

GEMEINDE ELLERSTADT**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NAUROTH, 3. TEILÄNDERUNG“****BEGRÜNDUNG**

Inhalt

1. Anlass und Aufstellungsbeschluss
2. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich
3. Inhalte der Änderung
4. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
5. Übernommene Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“
6. Natur und Umwelt / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

1. Anlass und Aufstellungsbeschluss

Im Rahmen der vorliegenden 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nauroth“ soll die Anbindung und Zufahrt zum westlich des Geltungsbereichs der Teiländerung gelegenen Privatgrundstück nachhaltig gesichert werden, indem eine Zufahrtsfläche vom Wendehammer ausgehend festgesetzt wird.

Die Erschließung des gewerblichen Privatgrundstücks erfolgt derzeit über einen Wirtschaftsweg. Die Herstellung einer privaten Zufahrt mit Anschluss an den Wendehammer ist langfristig sinnvoll, um die gesicherte Erschließung des westlich gelegenen Grundstückes nachhaltig zu gewährleisten. Die Herstellung einer privaten Zufahrtsfläche hat zudem den Vorteil, dass die Zuständigkeit für den Erhalt der Fläche beim Grundstückseigentümer liegt, und somit keine öffentlichen Mittel hierfür aufgewendet werden müssen. Bei einem Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges bestünden finanzielle Belastungen der öffentlichen Hand für den Erhalt der Fläche, obgleich diese in ausgebauter Form lediglich der Erschließung eines Grundstückes dienen würde. Bei Herstellung der vorgesehenen Zufahrt wird zudem der vorhandene Wirtschaftsweg nicht durch Zufahrtsverkehr des Gewerbegrundstückes beeinträchtigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellerstadt hat daher in seiner Sitzung am 30.03.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der vorliegenden 3. Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nauroth" beschlossen.

2. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 4450-4 und 4450-5.

3. Inhalte der Änderung

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplans wird nördlich parallel zu den auf den Flurstücken 4450-4 und 4450-5 festgesetzten Straßenverkehrsflächen eine Zufahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 5 m festgesetzt. Hierdurch reduzieren sich die festgesetzten öffentlichen Parkflächen sowie die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Die entfallenden Biotopflächen werden an anderer Stelle ersetzt. Der Entfall von 2-3 Parkplätzen stellt im Gewerbegebiet kein signifikantes Problem dar, da im Bereich des Wendehammers weitere Parkplätze vorhanden sind und zudem die überwiegende Zahl von Stellplätzen im Gewerbegebiet auf den einzelnen Gewerbegrundstücken zur Verfügung steht.

Die für den Teilbereich relevanten Festsetzungen wurden im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“ übernommen. Durch die Überplanung von Grün-/Ausgleichsflächen erforderlich werdende Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen externen Ausgleich wurden aufgenommen.

4. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen der Änderungsplanung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde aktuell als Flächen mit Pflanzbindung dargestellt. Die Planung ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist entsprechend anzupassen. Der Bebauungsplan bedarf daher der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB.

5. Übernommene Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“

Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der verbleibenden Parkplatz- und zu erhaltenden Biotopflächen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Ökologische Aspekte

Mit Blick auf den natürlichen Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Zuwegungen und sonstige Versiegelungen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen sind. Außerdem ist das Oberflächenentwässerungskonzept des Baugebiets gemäß dem für die umliegenden Flächen weiterhin geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“ nachhaltig zu beachten und zu sichern.

Der Anschluss der befestigten Flächen (Pflasterflächen) soll an die Kanalisation erfolgen, eine Einleitung soll gestattet werden. Die Oberflächenentwässerung der Grün-/Biotopflächen erfolgt wie derzeit auch mittels Versickerung.

Um das Schutzgut Boden, in diesem Falle den Ober- und Unterboden im Plangebiet, während der Baumaßnahmen zu schützen, wird hierzu eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wie im übrigen Gewerbegebiet dürfen bauliche Einfriedungen eine Gesamthöhe von 2,20 m nicht überschreiten. Zudem sind diese nur entlang des privaten Grundstückes Fl.-Nr. 4433/1 zulässig, nicht jedoch entlang der Zufahrt in Richtung Wendehammer, um eine Abschottung und städtebaulich/gestalterische Beeinträchtigung dieses Bereichs zu verhindern.

Um eine städtebaulich nicht wünschenswerte Fülle von Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass jeweils nur eine punktförmige Werbeanlage sowie ein Orientierungshinweis für die Zufahrt zulässig sind. Aus Sicherheitsaspekten heraus sind blendende Werbe- und Beleuchtungsanlagen, die den Verkehr auf der A 650 bzw. auf der L 526 gefährden könnten, unzulässig.

Mülltonnenstandplätze sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, um unangenehme Gerüche zu unterbinden, ein unmittelbares Einsehen zu verhindern und somit optische Beeinträchtigungen auszuschließen.

6. Natur und Umwelt / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die Teiländerung entfallen 122 m² der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“ festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Durch den Verlust der Biotopfläche entfallen zum einen 122 m² Grünfläche, zum anderen sind diese ebenso in ihrer Funktion als Ausgleichsflächen des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“ auszugleichen. Zudem ist die Mehrversiegelung durch die neue Zufahrt bei der Bilanzierung anzusetzen.

Bilanzierung des Eingriffes:

Eingriff	Fläche ca. in m² x Faktor	berechenbar (m²)
Mehrversiegelung durch befestigte Zufahrtsflächen	122 x 1	122
Verlust von Grünflächen (Biotop)	122 x 1,5	183
Verlust bestehender Ausgleichsfläche	122 x 1,5	183
Summe		488

Der vorgesehene Eingriff ist innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbar. Es müssen somit Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden.

Die hierfür notwendigen Ersatzmaßnahmen werden auf der Ökokontofläche der Gemeinde Ellerstadt auf dem Flurstück 1257 (489 m²), Flur „In den Bellengärten“ östlich von Ellerstadt, entsprechend der Planung der Ökokontoflächen realisiert und gepflegt.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt
Frankenthal, im März 2021/S289/BG 210325**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de