Ortsverwaltung Eisental

N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche Sitzung

des Ortschaftsrates Eisental am Dienstag, den 18.03.2025
im Ratssaal, Winzerstraße 7, Bühl-Eisental

Sitzungsdauer: 20.00 bis 21.45 Uhr

Anwesend sind:

1. Ortsvorsteherin:	Karin Feist
2. Ortschaftsräte:	Stefan Meier (ab 20.20 Uhr, ab TOP 3) Dirk Bühler Kerstin Velten Sabine Feierabend Gerald Peter Otto Brass Christian Hahn Christian Schmid
3. entschuldigt	Christian Lusch
4. Verwaltung:	Sabrina Meier, Protokollführerin Alexandra Launhardt, Abt. Stadtplanung
5. Bürger	3 Bürger

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde

2. Einrichtung von Fahrradabstellplätzen an der Ortsverwaltung (Vorl.)

3. Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“ in Bühl-Eisental (Vorl.)
Beschluss über
a) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
b) die Billigung des Entwurfes

4. Berichte und Anfragen

Ortsvorsteherin Karin Feist eröffnet die öffentliche Sitzung, begrüßt alle Ortschaftsräte und alle anwesenden Gäste. Im Anschluss stellt sie die Beschlussfähigkeit fest. Frau Feist frägt alle Sitzungsteilnehmer, ob ein Tausch der Tagesordnungspunkte 2 und 3 möglich wäre. Es gibt keine Einwände.

TOP 1
Bürgerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 3
Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“ in Bühl-Eisental
Beschluss über
a) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
b) die Billigung des Entwurfes

Ortschaftsrätin Kerstin Velten nimmt aufgrund von Befangenheit an der Beratung und Beschlussfassung an diesem Tagesordnungspunkt nicht teil und verlässt den Ratstisch.
Frau Launhardt stellt den Entwurf des geplanten Bebauungsplans den Beteiligten vor.

Sachverhalt:

Anlass und Verfahrensart
Zwei ortsansässige Handwerksbetriebe aus Bühl-Eisental beabsichtigen eine Erweiterung ihres Gewerbes (Fensterbau, Haustechnik), um weiterhin wettbewerbsfähig am Markt bestehen bleiben zu können. An ihren bisherigen Standorten mitten im Ort bestehen keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr, so dass die Betriebe gemeinsam eine Aussiedelung und Betriebserweiterung im neu zu planenden eingeschränkten Gewerbegebiet am Eingang von Eisental ausarbeiten. Hierdurch werden auch die Nachteile der Gemengelage, die eine Betriebserweiterung am heutigen Standort mit sich bringen würde, vermieden. Die Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Bauherren.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 28.02.2024. Hinsichtlich der Zeitschiene ist geplant den nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsbilligung und des Offenlagebeschlusses in die Sitzungstermine im Juli 2025 einzubringen.

Inhalte Bebauungsplan
Das ca. 1,6 ha große Plangebiet liegt vorgelagert am südwestlichen Ortsrand von Eisental im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „An der B3“ (heutige L84) mit der Affentaler Winzergenossenschaft und wird über die Immensteinstraße an die L84 angeschlossen. Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplanes und ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier als geplante eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet umfasst mehrere schmale, langgestreckte Parzellen mit Obstbaumreihen sowie einen Teil der Immensteinstraße und wird im Norden von angrenzenden Ackerflächen, im Osten von der Immensteinstraße, im Süden vom Steingraben und daran angrenzende Gewerbeflächen und im Westen von der L84 begrenzt. Östlich der Immensteinstraße befinden sich gegenüber des Plangebiets einzelne Wohngebäude, die im Bebauungszusammen-hang als Mischgebiet einzuordnen sind.

Die Betriebe planen jeweils eine Halle und einen zur L84 orientierten Verwaltungsbau zu errichten. Ebenso sieht die Konzeption bereits die Möglichkeit einer Hallenerweiterung Richtung Osten vor. Die Höhenentwicklung der Hallenbauten orientiert sich an den angrenzenden Gewerbebauten bzw. an der Höhe des Winzerkellers als Maximalhöhe. Die Bürogebäude sind höher und sollen mit 3 Vollgeschossen und Flachdach ausgeführt werden. Die Erschließung erfolgt im Südosten der Fläche von der bestehenden Immensteinstraße mittig in das Plangebiet hinein. Mitarbeiterstellplätze sollen entlang der Hallen vorgesehen werden, die Stellplätze für Kunden und Besucher befinden sich auf Höhe der Verwaltungs-bauten in der Anbauverbotszone entlang der L84. Um eine adäquate Erschließung auch der

nördlich des Plangebiets gelegenen künftigen Gewerbebauflächen von Eisental sicher zu stellen, wird bereits jetzt der Ausbau der Immensteinstraße für den Begegnungsverkehr LKW/PKW mit Gehweg und Bankett von insgesamt 7,50 m Breite im Bebauungsplan gesichert. Der Ausbau erfolgt jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Umweltbericht und Artenschutz
Im März 2024 wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass das Plangebiet für die meisten der artenschutzrechtlich relevanten Arten - mit Ausnahme von Reptilien, Großer Feuerfalter und Vögeln - kein geeignetes Habitatpotenzial darstellt. Hierzu sind vertiefende Untersuchungen und ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Da der Untersuchungszeitraum in der Regel eine Vegetationsperiode umfasst, können die Ergebnisse erst zum nächsten Verfahrens-schritt vorliegen und eingearbeitet werden.

Schallschutz
Das Gewerbegebiet soll produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen. Aufgrund der angrenzenden empfindlicheren Nutzungen wie der Wohnbebauung im Mischgebiet auf der Ostseite der Immensteinstraße und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet konzipiert. Außerdem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der L 84. An der Westseite des Gebiets werden laut Straßenverkehrslärmkartierung der LUBW (24 Stunden LDEN) Belastungen von bis zu 65-70 dB(A) erreicht. Die Lärmabstrahlung durch das künftige Gewerbegebiet auf die umliegende Nutzung und die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms werden geprüft und nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung im nächsten Verfahrensschritt um entsprechende Festsetzungen ergänzt.

Entwässerung
Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt in einem modifizierten Trennsystem. Dabei wird das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser den im Gebiet entlang der L84 festgesetzten Retentions- bzw. Versickerungsflächen zugeleitet.

Zur Rückhaltung und kontrollierten Ableitung ist eine Rigolenversickerung mit Retentionsspeicher geplant. Die Retentionsflächen werden an den Steingraben, der südlich des Plangebietes liegt, angeschlossen. Das auf Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll durch Schmutzfangfilter oder ggf. einem kleinen Regenklärbecken vorbehandelt werden, bevor es in den Steingraben gelangt, das Regenwasser von Dachflächen kann hingegen auch unbehandelt in den Vorfluter geleitet werden. Dabei ist eine gedrosselte Einleitung mit max. 24l/s geplant. Die Vorgaben wurden anhand eines Bemessungsberichtes zur Entwässerung (siehe Anlage) ermittelt.

Städtebaulicher Vertrag
Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme aller anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger durchgeführt. Der Vorvertrag wurde zum Aufstellungsbeschluss gefasst und liegt der Verwaltung vom Vorhabenträger unterschrieben vor. Der endgültige Städtebauliche Vertrag wird erst zum Satzungsbeschluss des Gemeinderates zu diesem Bebauungsplan beschlossen.

In den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren sind in den Texten und der Begründung Themenpunkte bzw. Textpassagen, welche erst zum nächsten Planungsschritt hin konkret ausgearbeitet werden können, blau markiert.

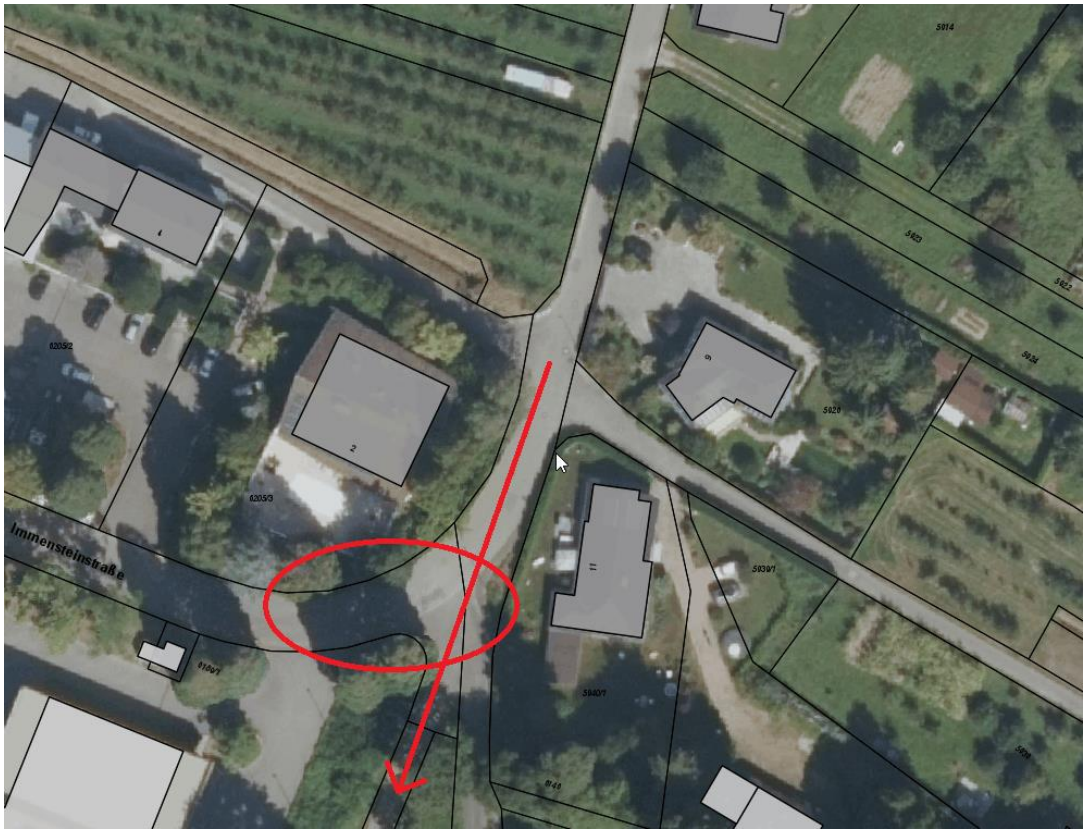
Ziel der Maßnahme/Planung
Erstellung eines Rechtsplanes zur städtebaulich geordneten Umsiedelung und Betriebserweiterung von ortsansässigen Handwerksbetrieben, die innerorts keine baulichen Entwicklungs-möglichkeiten mehr haben und im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die Umsiedelung in das geplante Gewerbegebiet beabsichtigen.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)
Die Bearbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“ ist extern vergeben. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des städtebaulichen Vorvertrages alle externen Kosten sowie 30 % der Gesamtkosten zur Deckung der internen Verwaltungskosten der Stadt Bühl.

Klimatische Auswirkungen
Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist für das Plangebiet und für die angrenzenden Siedlungsflächen mit einem Ressourcen- und Energieverbrauch sowie mit Versiegelung verbunden und hat somit negative Auswirkungen für das Klima. Die Belange des Klimaschutzes sind dabei mit den Belangen der Betriebserweiterung und der Betriebsumsiedelung abzuwägen. Eine Minderung der negativen Auswirkung erfolgt über Festsetzungen im Bebauungsplan wie z.B. durch ein Entwässerungskonzept mit Rigolen. Die voraussichtlich erheblichen Umwelt-auswirkungen bei der Umsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes werden insgesamt im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Abwägung berücksichtigt. Zur Minderung der negativen klimaökologischen Auswirkungen der Planung werden Festsetzungen zu z.B. Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern, Fassadenbegrünung und anderen Begrünungsmaßnahmen getroffen.

Personelle Auswirkungen
Die Erarbeitung des Bebauungsplanes „Südliche Immensteinstraße“ wurde an das Planungsbüro STADTLANDPLAN Speyer vergeben. Die Koordinierungs-/Abstimmungs- und Verwaltungsaufgaben bleiben bei der Verwaltung und werden mit dem vorhanden Personal geleistet.

Der Ortschaftsrat merkt an, dass mit dem zu erwarteten höheren Verkehrsaufkommen, die Umlegung des offiziellen Radweges geprüft werden sollte. Zum jetzigen Zeitpunkt ist bereits eine unübersichtliche Straßenquerung für Radfahrer, von der Weinstraße kommend in Richtung Meierhof, gegeben. Eventuell könnte das Aufstellen eines Spiegels die Sicht in Richtung L83 erleichtern und den Gefahrenbereich entschärfen. Die Immensteinstraße wird aktuell als Hauptfahrradweg von Schülern und anderen Radfahren in Richtung Bühl genutzt.



Beschluss:

a) Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat, die Verwaltung zu beauftragen, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
b) Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 05. März 2025 zu billigen.

Einstimmiger Beschluss (8 Ja-Stimmen)

TOP 2
Einrichtung von Fahrradabstellplätzen an der Ortsverwaltung

Sachverhalt:
Der Ortschaftsrat hat schon länger den Wunsch, dass an der Ortsverwaltung Fahrradstellplätze eingerichtet werden. Mittlerweile hat der Gemeinderat entsprechende Gelder im Haushalt zur Verfügung gestellt um im gesamten Stadtgebiet mehr Fahrradstellplätze einzurichten. Von der Verwaltung wurden unterschiedliche Varianten als Vorschläge ausgearbeitet.

Beschluss
Der Ortschaftsrat beschließt mit 5 Stimmen, dass vor der Ortsverwaltung (Variante 3) insgesamt 4 Fahrradbügel montiert werden sollen.

Für Variante 1 haben sich 4 Ortschaftsräte ausgesprochen. Es wurde angemerkt, dass am Tretbecken bzw. Kräutergarten ein weiterer Standort für Fahrradabstellplätzen wäre. Dieser Standort sollte für die Planung geprüft werden. Eventuell kann man die geplanten Bügel bei der Ortsverwaltung aufteilen.

TOP 3
Berichte und Anfragen

Die Ortsvorsteherin informiert:

- eine Baugenehmigung, Kirchbachstr. 9 im vereinfachten Verfahren zum Anbau eines Balkons, wurde erteilt.
- eine Baufreigabe für die Weinstr. 32a im vereinfachten Verfahren mit Nachtrag, wurde erteilt
- der Bauvorbescheid für Tillmatten 1, wurde erteilt.
- für die Fahrsituation an der Baustelle in Müllenbach sucht das Ordnungsamt momentan noch nach einer Lösung.
- in der Affentaler Straße wurde im Kurvenbereich ein Parkverbot errichtet. Leider wird dies aktuell von einigen Verkehrsteilnehmern noch ignoriert.
- in der oberen Weinstraße fand eine Ergänzungsvermessung statt.
- in der Kirchbachstraße/Weinstraße wurde eine TV-Inspektion durchgeführt
- für den geplanten Radweg in Müllenbach haben nun alle Grundstückseigentümer der Flächenveräußerung zugestimmt.
- DRK plant eine AED-Schulung für Interessierte

Die Ortsvorsteherin gibt folgende Termine bekannt:

- **Generalversammlung Schartenbergschützen:** 21.03., 19.30 Uhr, Schützenhaus
- **Frühjahrskonzert Affentaler Musikanten:** 22.03., 19.30 Uhr, Schartenberghalle
- **Jahreshauptversammlung Feuerwehr:** 28.03., 18 Uhr, Gerätehaus
- **Kinder-Second-Handmarkt:** 29.03., 14.30-17 Uhr, Schartenberghalle
- **Mitgliederversammlung DRK:** 04.04., 19 Uhr, Traube

Anfragen

Christian Hahn bitten darum, in der Immensteinstraße an der Abzweigung zum Meierhof einen Spiegel aufzuhängen, damit Abbiegende eine bessere Sicht zum Gegenverkehr Richtung alte B3 haben.

Es wird darum gebeten, nochmals mit dem Ordnungsamt die Fahrbahnverengung bei der Baustelle in Müllenbach vor der Kapelle und die Parksituation entlang der Affentaler Straße zu besprechen.

Dirk Bühler teilt mit, dass weitere Lampen in der Halle defekt sind.

Karin Feist bedankt sich bei allen Anwesenden und schließt die öffentliche Sitzung.

Die Vorsitzende: **Der Ortschaftsrat:**

Die Schriftführerin: