



Sitzungsvorlage 610/722/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 20.10.2022	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	31.10.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Godramstein	09.11.2022	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.11.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ vom Juli 2022 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Oktober 2022 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ wird in der Fassung vom Oktober 2022 zur Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ in der Fassung vom Oktober 2022 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

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. 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.

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, wurde Anfang 2019 ein Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplans gefasst. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde für das Gebiet ergänzend eine Veränderungssperre erlassen, die letztmalig am 1. Februar 2022 um ein weiteres Jahr verlängert wurde. Die Veränderungssperre läuft somit endgültig am 23. Februar 2023 aus.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau stellt die Flächen des Plangebietes als gewerbliche und gemischte Baufläche dar. Des Weiteren stellt er eine belastete Bodenfläche, ein Überschwemmungsgebiet sowie einen Haltepunkt der Bahn dar.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

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.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Lediglich nördlich der Bahntrasse bestehen noch einige Potentialflächen, die baulich nachverdichtet werden könnten. Im südlichen Geltungsbereich entlang der Bahntrasse befinden sich mehrere mittelständige Gewerbebetriebe sowie die Straßenmeisterei. Die Bahnhofstraße ist westlich mit Wohngebäude in Einfamilienhausbauweise sowie in Form von Zeilenbauten bebaut.

3. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15. Juli bis einschließlich 1. August 2022 gingen keine Stellungnahmen ein.

4. Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15. Juli bis einschließlich 1. August 2022. Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein:

- Von Seiten der Oberen Wasserbehörde bei der SGD wurde die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz gem. DWA-A 102 für das Gebiet gefordert. Auch sollte das Thema hochwasserangepasstes Bauen im Bebauungsplan vorgegeben sowie ein Entwässerungskonzept für das Gebiet mit der SGD abgestimmt werden.

Verwaltungsempfehlung:

Die geforderte Wasserhaushaltsbilanz wurde in Zwischenzeit erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan sowie den zugehörigen Umweltbericht eingearbeitet. Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass die Vorgaben der SGD trotz einer Vielzahl von Festsetzungen zur Erhöhung der Verdunstung/Regenrückhalt nicht eingehalten werden können. Hauptsächlich hängt dies mit der bereits vollständigen Bebauung des Gebietes zusammen, da die getroffenen Festsetzungen erst mit anstehenden Baumaßnahmen umgesetzt werden können und erst dann eine Verbesserung der Wasserbilanz erfolgen kann. Die SGD hat diesem Vorgehen dennoch zugestimmt. Zum hochwasserangepassten Bauen wurden Hinweise in die Festsetzungen aufgenommen.

Bei der Bebauungsplanaufstellung handelt es sich um die Überplanung eines bereits vollständig bebauten Bestandsgebietes. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen und es findet keine Planung aufgrund einer kommunalen Erschließungsmaßnahme statt, weshalb von der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes abgesehen wurde. Im Zuge künftiger Baugenehmigungsverfahren ist daher ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb (EWL) abzustimmen.

- Der Landesbetrieb Mobilität hat in seiner Stellungnahme auf die Freihaltung des Lichtraumprofils der L511 hingewiesen. Des Weiteren sollten für das Schallgutachten der Lärmquelle B10 die Prognosezahlen für 2030 aus der Verkehrsuntersuchung des LBM aus 2014 als Grundlage herangezogen werden.

Verwaltungsempfehlung:

Nach Überprüfung der angewandten Verkehrszahlen durch den Schallgutachter sowie weiteren Abstimmungen mit dem LBM, weisen die verwendeten Verkehrszahlen eine geringe „Mehrbelastung“ der Bundesstraße im Vergleich zu den Prognosezahlen für 2030 des LBM auf. Daher konnten die für das Gutachten verwendeten Verkehrszahlen verifiziert und durch das LBM bestätigt werden. Dementsprechend war keine Nachbearbeitung des Schallgutachtens erforderlich.

- Durch das städtische Umweltamt wurden einige Anregungen hinsichtlich anzupassender / zu konkretisierenden Festsetzungen geäußert sowie Ergänzungsvorschläge vorgebracht. Es handelt sich jedoch nur um geringfügige Anpassungen bzw. teilweise redaktionelle Änderungen.

Verwaltungsempfehlung:

Den Anregungen kann vollumfänglich entsprochen werden.

5. Änderungen zum Vorentwurf

Neu hinzugekommen im Vergleich zum Vorentwurf ist die zeichnerische Übernahme der sanierten Altlast auf einem Betriebshof in der Straße Am Bahnhof sowie die Übernahme der dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 732/12. Des Weiteren wurden Bestandsbäume im öffentlichen und privaten Bereich mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Der Abstand zwischen Gewerbe und angrenzender Wohnnutzung wurde durch die Verschiebung der Baugrenze von 3,0 auf 5,0 m vergrößert. Auch in den textlichen Festsetzungen sind die Anregungen der Ämter aus der frühzeitigen Beteiligung eingeflossen. Hierzu zählen bspw. Anpassungen/Konkretisierungen der Festsetzungen zu Einfriedungen und Nebenanlagen sowie zur Dachbegrünung.

6. 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 (voraussichtlich Mitte November 2022 bis Anfang Januar 2023). Wenn sich aus dieser Beteiligung keine wesentlichen Planungsänderungen ergeben, kann der Satzungsbeschluss im Frühjahr 2023 durch den Stadtrat erfolgen.

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Entwurf

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf

Anlage 3: Begründung – Teil A, Entwurf

Anlage 4: Begründung – Teil B, Umweltbericht

Anlage 5: Synopse - TÖB zur Vorentwurfsfassung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

