



Sitzungsvorlage
610/643/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 09.11.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.11.2020	Vorberatung N	
Ortsbeirat Mörzheim	25.11.2020	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	01.12.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“;
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „MH 4, östliche Ortserweiterung“ vom September 2020 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse (November 2020) niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „MH4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ wird in der Fassung vom 04.11.2020 zur Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in der Fassung vom November 2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungsziele

Am 23.05.2000 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ beschlossen. Das Planungserfordernis resultierte seinerzeit aus der bereits erfolgten Ansiedlung eines Autohauses am südlichen Augartenweg im Vorgriff auf einen Bebauungsplan sowie aus konkreten Erweiterungsabsichten des an der Kapbachstraße ansässigen Betriebes für Behälterbau (Edelstahlweintanks). Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand von Mörzheim, um die Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Betriebe sicherzustellen und die Neuansiedlung weiterer Betriebe zu fördern.

Das Aufstellungsverfahren sowie die Erstellung aller begleitenden Gutachten wurden in den folgenden Jahren vorangetrieben, jedoch das Verfahren nach Durchführung der

öffentlichen Auslegung nicht weitergeführt. Auch der Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst. Gründe hierfür waren überwiegend eine ablehnende Haltung der im Geltungsbereich liegenden Grundstückseigentümer, die die zukünftige, an ihren Privatgärten angrenzende, gewerbliche Entwicklung kritisierten, Weinbergsflächen nicht aufgeben wollten und/oder die Erhebung von künftigen Erschließungsbeiträgen ablehnten.

An der Kapbachstraße ist seit 2003 ein im Jahr 2000 gegründeter Zulieferbetrieb der Automobilindustrie angesiedelt. Die Firma ist auf dem Markt gut aufgestellt und auf Wachstumskurs. Daraus resultiert ein räumlicher Erweiterungsbedarf am Standort. Die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen sind bereits im Eigentum der Firma. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig. Daher wurde am 19.02.2019 beschlossen, dass Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ mit einem kleineren Geltungsbereich fortzuführen, welcher nun lediglich die Grundstücke des Zulieferbetriebes sowie die angrenzende Erschließung beinhaltet. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es nun, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altort (faktisches Dorfgebiet) neben der Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen für den ansässigen Betrieb auch die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden bzw. zur Umnutzung von Büro- und Geschäftsgebäuden zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Vom 25.09.2020 bis zum 9.10.2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden statt.

2. Planungsinhalte

Die Bauflächen werden als Mischgebiet festgesetzt, wobei möglichst großzügige Baufenster und eine GRZ von 0,6 den Bedürfnissen einer gewerblichen Bebauung entgegenkommen. Da es sich um den Ortsrandbereich handelt, werden für den östlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereiches Pflanzmaßnahmen festgesetzt, welche eine ausreichende Eingrünung und Abschirmung zur Offenlandschaft hin gewährleisten. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude ermöglichen eine moderne, zeitgemäße Bebauung, welche sich in ihrer Dimension den örtlichen Gegebenheiten anpasst und so das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden an die Bedürfnisse des Betriebes angepasst, da für diesen weitergehende, betriebliche Anforderungen von Seiten des Verbands der Automobilindustrie gelten.

Dem Vollzug des Bebauungsplans stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen, es werden Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Gebietes sowie auf einer dem Betriebseigentümer gehörenden externen Fläche umgesetzt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist - gemäß entsprechendem Gutachten - innerhalb des Plangebietes möglich, hierfür wird die bestehende Mulde im östlichen Bereich (Flurstück 3579) erweitert. Zusätzlich werden Festsetzungen getroffen, wonach Flachdächer zu begrünen sind und als Verdunstungsflächen dienen sollen.

Das Grundstück Flst-Nr. 178/2 grenzt unmittelbar im Westen an das Betriebsgelände an und wird als betriebliche Erweiterungsoption in den Geltungsbereich einbezogen, jedoch als einfacher Bebauungsplan separiert. Hier wird nur die Nutzungsart als Mischgebiet festgesetzt, das Maß der Bebauung ergibt sich zukünftig nach § 34 BauGB, wodurch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gewährleistet bleiben soll.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mörzheim im östlichen Bereich des Stadtdorfes und umfasst hierbei den östlichen Teilbereich der Kapbachstraße sowie deren südliche Bebauung mit den Hausnummern 4, 6, 8 und 10 sowie zwei direkt angrenzende Wirtschaftswege. Im weiteren Fortsatz Richtung Osten schließt sich die freie Landschaft mit Weinbergsflächen an, das Plangebiet selbst ist derzeit geprägt von einem Nebeneinander von Wohnen und Kleingewerbe.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 0,7 ha die Flurstücke 172/4, 174, 178/2, 3577, 3578, 3579 sowie teilweise die Flurstücke 320/15, 3575, 3576 und 3586 (siehe Planzeichnung in der Anlage 1).

Gegenüber dem Vorentwurf wird der Geltungsbereich am nordöstlichen Rand im Bereich von Flurstück 3575 geringfügig redaktionell angepasst, damit die Zufahrt zur Privatgarage des Vorhabenträgers künftig über die ausgebaute Straße möglich ist und nicht mehr über den Wirtschaftsweg erfolgen muss.

4. Städtebaulicher Vertrag

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, bei dem der Vorhabenträger, die KOPF GmbH, die Planungskosten übernimmt. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan regelt neben der Kostenübernahme für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplanes auch den Ausbau für die Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Erschließungsstraßen werden vom Vorhabenträger auf dessen Kosten nach Vorgaben der Stadt erstmalig hergestellt. Da in Zukunft eine mögliche Wohnnutzung für den Vorhabenträger ebenfalls in Frage kommt, regelt der städtebauliche Vertrag auch die Sicherung von gefördertem Wohnbau gemäß der Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau.

5. Ergebnis der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung vom 25.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 gingen keine Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein. Eine Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

6. Ergebnis aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.09.2020 bis einschließlich 9.10.2020. Es gingen insgesamt 27 Stellungnahmen ein. Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 5.

Von 27 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 15 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise.

Die übrigen 12 Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anregungen, die es zu berücksichtigen gilt. Die Bebauungsplanunterlagen wurden aufgrund der Stellungnahmen wie folgt ergänzt:

- Planzeichnung:

- Ergänzung der Bemaßungen der Baugrenzen sowie Anpassung der Bezeichnung unter 13.1 in der Legende (Stellungnahme Stadtbauamt Landau - Bauordnungsabteilung vom 5.10.2020)
- Textliche Festsetzungen:
 - Ziff.II B2: Textliche Ergänzungen und Anpassungen zu den Abständen von Anpflanzungen zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Höhen der seitlichen Einfriedungen (Stellungnahme Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 7.10.2020)
 - Ziff.II B2: Anpassung der Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen sowie zu den Sockelhöhen der Einfriedungen und den Abständen von Sichtschutzwänden zu Verkehrsflächen. (Stellungnahme Stadtbauamt Landau - Bauordnungsabteilung vom 5.10.2020)
 - Ziff. II A 3: Anpassung der Unterpunkte an die übergeordneten Ziffern und Ergänzung der Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen bei Flachdächern. (Stellungnahme Stadtbauamt Landau - Bauordnungsabteilung vom 5.10.2020)
 - Ziff. II B.1.2: Ergänzung der Festsetzungen bezüglich der Dachform und Dachneigung bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebendächern. (Stellungnahme Stadtbauamt Landau - Bauordnungsabteilung vom 5.10.2020)
 - Ziff B.II1.3: Ergänzung der zulässigen Farben für die Dacheindeckungen
 - Ziff II A 6: Anpassung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (Stellungnahme EWL 30.09.2020)
- Begründung/ Umweltbericht:
 - Anpassen des Umweltberichtes sowie des Bebauungsplanes an das angepasste Versickerungsgutachten (Stellungnahme EWL 30.09.2020)
- Aufnahme von Hinweisen
 - Aufnahme eines Textbausteins zu Standplätzen von Biomülltonnen (Stellungnahme der Kreisverwaltung südliche Weinstraße- Abteilung Gesundheit vom 28.09.2020)
 - Aufnahme eines Hinweises zur Sicherstellung einer fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Stellungnahme Landespflege und Umweltplanung Stadt Landau 12.10.2020)
 - Aufnahme eines Hinweises zum benötigten Überflutungsnachweis im nachgeordneten baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Stellungnahme EWL vom 30.09.2020)
 - Aufnahme von Hinweisen bezüglich sowie bezüglich der Beachtung des Abfallwirtschaftskonzeptes (Stellungnahme EWL vom 30.09.2020)
 - Aufnahme von Hinweisen bezüglich des Umgangs mit Altablagerungen (Stellungnahme SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 4.11.2020)
 - Aufnahme von Hinweisen bei Eingriffen in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Stellungnahme SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 4.11.2020)
 - Aufnahme von Hinweisen zu Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Stellungnahme SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 4.11.2020)
 - Aufnahme eines Hinweises zu den zu Regelwerken bei Eingriffen in den Baugrund sowie bei Bodenarbeiten (Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergbau vom 22.10.2020)

Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens für 30 Tage.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich um ein laufendes Bebauungsplanverfahren, weshalb von der Erstellung einer Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Umweltbericht

Anlage 5: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

