



Sitzungsvorlage **610/658/2021**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 23.02.2021	Aktenzeichen: 61_32/610-St 15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.03.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	16.03.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörzheim	18.03.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	23.03.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom November 2020 des Bebauungsplans „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom 15.02.2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Februar 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Begründung:

1. Planungsanlass, Planungsziele und Vorhabenbeschreibung:

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.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet unter anderem als gewerbliche Baufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

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:

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 Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich zwischenzeitlich 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. Fachgutachten:

Es wurden Fachgutachten zu folgenden Belangen erstellt und die Ergebnisse im Bebauungsplan eingearbeitet:

1. Baugrund und Gründung
2. Entwässerung
3. Artenschutz

5. Informationen zum städtebaulichen 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 und auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan auch zulässig ist, regelt der städtebauliche Vertrag auch die Sicherung von gefördertem Wohnbau gemäß der Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Offenlage vom 5.01.2021 bis einschließlich 5.02.2021 gingen keine Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein. Eine Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

7. Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 5.01.2021 bis einschließlich 5.02.2021. Es gingen insgesamt 25 Stellungnahmen ein. Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 5.

Von 25 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 12 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise.

Die übrigen 13 Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anregungen, die es zu berücksichtigen gilt. Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen, die zu einer Planänderung führten, aufgeführt:

EWL Abteilung Service und Abfallwirtschaft, 11.01.2021

Die Abteilung Service und Abfallwirtschaft des EWL macht in ihrer Stellungnahme darauf aufmerksam, dass zwischen dem Vorhabenträger und dem EWL eine Vereinbarung getroffen wurde, dass die Müllfahrzeuge auf dem Grundstück der Kapbachstraße 10 wenden dürfen und über die Kapbachstraße wieder zurückfahren. In Kapitel 6 der Begründung werden die Ausführungen zur Müllentsorgung dementsprechend angepasst.

Ordnungsamt der Stadt Landau, 6.01.2021

Das Ordnungsamt verweist auf mögliche Reste von Munition im nordöstlichen Bereich von Flurstück 3579 und 3580 (außerhalb des Geltungsbereiches).

Dieser Hinweise wird in das Kapitel „Allgemeine Hinweise und Empfehlungen“ in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, da er für die nachfolgende Bauausführung relevant ist.

8. Weiteres Vorgehen

Nachdem die o. g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Umweltbericht
- Anlage 5: Synopse - TÖB

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

