

Stadt Eisenberg

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost"

Begründung zum Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5
67655 Kaiserslautern
Telefon (0631) 64035
Telefax (0631) 63306
e-mail
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Einführung

Bei dem vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Ebertsheimer Straße" ersetzen soll.

1.1. Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Ebertsheimer Straße" der Stadt Eisenberg datiert aus dem Jahre 1976 und wurde bereits zum größten Teil baulich umgesetzt. Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes befindet sich zwischen der Siemensstraße und der Alfred-Nobel-Straße noch ein größerer, un bebauter Bereich. Für eine Bebauung in der Größenordnung der noch verfügbaren Fläche besteht derzeit jedoch keine Nachfrage. Um der derzeitigen Marktsituation gerecht werden zu können und das Gebiet in kleinere gewerbliche Parzellen aufzugliedern, soll daher der Innenbereich zwischen der Siemensstraße und der Alfred-Nobel-Straße durch eine neue Straße erschlossen werden. Gleichzeitig soll das Gebiet durch die vorliegende Planung städtebaulich geordnet werden.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Ebertsheimer Straße" sah in seinem nördlichen und östlichen Randbereich Freihalteflächen für die Verwirklichung der Ortsumgehung Eisenberg im Zuge der B 47 vor. Diese Planungen entsprechen jedoch nicht mehr dem aktuellen Stand, so daß im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch eine Anpassung an die inzwischen detaillierter vorliegende Straßenplanung erfolgen soll.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat Eisenberg hat daher in seiner Sitzung am 05.12.2000 den Beschluss zur Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost" gefasst. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Ing.-Büro Bachtler•Böhme+Partner, Kaiserslautern, beauftragt.

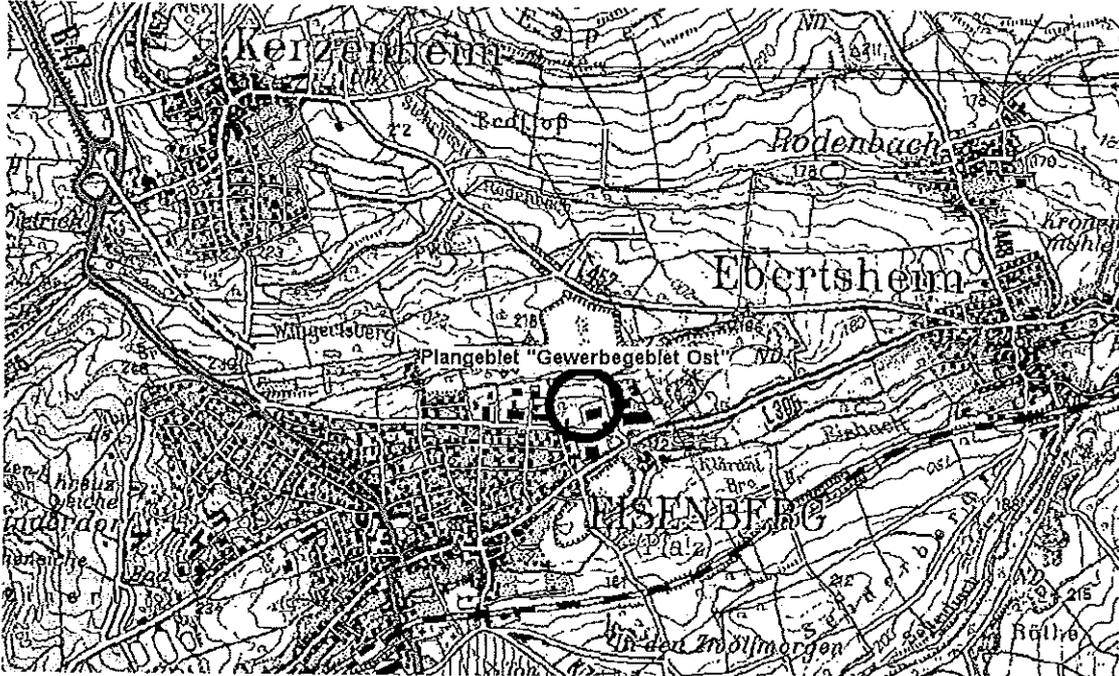
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 BauGB

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg ist das Gebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost" als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP, der kurz vor der Genehmigung steht, stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4. Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Eisenberg. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die geplante B 47,
- Im Osten durch gewerbliche Bauflächen und durch die Siemensstraße,
- Im Süden durch die Konrad-Adenauer-Straße und
- Im Westen durch die Alfred-Nobel-Straße.



Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

1.5. Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits teilweise mit Gewerbebetrieben bebaut. Bei den noch freien Parzellen handelt es sich um Brachflächen.

2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Ausweisung des Plangebietes im rechtswirksamen FNP sowie im Entwurf zur Gesamtfortschreibung
- Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlich der Ebertsheimer Straße"
- Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
- Die straßenbautechnische Vorplanung zum Neubau der Ortsumgehung Eisenberg im Zuge der B 47 (RE-Vorentwurf)

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustandes und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3. Darlegung zum städtebaulichen Konzept

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Betriebe. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll das Plangebiet dabei städtebaulich neu geordnet und erschlossen werden. Gleichzeitig sollen durch die Planung negative städtebauliche Entwicklungen wie beispielsweise die Ansiedlung innenstadtrelevanten Einzelhandels an einem nicht integrierten Standort verhindert werden.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungs- Bebauungsplanes "Gewerbegebiet östlich der Ebertsheimer Straße" wurde geprüft und nachgewiesen, dass der für die Ausweisung von

Bauflächen für Gewerbenutzungen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.2 Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der Festsetzungen

Im folgenden wird im einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

▪ Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Entsprechend der Vorgabe des FNP und des Ursprungs-Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Ebertsheimer Straße" setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.

Nur ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsleiter. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten werden ausgeschlossen, um den Charakter des Gewerbegebietes nicht zu gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren. Diese Nutzungen sollen aus Sicht der Stadtentwicklung an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden.

Eine weitere Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes besteht darin, dass im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe bestimmter innenstadtrelevanter Branchengruppen ausgeschlossen werden. Dem liegt die Intention zugrunde, einerseits eine Ansiedlung solcher Betriebe an nicht integrierten Standorten zu verhindern, um dadurch gleichzeitig negative Auswirkungen auf den Verkehr, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung des Stadtkerns als zentralen Versorgungsbereich auszuschließen. Die Stadt Eisenberg bemüht sich bereits seit längerer Zeit intensiv um die Sanierung des historischen Stadtkernes und um die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums. Eine unkontrollierte Zulassung weiterer innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten würde diesen Bemühungen entgegenlaufen und die Zielsetzungen der Stadtentwicklung gefährden.

▪ Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan behält die Festsetzung des Ursprungsplanes "Gewerbegebiet östlich der Ebertsheimer Straße" mit einer GRZ von 0,8 bei, um eine entsprechende Grundstücksausnutzbarkeit im Gewerbegebiet zu gewährleisten. Während der Ursprungsplan jedoch eine bis zu 6-geschossige Bebauung zuließ, beschränkt der vorliegende Plan die maximale Gebäudehöhe auf 14 m. Dies entspricht den zwischenzeitlich geänderten Zielvorstellungen im Sinne des § 16 Abs. 3 BauNVO zur Begrenzung der Höhenentwicklung auf ein orts- und landschaftsverträgliches Maß.

Der Ursprungs-Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlich der Ebertsheimer Straße" traf keine Festlegungen zur Geschoßflächenzahl. Die bereits bestehende Bebauung wurde auf Grundlage dieses Bebauungsplanes errichtet und auch erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet. Um künftige Rechtsunsicherheiten bei der Beitragsabrechnung neuer Vorhaben auf noch unbebauten Grundstücken zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan für diese Grundstücke eine Geschoßflächenzahl fest. In Anbetracht der zulässigen Gebäudehöhe von 14 m wird dabei von der Obergrenze der BauNVO, d.h. von einer GFZ von 2,4 ausgegangen.

▪ Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bestimmt, die auf eine Längenbeschränkung der Gebäude verzichtet, ein Grenzabstand jedoch festgesetzt, so daß weder die offene noch die geschlossene Bauweise vorliegt. Die Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch aufgrund der Gebäude- und Grundstücksfunktion

zwingend einen Grenzabstand einhalten. Dadurch wird gewährleistet, daß Betriebe, deren Größenordnung derzeit noch nicht bekannt oder absehbar ist, in einem vorgegebenen Rahmen verwirklicht werden können.

Um künftigen Bauherren eine flexible, ihren Nutzungsansprüchen entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß ein individueller Spielraum für die Bebauung gewährleistet wird.

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

Der Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auf den Bereich der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen. Die getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" der Grundstücks-vorflächen und der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu verhindern. Eine Stellplatznutzung ist auch im Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

▪ Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Zweckbestimmung des Plangebietes als Gewerbegebiet zu wahren, wird im Bebauungsplan die Zahl der nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt. Insbesondere soll hiermit auch eine spätere Herauslösung selbständiger Wohnbaugrundstücke und damit eine schleichende Entwicklung vom Gewerbe- zum Mischgebiet hin verhindert werden. Eine höhere Ausnutzung des Plangebietes für Wohnbauzwecke ist aufgrund der im Gewerbegebiet zulässigen Emissions-situation mit der Wohnnutzung nicht vereinbar.

▪ Erschließung / Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Alfred-Nobel-Straße, die Konrad-Adenauer-Straße und die Siemensstraße. Die noch unbebauten Teilflächen werden über eine neue Verbindungsstraße zwischen der Alfred-Nobel-Straße und der Siemensstraße erschlossen. Zur Deckung des durch das Gewerbegebiet entstehenden Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen werden im Zuge dieser Straße einige öffentliche Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Im nordöstlichen Teilbereich, angrenzend an die Siemsstraße, wird der bereits bestehende Weg (Parzelle 1968/41), der der Erschließung des angrenzenden Gewerbegrundstückes dient, als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan gesichert.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die geplante Ortsumgehung Eisenberg im Zuge der B 47. Aufgrund der Widmung dieser Straße als Bundesstraße ergeben sich aus dem Straßenrecht besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im näheren Umfeld. So ist eine Bebauung im Abstand bis zu 40 m vom Fahrbahnrand an die Zustimmung des Straßenbaulastträgers gebunden. Dies wurde entsprechend in der Planzeichnung vermerkt.

Da momentan noch nicht bekannt ist, wo die notwendigen Einfahrten der Grundstücke liegen werden, wurde im Bebauungsplan auf eine genaue Verortung von straßenseitigen Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken verzichtet. Es wurde daher lediglich festgesetzt, dass entlang der Straßen auf mindestens 3 m Breite Sträucher und Hecken zu pflanzen sind. Gleichzeitig wird die Breite und Anzahl der Ein- und Ausfahrten beschränkt, damit die Durchschneidung des vorderen Pflanzstreifens zwischen Gehweg und überbaubarer Fläche auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wird. An der nördlichen Plangebietsgrenze

wurde ein Ein- und Ausfahrverbot zur geplanten Ortsumgehung B 47 hin festgesetzt, das sich aus den Anforderungen aus dem Bundesfernstraßenrecht ergibt.

▪ **Ver- und Entsorgung und Wasserwirtschaft**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität wird durch die Versorgungsträger sichergestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits im Plangebiet bestehenden Trafostation wurde im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet liegt eine Gas-Hochdruckleitung, die auf Wunsch des Versorgungsunternehmens nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 in den Bebauungsplan übernommen wurde. Zusätzlich wurde der beiderseitige Schutzstreifen von 4 m Breite nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Eisenberg mit zentraler Abwasserbeseitigung zugeführt. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wurde bereits bei der Dimensionierung der bestehenden Rohrleitungen berücksichtigt, so dass die bestehenden Entwässerungsanlagen dieses Wasser aufnehmen können. Die Sammlung von Niederschlagswasser und dessen Verwendung als Brauchwasser wird darüber hinaus im Bebauungsplan in den Hinweisen ausdrücklich empfohlen.

▪ **Naturschutz und Landschaftspflege / Siedlungsökologische und eingriffskompensatorische Festsetzungen**

Der Ursprungsbebauungsplan "Gewerbegebiet östlich der Ebertsheimer Straße" enthielt aufgrund seiner Aufstellung vor Inkrafttreten des Landespflegegesetzes keine eingriffskompensatorischen Festsetzungen.

Um dennoch den zwischenzeitlich geänderten Ansprüchen an eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes Rechnung zu tragen und um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe auszugleichen, werden im Bebauungsplan die Maßnahmenvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages als Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt. Die Bebauungsplan-Festsetzungen sichern damit ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung und schaffen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen.

Durch den Bezug auf die Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen die getroffenen Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Ebertsheimer Straße" ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ durch die Erschließung eine Mehrversiegelung von ca. 450 m² möglich. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ stehen jedoch keine Flächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch Mehrversiegelung zur Verfügung.

Seitens der Stadt Eisenberg steht für landespflegerische Massnahmen die Parzelle Nr. 1280 mit einer Gesamtgröße von 4.044 m² zur Verfügung. Die derzeitige Nutzung ist laut Kataster zu 72 m² Ackerland und zu 3.972 m² Hutung. Die Stadt Eisenberg verpflichtet sich nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB, auf der genannten Parzelle Massnahmen im Sinne der landespflegerischen Zielvorstellungen im Umfang von 500 m² mit Bezug auf das Gewerbegebiet Ost durchzuführen. Landespflegerische Zielvorstellungen sind die Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland sowie Erhalt der Hutung in extensiver Nutzung. Ein Lageplan der Ausgleichsfläche ist in der Anlage zu dieser Begründung abgebildet.

▪ Genehmigungspflichtigkeit von Grundstücksteilungen

Um Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird gemäß § 19 BauGB festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Über die Genehmigungspflichtigkeit von Grundstücksteilungen wird ein gesonderter Satzungsbeschluss gefasst.

▪ Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und auf die Gestaltung von Werbeanlagen 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 zur Fassadengestaltung und -gliederung, zur Dachgestaltung, zur Art und Größe von Werbeanlagen sowie zur Art der Flächenbefestigung und zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.

Um ein ansprechendes Gesamtbild des Baugebietes zu gewährleisten wurde darüber hinaus festgesetzt dass Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze mit einem Sichtschutz zu umgeben sind.

▪ Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Im Bebauungsplan wurden über die eigentlichen Festsetzungen hinaus einige Hinweise abgedruckt, die mit zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden können.

4. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich in teilweise in Privateigentum. Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB in Frage. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

Aufgestellt: Eisenberg, den 12. Nov. 2001



Anlage: Externe landespflegerische Kompensationsfläche Parzelle Nr. 1280

