

**STADT
KIRCHHEIMBOLANDEN**

**BEBAUUNGSPLAN
„ERZBERGERSTRASSE**

**TEIL A 1
BEGRÜNDUNG**

April 2024

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASERTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

BREHM
& CO. GMBH

2. Ausfertigung

Stadt Kirchheimbolanden
Bebauungsplan „Erzbergerstraße“
Proj.Nr. 2019-15

Inhalt

Teil A-1	Begründung
1	Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
2	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
3	Rechtsgrundlagen
4	Aussagen der übergeordneten Planung
5	Bestandsbeschreibung
6	Umweltbericht
7	Städtebauliches Konzept
7-1	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze
7-2	Bebauungsstruktur und Nutzung
7-3	Landschaftsplanung/Artenschutzprüfung
7-4	Ver- und Entsorgung
8	Baugrund/Bodenbelastungen
9	Bodenordnung
10	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
10-1	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB
10-2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Kirchheimbolanden
Bebauungsplan „Erzbergerstraße“
Proj.Nr. 2019-15

Begründung

1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet „Erzbergerstraße“ liegt am südöstlichen Rand des Stadtgebietes von Kirchheimbolanden, zwischen der Marnheimer Straße und der ehemaligen Bahnlinie. Der Bereich nördlich der Erzbergerstraße ist durch Einfamilienhäuser und die sie umgebenden Freiflächen geprägt und soll als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Bereich südlich der Erzbergerstraße umfasst neben Wohnbaugrundstücken auch gewerblich genutzte Grundstücke und soll als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung entlang der Friedrich-Ebert- und der Erzbergerstraße, die dort unmittelbar an die Marnheimer Straße angrenzenden Grundstücke sind bereits mit dem Bebauungsplan „Am Arbeitsamt“ als Mischgebiet festgesetzt, sowie die südlich angrenzenden derzeit gewerblich genutzten Grundstücke zwischen Marnheimer Straße und ehemaliger Bahnlinie und der Landesstraße L 401.

Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von rd. 37.650 m² und umfasst die folgenden Parzellen:

Pl.Nrn. 1390/2, 1390/8 teilweise, 1408/3, 1408/4, 1411/5, 1411/6, 1411/16 bis 1411/19, 1411/21 bis 1411/24, 1412/2 bis 1412/4, 1412/8 bis 1412/11, 1412/21, 1412/24 teilweise, 1412/25, 1412/26, 1413, 1415/3 bis 1415/13, 1415/16 bis 1415/18, 1415/24, 1415/36 bis 1415/39, 1415/40, 1415/42 teilweise, 1415/46, sowie 1415/49 teilweise, alle Gemarkung Kirchheimbolanden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im

Norden: Gewerbegebiet

Osten: Grünfläche (ehemalige Bahnlinie) sowie Landesstraße L 401

Süden: Industriegebiet

Westen: Mischgebiet entlang der Marnheimer Straße und Marnheimer Straße.

Im überplanten Bereich ergeben sich folgende Nutzungen:

- Bruttobaufläche WA	ca.	15.660 m ²
- Bruttobaufläche MU	ca.	17.060 m ²
- Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	220 m ²
- Erhaltung Gehölzflächen	ca.	1.090 m ²
- Verkehrsflächen / Wege	ca.	3.620 m ² .

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Bei dem Wohngebiet „Erzbergerstraße“ sind im Rahmen von Um- und Neubauten städtebauliche Entwicklungen eingetreten, die den Zielsetzungen der Stadt für dieses Gebiet nicht immer entsprechen. Der Bereich ist derzeit noch überwiegend durch kleinere Wohnhäuser (charakteristische sog. Siedlungshäuschen, die damals nahezu baugleich zur Befriedigung eines hohen Wohnbedarfs errichtet wurden) aus den 30er Jahren und vereinzelt auch aus den 50er und 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, geprägt. Die relativ großen, meist schmalen, aber tiefen Grundstücke unterliegen in jüngster Zeit einem starken Baudruck, den die Stadt mit der Zielsetzung des grundsätzlichen Erhalts des Gebietscharakters lenken möchte. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erzbergerstraße“ will die Stadt in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung deshalb einerseits einen entsprechenden Rahmen festsetzen, andererseits aber ergänzend Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Gebiet auch mit zeitgemäßer Architektur und möglichst nachhaltigen Energiekonzepten belassen.

Im Rahmen der Beteiligung am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Untere Landesplanungsbehörde auf die bestehende Problematik der räumlichen Nähe von Wohngebiet einerseits und Gewerbe-/Industriegebiet andererseits hingewiesen. In Anlehnung an § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Durch den § 50 BImSchG wird ein wichtiger Planungsgrundsatz zur Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen festgelegt, woraus sich für die Planung ergibt, dass die aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten resultierenden Konflikte nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern sind, sondern - soweit möglich und erforderlich - bereits planerisch gelöst werden müssen.

Die beschriebene Problematik ist zwar aus Sicht der Stadt Kirchheimbolanden nicht stadtplanerisch herbeigeführt, sondern resultiert aus der historisch gewachsenen Gemengelage, gleichwohl sieht auch sie das Erfordernis, diesen Konflikt zu lösen. Im Rahmen der Überplanung vorhandener Gemengelagen gestattet das Gebot der Rücksichtnahme, dass bei gewachsenen städtebaulichen Strukturen ein anderer Maßstab angelegt wird, als bei der Planung neuer Gebiete.

Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 12.12.1975, Az.: BVerwG IV C 71.73 u.a. ausgeführt: „...In den Bereichen, in denen Baugebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammenreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dies führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch...zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von -als solchen legalen - Belästigungsquellen ansiedeln. (Zitat Ende).

Dies gilt gerade auch für das überplante Gebiet, wo sich insbesondere aus der historisch gewachsenen Nachbarschaft von Wohnen und ehemals auch gewerblicher Nutzung (Essig-Handlung, Feinmechanik) einerseits sowie Gewerbe/Industrie andererseits (Gewürzhersteller und Industriebetrieb) andererseits und trotz deren zwischenzeitlicher Entwicklung/Veränderung in den vergangenen Jahren eine gegenseitige Rücksichtnahme entwickelt hat, die seit mehr als 50 Jahren ein gelebtes Nebeneinander ermöglicht haben.

Zur Konfliktbewältigung wird zum einen der Geltungsbereich um südlich angrenzende Flächen erweitert und zum anderen wird dieser Erweiterungsbereich sowie die Grundstücke südlich der Erzbergerstraße als Urbanes Gebiet ausgewiesen, in welchem sowohl die aktuell vorhandene Wohnnutzung als auch die bestehenden Dienstleister und die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe abgebildet werden können. Gleichzeitig wird damit stadtplanerisch der geforderte Puffer zwischen Wohngebiet einerseits und Gewerbe-/Industriegebiet andererseits geschaffen.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sollen die Bauleitpläne im Wesentlichen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Weiterhin sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 8 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Neufassung des BauGB in der Bekanntmachung vom 3. November 2017 ist mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 23. Juli 2021 insbesondere um Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung novelliert worden. Der Bebauungsplan „Erzbergerstraße“ wird nach den Vorschriften dieser Novelle einschließlich zwischenzeitlich erfolgter Aktualisierungen erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Erzbergerstraße“ setzt Maßnahmen der Innenentwicklung fest und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

Gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB sind für die Berechnung der Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen. Aktuell laufen keine weiteren Aufstellungsverfahren im näheren Umfeld des Vorhabens.

Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für den Bebauungsplan „Erzbergerstraße“ ermittelt sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 mit 15.660 qm x GRZ 0,4 entspr.	6.264 qm Grundfläche
Urbanes Gebiet MU 1 und MU 2 mit 17.060 qm x GRZ 0,8 entspr.	13.648 qm Grundfläche
Summe Grundfläche	19.912 qm

Die zulässige Grundfläche liegt damit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm.

Der Bebauungsplan begründet darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Für den Bebauungsplan wird deshalb das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt, so dass eine förmliche Umweltprüfung nicht durchgeführt wird und der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB entfallen.

Landesbauordnung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO werden der Bebauungsplan und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gleichzeitig aufgestellt und beschlossen.

Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz

Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1 BNatSchG, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für zukünftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln oder wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a aufgestellt wird und in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich!

4 Aussagen der übergeordneten Planung

Die Stadt Kirchheimbolanden wird im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom 06.08.2012, mit Berücksichtigung der 3. Teilfortschreibung, die am 18. Mai 2020 in Kraft getreten ist, als Mittelzentrum mit den besonderen Funktionen „Gewerbe“ und „Wohnen“ eingestuft. Der ROP weist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen aus. Lediglich die südöstliche Ecke ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

In der aktuellen, seit September 2015 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden ist die Fläche im Geltungsbereich im Wesentlichen als bestehende Wohnbaufläche dargestellt, an die südlich eine Gewerbliche Baufläche folgt.

Der Bebauungsplan ist damit nur bereichsweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB benötigen allerdings keiner Genehmigung durch die Untere Landesplanungsbehörde. Der Flächennutzungsplan ist jedoch parallel zu ändern bzw. die Fläche ist bei der nächsten Fortschreibung anzupassen.



Auszug aus dem FNP Kirchheimbolanden 2017 mit Eintragung Geltungsbereich Bebauungsplan „Erzbergerstraße“

5 Bestandsbeschreibung

Die Baugrundstücke beiderseits von Erzberger- und Friedrich-Ebert-Straße sind aktuell noch überwiegend mit kleineren Wohnhäusern, typischen, oft baugleichen Siedlungshäuschen aus den 30er Jahren und vereinzelt auch aus den 50er und 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts bebaut. Aufgrund eines erhöhten Wohnflächenbedarfs wurden viele dieser Häuser umgebaut, wobei die baulichen Erweiterungen aber zumeist am hinteren Gebäudeteil oder Grundstück vorgenommen wurden, so dass das Erscheinungsbild an der Straße im Wesentlichen erhalten blieb. Zu diesen typischen, spitzgiebeligen und anderthalbgeschossigen Siedlungshäuschen wurden insbesondere im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße auch größere zweigeschossige Gebäude gestellt, teils auch als Doppelhäuser oder Hausgruppen.

In den letzten Jahren wurden vereinzelt Gebäude niedergelegt oder komplett umgebaut, wobei nur teilweise die Maßstäblichkeit des Bestandes übernommen wurde. Zusätzliche Vollgeschosse, Flach- und Pultdächer, Staffelgeschossen oder auch große Glasflächen haben das Erscheinungsbild in einzelnen Bereichen stark verändert.

Neben der Wohnnutzung finden sich im Gebiet noch ein Handwerksbetrieb und insbesondere im Bereich südlich der Erzbergerstraße auch Dienstleister und eine Firmenverwaltung. Durch die überwiegend tiefen Grundstücke sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen große durchgehende Grün- und Freiflächen mit altem Baumbestand, aber auch vielen Nebengebäuden, vorhanden.

Der Bereich südlich der Bebauung entlang der Erzbergerstraße ist aktuell gewerblich genutzt. Im vorderen Bereich zur Marnheimer Straße hin produziert ein mittelständiges Unternehmen im Einschichtbetrieb Gewürzmischungen, der hintere, zur ehemaligen Bahnlinie und der Landesstraße L 401 gelegene Bereich wird bereits seit vielen Jahren als PKW-Stellplatz von dem unmittelbar südlich angrenzenden Industriebetrieb genutzt.

Zwei Gehölzstreifen unterschiedlicher Breite bilden abschnittsweise einen optischen Puffer zwischen diesen Gewerbegrundstücken und den im Norden liegenden Frei- und Gartenflächen der Wohnbebauung.

6 Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan „Erzbergerstraße“, wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltbericht erstellt.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 abgesehen und ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da zum einen durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und zum anderen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen.

Im Übrigen ist durch die zulässige wie auch die tatsächlich stattfindende Vornutzung sowie die Lage und die Art und das Maß der geplanten Nutzung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen schaffen ergänzend ansatzweise einen Ausgleich für die zulässige Bodenversiegelung, für die Veränderung des Wasserhaushalts, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen.

Ergänzend sind im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die planerische Abwägung einzustellen.

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Aussagen dazu finden sich unter Punkt 7-3.

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG

Natura-2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch die Bestandsüberplanung sind keine Veränderungen der relevanten Umweltfaktoren (z.B. Immissionen, Bodenverunreinigungen, Klima, Erholung) zu erwarten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der bereits bestehenden Nutzungen sind keine Veränderungen der relevanten Umweltfaktoren (z.B. Immissionen, Bodenverunreinigungen, Klima, Erholung) zu erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Emissionen, die auf schutzwürdige oder schutzbedürftige Nutzungen einwirken könnten, ist nicht zu rechnen.

Abfall- und Abwasserentsorgung werden im Rahmen bestehender Systeme und Anlagen vorgenommen.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie ein sparsames und effizientes Energiemanagement ergeben sich aus den gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden; Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020).

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für die Abwägung erhebliche Darstellungen und Aussagen aus umweltschützenden Fachplänen (Landschaftsplan, Wasserrahmenrichtlinie, Hochwasserschutz, Starkregen, Luftreinhaltepläne, Lärminderungspläne u.a.) liegen bis auf die Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden nicht vor. Ein Kartenauszug und Aussagen dazu finden sich unter Punkt 7-4.

- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es sind keine solche Gebiete betroffen.

- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Zu berücksichtigende Wechselwirkungen zwischen den Faktoren des Naturhaushalts, Menschen und Kultur- und Sachgütern sind nicht bekannt.

- j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, sind nicht vorhanden.

7 Städtebauliches Konzept

7-1 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Wohn- wie auch des Urbanen Gebietes ist bereits vorhanden.

Stellplätze, pro Wohneinheit 2, sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Der Bebauungsplan „Erzbergerstraße“ setzt in einem bereits bebauten Gebiet bei zukünftigen Um- und Neubaumaßnahmen Rahmenbedingungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest, mit denen einerseits der bestehende Gebietscharakter im Wesentlichen erhalten, andererseits aber auch die Modernisierung und Nachverdichtung im Gebiet im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ermöglicht werden soll.

Ergänzend soll auch für die im südlichen Geltungsbereich historisch gewachsenen Gemengelage und die sich daraus ergebende Problematik der räumlichen Nähe von Wohngebiet einerseits und Gewerbe-/Industriegebiet andererseits eine planerische Lösung gefunden werden. In Anlehnung an § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Konfliktbewältigung wird der südliche Geltungsbereich als Urbanes Gebiet ausgewiesen, in welchem sowohl die aktuell vorhandene Wohnnutzung als auch die bestehenden Dienstleistungsbetriebe und die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässig sind.

Gegenstand der Planaufstellung ist deshalb im Wesentlichen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie die Festlegung von Baugrenzen.

Der angestrebte offene Charakter in den Wohngebieten soll auch durch die Festsetzung einer Einzel- oder maximal Doppelhausbebauung in weit überwiegenden Bereichen des Wohngebiets unterstützt werden. Lediglich im Bereich WA 2 werden bereits bestehende Hausgruppen mit in die Festsetzung aufgenommen.

Im Urbanen Gebiet wird für dessen südlichen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sowohl Gebäudelängen von über 50 m als auch eine einseitige Grenzbebauung zulässt. Hier sind ergänzend auch max. 3 Vollgeschosse und Gebäudehöhen von 14,00 m zulässig, um bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Neben der auf den Grundstücken bereits vorhandenen Begrünung sollen insbesondere die Freiflächen zum Straßenraum erhalten und ansprechend gestaltet werden. Aus diesem Grund werden innerhalb der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Arbeits- und Lagerflächen in den Vorgärten ausgeschlossen und/oder eine Begrünung vorgeschrieben. Die vorhandenen Gehölzstreifen im Gebiet MU 2 nehmen eine wichtige Pufferfunktion ein und werden zur Erhaltung festgesetzt.

Außer durch Grünflächen lassen sich gerade in verdichteten Siedlungsbereichen durch die Begrünung von flachen oder gering geneigten Dächern kleinklimatische Defizite in Bezug auf die Temperatur oder den Wasser- und Feuchtigkeitshaushalt mindern. Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung der klimatischen Situation durch Schadstoff-Filterung aus der Luft und Abmilderung der Abstrahlungswärme bei und wirken auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend. Begrünte Dachflächen bilden darüber hinaus auch stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, welche Ersatzlebensraum oder zumindest Teillebensraum für standortangepasste Tiere beispielsweise aus der Gruppe der Insekten oder Vögel sein können. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie ergänzend zu einer Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet bei.

Die Baugrenzen haben in der Regel einen Abstand zu den Grundstücksaußengrenzen von 3 m im Bereich der Erschließungsstraßen und der seitlichen Grenzen. Damit wird zum einen die Zuordnung der Wohngebäude zur Erschließungsstraße gesichert, zum anderen wird damit auch eine ausreichende Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke gewährleistet und auch eine entsprechende

Wohnqualität durch Abstandsflächen und durchgehende Freibereiche gesichert. Außerhalb der Baufenster sind Garagen und Carports nicht zulässig und Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nur mit Einschränkungen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche und der Fußweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet.

7-3 **Landschaftsplanung/Artenschutzprüfung**

Grünordnerische Festsetzungen oder landschaftspflegerische Flächenausweisungen gehen, von der Dachbegrünungspflicht abgesehen, nicht über die Sicherung und Erhaltung der Bestandssituation hinaus. Im Bestand ist auch davon auszugehen, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mehr erfolgen.

Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die streng geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG und die europäischen Vogelarten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 12 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Datenbank ARTEFAKT -© Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Auskunft ARTEFAKT vom 16.08.2021 weist für das Kartenblatt 6314, Kirchheimbolanden, 62 Arten aus, die nach § 7 Abs.2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind. Der ergänzend durchgeführte Abgleich mit den Daten der Informationsplattform ArtenFinder (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (MULEWF), 2017) brachte keine zusätzlichen Arten.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Aufstellungen nennen keine Pflanzenarten, die im Untersuchungsgebiet relevant sind.

In nachfolgender Tabelle werden die Tierarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet relevant sein könnten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name		RL RLP	RL D
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>		2	V
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>		3	G
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>			D
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>			V
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		3	

RL RLP	Rote Liste Rheinland-Pfalz	0	ausgestorben oder verschollen
		1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		4	potenziell gefährdet
		G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
		R	extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
		V	Arten der Vorwarnliste
		D	Daten defizitär

RL D	Rote Liste Deutschland	1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		R	Arten mit geografischer Restriktion
		V	Art der Vorwarnliste

Bei einem Abgleich der Lebensraumansprüche dieser Arten mit den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen (Siedlungsfläche Wohnen und Gewerbe mit zugehörigen Garten- und Freiflächen, die in der Regel intensiv genutzt werden, ist davon auszugehen, dass die Haselmaus, eigentlich ohnehin eher eine Waldart, wahrscheinlich keine Vorkommen im Gebiet hat. Da sich zudem in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichflächen mit den gleichen oder besseren Rahmenbedingungen befinden, wäre selbst bei einzelnen Vorkommen eine Beeinträchtigung der Art als unwahrscheinlich anzusehen.

Vorkommen der Zauneidechse in vorhandenen südexponierten Saumstrukturen und Gartenbereichen sind wahrscheinlich. Da zukünftig allenfalls vereinzelt Baumaßnahmen im Gebiet anstehen und es im jeweiligen Umfeld immer ausreichend Ausweichflächen mit den gleichen Rahmenbedingungen geben wird, ist auch bei tatsächlichen Vorkommen eine Beeinträchtigung der Art als unwahrscheinlich anzusehen.

Die genannten Fledermausarten sind typisch für Siedlungsbereiche und/oder -randstrukturen. Vorkommen in und an Gebäuden oder alten Bäumen sind von daher nicht auszuschließen. Je nach Fledermausart können die Quartiere als Sommerlebensraum, Wochenstube oder zur Überwinterung genutzt werden. Für die Fledermäuse ist projektbedingt aber keine artenschutzrechtliche Betroffenheit anzunehmen, da die als potentieller Lebensraum einzustufenden Strukturen oder Flächen zum einen nicht direkt beansprucht werden und/oder zum anderen bei möglicherweise doch auftretenden Störungen ausreichend Lebensräume vergleichbarer Qualität als Ausweichquartiere im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung stehen.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

In nachfolgender Tabelle werden die Vogelarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet relevant sein könnten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL RLP	RL D
Amsel	<i>Turdus merula</i>		
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		
Blaumeise	<i>Parus ceruleus</i>		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>		
Elster	<i>Pica pica</i>		
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	3	V
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>		
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	3	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>		
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	3
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		

fett gefährdete Vogelarten

RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz

0 ausgestorben oder verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion

V Arten der Vorwarnliste

D Daten defizitär

RL D	Rote Liste Deutschland	1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		R	extrem seltene Arten mit geografischer Restriktion
		V	Art der Vorwarnliste

Gilde Greifvögel / Nahrungsgäste

Der Turmfalke (und ev. auch Mäusebussard und Rotmilan) sowie der Grünspecht können den Raum als Jagdrevier bzw. Nahrungsstätte nutzen.

Die Nahrungshabitate von Turmfalke und Grünspecht werden durch die Flächenüberplanung nicht eingeschränkt. Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung ist demnach nicht zu erwarten.

Gilde Vogelarten der Hecken und Gebüsche

Da es baubedingt zu keinem Verlust von Bäumen und Heckenstrukturen kommt, ist auch nicht mit dem Verlust von Brut-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten der Hecken und Gebüsche (Dorngrasmücke, Feldsperling, Goldammer, Nachtigall) zu rechnen. Potenzielle Ausweichlebensräume wären aber auch im näheren wie weiteren Umfeld des Wohngebietes vorhanden, so dass diese von den betroffenen Vögeln genutzt werden können. Insofern ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

Gilde Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen und Parks

Da es baubedingt nicht zum Verlust von Gehölzen und anderen typischen Siedlungsstrukturen kommt, ist auch nicht mit dem Verlust von Brut-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen und Parks (Amsel, Buchfink, Elster, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Zaunkönig) zu rechnen. Potenzielle Ausweichlebensräume mit ähnlichen Strukturen, die von den betroffenen Vögeln genutzt werden können, sind im Umfeld des Wohngebietes vorhanden. Insofern ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

Besonders geschützte Arten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die besonders geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Eingriffsregelung zum geplanten Vorhaben zu berücksichtigen.

Der durch das Vorhaben zulässige Eingriff beschränkt sich auf bereits anthropogen stark veränderte und in der Vergangenheit intensiv genutzte und/oder vorbelastete Flächen, die regelmäßigen Störungen ausgesetzt sind. Das Vorkommen besonders geschützter Arten mit speziellen Habitatansprüchen ist daher im Eingriffsbereich des Vorhabens auszuschließen. Damit bleibt auch bei Durchführung einzelner

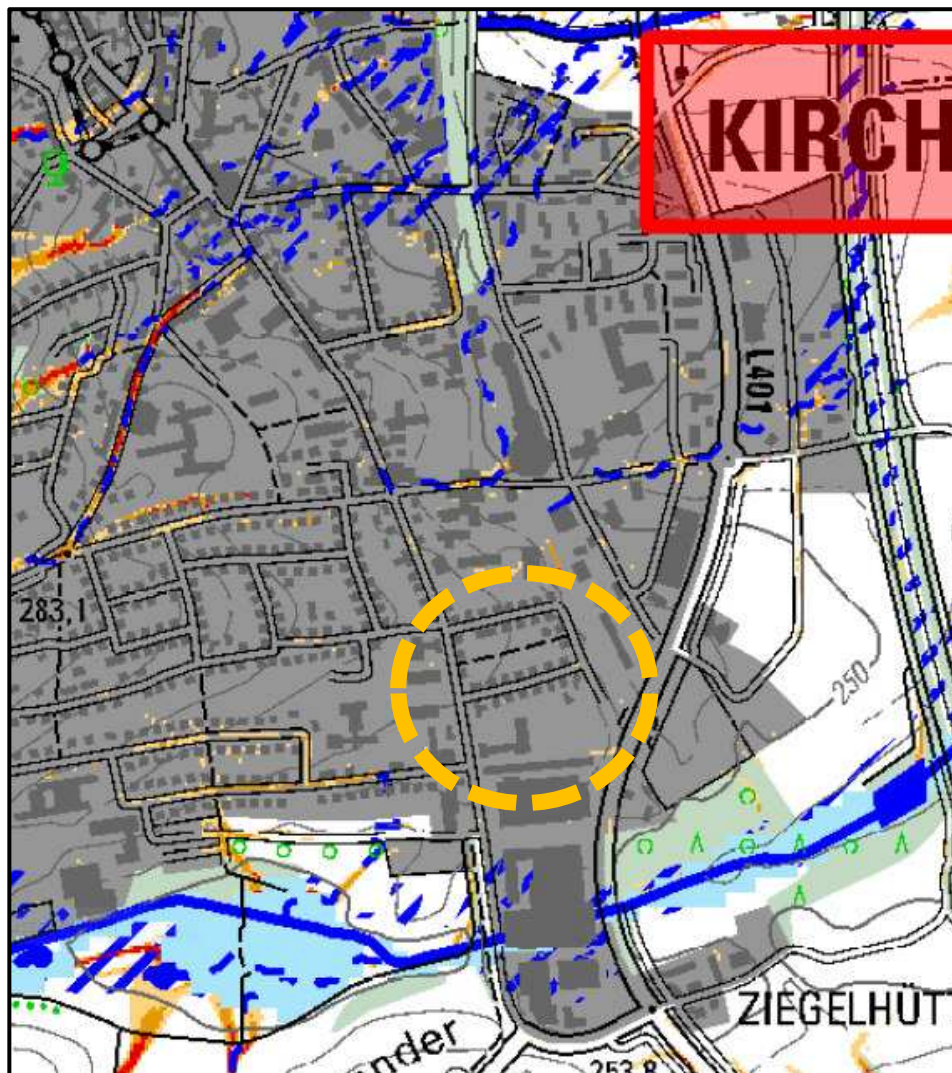
Bauvorhaben der „günstige Erhaltungszustand“ für die heimische Pflanzen- und Tierwelt gewahrt.

Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion besitzt der betroffene Bereich nur eine geringe bzw. keine Bedeutung.

7-4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist bereits gegeben.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind an das Kanalisationsnetz von Kirchheimbolanden angeschlossen.



Auszug aus der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden; erstellt von BGH Plan GmbH, Trier, im Auftrag des Landesamt für Umwelt RLP 2018.

Gemäß der Kartendarstellung wird für Kirchheimbolanden die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen bereichsweise als sehr hoch bis hoch eingestuft. Das Plangebiet selbst unterliegt keiner besonderen Gefährdung im Hinblick auf potenziell überflutungsgefährdete Bereiche.

Geländebedingt muss damit gerechnet werden, dass es bei entsprechenden Witterungsverhältnissen zu einem Abfluss von Schmelz- und Niederschlagswasser von Straßenflächen oder höher gelegenen Grundstücken kommt. Auf diese Gegebenheiten muss im Rahmen der Grundstücksbebauung und/oder bei Reliefveränderungen Rücksicht genommen werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, sämtliche baulichen Anlagen eventuell zusätzlich entsprechend zu schützen. Dabei darf allerdings der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher bzw. tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

8 Baugrund/Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich liegen keine bekannten belasteten Flächen.

Untersuchungen zum Baugrund werden empfohlen.

9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

10-1 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Erzbergerstraße“, Stadt Kirchheimbolanden, wurde vom 23.01.2023 bis 28.02.2023 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht. Während der Beteiligungsfrist wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

10-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Kirchheimbolanden hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erzbergerstraße“, Stadt Kirchheimbolanden, mit Schreiben vom 13.01.2023 beteiligt.

Nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen bzw. Anregungen, die keine redaktionelle Änderung begründen oder im Fall der anerkannten Umweltverbände nur bei entsprechender Berücksichtigung in der Stellungnahme der Kreisverwaltung Donnersbergkreis relevant werden, erfolgten durch:

Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	Mitteilung in Kurzform
2	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden	Keine Bedenken, wenn die in den Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf genannten Maßnahmen eingehalten werden.
5	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Brand- und Katastrophenschutz, Kirchheimbolanden	Keine Bedenken
9	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Westpfalz, Kaiserslautern	Keine Einwendungen
10	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz; Dir. Landesarchäologie, Außenstelle Speyer	Keine Bedenken; bekannte archäologische Fundstelle im Geltungsbereich bleibt durch geplante Vorhaben unberührt; Hinweise auf Umgang mit ev. Funden werden in die Planung übernommen
16	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Kusel	Hinweis auf Fehler in der Aufzählung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke; Korrektur wurde vorgenommen
18	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern	Breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers ist anzustreben; Hinweis auf die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen; Hinweis an Bauherren, auf baulichen Schutz vor Starkregen zu achten; Keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.
14	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens	Keine Einwendungen
22	Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden, Finanzabteilung	Keine Einwendungen
44	Verbandsgemeindewerke Kirchheimbolanden	Keine Einwendungen; Hinweis, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten, versickert bzw. genutzt werden sollte
46	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Bodenheim	Keine Bedenken
47	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Saarbrücken	Keine Einwendungen; Planauskunft und Hinweis auf Kabelschutzanweisung
48	EWR Netz GmbH, Alzey	Keine Bedenken; Planauskunft
51	Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen	Keine Aufgabenbereiche berührt
62	Protestantische Kirchengemeinde Kirchheimbolanden	Keine Einwendungen

Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	Mitteilung in Kurzform
U3	Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Obermoschel und Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz, Obermoschel	Keine Bedenken
U4	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Ockenheim	Keine Einwände
U5	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Gensingen	Keine Bedenken

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben hingegen Anregungen zum Bebauungsplanverfahren vorgetragen, die zu kommentieren oder in die Abwägung einzustellen sind.

Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung der während der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen ist in der nachfolgenden Übersicht festgehalten.

Bebauungsplan „Erzbergerstraße“, Stadt Kirchheimbolanden

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
1	Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Untere Landesplanungsbehörde - Kirchheimbolanden 13.02.2023	<p>Für die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans werden seitens der Unteren Landesplanungsbehörde Einwendungen erhoben.</p> <p>Sie erkennt in dem erstellten Plan einen stadtplanerisch herbeigeführten Konflikt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Nach § 1 Abs. 6. Nr. 1 BauGB sind auch zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) an welches sich an der nördlichen Grenze unmittelbar und nahtlos ein „Industriegebiet“ anschließt, ist dieser Grundsatz nicht erfüllt.</p> <p>In Anlehnung an § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Zielkonflikt ist bei der vorliegenden Bebauungsplanung nicht gelöst.</p> <p>Durch den § 50 BImSchG wird ein wichtiger Planungsgrundsatz zur Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen festgelegt, woraus sich für die Planung ergibt, dass die aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten resultierenden Konflikte nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern sind, sondern - soweit möglich und erforderlich - bereits planerisch gelöst werden müssen (Vorsorgeprinzip). Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Problembewältigung macht den Bebauungsplan unwirksam, wenn der Konflikt durch das planungsrechtliche Instrumentarium lösbar ist.</p> <p>Auch die Arbeitsplätze in dem im 24-Stunden-Schichtbetrieb geführten angrenzenden „Industriebetrieb“ werden durch die vorliegende Planung gefährdet. Die beabsichtigte Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes führt zwangsweise zu einer Gefährdung der Arbeitsplätze durch den neu geschaffene Schutzanspruch der Wohnbevölkerung.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme, die Einwendungen und Hinweise enthält, zur Kenntnis und beschließt zum einen den Geltungsbereich um südlich angrenzende Flächen zu erweitern und zum anderen diesen Erweiterungsbereich sowie die Grundstücke südlich der Erzbergerstraße als Urbanes Gebiet auszuweisen.</p> <p>Damit werden die Grundzüge der Planung geändert, so dass der Entwurf des Bebauungsplanes erneut offengelegt wird.</p> <p>Der Konflikt aufgrund der räumlichen Nähe von Wohngebiet einerseits und Gewerbe-/Industriegebiet andererseits ist zwar aus Sicht der Stadt nicht stadtplanerisch herbeigeführt, sondern resultiert aus der historisch gewachsenen Gemengelage, gleichwohl sieht auch sie das Erfordernis, diesen Konflikt planungsrechtlich einer Lösung zuzuführen.</p> <p>Vom Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, der im Übrigen auch für die Darstellungen im Flächennutzungsplan gilt, sind insbesondere bei der nachträglichen Überplanung bereits bebauter Gebiete Ausnahmen zulässig, wie die Formulierung im Gesetzestext „...dass schädliche Umwelteinwirkungen ...so weit wie möglich vermieden werden.“ zeigt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung sind auch andere Belange, wie bspw. die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 des BauGB (Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zu berücksichtigen und zu werten.</p>

Bebauungsplan „Erzbergerstraße“, Stadt Kirchheimbolanden

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>Die offenkundige Unverträglichkeit von Nutzungen, wie etwa von Wohnen und Industrie führt zur Unzulässigkeit des Nebeneinanders und wird nicht durch die vorliegende Planung behoben.</p> <p>Es werden folgende Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen vollständig auf der Planurkunde darzustellen. • Die Straßenbegrenzungslinie nach PlanV Nr. 6.1 in die Planzeichnung zu übernehmen. • Die Festsetzung 1.4.3 ist zu streichen weil hiermit nicht zulässig errichtete Gebäude langfristig gesichert werden und damit das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht erfüllt wird. Ferner wird der damit geschaffene Widerspruch zur LBauO (RLP) §62 Abs. 1 Nr. 1a.) behoben. • Die Rechtsgrundlagen auf der Planurkunde sind zu aktualisieren. 	<p>Im Rahmen der Überplanung vorhandener Gemengelagen gestattet das Gebot der Rücksichtnahme, dass bei gewachsenen städtebaulichen Strukturen ein anderer Maßstab angelegt wird, als bei der Planung neuer Gebiete.</p> <p>Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 12.12.1975, Az.: BVerwG IV C 71.73 u.a. ausgeführt: <i>„...In den Bereichen, in denen Baugebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dies führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch...zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von -als solchen legalen - Belästigungsquellen ansiedeln. (Zitat Ende).</i></p> <p>Dies gilt gerade auch für das überplante Gebiet, wo sich insbesondere aus der historisch gewachsenen Nachbarschaft von Wohnen und ehemals auch gewerblicher Nutzung (Essig-Handlung, Feinmechanik) einerseits sowie Gewerbe/Industrie andererseits (Gewürzhersteller und Industriebetrieb (ehemals KKK)) andererseits und trotz deren zwischenzeitlicher Entwicklung/Veränderung in den vergangenen Jahren eine gegenseitige Rücksichtnahme entwickelt hat, die seit mehr als 50 Jahren ein gelebtes Nebeneinander ermöglicht haben.</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie wird in der Planzeichnung eingetragen.</p> <p>Die Festsetzung 1.4.3 wird dahingehend geändert, dass Nebenanlagen, die eine Grundfläche von 10 qm und einen umbauten Raum von 30 cbm nicht überschreiten, auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden</p>

Bebauungsplan „Erzbergerstraße“, Stadt Kirchheimbolanden

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
			<p>können, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich).</p> <p>Um auf den vergleichsweise schmalen und tiefen Grundstücken Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichten zu können werden die Bauwuchs von i.d.R. 18 m auf 20 m Tiefe vergrößert.</p> <p>Zuordnungsfestsetzungen, Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen werden ebenso wie die ergänzten textlichen Festsetzungen aktualisiert und auf der Planfassung der Planurkunde dargestellt.</p>
16	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd -Regionalstelle Gewerbeaufsicht- Neustadt an der Weinstraße 16.01.2023</p>	<p>aus Sicht des Immissionsschutzes ergeben sich folgende Einwendungen:</p> <p>Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans berührt immissionschutzrechtliche Belange. Die Gewerbeaufsicht sieht insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden gewerblichen Ansiedlungen in ihren zukünftigen Entwicklungen in erheblichem Maße eingeschränkt, wenn die angedachte Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.</p> <p>Gerade während der Nachtzeit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung zum Lärm (TA-Lärm) von den angesiedelten Gewerbebetrieben als auch Windkraftanlagen des Windparks Hungerberg vollends ausgeschöpft.</p> <p>Um den konkurrierenden Interessen gerecht zu werden empfiehlt die SGD das angedachte Wohngebiet als "Urbanes Wohngebiet" gemäß Baunutzungsverordnung auszuweisen.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme, die Einwänden und Hinweise enthält, zur Kenntnis und beschließt zum einen den Geltungsbereich um südlich angrenzende Flächen zu erweitern und zum anderen diesen Erweiterungsbereich sowie die Grundstücke südlich der Erzbergerstraße als Urbanes Gebiet auszuweisen.</p>

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von:

1. Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde, Kirchheimbolanden, sowie
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht - Neustadt an der Weinstraße

und der damit in Zusammenhang stehenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf hat die Stadt Kirchheimbolanden beschlossen, den Bebauungsplan „Erzbergerstraße“ in einigen Punkten zu ändern bzw. zu ergänzen und gemäß § 4a BauGB die Öffentlichkeit und die Behörden erneut, allerdings nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen, zu beteiligen.

Zusammenstellung der beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen:

- Erweiterung des Geltungsbereiches um südlich angrenzende Flächen.
- Ausweisung eines Urbanen Gebietes
- Erhaltungsfestsetzung für vorhandene Gehölzbestände.
- Neufassung der textlichen Festsetzung 1.4.3 zur Größe zulässiger Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit in Zusammenhang stehend
- Vergrößerung der Tiefe der Bauwuchs von i.d.R. 18 m auf 20 m.

Aufgestellt: November 2021

Ergänzt: April 2024



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH
67292 Kirchheimbolanden

Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom 2024 und den textlichen Festsetzungen, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Kirchheimbolanden, den

.....
Stadtbürgermeister

Stand Planentwurf 04-2024