostolische Kirche Rheinland-Pfalz hat jedoch die kirchliche Nutzung seit Ende 2012 aufgegeben. Das in gutem Zustand befindliche Gebäude steht seitdem leer.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit einer anderen bzw. weiter gefassten Zweckbestimmung kann das Gebäude auch zukünftig von der Allgemeinheit genutzt werden.

Hierfür ist eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans erforderlich.

Die Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfasst künftig neben kirchlichen auch kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Diese Festsetzung dient damit der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung der Anlagen und ihrer Nutzungsmöglichkeiten und letztlich auch der denkmalgeschützten Gesamtanlage.

5. Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

Die Anlage „Kapelle im Park“ dient mit ihrer erweiterten Nutzungsbestimmung künftig kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken und nimmt mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung öffentliche Aufgaben wahr. Sie dient damit der Allgemeinheit. Es wird erreicht, dass die Anlage einem nicht fest bestimmten wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich bleibt. Als Stätte der Kunst und Kultur, der Förderung bürgerschaftlichen Engagements und der Kommunikation soll sie vor allem für Vortragsveranstaltungen, kulturell / künstlerische Veranstaltungen sowie Veranstaltungen vergleichbarer Art zur Verfügung stehen.

Mit „kirchlichen Zwecken“ soll vor allem die über 100-jährige Nutzung des Gebäudes lebendig bleiben.

Das Plangebiet ist erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind entsprechende Flächen außerhalb des Plangebiets in der Speyerer Straße vorhanden.

6. Abwägungsvorgang

In den Beteiligungsverfahren wurden insgesamt 8 Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden geprüft und bewertet und Beschlussvorschläge erstellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden 7 Stellungnahmen abgegeben. Einwände wurden nicht vorgetragen. Leitungsbetreiber wiesen auf zu beachtende Regelwerke hin. Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz gab ebenfalls Hinweise. Die Untere Denkmalschutzbehörde regt an, dass Veränderungen auf Grund der Nutzungserweiterung derart gestaltet werden sollten, dass die Gebäudekubatur und -anordnung sich nicht verändern. Das äußere Erscheinungsbild des Bestandes und damit die Erkennbarkeit der kirchlichen Zweckbestimmung sind zu erhalten bzw. dürfen nur in dem Maß verändert werden, dass die Zielsetzung nicht beeinträchtigt wird.

In der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur erweiterten Nutzungsbestimmung geäußert. Angeregt wurde, in den Bebauungsplan eine Beschränkung einer Lärmbeeinträchtigung durch zu laute Musikveranstaltungen aufzunehmen.

7. Abwägungsergebnis

Der Ausschuss für Bauen und Energie hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst und ist dabei den Beschlussvorschlägen gefolgt.

Teil C „Hinweise“ enthält die der Leitungsbetreiber und der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz sowie die der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Über die Festsetzung der Nutzungsbestimmungen hinausgehende Detailregelungen bleiben nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dies gilt auch bei der Zulassung bestimmter Veranstaltungen.

8. Satzungsexemplar

In das Satzungsexemplar wurden die Abwägungsbeschlüsse eingearbeitet, indem Teil C „Hinweise“ hinzugefügt wurde.

9. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Limburgerhof hat am 31.01.2017 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Teil C Hinweise

1. Die Liegenschaft „Kapelle im Park“ ist Teil der Gesamtanlage „Park an der Speyerer Straße mit „Schlösschen“, Turm und Kirche“, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden ist. Auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245), wird ausdrücklich hingewiesen.
Veränderungen auf Grund der Nutzungserweiterung sollten derart gestaltet werden, dass die Gebäudekubatur und -anordnung sich nicht verändern. Das äußere Erscheinungsbild des Bestandes und damit die Erkennbarkeit der kirchlichen Zweckbestimmung sind zu erhalten bzw. darf nur in dem Maß verändert werden, dass die Zielsetzung nicht beeinträchtigt wird.
2. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Speyer, zu melden.
Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
3. Rückstauenebene ist OK Straße.
4. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.
5. Bei Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigter Hofflächen bei geeignetem Untergrund vor Ort durch eine breitflächige Versickerung verwertet werden kann. Es wird angeregt, unbelastetes Niederschlagswasser für die Bewässerung der Grünanlagen zu verwenden.
Der Grad der Versiegelung ist möglichst gering zu halten.
6. Im Plangebiet befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) sowie Telekommunikationsanlagen, die bei Baumaßnahmen gemäß den Anweisungen der Unternehmen zu schützen bzw. zu sichern sind. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Bestandspläne sind bei den Unternehmen erhältlich.
Bei Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären, ob Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der Leitungen erforderlich werden.
7. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.