



Sitzungsvorlage
610/537/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 27.11.2018	Aktenzeichen: 61.32/610 St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	26.11.2018	Vorberatung N	
Ortsbeirat Godramstein	05.12.2018	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	18.12.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	08.01.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	22.01.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Godramstein östlich der Queich, südlich des Wäldchens „Bruckahlmühlwiese“ sowie der Bahnhofstraße 14 und 16, westlich der Bahnhofstraße (K9) und nördlich der Bahntrasse nach Pirmasens wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Godramstein mit einer Größe von insgesamt 6,67 ha vollständig die Flurstücke 724/8, 724/20, 724/22, 724/24, 731/1, 731/5, 731/6, 731/7, 731/8, 732/7, 732/8, 732/9, 732/12, 732/15, 732/16, 732/18, 732/19, 740, 740/1, 744/2, 746, 749, 750/5, 751, 751/5, 751/6, 751/7, 757/4, 757/5, 1090/8, 1090/10, 1090/13, 5886, 5887, 5890/3, 5890/10, 5890/14, 5890/15, 5890/16, 5890/17, 5890/18 sowie teilweise das Flurstück 724/23. Der Geltungsbereich liegt östlich der Queich, südlich des Wäldchens „Bruckahlmühlwiese“ sowie der Bahnhofstraße 12/12a, westlich der Bahnhofstraße (K9) und nördlich der Bahntrasse nach Pirmasens. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden.

Anlass der Planung:

Landau hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten zu einem für Unternehmen interessanten Wirtschaftsstandort entwickelt. Diese Entwicklung geht mit einer seit mehreren Jahren anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen, Neugründungen und Umsiedlungen einher. Der zunehmende Nutzungsdruck bei gewerblich genutzten Grundstücken führt zu Anfragen und Nutzungsabsichten mit potentiellen Nutzungskonflikten sowie sonstigen städtebaulichen Missständen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen bestehende und drohende Nutzungskonflikte im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung vermieden bzw. verträgliche Nutzungen gesteuert und geordnet werden. Bei diesem Bebauungsplan geht es insbesondere um das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen sowie eine angemessene städtebauliche Bebauungsdichte. Damit trägt dieser Bebauungsplan grundsätzlich zu einer Steigerung der städtebaulichen Attraktivität und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bei. Diese Klarstellung der zulässigen bzw. angestrebten Nutzungsarten und dem Nutzungsmaß ist insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden Entwicklungsdrucks auf die bestehenden Gewerbeflächen bei zugleich kaum vorhandenen Entwicklungspotentialen von großer Bedeutung für die Landauer Stadtentwicklung.

Als weiterer Anlass für den Aufstellungsbeschluss liegt ein Bauantrag zur Aufstockung einer bestehenden Lagerhalle mit mehreren Wohnungen vor. Die geplante Gebäudehöhe wird aus städtebaulicher Sicht als zu hoch bewertet. Die derzeitige Beurteilungsgrundlage ist § 34 BauGB, wonach die Höhe auf Grund entsprechender Umgebungsbebauung voraussichtlich noch zulässig wäre. Um zum einen das Maß der baulichen Nutzung inkl. Gebäudehöhe angemessen für den Standort zu definieren und zum anderen über die Art der baulichen Nutzung die Zulässigkeit von Wohnnutzung in diesem eher gewerblichen geprägten Bereich verträglich zu steuern, werden im Laufe des Verfahrens entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen.

Ziele der Planung:

Das bestehende Nebeneinander von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen sowie der o.g. Bauantrag begründen die Aufstellung dieses Bebauungsplans und leiten drei wesentliche Planungsziele ab:

1. Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten
2. Steigerung der städtebaulichen Attraktivität im öffentlichen und privaten Bereich
3. Steigerung der ökologischen Qualitäten im öffentlichen und privaten Bereich
4. Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Folgende Regelungsgegenstände sind derzeit, unter Berücksichtigung der Bestandsunternehmen, ersichtlich:

1. Festsetzungen zu zulässigen und nichtzulässigen Nutzungsarten
2. Festsetzungen zum Immissionsschutz
3. Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke (u. a. max. Grundflächenzahl und max. Gebäudehöhe)
4. Festsetzungen zu Grundstückszufahren (u. a. max. Anzahl, max. Breite)
5. Festsetzungen zum Umgang mit Altablagerungen
6. Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen Qualität
7. Festsetzungen zu baugestalterischen Anforderungen (u. a. Dachform, Dachneigung, Werbeanlagen, Einfriedungen)

Flächennutzungsplan der Stadt Landau in der Pfalz:

Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als gewerbliche und gemischte Baufläche, als Straßenverkehrsfläche, als belastete Bodenfläche, als Überschwemmungsgebiet sowie Haltepunkt der Bahn dargestellt.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030 enthält das Plangebiet gegenüber dem Flächennutzungsplan 2010 eine vergrößerte Abgrenzung der gewerblichen und eine verkleinerte Abgrenzung der gemischten Baufläche.

Planverfahren:

Mit der vorliegenden Sitzungsvorlage soll der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ gefasst werden.

Die Verfahrensart ist noch näher zu prüfen. Sofern die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, soll das beschleunigte Verfahren ausgeführt werden.

Erforderliche Fachgutachten:

Der Bebauungsplan wird in Eigenregie durch die Stadtverwaltung erarbeitet. Ob und ggf. welche Gutachten erforderlich sind klärt sich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Sonstige Anmerkungen:

Die zu treffenden Festsetzungen können Nutzungseinschränkungen verursachen, sodass zukünftig beantragte Nutzungen nicht mehr zulässig sind. Bestehende Nutzungen, gleich welcher Art und Weise, sollen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig bleiben.

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

