



Sitzungsvorlage 610/710/2022

| | | | |
|---|----------------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 01.06.2022 | Aktenzeichen: 61_32 / 610 St5 | | |
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand | 07.06.2022 | Vorberatung N | |
| Ortsbeirat Godramstein | 15.06.2022 | Vorberatung Ö | |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | 28.06.2022 | Entscheidung Ö | |

Betreff:

**Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“;
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

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.

Anlass der Planung:

Mit der Aufstellung des 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. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet im Innenbereich, welches bereits bis auf einige wenige Grundstücke im nördlichen Geltungsbereich vollständig bebaut ist. Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Während der nördliche und östliche Teilbereich von einer Wohnnutzung dominiert wird, herrscht im Zentrum sowie im Süden und Westen eine gewerbliche Nutzung vor. Der Bebauungsplan trägt grundsätzlich zu einer Steigerung der städtebaulichen Attraktivität und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bei. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in Landau,

die zu einem zunehmenden Entwicklungsdruck auf die bestehenden Gewerbegebietsflächen bei zugleich kaum vorhandenen Entwicklungspotentialen führt.

Daher ist neben der Festsetzung einer Gebietskategorie gem. BauNVO auch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) vorgesehen. Außerdem ist eine Steuerung der Gebäudehöhe geplant: im Bereich Wohnen sollen die maximal zulässigen Geschosse festgesetzt werden, im Bereich Gewerbe erfolgt die Steuerung mittels absolut zulässiger Gebäudehöhe. Auch wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgelegt. Im zentralen nördlichen Bereich soll eine derzeit bestehende Grünfläche als solche erhalten werden, da diese im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen. Weiterhin sollen Regelungen zur Durchgrünung des Gebietes, zum Klimaschutz und zur Sicherung eines Mindestmaßes an gestalterischer Qualität getroffen werden.

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 Entwicklung von Godramstein.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Bauausschusses am 18.12.2018 bzw. Stadtrates am 22.01.2019 gefasst. Üblicherweise wird mit dem Aufstellungsbeschluss zeitgleich der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt, was jedoch im vorliegenden Fall nicht erfolgt ist. Daher soll der Beschluss für den Verfahrensschritt nun eingeholt werden.

Der Bebauungsplan hat inzwischen einen Bearbeitungsstand erreicht, der die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sinnvoll erscheinen lässt (siehe Anlagen). Der Planteil des Bebauungsplans sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung (Teil A) liegen bereits im Vorentwurf vor. Der Umweltbericht (Begründung Teil B) befindet sich noch in Ausarbeitung beim Umweltamt.

Zur Sicherung der Planung wurde zudem für den Geltungsbereich im Februar 2020 eine Veränderungssperre beschlossen, die nach letztmaliger Verlängerung nun Ende Februar 2023 ausläuft. Bis dahin soll der Bebauungsplan den Bearbeitungsstand der „formellen Planreife“ gem. § 33 BauGB erreicht haben.

Ziele der Planung:

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurden folgende Planungsziele formuliert:

1. Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen der Wohnnutzung einerseits und den gewerblichen Nutzungen andererseits,
2. Steigerung der städtebaulichen Attraktivität im öffentlichen und privaten Bereich,
3. Steigerung der ökologischen Qualitäten im öffentlichen und privaten Bereich sowie
4. Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Planverfahren:

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren inkl. Umweltbericht aufgestellt.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung – Vorentwurf

Anlage 2: Textliche Festsetzungen – Vorentwurf

Anlage 3: Begründung - Vorentwurf

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

