



Sitzungsvorlage 610/763/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 31.10.2023	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	13.11.2023	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	21.11.2023	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	06.12.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	12.12.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ der Stadt Landau in der Pfalz; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ vom 01. März 2023 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ vom 01. März 2023 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17. Oktober 2023 (Anlage 1-2) als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 3) gebilligt.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

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, Zweck und Ziele der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen bestehende und drohende Nutzungskonflikte im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vermieden und verträgliche Nutzungen gesteuert bzw. geordnet werden. Insbesondere soll mit diesem Bebauungsplan das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen gesteuert sowie eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden. Damit trägt der Bebauungsplan grundsätzlich zur Steigerung der städtebaulichen Attraktivität und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bei. Diese Klarstellung der zulässigen bzw. angestrebten Nutzungsarten und des Nutzungsmaßes ist insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden Entwicklungsdrucks auf die vorhandenen Gewerbeflächen bei gleichzeitig kaum vorhandenen Entwicklungspotenzialen von großer Bedeutung.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 gewerblich geprägten Bereich verträglich zu steuern, wurde Anfang 2019 der Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplans gefasst.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau stellt die Flächen des Plangebietes als gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Darüber hinaus stellt er eine belastete Bodenfläche, ein Überschwemmungsgebiet sowie einen Bahnhofspunkt dar.

Dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fachgutachten:

Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Dieses bezieht sich auf die im Gebiet potenziell vorkommenden Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse.

Für die im Gebiet angetroffenen Arten formuliert das Gutachten verschiedene Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die bei der Realisierung von Bauvorhaben umzusetzen sind. So müssen beispielsweise Brutstätten von Gebäudebrütern oder Fledermausquartiere ersetzt werden, wenn diese durch die Baumaßnahme verloren gehen. Auch zur Sicherung des Lebensraums der im Gebiet nachgewiesenen Schlingnatter werden im Gutachten detaillierte Festlegungen getroffen.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 Bundesnaturschutzgesetz kann durch die Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen vermieden werden.

Wasserhaushaltsbilanz

Für den Bebauungsplan wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-M 102 erstellt, die das Verhältnis von Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im Plangebiet darstellt.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, welches bereits vollständig bebaut ist. Durch den Bebauungsplan werden nur geringfügig neue Baufelder geschaffen, was in einer Gesamtbilanz zu vernachlässigen ist. Die Berechnungen zur Wasserhaushaltsbilanz gehen jedoch immer von einem unbebauten Zustand (Acker/Wiese/etc.) aus, weshalb im vorliegenden Fall nur eine Verschlechterung der Grundwasserneubildung und Verdunstung sowie eine Erhöhung des Direktabflusses als Ergebnis des Gutachtens festzustellen ist. Infolge dessen wurden im Bebauungsplan eine Vielzahl von Begrünungsmaßnahmen (Baum-/Strauchpflanzungen, Dach-/Fassadenbegrünung, offenporige Bodenbeläge, Stellplatzbegrünung, etc.) festgesetzt, die jedoch die negative Bilanzierung nicht auf einen positiven Wert heben können. Als Endergebnis muss somit eine negative Wasserhaushaltsbilanz attestiert werden, da weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes nicht möglich sind.

Schallgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das sich insbesondere mit dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe beschäftigt. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen untersucht. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Die Untersuchung ergab, dass Festsetzungen bzw. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. Diese Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen und gelten somit für zukünftige Bauvorhaben. Demnach ist bei allen gewerblichen Vorhaben die Einhaltung der festgesetzten Lärmwerte gutachterlich nachzuweisen. Nur Betriebe bzw. Nutzungen, die die Vorgaben einhalten, sind zulässig.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich einer Lärmkontingentierung unterzogen und entsprechend gegliedert.

FFH-Vorprüfung

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Rande des Natura2000-Gebietes „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH-Gebiet) wurde bereits in einem frühen Planungsstadium eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ zu erwarten sind.

Umweltbericht

Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. bei konkreten Bauvorhaben verschiedene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden. So wurden z.B. die Emissionskontingente aus dem Schallgutachten als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich des Artenschutzes ist bei baulichen Vorhaben eine Überprüfung des Gebäudebestandes auf Gebäudebrüter oder Fledermausvorkommen durchzuführen und bei Arbeiten im südlichen Untersuchungsgebiet ein Reptilienschutzzaun entlang der Bahnlinie vorzusehen. Auch kommen Abfang- bzw. Vergrämungsmaßnahmen für Reptilien in Betracht. Zur Wahrung des Ortsbildes, wurden Pflanzvorschriften für die privaten Bauflächen aufgenommen.

Als externe Ausgleichsfläche wird auf das Ökokonto der Stadt Landau mit dem Flurstück 6526, Gemarkung Godramstein, zurückgegriffen. Das Flurstück mit einer Größe von

600 m² wurde bereits als artenreiche, feuchte Glatthaferwiese mit Dauerbestand des Großen Wiesenknopfes entwickelt.

Bisheriges Planungsverfahren:

Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 4):

Im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12. Mai bis einschließlich 31. Mai 2023 wurden drei Stellungnahmen eingereicht. Im Folgenden werden die wichtigsten Stellungnahme aufgeführt, eine ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 4.

- Durch die Stellungnahme zweier Bürger, vertreten durch einen Rechtsbeistand, wurde erneut angeregt, ein bisher im Außenbereich liegendes Grundstück als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Geplant ist dort perspektivisch eine Wohnbebauung durch die Kinder.

Verwaltungsempfehlung:

Dem Einwand soll nicht entsprochen werden, da die Ausdehnung der Wohnbebauung zu einer Verschärfung der Gemengelagesituation aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe führen würde. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, dieses Nebeneinander verträglich zu steuern. Das betreffende Grundstück befindet sich aktuell im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und eine Bebauung ist auch derzeit nicht möglich. Eigentumsrechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5):

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08. Mai 2023 bis einschließlich 31. Mai 2023. Es gingen insgesamt 11 Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden die wichtigsten Stellungnahme aufgeführt, eine ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 5.

- Von Seiten des Landesbetriebs Mobilität wurde darauf hingewiesen, dass durch die Installation von PV-Anlagen keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den umliegenden Straßen erfolgen darf.

Verwaltungsempfehlung:

In den Hinweisen wird eine Formulierung zum Vermeiden von Blendungen ergänzt.

- Die Stellungnahme der Deutschen Bahn bezieht sich im Wesentlichen auf die Stellungnahme der DB aus der Offenlage. Neue Punkte wurden nicht angemerkt.

Verwaltungsempfehlung:

Keine Plananpassung erforderlich, da die aufgeführten Punkte der Deutschen Bahn aus der Offenlage des Bebauungsplanes bereits in die Überarbeitung des Bebauungsplans für die erneute Offenlage eingeflossen und entsprechend angepasst/ergänzt wurden.

Abschluss des Verfahrens:

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: Nein
Begründung: Es haben sich zur Nachhaltigkeitseinschätzung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses keine Änderungen ergeben.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 17.10.2023
Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 17.10.2023
Anlage 3: Begründung einschl. Umweltbericht und Gutachten, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 17.10.2023
Anlage 4: Synopse vom 17.10.2023 zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
Anlage 5: Synopse vom 17.10.2023 zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung:

