

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB**1. Allgemeines****1.1 Einführung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausstellung eines Bebauungsplans im Stadtkernbereich der Stadt Eisenberg.

1.2 Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ist es, auch zukünftig Flächen für den Wohnungsbau, vorzugsweise für junge bauwillige Familien, bereitstellen zu können. Damit wird auch dem im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg vorgesehenen Entwicklungsbedarf Rechnung getragen. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die bestehende Attraktivität als Wohnstandort für eine angemessene, zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Eisenberg zu nutzen.

Das Bebauungsplanverfahren "Am Eisbach II" wurde bereits im Jahre 1999 eingeleitet, indem ein seinerzeit aktueller Planentwurf ins Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gegeben wurde. Das Verfahren wurde jedoch wieder eingestellt. Der Rat der Stadt Eisenberg hat nunmehr in seiner Sitzung am 03.07.2007 für den im beigefügten Plan definierten räumlichen Geltungsbereich einen erneuten Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Das Plangebiet wird von drei Seiten von bereits bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen im Stadtkern Eisenberg eingefasst und stellt eine kleinflächige innerstädtische Erweiterung und Ergänzung dieser Strukturen dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt unterhalb des in § 13 a BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.

2. Allgemeine Grundlagen als Rahmenbedingung der Planung**2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Kernbereiches der Stadt Eisenberg und wird wie folgt begrenzt:

- durch die bebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße (L 395) im Norden,
- durch die Hermann-Graf-Straße im Osten,
- durch die planfestgestellten Flächen für die Renaturierung des Eisbachs im Süden und
- durch die bebauten Grundstücke an der Bahnhofstraße im Westen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,9 ha. Darin enthalten sind bereits die Flächen für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich.

Die Lage des Gebiets im Stadtgefüge kann dem nachfolgend abgedruckten Übersichtslageplan entnommen werden.



Abb.: Lage im Stadtgefüge; Quelle: Landesvermessungsamt, Topographische Karte M. 1:50.000 (Maßstab verändert)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000.

2.2 Bestandssituation im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist gekennzeichnet durch eine heterogene Nutzungs- und Baustruktur, die sich im wesentlichen in einer Bautiefe von etwa 20 - 30 m entlang der Hauptstraße, der Hermann-Graf-Straße und der Bahnhofstraße erstreckt. Einige Gebäude werden rein zu Wohnzwecken genutzt. Diese stellen den Nutzungsschwerpunkt des bereits bebauten Bereiches dar. Daneben sind die Betriebsflächen und -gebäude eines Autohauses und zahlreiche Nebengebäude vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich öffentliche und private Freiflächen, die z.T. als Gärten genutzt werden. Auf Teilbereichen dieser Flächen wurde zwischenzeitlich eine Baustraße angelegt, die während der Umbau- und Erweiterungsarbeiten an der Verbandsgemeindeverwaltung die Anfahrbarekeit von Süden her sichert. Südlich angrenzend an diesen Bereich befindet sich der Eisbach mit seiner uferbegleitenden Vegetation. Für die Renaturierung des Eisbaches liegt eine rechtsgültige Planfeststellung vor. Die hiervon betroffenen Flächen liegen außerhalb des Bebauungsplans. Die Flächen für die Gewässerrenaturierung bilden die südliche Grenze des Bebauungsplans.

2.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die L 395 (Hauptstraße), die das Plangebiet im Norden begrenzt, über die Hermann-Graf-Straße und über die Bahnhofstraße.

Zur inneren Erschließung des Plangebiets ist die Neuanlage einer Straße zwischen Hermann-Graf-Straße und Bahnhofstraße vorgesehen. Der Stadtkern Eisenbergs ist vom Plangebiet aus fußläufig sehr gut erreichbar.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg sind im Plangebiet gemischte Bauflächen und öffentliche Grünflächen (Parkanlage) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit der vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebietes sowie Grünflächen in Kombination mit Flächen für den wasserrechtlichen Ausgleich im wesentlichen aus den voraussichtlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Abweichungen zum Flächennutzungsplan bestehen in Bezug auf die im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehenen Teilflächen. Der Flächennutzungsplan wird diesbezüglich im Zuge der Berichtigung angepasst.

4. Restriktionen

Im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

Im Rahmen des im Jahre 1999 durchgeführten Beteiligungsverfahrens wurde seitens der Oberen Wasserer- und Abfallbehörde auf die Notwendigkeit umwelttechnischer Untersuchungen und fachtechnischer Begleitung von Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Steuerwald, Hauptstraße 74 hingewiesen.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Die auf dem Grundstück vorhandene ehemalige Betriebstankstelle, Schlammfang/Benzinabscheider und Wartungsgrube mit Altöltank wurden unter gutachterlicher Betreuung komplett zurückgebaut und die festgestellten Mineralölverunreinigungen vollständig saniert. Der Sanierungserfolg ist durch entsprechende Grubenwand- und Sohlbeprobung dokumentiert. Der Bericht über die umwelttechnischen Untersuchungen und Sanierungsbegleitung des Hydrogeologischen Büros Steinbrecher & Wagner, hsw GmbH, Kerzenheim vom 11. August 2000 stellt zusammenfassend fest, dass aus umwelttechnischer Sicht damit keine weiteren Maßnahmen für die geplante Bebauung des Untersuchungsgebiets erforderlich sind und gegen eine Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung keine Bedenken bestehen.

Weder bei der Stadt Eisenberg, noch bei der Verbandsgemeinde Eisenberg liegen Erkenntnisse über sonstige Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten. Solche Bodenverunreinigungen sind bezüglich der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Nähere Untersuchungen hierzu bestehen nicht.

Die festgesetzten Baugebietsflächen liegen nach Aussage der Verbandsgemeindeverwaltung nicht in einem Bereich, der in der Vergangenheit von Hochwasserereignissen des Eisbaches betroffen war.

Innerhalb des Plangebietes verläuft bereits derzeit ein Schmutzwasserkanal der Verbandsgemeindewerke Eisenberg, die bei der Planung zu berücksichtigen und zu erhalten ist.

5. Erläuterung der Planung / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung/Nutzungseinschränkungen und -ausschlüsse

Der Bebauungsplan sieht für die direkt an das Grundstück des Autohauses an der Bahnhofstraße angrenzenden neuen Baugrundstücke im Sinne einer Abstufung der Nutzungsintensität die Ausweisung eines Mischgebietes vor. Entsprechend den Zielen zur städtebaulichen Sanierung werden in diesen Bereichen "Sonstige Gewerbebetriebe", "Gartenbaubetriebe" und "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen, da sie der angestrebten Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle im Stadtgebiet besser befriedigt werden können. Tankstellen werden ausgeschlossen, da die vorgesehene Erschließung nicht auf den hierdurch implizierten Verkehr ausgelegt ist und das Gebiet auch nicht den Anforderungen an den Standort einer Tankstelle gerecht werden kann.

Die verbleibenden Baugrundstücke werden als "Allgemeines Wohngebiet" gem. "§ 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wird dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt Eisenberg gerecht, die wohnbauliche Entwicklung nicht nur in den Stadtrandbereichen vorzunehmen, sondern auch innenstadtnahes Wohnen zu fördern und zu entwickeln.

Die in § 4 Abs. 1 Nr. 3 aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden aufgrund der geringen Flächengröße des Allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen aus Sicht der Stadtentwicklung an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt. Für das festgesetzte Mischgebiet werden hierbei die zulässigen Obergrenzen der BauNVO unterschritten. Dadurch soll die

Versiegelung möglichst gering gehalten werden und ein Mindestanteil an Grün- und Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert werden.

Ergänzend wird die Trauf- und Gebäudehöhe der künftigen Gebäude durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen begrenzt. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die umgebende Bestandsbebauung und eine gestalterische Angleichung an das räumlich benachbarte Baugebiet "Am Eisbach I".

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bestimmt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes wird die Zulässigkeit der Bauformen auf ausschließlich Einzelhäuser beschränkt, da dieser Wohntyp der derzeitigen Nachfragesituation in der Stadt Eisenberg am meisten entspricht.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine Mich- und Wohnnutzung dimensioniert und lassen die notwendige Flexibilität in der Parzellierung zu.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" und "Zubauen" der Grundstücke zu verhindern.

Mit der Beschränkung von Garagen, Stellplätzen und Carports auf den Bereich bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen soll ein "Zuparken" der rückwärtigen Gartenbereiche ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die getroffene Begrenzung der Nebenanlagen, mit der die Errichtung von Gebäuden im wesentlichen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden soll.

5.5 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal 2 begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung ortsuntypischer Appartementhäuser etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten.

Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

Die getroffene Festsetzung dient auch der Sicherung des angestrebten hohen Anteils an Wohneigentum im Gebiet.

5.6 Belange des Verkehrs und der Erschließung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Die exakte Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der nachfolgenden Entwurfsplanung vorbehalten.

Die neu zu erstellenden Verkehrsflächen des Plangebietes sollen als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 42 a StVO gewidmet werden und dementsprechend gestaltet werden.

Im Anbindungsbereich der Planstraße an die Bahnhofstraße sind die erforderlichen Sichtwinkel freizuhalten. Die für das Sichtdreieck nach Norden hin erforderliche Fläche liegt innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die für das Sichtdreieck nach Norden hin erforderliche Fläche liegt innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zur Gewährleistung der Einhaltung des erforderlichen Sichtwinkels nach Süden hin hat die Stadt Eisenberg aus dem Grundstück Flst.-Nr. 272 eine Teilfläche erworben. Die Freihaltung der Fläche von sichtbehindernden Planzungen, Einfriedungen oder sonstigen Anlagen wird durch die Stadt sichergestellt.

Aufgrund der bestehenden Höhenlage des Geländes sind zur Herstellung der Plangebietsstraßen in Teilbereichen Geländeaufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Daneben werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Anbindungen für Fußgänger an das Fußwegenetz entlang des Eisbachs geschaffen.

Private Stellplätze sind entsprechend dem aus der Anzahl der Wohneinheiten resultierenden Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5.7 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen können von den zuständigen Versorgungsträgern durch weiteren Ausbau der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist damit gewährleistet. Die Ver- und Versorgungsleitungen sollen so verlegt werden bzw. durch Schutzvorkehrungen gesichert werden, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Ver- und Entsorgungsträger werden frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet.

Im Rahmen der Abwasserbeseitigung ist eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Der bereits im Gebiet bestehende Abwassersammler wurde bei der Planung berücksichtigt und liegt im öffentlichen Raum der Grünflächen am Südrand des Plangebiets. Das Schmutzwasser wird über das Kanalsystem zur Kläranlage geleitet. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen. Hiernach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb der Grünflächen am Eisbach Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung vorgesehen, wo Staumulden und Versickerungsbereiche für das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen sowie Verkehrsflächen angelegt werden sollen.

Die Versickerungsmulden sollen hinsichtlich ihrer Bemessung und ggf. gedrosselten Zuführung von überschüssigem Wasser zum Eisbach mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserlautern, abgestimmt werden. Die Mulden sollen naturnah gestaltet werden und überwiegend als extensive Wiese sowie Säume angelegt werden.

Für genehmigungs- oder erlaubnispflichtige Bestandteile des Entwässerungskonzepts werden rechtzeitig die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren eingeleitet.

5.8 Belange der Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die mit Realisierung des Bebauungsplans verbundenen gelten damit als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus ortsgestalterischen Gründen und um die Einbindung in den angrenzenden Naturraum am Eisbach zu gewährleisten, werden dennoch grundlegende Vorgaben für die Durchgrünung des Baugebiets definiert.

Folgende Maßnahmen und Auflagen sind u.a. vorgesehen:

- Schaffung einer Randeingrünung des Baugebietes durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen (Parkanlage) zu den für die Eisbachrenaturierung vorgesehenen Flächen hin,
- Schaffung von Versickerungsbereichen für das nicht verschmutzte Oberflächenwasser,
- Begrünung von Fassaden und Flachdächern ab einer gewissen Mindestgröße,
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen.

5.9 Infrastrukturbedarf

Die kommunale Infrastruktur der Stadt Eisenberg ist vergleichsweise gut ausgebaut. Auch der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von den bereits bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zu Dachform, -farbe und -gestalt, Regelungen im Bereich der Fassadengestaltung und Grundstückseingrünung sowie zur Gestaltung von Einfriedungen.

Weiterhin wird durch Erfordernis der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einer Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

5.11 Hinweise

Hinweise und Empfehlungen, die zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende Informationen liefern, wurden sie als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

Insbesondere sind die (außerhalb des Plangebiets liegenden) Flächen zur Renaturierung des Eisbachs gemäß Planfeststellungsbeschluss informativ in die Planzeichnung eingetragen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im bzw. in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Durch die Erforderlichkeit der Planung und die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange, die zu berücksichtigen sind, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung erforderlich.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Stadt Eisenberg hat bereits im Rahmen der Stadtsanierung einen Großteil der Grundstücke im Baugebiet erworben. Es wird angestrebt die Neuordnung des Plangebietes mit den restlichen privaten Grundstückseigentümern auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so wird zur Umsetzung der Planung die Durchführung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff BauGB erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Grundstücke dienen.

Erstellt im Auftrag der

Stadt Eisenberg

durch

Bachtler • Böhme + Partner

Kaiserslautern

Ausgefertigt:

Eisenberg, den

.....
(Stadtbürgermeister)