

Tagesordnungspunkt 3

3. Änderung des Bebauungsplanes "Im unteren Briel, Im oberen Briel" vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB; - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Meisenheim hat im Jahre 1970 einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Gewerbe-/Industriegebietes aufgestellt.

Das Gebiet wurde inzwischen auch erschlossen und es haben sich einige Gewerbebetriebe und keine Industriebetriebe angesiedelt. Derzeit sind nur noch zwei Parzellen unbebaut, wobei eine dieser Flächen zu einem schon vorhandenen Gewerbebetrieb gehört, für die andere Parzelle wurde bereits in der 1. Änderung die Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet (i.S.d. § 9 BauNVO) in eine Gewerbegebiet (i.S.d. § 8 BauNVO) geändert.

Im Bebauungsplan „Im unteren Briel – Im oberen Briel“ vom 17.07.1970 wurde die Art der baulichen Nutzung des Gebiets als Industriegebiet festgesetzt, die Gründe für diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar, da eine inhaltliche Begründung zu den Festsetzungen in den Planunterlagen nicht erfolgte.

Bisher haben sich im Gebiet nur Gewerbebetriebe und keine Industriegebiete angesiedelt. 2019 wurde eine 1. Teiländerung des Bebauungsplanes vorgenommen und die Art der baulichen Nutzung bereits zu Gewerbegebiet und Sondergebiet (i.S.d. § 11 BauNVO) geändert. Dieser Bereich wird deshalb in der 3. Teiländerung ausgeklammert.

Dies erfolgte, um die überholte Festsetzung der 70er Jahre den aktuellen tatsächlichen Entwicklungen anzupassen und zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen.

In der dieser 1. Teiländerung wurde bereits die Abwendung von der Festsetzung eines Industriegebietes begonnen. Auch befindet sich im Gebiet ein Wohnhaus eines Betriebsangehörigen einer der Gewerbebetriebe.

Auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2021 wurde die Abkehr von der Industrie vorangetrieben. In der Begründung zur 2. Teiländerung vom 03.03.2022 steht: „Beide Flächen sind bereits baulich entwickelt und werden gewerblich genutzt“ und „die Flächen sollen auch zukünftig gewerblich genutzt werden“. In der Änderung wurden die Baugrenzen erweitert um die Errichtung von weiteren Gewerbehallen, zu den bereits bestehenden gewerblichen Zwecken und nicht zu industriellen Zwecken zu ermöglichen. Allerdings wurde entgegen der Darstellungen in der Begründung an der Festsetzung „Industriegebiet“ festgehalten,.

Es liegt somit im Bebauungsplan „Im unteren Briel – Im oberen Briel“ vom 17.07.1970 eine nicht begründete Fehlfestsetzung vor.

Die Stadt Meisenheim hat diese damalige Fehlfestsetzung eines Industriegebietes erkannt und möchte nun diese Festsetzung eines Industriegebietes in dieser 3. Teiländerung (ohne den Geltungsbereich der 1. Teiländerung) aufheben und somit an die tatsächliche Entwicklung anpassen. Die sonstigen Festsetzungen (des Bebauungsplanes inkl. der 2. Teiländerung) bleiben davon unberührt, auch die Änderungen der 2. Teiländerung (Erweiterung der Baugrenzen, ergänzende Festsetzungen zum Artenschutz) werden übernommen.

Durch die Aufhebung der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), entsteht somit ein „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB. In einem solchen einfachen Bebauungsplan finden grundsätzlich für die aufgehobenen

(„fehlenden“) Festsetzungen die Vorschriften über die anderen Gebietskategorien der §§ 34 und 35 BauGB Anwendung. Das Gebiet ist somit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, als Innenbereich und nicht nach § 35 BauGB als Außenbereich zu qualifizieren. Auf den Grundstücken in dem Gebiet des künftigen „einfachen Bebauungsplans“ (3.Teiländerung) sind unterschiedliche Gewerbe ansässig (u.a. eine Firma für Naturschwimmbäder, verschiedene Lagerstätten für Fahrzeuge, Schuttgüter und Schwimmbadteile, Handwerksbetriebe, Getreidehandelbetrieb). Zwischen den Grundstücken befinden sich verschiedene Freiflächen, die zu den ansässigen Betrieben gehören. Bei den Freiflächen handelt es sich um (noch) nicht bebaute Grundstücke, die die zusammenhängende Bebauung, die organische Siedlungsstruktur des Ortsteils, nicht unterbrechen und somit auch dem Innenbereich zuzuordnen sind. Damit richtet sich zukünftig die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 Abs. 2 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Den Rahmen hierfür bilden die typisierten Nutzungsarten der BauNVO. Die geplante Aufhebung der Festsetzungen als Industriegebiet hält auch der nötigen Abwägung mit den Interessen der ansässigen Gewerbetreibenden stand. Die derzeit ansässigen Gewerbe stellen Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dar, sodass die aktuelle Nutzung weiterhin möglich bleibt. Im Vorfeld wurde mit allen Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden Gespräche geführt um deren zukünftige Entwicklung zu klären, da durch die Aufhebung keine negative Auswirkungen für Gewerbetreibende entstehen sollen.

Das Aufhebungsverfahren kann, mangels entgegenstehender Anhaltspunkte, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Von dem Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann bei der geplanten Aufhebung der Nutzung als Industriegebiet, die im Folgenden aufgrund der vorhandenen Prägung das Vorliegen eines faktischen Gewerbegebiets (siehe oben) ergibt, nicht ausgegangen werden. Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt bestehen aufgrund einer Aufhebung der Festsetzung der Industrienutzung nicht. Durch die Aufhebung eines Industriegebietes ergibt sich eine bessere Umweltverträglichkeit, somit kann auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Der Geltungsbereich geht aus dem beigefügten Lageplan hervor.

Die Kosten werden vom Investor übernommen.

Nach Vorstellung der Sachlage durch Herrn Hahn sowie weiteren Konkretisierungen durch Herrn Schick erfolgt eine hitzige Diskussion innerhalb des Rates.

Der Vorsitzende schlägt danach vor, dass die Beschlussfassung vertagt wird. Diesem stimmt der Rat einstimmig zu.