



Stadt Eisenberg

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebertsheimer Straße“

Begründung

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Vorentwurf I Januar 2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Eisenberg
vertreten durch die Verbandsgemeinde Eisenberg
Hauptstraße 86
67304 Eisenberg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	4
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	4
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
C. GRUNDLAGEN.....	4
1. Planungsgrundlagen.....	4
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Bestandssituation	6
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
1. Regionaler Raumordnungsplan.....	6
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg.....	7
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
1. Natur- und Artenschutz.....	8
1.1. Schutzgebiete und -objekte.....	8
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	9
2. Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	10
3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	10
3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	10
3.2. Gewässer.....	11
3.3. Überschwemmungsgebiete / Außengebietswasser / Starkregen	11
4. Altablagerungen / Altlasten	11
5. Bergbau / Altbergbau	11
6. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	12
7. Sonstiges	12
F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	12
1. Städtebauliche Zielvorgaben	12
2. Erläuterung der Planung.....	13
G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	13
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
1.2. Maß der baulichen Nutzung	13
1.3. Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	14
1.4. Verkehrsflächen	14
1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).....	14
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	15

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	15
1.1. Nutzungsordnung.....	16
1.2. Altlasten	16
1.3. Radon	16
1.4. Brandschutz	16
2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	17
3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	17
4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	17
5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	17
6. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8 BauGB)	17
7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	18
I. PLANVERWIRKLICHUNG	18

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Als einziger größerer Industriestandort im Donnersbergkreis stellt die Stadt Eisenberg einen bedeutsamen Arbeitsmarktstandort für die Region dar. Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichem Bauland verfolgt die Stadt Eisenberg kontinuierlich die Entwicklung ihrer gewerblichen Flächen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg sieht für den hier in Rede stehenden Bereich bereits eine geplante gewerbliche Baufläche vor. Der Bebauungsplan „GE-Ebertsheimer Straße“ konkretisiert nun die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat von Eisenberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „_____“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen zum Bebauungsplan sind:

- Gültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg
- Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz, ROP IV, 3. Teilfortschreibung 2018
- Abfragen des LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Eisenberg ist eine Stadt der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Donnersbergkreis. Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Stadtbereich an der B47 und wird erschlossen durch eine Auffahrt von der Ebertsheimer Straße.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des ungefähren Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zur Ortslage von Eisenberg (Quelle: LANIS RLP 01/2023))

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 13.800 m² und wird wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebertsheimer Straße“ (Quelle: BBP Kaiserslautern 06/2023)

Der Geltungsbereich schließt folgende Flurstücke der Flur 0 Eisenberg komplett oder teilweise mit ein:

1756/8	1754/5	1756/4
1756/2	1756/6 (tlw.)	1654/5 (tlw.)
1754/3	1748/3	

3. Bestandssituation

Der südliche Teil der Fläche wurde früher vom angrenzenden Tagebau in Anspruch genommen. Nach Ende der Nutzung wurde die Fläche mit Lehm verfüllt. Diese Nutzung prägt das Gebiet noch immer. Es stellt sich größtenteils als Freifläche mit Brachencharakter dar (HW). Die Fläche ist in weiten Teilen spärlich bewachsen. An vielen Stellen liegt der aufgetragene Lehm offen vor. Aufgrund der wasserstauenden Wirkung bilden sich auf der Fläche temporäre Kleinstgewässer. Stellenweise finden sich einzelne Röhrichte. Auf der Fläche liegen zudem zwei Totholz / Erdhaufen (BL4). Im nordöstlichen Bereich dieser Fläche wurde ein Bestandsgebäude abgerissen. Hier findet sich zur nördlich angrenzenden Gehölzreihe (BJ) hin eine „Abbruchkante“. Die Gehölzreihe besteht in diesem Bereich aus größeren, einzelnen Laubbäumen. Weiter westlich werden diese durch kleinere und dichtere Gehölze abgelöst. Nördlich dieser Gehölzreihe befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche mit Gebäuden, Parkplätzen und Verkehrsflächen (VA / HV3 / HN1). Dieser Bereich ist nahezu komplett versiegelt.

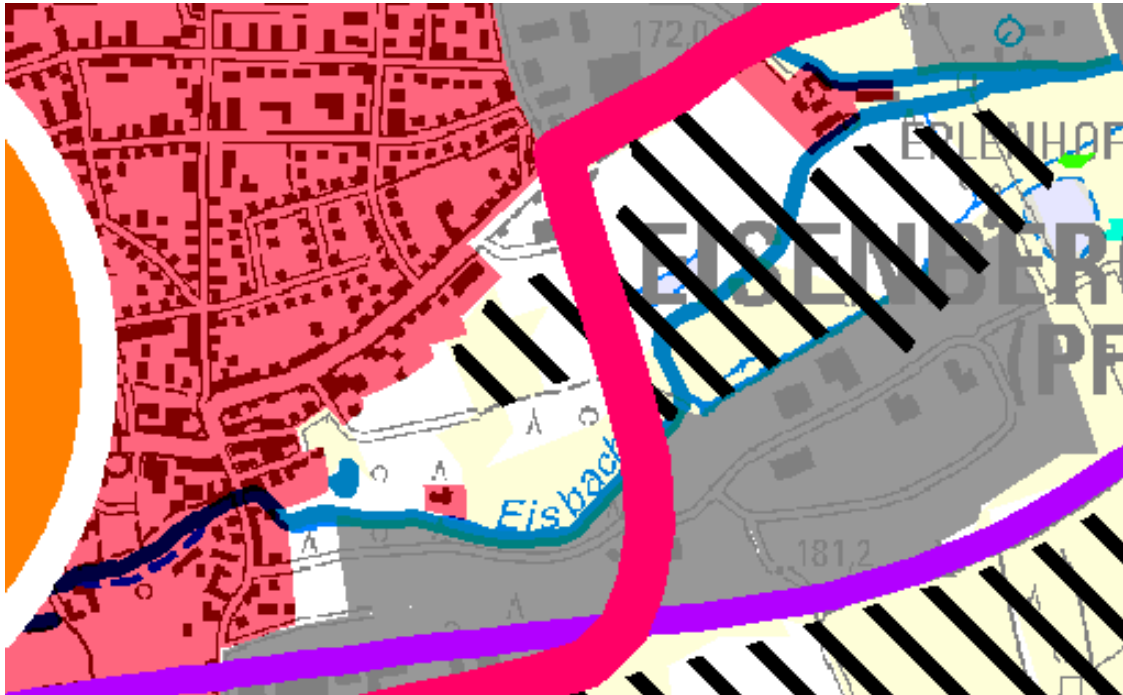


Grobübersicht des Plangebietes und vorhandener Biotopstrukturen (Quelle: Darstellung BBP, Luftbild: LANIS RLP abgerufen 11/2023, Stand Luftbild 05/2022)

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

1. Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz ist das Plangebiet teilweise als Vorranggebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen. Der nördliche Teilbereich hat keine Ausweisung (siehe nachfolgende Abbildung).



Darstellung des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan der Planregion Westpfalz (Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 01/2023)

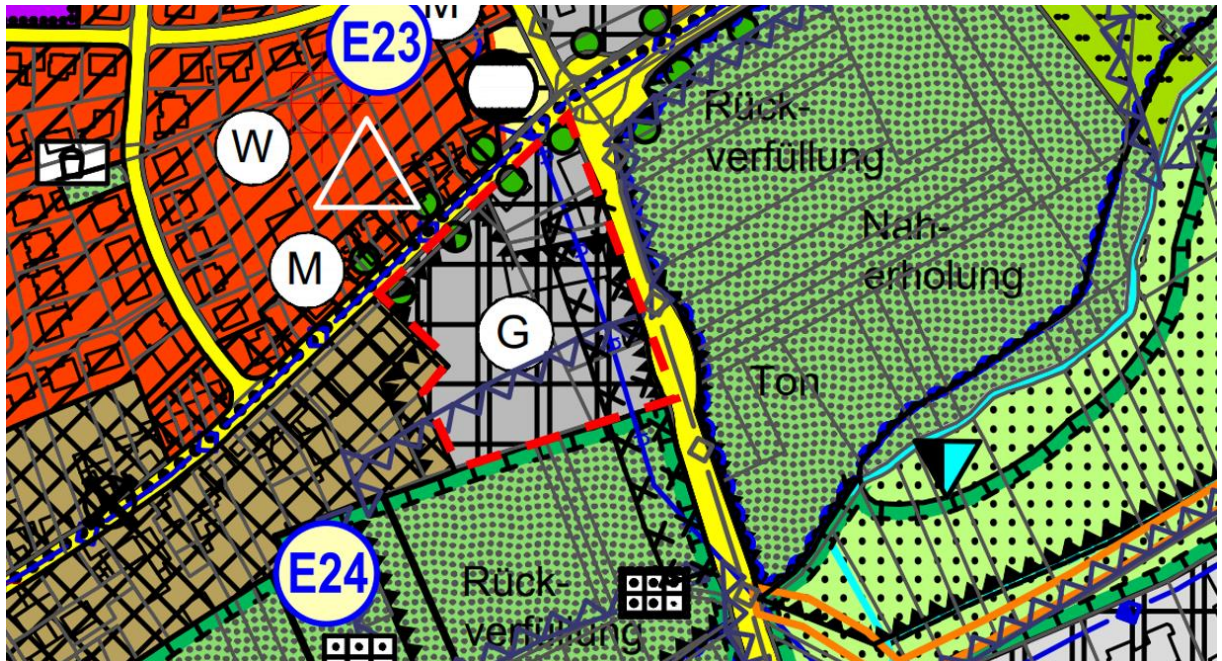
Mit Schreiben vom 14.08.2023 hat das Landesamt für Geologie und Bergbau der Änderung der Abschlussbetriebsplanzulassung zur Verwendung von Fremdmassen für die Wiedernutzbarmachung der Oberfläche im Tontagebau zugestimmt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle kein Zielkonflikt vorliegt.

2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Eisenberg stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Osten des Plangebietes entlang der Römerstraße weist der Flächennutzungsplan eine Fläche aus deren Boden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB). Im Norden entlang der Ebertsheimer Straße sind Eingrünungen als Gliederung und Leitstruktur an Straßen festgesetzt. Bis auf die nord-östliche Ecke liegt das gesamte Plangebiet in einer Fläche für Abgrabung. Im Südlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten ist festgesetzt. Zusätzlich verläuft am östlichen Rand entlang der Römerstraße eine Ferngasleitung mit 8 m Schutzstreifen.

Da im Bebauungsplan im nördlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet vorgesehen ist entsprechen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist.



Darstellung des ungefähren Plangebietes (rot gekennzeichnet) im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Das nächstgelegene FFH liegt ungefähr 700m nord-westlich der Planfläche.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Allerdings befindet sich süd-östlich der Eisbach am Erlenhof (GB-6414-0042-2010) als geschütztes Biotop des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG. Dieser bildet mit einigen weiter westlich liegenden Röhrichte einen zusätzlich geschützten Biotopkomplex (BK-6414-0022-2010).

Da dieses allerdings durch die Bundesstraße 47 vom Plangebiet getrennt ist und keine so weitreichenden Eingriffe geplant sind, sind keine erheblichen Auswirkungen des Planvorhabens auf diese zu erwarten (siehe Abbildung).



Lage des Plangebietes (gelb gekennzeichnet) zum geschützten Biotopkomplex Eisbach am Erlenhof (violett gekennzeichnet) (Quelle: LANIS 01/2023)

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Eine Artenschutzrechtliche Voreinschätzung (erstellt durch BBP Kaiserslautern 05/2023) kommt zu folgendem Ergebnis:

Für planungsrelevante **Pflanzen, Fische, Käfer, Libellen, Säugetiere, und Weichtiere** bietet die Fläche keine geeigneten Habitate. Verbotstatbestände nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** sind demnach auszuschließen.

Eine besondere Eignung des Plangebietes als Brutgebiet für **Vögel** liegt nach jetzigem Kenntnisstand nicht vor. Die Funktion als Nahrungshabitat ist im landschaftlichen Zusammenhang nicht essentiell. Dennoch müssen bei geplanter Rodung die nach **§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG** festgelegten Rodungszeiträume beachtet werden.

Die auf der Fläche befindlichen Totholzhaufen bieten Lebensraum für diverse Organismengruppen. Sie sollten entsprechend erhalten bleiben. Dafür würde es sich anbieten sie in die zukünftige Eingrünung des Plangebietes zu integrieren.

Als Brachfläche mit Ruderalvegetation bietet das Plangebiet potentiellen Lebensraum für planungsrelevante **Schmetterlinge**. Mögliche Vorkommen sind vertiefend zu untersuchen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Kleinstgewässer kann ein zumindest temporäres Vorkommen planungsrelevanter **Amphibien** im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Hierzu sind vertiefende Untersuchungen notwendig.

Für terrestrische **Reptilien** bietet die Planfläche durch die sonnenexponierten Offenbereiche, Totholzhaufen und Gehölze geeignete Habitate. Ein Vorkommen der Mauereidechse im nordöstlichen Teilbereich konnte bereits nachgewiesen werden. Um Aussagen über die tatsächliche Verbreitung im Plangebiet und über die Populationsgröße machen zu können, sind vertiefende Untersuchungen notwendig.

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern, sind grundsätzlich die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- V1 Beschränkung der Rodungszeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, doch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person der Tötungstatbestand mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

2. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig von Norden über eine Stichstraße die an die Ebertsheimer Straße anbindet.

3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

3.2. Gewässer

Der Eisbach, ein Gewässer III. Ordnung, verläuft 250-300 m südlich der Planfläche. Die Gewässerstrukturgüte ist östlich der B47 auf Seiten des Plangebietes stark bis sehr stark verändert. Während sich auf der westlichen Seite der B47 entlang des Baches geschützte Biotope des § 30 BNatschG u. § 15 LNatSchG befinden (siehe 1.1.3)¹.

3.3. Überschwemmungsgebiete / Außengebietswasser / Starkregen

Das Plangebiet grenzt an einen potentiellen Überflutungsbereich in Auen an.



Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Karte 5 der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Quelle: Landesamt für Umwelt, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen, Karte 5; 2018)

4. Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße umgehend zu informieren.

5. Bergbau / Altbergbau

Mit Schreiben vom 14.08.2023 hat das Landesamt für Geologie und Bergbau der Änderung der Abschlussbetriebsplanzulassung zur Verwendung von Fremdmassen für die Wiedernutzbarmachung der Oberfläche im Tontagebau zugestimmt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass Belange des Bergbaus der Planung nicht entgegenstehen.

¹ Quelle: Geoportal Wasser RLP

6. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP),
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler,
- Grabungsschutzgebiete sowie
- Ausweisung von Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden (Quelle: Geoportal Boden RLP).

Sollten während der Bauphase Funde innerhalb des Geltungsbereichs zutage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie verwiesen.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse zu Sachgütern im Plangebiet vor.

7. Sonstiges

Weitere Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der hier aufzustellende Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung erneuerbarer Energien und deren sparsamen Umgang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Entsprechend der bestehenden Nutzungen und der Planungsabsicht der Stadt Eisenberg soll der Bereich entlang der Ebertsheimer Straße einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Der südliche Bereich des Plangebiets soll als klassisches Gewerbegebiet entwickelt werden. Durch diese Nutzungsstaffelung sollen zudem Belange des Lärmschutzes gewahrt werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt nördlich über die „Ebertsheimer Straße“. Über eine Fußwegeverbindung soll ein Anschluss an das ebenfalls in Planung befindliche Sport- und Freizeitgelände der Stadt Eisenberg hergestellt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen Wasser, Elektrizität und Telekommunikation sowie ggf. Gas kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden.

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Eisenberg ist aufgrund ihrer regionalen Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung bestrebt, innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebiet eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Der bestehenden Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der Ebertsheimer Straße sowie der Wohnbebauung im nordöstlichen Eck des Plangebietes Rechnung tragend und um die Entwicklungsabsichten der Stadt Eisenberg mit einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, wird das Plangebiet geteilt. Im nördlichen Teil wird ein Mischgebiet festgesetzt um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu fördern und um gleichzeitig die Lärmbelastung für die Umgebungsbebauung zu minimieren. Um die südlichen Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu sichern wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, von welchem aufgrund der Entfernung keine negativen Störungen für die bestehende Bebauung zu erwarten sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall geregelt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer maximalen Gebäudehöhe.

Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet mit 0,6 und im Gewerbegebiet mit 0,8 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung empfohlenen Grenzen.

Die getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in Form der maximalen Gebäudehöhe soll einerseits eine für eine gewerbliche Nutzung ausreichend dimensionierte Gebäudekubatur ermöglichen. Andererseits soll somit der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO gerecht werden, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung einzelner Geschosse.

1.3. Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche beschränken sich ebenfalls in generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale.

Für den überbaubaren Bereich im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird bestimmt, dass im Sinne einer offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch unterliegen die Baukörper keiner Längenbegrenzung. Somit sind Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig. Dies soll den Ansprüchen an eine gewerbliche Nutzung gerecht werden.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird und straßenseitiger Bebauung. Davon ausgenommen sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Wärmepumpen. Dadurch ist eine ausreichende Flexibilität zur Grundstücksnutzung gewährleistet.

1.4. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehung gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Die zur Verfügung stehenden ausgewiesenen Verkehrsflächen gehen stellenweise über den eigentlichen Erschließungsbedarf hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktion nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1. Maßnahme M1 – Eingrünung des Plangebietes

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Ortsbild zu reduzieren und den Verlust bestehender Biotopstrukturen teilweise zu kompensieren wird auf der in der Planzeichnung eingezeichneten Fläche die Pflanzung einer Gehölzreihe aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt.

1.5.2. Maßnahme M2 – Dachbegrünung

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von bis zu 15° entschieden, so ist diese Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

1.5.3. Maßnahme M3 – Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den

Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren können. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Straßenraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

1.5.4. Maßnahme M4 – Insektenfreundliche Beleuchtung

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden, sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

1.5.5. Maßnahme M5 – Wasserdurchlässige Beläge

Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften der Stadt Eisenberg

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohnbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzungsordnung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen ist davon auszugehen, dass zum einen die zukünftige Arbeitsbevölkerung und Wohnbevölkerung im Plangebiet und zum anderen die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabensgebiets gesunde Bedingungen“ vorfinden werden.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Eisenberg und dem Entwicklungsziel, ein Angebot an Gewerbeflächen bereitzustellen sowie die angrenzende und im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung zu schützen.

1.2. Altlasten

Das Plangebiet wurde nach Ende der Nutzung durch den Tagebau mit Lehm aufgefüllt. Im Flächennutzungsplan ist zudem eine Fläche für Böden mit umweltgefährdeten Stoffen für den Bereich entlang der Ebertsheimer Straße gekennzeichnet. Hierauf sollte im Weiteren Verfahren geachtet werden.

Sollten darüber hinaus wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan da-rauf hingewiesen, dass die zuständige Struktur- und Genehmigungsdi- rektion, Regional-stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

1.3. Radon

Die Radonkonzentration im Plangebiet liegt bei 30-43 kBq/m³ und das Radonpotential bei 23,5. (Quelle: Landesamt für Umwelt).

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radon- messung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durch- zuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.4. Brandschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ge- währleistet.

Den Belangen des Brandschutzes wird im Rahmen der Konzeptionierung der Erschließung Rechnung getragen. Die Straßenverkehrsflächen sowie das Trinkwassernetz erhalten ausreichende Dimensionierungen.

Der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert daraufgelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (u.a. Dach) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Umweltbericht, der den Teil B der Begründung darstellt, wird detailliert auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen.

5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebietes müssen die erforderlichen technischen Infrastrukturen neu geschaffen werden. Sie können nach gegenwärtigem Kenntnisstand an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger anschließen. Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet zurückgehalten.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

6. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8 BauGB)

Den Belangen der Wirtschaft wird durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes in besonderem Maße Rechnung getragen, da es einerseits zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze beiträgt, indem es bestehenden Betrieben Erweiterungsflächen sowie in der Gemeinde ansässigen Betrieben durch gemeindeinterne Umsiedlungen Entwicklungspotentiale bietet. Zudem werden Gewerbeflächen für weitere Gewerbeansiedlungen geboten, welche neue Arbeitsplätze in der Gemeinde schaffen.

7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zur internen Erschließung des Plangebiets muss eine neue Straße in ausreichender Dimensionierung für die in einem Gewerbegebiet typischerweise anfallenden Verkehre erfolgen. Angebunden wird das Plangebiet über die bestehende Straße „Ebertsheimer Straße“.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.