

3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 6
„Mühlpforte“
der Stadt Nassau

bestehend aus den textlichen Festsetzungen

Gemäß § 9 (8) BauGB ist eine Begründung beigefügt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) *)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 127) *)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl S. 365) *)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162) *)

*) = alle genannten Rechtsnormen in der zurzeit geltenden Fassung

Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mühlpforte“ der Stadt Nassau

Anlass:

Die Stadt Nassau hat im Jahre 2008 den Bebauungsplan Nr. 6 „Mühlpforte“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde bisher zwei Mal geändert.

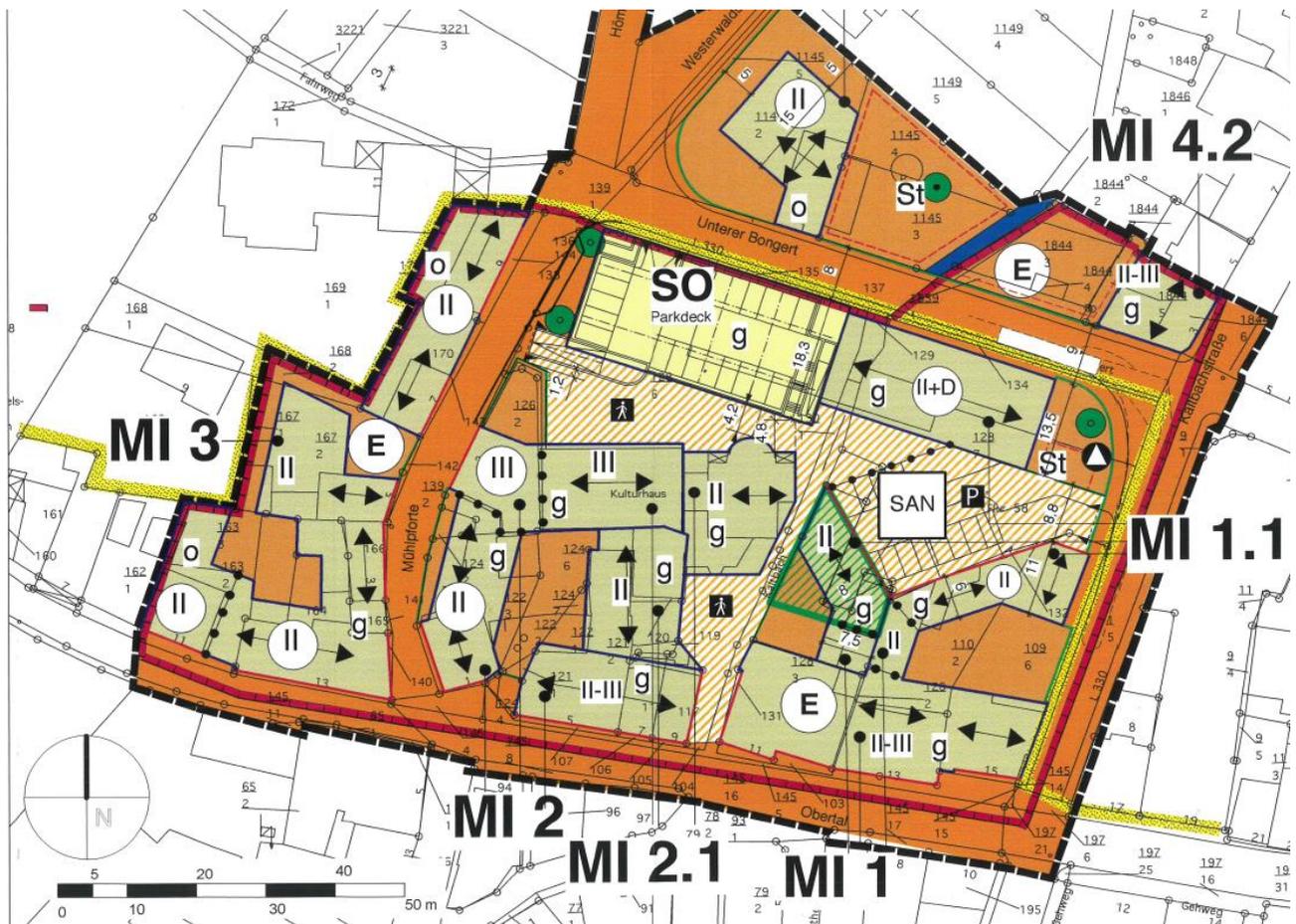
Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird seitens der Stadt Nassau aus nachfolgenden Gründen gesehen.

Die Stadt Nassau hat mit hohem Finanzaufwand und umfänglicher Förderung aus der Stadt-sanierung das Günter-Leifheit-Kulturhaus errichtet. Neben der Erschließung aus Norden ist die hauptsächliche Erreichbarkeit über das Portal der Einrichtung von Süden aus möglich. Dies allerdings derzeit über eine weniger auskömmliche Zuwegung vom „Obertal“ aus. Die Stadt möchte Zugänglichkeit und Blickbeziehung von Süden aus weiter hervorheben. Dies kann nur über einen größeren Einmündungsbereich, von der Straße „Obertal“ aus, geschaffen werden.

Die Liegenschaften Obertal 5 A, Obertal 7 und Obertal 9 sollen langfristig betrachtet für dieses Vorhaben in die Verfügung der Stadt gelangen um die Gestaltungsmöglichkeiten zu realisieren.

Temporär ist die Stadt mit einer sinnvollen baulichen Nutzung dieser Liegenschaften einverstanden (Bestandsschutz), allerdings um die städtischen Ziele zu erreichen, sollen die Grundstücksflächen (Obertal 7 und Obertal 9) in eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ umgewandelt werden. Die Option für ein städtebauliches Vorkaufsrecht für die betroffenen Grundstücke soll geschaffen werden. Ähnlich ist die Situation für die Liegenschaft Obertal 5 A. Diese soll langfristig betrachtet nicht mehr bebaut bleiben.

Aktuell sieht der Bebauungsplan Nr. 6 „Mühlpforte“ bei den in Rede stehenden Grundstücken Flur 58, Flurstücke 117, 118 und 120 ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) vor. Künftig soll hier eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gelten (Fläche für den Gemeindebedarf §9 Abs.1 Nr.5 BauGB i.V.m. Ziffer 6.3 PlanZV).



Diese Fläche wird durch diese Planänderung geändert.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB, weshalb auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a Ziffer 2 BauGB verzichtet werden kann und ein Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (BauGB) wird abgesehen.

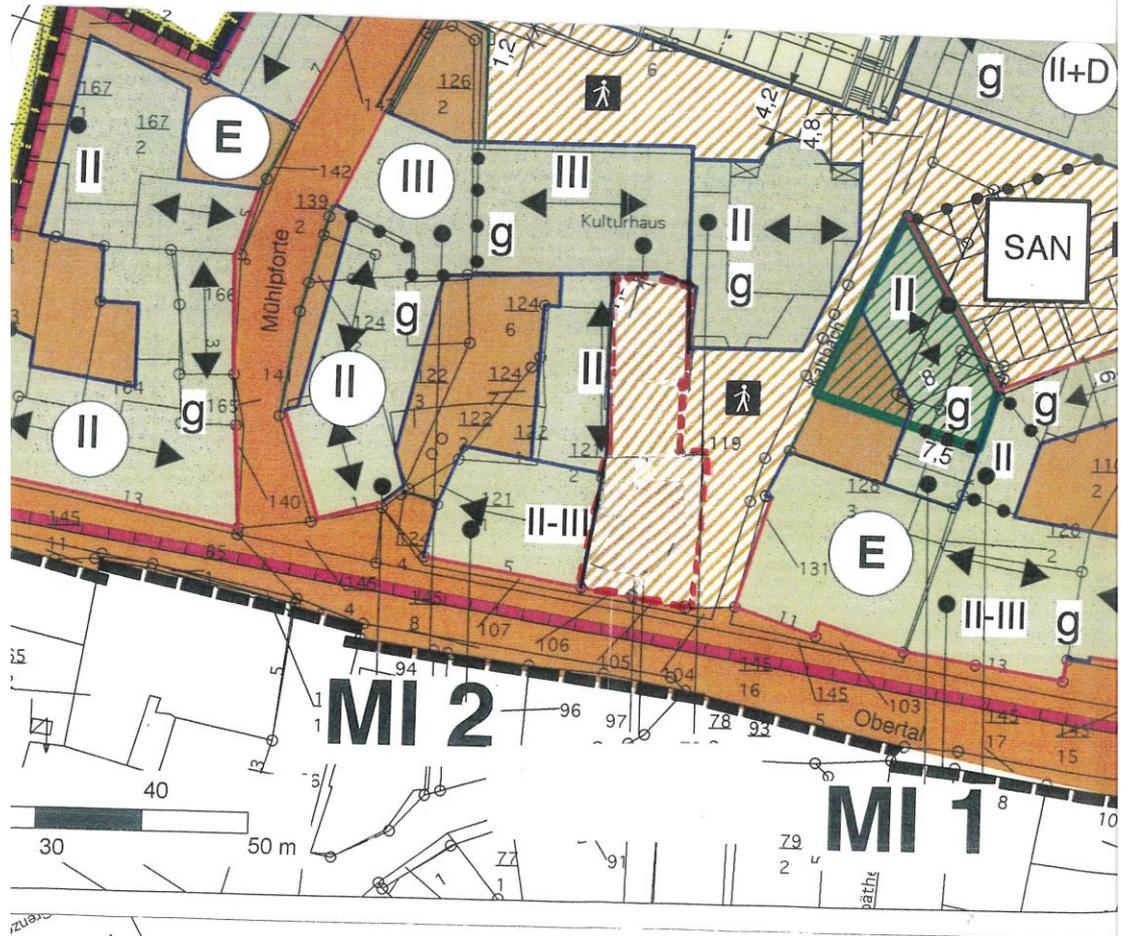
Es wurde eine Beteiligung der Behörden und eine Beteiligung der Bürger durch Offenlage der Plan- und Textunterlagen durchgeführt. Hierzu wurde die Änderungssatzung nebst

Begründung für die Dauer eines Monats offengelegt und zeitgleich den Behörden die Möglichkeit eröffnet, Stellungnahmen abzugeben. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 16.01. bis 17.02.2023.

Aus der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Untere Wasserbehörde macht darauf aufmerksam, dass im Geltungsbereich Grundstücke liegen, die sich innerhalb des 10 m-Bereichs des Kaltbaches befinden. Auf die Genehmigungspflicht nach dem Wasserrecht wird hingewiesen. Ansonsten liegen keine negativen Stellungnahmen vor.

Aufgestellt:

Bad Ems, im Februar 2023
Verbandsgemeindeverwaltung
B a d E m s - N a s s a u



Zeichnerische Festsetzung

Die räumlich umgrenzte Fläche des Mischgebietes wird in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung umgewandelt.

Aufgestellt:

Bad Ems, im Februar 2023
Verbandsgemeindeverwaltung
B a d E m s - N a s s a u

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 12.12.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.

56377 Nassau

Manuel Liguori
Stadtbürgermeister

Offenlage

Aufgrund des Beschlusses vom 12.12.2022 wurde gemäß § 3 (2) BauGB die Offenlage in der Zeit vom 16.01. bis 17.02.2023 durchgeführt. Die Offenlage wurde am 05.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.

56377 Nassau

Manuel Liguori
Stadtbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am gemäß § 10 BauGB die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

56377 Nassau

Manuel Liguori
Stadtbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Diese Bebauungsplan-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

56377 Nassau

Manuel Liguori
Stadtbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde nach seiner Ausfertigung im „aktuell Bad Ems-Nassau“ Nr. vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hierdurch wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Auf Ort und Dauer der möglichen Einsichtnahme wurde hingewiesen.

56130 Bad Ems,

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister