



Sitzungsvorlage 610/739/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 29.03.2023	Aktenzeichen: 61_32/610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	11.04.2023	Vorberatung N	
Ortsbeirat Godramstein	19.04.2023	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	25.04.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ vom Oktober 2022 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom März 2023 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ vom Oktober 2022 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom März 2023 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ wird in der Fassung vom März 2023 zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-4).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ in der Fassung vom März 2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut 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.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war ein Bauantrag zur Aufstockung einer bestehenden Lagerhalle mit mehreren Wohnungen. Die geplante Gebäudehöhe wurde 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.

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 Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 5)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 25. November 2022 bis einschließlich 13. Januar 2023 gingen zwei Stellungnahmen ein, die sich wie folgt zusammenfassen lassen (es wird auf die ausführliche Darlegung in Anlage 5 verwiesen):

In beiden Stellungnahmen wurde vorgetragen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich sei und die Planung dem Trennungsgebot zwischen Wohnen und Gewerbe nicht ausreichend Rechnung trage. Weiterhin wurde das vorgelegte Artenschutzgutachten hinsichtlich des Vorkommens der streng geschützten Schlingnatter angezweifelt und die Überplanung der rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke Bahnhofstraße 18 und 22 als private Grünfläche beanstandet. Außerdem sei die überbaubare Grundfläche zu gering, um die festgesetzte Grundflächenzahl zu realisieren.

Verwaltungsempfehlung:

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung sollen bestehende und weiter drohende Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung geregelt bzw. vermieden werden. Insbesondere ist eine Klarstellung der zulässigen und angestrebten Nutzungsarten und des Nutzungsmaßes erforderlich. Das Vorliegen einer historisch gewachsenen Gemengelage erfordert in diesem Gebiet eine planungsrechtliche Steuerung, da Konflikte zwischen den Nutzungsarten bereits vorhanden sind. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan erforderlich, um eine weitere Bebauung des Überschwemmungsgebietes klarstellend planungsrechtlich zu steuern und nur eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Bebauung zuzulassen.

Zweifel an der Richtigkeit des Artenschutzgutachtens sind insgesamt als unbegründet anzusehen und daher zurückzuweisen.

Der Forderung nach einer geringfügigen Erweiterung der Baufenster für die Grundstücke 18 und 22 kann hingegen entsprochen werden, da dies städtebaulich unbedenklich ist, solange nicht in das durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet eingegriffen wird. Darüber hinaus ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche und damit der Ausschluss jeglicher Bebauung aufgrund des Überschwemmungsgebietes und der insgesamt angespannten Hochwassersituation in Landau unumgänglich. Auch belegt eine beispielhafte Berechnung, dass die festgesetzte Grundflächenzahl in den Baufenstern realisiert werden kann.

4. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Anlage 6)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 25. November 2022 bis einschließlich 13. Januar 2023. Es gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein, die sich wie folgt zusammenfassen lassen (es wird auf die ausführliche Darlegung in Anlage 6 verwiesen):

- Von Seiten der Oberen Wasserbehörde bei der SGD wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Queich liegen wird. Auch ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 10,0 m zur Böschungsoberkante der Queich einzuhalten. Die Vorgaben der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zu beachten und hochwasserangepasstes Bauen aufgrund der Gefahr von Starkregen- und Hochwasserereignissen vorzuschreiben.

Verwaltungsempfehlung:

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des seit 2002 per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Im Zuge der Bauleitplanung muss auf die tatsächlich vorhandenen rechtlichen Rahmenbedingungen Rücksicht genommen werden, zukünftig geplante Änderungen können aufgrund der Unverbindlichkeit nicht berücksichtigt werden.

Eine Regelung zur Einhaltung des Gewässerabstandes wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird angemerkt, dass es sich um ein vollständig bebautes Bestandsgebiet handelt und nur geringfügige bauliche Erweiterungen durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Daher sind die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung

stark begrenzt. Allerdings wurden im Bebauungsplan bereits umfassende Auflagen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes festgesetzt (Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Pflanzgebote, etc.). Die erstellte Wasserhaushaltsbilanz kommt zu dem Ergebnis, dass eine weitergehende Verbesserung der Wasserbilanz nicht erreicht werden kann.

Vorgaben zu hochwasserangepasstem Bauen wurden gemäß Antrag der Grünen-Stadtratsfraktion aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 15.11.2022 bereits zur Offenlage des Bebauungsplans ergänzt und finden sich in den textlichen Festsetzungen in Kapitel A.7 wieder.

- Die Deutsche Bahn AG hat in ihrer Stellungnahme darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere bahnrechtlich gewidmete Flächen befinden, die sich der Planungskompetenz der Gemeinde entziehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind.

Verwaltungsempfehlung:

Um dem Sachverhalt abzuwehren, wurde eine aufschiebend bedingende Festsetzung in der Planzeichnung sowie den Festsetzungen ergänzt, wonach erst mit Bestandskraft eines Freistellungsbescheides bauliche und sonstige Nutzungen ohne Zustimmung der Bahn zulässig sind.

- Durch den BUND wurde angemerkt, dass sich das Plangebiet im Überflutungsbereich der Queich befindet und deshalb ein Verbot zur Lagerung und Verarbeitung wassergefährdender Stoffe ergänzt werden sollte. Auch wird eine Entsiegelung im Bereich der Gewerbegrundstücke sowie die Herabsetzung der Grundflächenzahl bei den Wohnbauflächen gefordert.

Verwaltungsempfehlung:

Die gewerblich genutzten Flächen befinden sich außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets Queich sowie des FFH-Gebiets. Lediglich das nördliche Wohngebiet befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet; allerdings befinden sich die gewerblichen Nutzungen außerhalb. Ein Ausschluss von Tankstellen ist daher städtebaulich nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachen dabei keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und das Biosphärenreservat Pfälzerwald.

Eine Entsiegelungsvorschrift kann städtebaulich nicht begründet werden, auch liegen keine bodenschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Gründe dafür vor. Durch die Festsetzung einer GRZ werden zudem nur geringfügige bauliche Erweiterungen ermöglicht.

5. Änderungen zum bisherigen Entwurf

Planzeichnung

Neu hinzugekommen ist die Aufnahme einer bedingenden Festsetzung für die noch gewidmeten Bahnflächen nördlich der Bahntrasse. Diese Flächen werden bereits gewerblich genutzt. Des Weiteren wurden die Baugrenzen der Grundstücke Bahnhofstraße 18 und 22 sowie 24 und 24a im westlichen Bereich erweitert. Die Abgrenzung orientiert sich nun am Verlauf des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ebenso wurde auf dem Grundstück Am Bahnhof 1 ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt.

Textlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen wurden um eine bedingende Festsetzung bezüglich der gewidmeten Bahnflächen erweitert.

In die Festsetzungen wurde eine Regelung zu Nebenanlagen ergänzt, die einen Mindestabstand von 10 m zum Gewässerflurstück der Queich aufweisen müssen.

In Kapitel B.1 wurde auf die Festsetzung einer Dachneigung für Gewerbebauten verzichtet.

6. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB (voraussichtlich Anfang Mai für einen Zeitraum von ca. 2 Wochen). Anregungen und Bedenken sind dann nur noch für die geänderten Festsetzungen zulässig. Wenn sich aus dieser Beteiligung keine wesentlichen Planungsänderungen ergeben, kann der Satzungsbeschluss im Juli 2023 durch den Stadtrat erfolgen.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: War bereits Bestandteil der Sitzungsvorlage 610/722/2022 des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses

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 Öffentlichkeit zur Entwurfsfassung

Anlage 6: Synopse TÖB zur Entwurfsfassung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

