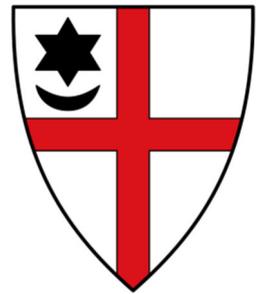


---

**STADT KAISERSESCH**



**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
"AN DER ALTEN MAYENER STRAÙE"**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach  
§ 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB  
und der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 i.V.m.  
§ 4 (2) BauGB

**Projekt:**

Stadt Kaisersesch  
2. Änderung Bebauungsplan  
„An der alten Mayener Straße“  
Begründung

**Stand:**

07.05.2025

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	5
3	UMWELTRELEVANTE BELANGE .....	6
4	PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DER 2. ÄNDERUNG.....	6
4.1	Verkehrsflächen.....	6

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Kaisersesch hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „An der alten Mayener Straße“ beschlossen.

Der wesentliche Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit der an der „Alte Mayener Straße“ gelegenen Wohnanlage „Kaiser Logen“ sowie das Wohngebiet „Im Joch“.

Insbesondere soll eine fußläufige Erreichbarkeit der am östlichen Ortseingang im Bereich der „Koblenzer Straße“ vorhandenen einzelhandelsrelevanten Einrichtungen gewährleistet werden. Auf diese Weise kann der in § 1 (6) Nr. 8a BauGB enthaltene Belang nach Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung unterstützt werden. Insbesondere für die im Bereich der Wohnanlage „Kaiser Logen“ lebende Bevölkerung ist dies von Bedeutung, da ein autoorientierter Einkauf nicht mehr uneingeschränkt möglich ist.

Hierzu sieht die Stadt im betroffenen Änderungsbereich die Herstellung eines Fuß- und Radwegs entlang der westlichen Grenze der „Alte Mayener Straße“ vor.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans ist bereits ein Teil des geplanten Fußwegs als Verkehrsfläche (= „Fußweg“) festgesetzt. Jedoch erstreckt sich diese Festsetzung nur auf den südlichen Teil unmittelbar am Einmündungsbereich der „Koblenzer Straße/ Alte Mayener Straße“. Nachfolgend ist ein Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans abgebildet.

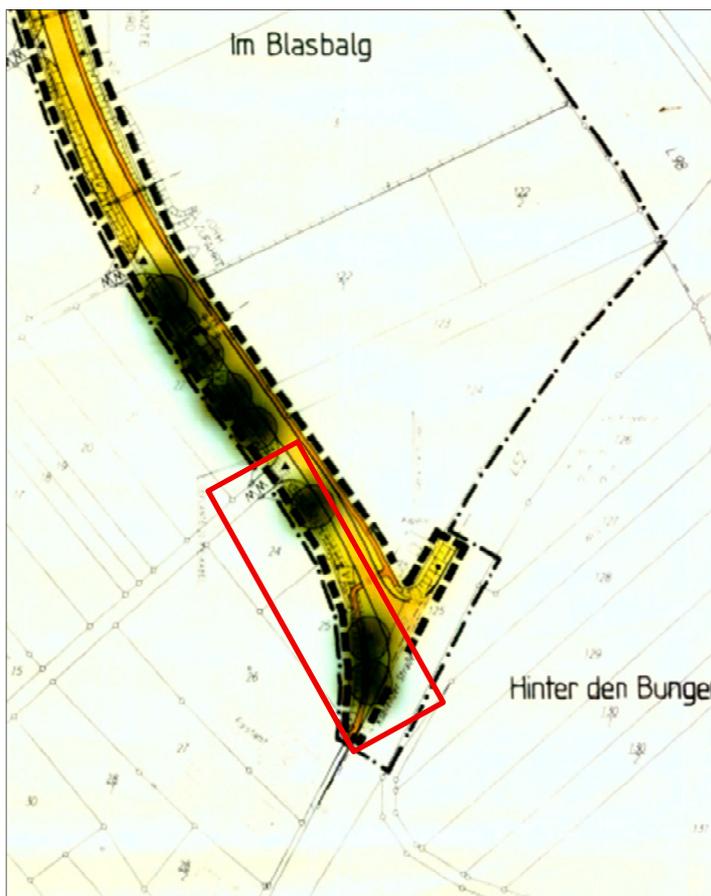


Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Kennzeichnung des von der 2. Änderung betroffenen Abschnitts, Quelle Verbandsgemeinde Kaisersesch

Durch die zwischenzeitlich stattgefundene bzw. in Planung befindliche Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich zwischen der „Koblenzer Straße“ und dem Industriestammgleis ist die Herbeiführung eines „Lückenschlusses“ bis zur Wohnanlage „Kaiser Logen“ für den Fußgängerverkehr sinnvoll. Auf diese Weise können die Voraussetzungen für eine fußläufige Erreichbarkeit der oben erwähnten stadtbedeutsamen Versorgungseinrichtungen ermöglicht und ein Beitrag für eine Minimierung des Verkehrs i.S. des § 1 (6) Nr. 9 BauGB geleistet werden.

Das grundsätzliche Planungsziel des ursprünglichen Bebauungsplans sowie der 1. Änderung nach Umsetzung einer Grünfläche bleibt aufrechterhalten, da die nicht für die Herstellung des Fuß-/Radwegs benötigten Flächen als „Verkehrsgrün“ festgesetzt werden.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Stadtrat Kaisersesch hat in der Sitzung am 13.05.2025 die Einleitung zur 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Das Beteiligungsverfahren wird nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Stadt auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vollzogen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsverfahren. Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen zu den nachfolgend aufgelisteten Inhalten der 2. Änderung des Bebauungsplans vorzutragen:

1. Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und
2. Festsetzung einer Fläche für Verkehrsgrün.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden von der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Ein Teil der zur Änderung anstehenden Fläche liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiser Logen“. In der Planurkunde zur 2. Änderung ist der Flächenteil gekennzeichnet, so dass an dieser Stelle auf die Planurkunde verwiesen wird.

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der alten Mayener Straße“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiser Logen“ für die im Geltungsbereich der Änderung gelegenen Flächen unwirksam. Voraussetzung hierfür ist der „ordnungsgemäße“ Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung. Sofern die 2. Änderung keine Rechtswirksamkeit erlangt oder in einem Gerichtsverfahren für unwirksam erklärt werden sollte, gelten die bisherigen Bebauungspläne uneingeschränkt weiter.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung kann der Planurkunde entnommen werden.

---

### **3 UMWELTRELEVANTE BELANGE**

---

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Unter Berücksichtigung der Inhalte der 2. Änderung und wegen der flächenmäßigen Geringfügigkeit wird zum derzeitigen Stand der Planung davon ausgegangen, dass keine Untersuchungen zur Klärung der artenschutz- und naturfachplanerischen Gegebenheiten durchgeführt werden müssen.

Dies gilt ebenso für die Anwendung der Eingriffsregelung.

Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der sonstigen umweltrelevanten Schutzgüter i.S. des § 1 (6) Nr. 7 BauGB liegen erkennbar zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor.

---

### **4 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DER 2. ÄNDERUNG**

---

#### **4.1 Verkehrsflächen**

Die zum „Lückenschluss“ benötigte Fläche für die Herstellung des Fuß-/ Radwegs wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zur Konkretisierung der Zweckbestimmung wird durch Planeinschrieb „F/R“ die Funktion als Fuß- und Radweg bestimmt.

Darüber hinaus wird der Verkehrsfläche eine Erschließungsfunktion zugebilligt. Die Erschließungsfunktion gilt für das Flurstück Gemarkung Kaisersesch Flur 6 Nr. 25, welches über die „Alte Mayener Straße“ erschlossen ist.

Die nicht von der Festsetzung der Verkehrsfläche erfassten Flächenteile werden als Verkehrsgrün festgesetzt. In Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie der 1. Änderung dienen diese für die wegebegleitende Begrünung.