



Sitzungsvorlage
610/284/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.04.2014	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.04.2014	Vorberatung	
Ortsbeirat Nußdorf	30.04.2014	Vorberatung	
Bauausschuss	06.05.2014	Vorberatung	
Stadtrat	13.05.2014	Entscheidung	

Betreff:

Bebauungsplan ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord“; Verfahrensänderungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB begonnene Verfahren wird als angebotsorientierter Bebauungsplan i.V.m. einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB fortgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord“ in der Fassung vom 14.04.2014 wird befürwortet und die Begründung gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Baugrundstücke 5077/5, 5077/4, 6159/28, 6159/34 (teilweise), 6159/44 (teilweise) und 6159/45 (teilweise) in der Gemarkung Landau-Nußdorf und die Flurstücke mit den Nummern 3352/6, 3352/5 und 3359/4 (teilweise) in der Gemarkung Landau und umfasst eine Fläche von ca. 2,51 ha.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bei der im Wesentlichen angestrebten Nutzung für die Fläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) handelt es sich weder um ein privilegiertes noch um ein begünstigtes Vorhaben, sodass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich ist.

Anlass der Planung ist im Wesentlichen die Realisierung einer gewerblichen Nutzung und hinsichtlich der Nutzungsarten „auto-affine“ Nutzungen, aber auch die Erweiterung des Kreisels Landau-Nord zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit. Aufgrund der Lage der Fläche am Stadteingang, ist ein hochwertiges städtebaulich-architektonisches Konzept für diesen bedeutenden Standort vorgesehen.

Mit dem Gewerbegebiet soll der vorhandene Gewerbeschwerpunkt in hoher städtebaulicher Qualität und Umweltverträglichkeit erweitert werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit folgenden Zulässigkeiten der Nutzungsarten:

- Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, nicht wesentlich störende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.
- Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel gemäß der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts in Verbindung mit Tankstellen, Handwerksbetrieben, produzierendem oder weiterverarbeitendem Gewerbe.
- Des Weiteren können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Es ist maximal eine mit dem Betrieb verbundene Wohneinheit mit einer maximalen Wohnfläche von 150 m² zulässig. Mindestens 65% der Nutzflächen müssen gewerblichen Zwecken dienen.
- Nicht zulässig sind sonstiger Einzelhandel, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Gebäude und Räume für freie Berufe.

Der Projektentwickler „Krause Bauträger Holding GmbH“ sieht derzeit die Ansiedlung einer Tankstelle mit Waschstraße, einer Kfz-Prüfstelle sowie einer Bäckerei mit Café als möglich an. Hinsichtlich weiterer autoaffiner Betriebe werden Ansiedlungsgespräche geführt.

3. Planverfahren

Das Verfahren begann als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und wurde bis einschließlich der frühzeitigen Beteiligung dementsprechend durchgeführt. Aufgrund von erheblichen Problemen des Projektentwicklers bei der Akquise von Betreibern entschloss sich dieser, die Stadt um die Fortführung des Planverfahrens als angebotsorientierten Bebauungsplan zu bitten (siehe Schreiben v. 26.03.2014 in Anlage 6).

Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und mit Umweltprüfung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 18.02.2014 bis 28.02.2014 statt.

Die Praxis zeigt, dass es für die Akquise und für Ansiedlungen von Vorteil ist, wenn Grundstücke bereits über die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen verfügen. Diesem Erfordernis soll durch einen angebotsorientierten Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Der Entwurf des Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB wird daher zu einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geändert. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass der Projektentwickler auch weiterhin die Planungskosten trägt. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zu einem rein erläuternden städtebaulichen Konzeptplan (siehe Anlage 5) geändert.

Der Zugriff auf die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, ist noch bis zum 30.06.2014 durch den bestehenden Optionsvertrag zwischen der Stadt Landau und dem Projektentwickler für die Flurstücke Nr. 5077/5 und 5077/4 gegeben. Der Optionsvertrag soll aufgrund der schwierigen Betreiberakquise um weitere 6 Monate verlängert werden. Die Beratung in den Gremien erfolgt parallel zu der des Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Insgesamt gaben 17 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange eine abwägungserhebliche Stellungnahme ab (siehe Anlage 1). Zu folgenden Themenfeldern wurden abwägungserhebliche Stellungnahmen vorgebracht:

4.1 Barrierefreiheit

- CBF-Südpfalz: Die Erreichbarkeit des Gebietes ist auch für Fußgänger ungefährdet sicherzustellen.
- Abwägungsvorschlag: Es erfolgt die planerische Ergänzung eines Gehwegs entlang der internen Erschließungsstraße mit Anbindung an den vorhandenen Fuß-/ Radweg sowie eine Ergänzung der Hinweise.

4.2 Dachformen und Dachneigungen

- Bauordnungsabteilung: Der vorliegende Entwurf lässt bei der Dachform und Dachneigung einen relativ großen Gestaltungsspielraum zu. Aufgrund der exponierten Lage des Gebiets an der Stadteinfahrt sollte diese Festsetzung eine größere Einschränkung erfahren. Ferner schließen die textlichen Festsetzungen nicht aus, dass auf den Gebäuden Werbeanlagen errichtet werden. U. E. sollten Werbeanlagen die Dachtraufe bzw. die Attika nicht überschreiten. Entsprechende Regelungen wurden auch in anderen Gewerbe- und Industriegebieten getroffen.
- Abwägungsvorschlag: Es erfolgt eine Änderung der textlichen Festsetzungen, sodass nur noch Flach-, Pult-, Schmetterlings- und Flugdächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig sein sollen und Werbeanlagen auf Dachflächen ausgeschlossen sind.

4.3 Verkehrserschließung/ Verkehrsanbindung

- Polizeiinspektion Landau: Die Bypass-Regelung im Verkehrskreisel LD-Nord wird als sinnvoll und erforderlich erachtet. Es ist zu klären, ob nach Erschließung des Plangebiets die Ortstafel (VZ 310) vor den Kreisel auf die L 512 versetzt wird.
- Abwägungsvorschlag: Die Ortstafel soll nicht versetzt werden, da die Stadt Landau dann auch die Straßenbaulasten für diesen zusätzlichen Abschnitt übernehmen müsste.
- Landesbetrieb Mobilität Speyer: Aufgrund der Vorlage einer nicht aktuellen Version ist eine fachgerechte Stellungnahme nicht möglich.
- Abwägungsvorschlag: Die aktuelle Ausbauplanung für die beiden Bypässe wurde zwischenzeitlich mit dem LBM Speyer abgestimmt und in die Planung übernommen.
- EWL Landau: Zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung muss eine Wendeanlage am Ende der gebietsinternen Straße vorgesehen werden.
- Abwägungsvorschlag: Am Ende der geplanten Stichstraße wird ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 22 m vorgesehen. Die Wendekreismitte wird mit einer solitären Baumpflanzung betont. Die erforderlichen Schleppkurven für die eingesetzten Müllfahrzeuge werden berücksichtigt.

4.4 Ver- und Entsorgung

- CREOS und WINTERSHALL und PFALZWERKE und TELEKOM: Vorhandene Leitungen und Schutzstreifen sind in die Planung zu übernehmen.
- Abwägungsvorschlag: Es wird eine Ergänzung der Planzeichnung, der Textfestsetzungen und der Hinweise vorgenommen.
- Energie Südwest: Für die Versorgung muss auf dem Areal eine Trafostation auf einer geeigneten Fläche von ca. 35 m² (Umspannung von Mittelspannung auf Niederspannung) errichtet werden. Der Anschluss des Gebietes an die Gas- und Wasserversorgung kann von Süden her über die Hainbachstraße erfolgen.
- Abwägungsvorschlag: Es erfolgt eine Ergänzung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Die erforderlichen Änderungen sind der Anlage 3 zu entnehmen. Der aktualisierte Entwurf des Bebauungsplans ND 8 ist in Anlage 4 beigelegt.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage 2). Zu folgenden Themenfeldern wurden abwägungserhebliche Stellungnahmen vorgebracht:

5.1 Bedenken zur Ansiedlung eines Kfz-Lackierereibetriebs

- Mehrere Landauer Kfz-Lackierereibetriebe: Mit der in den Planunterlagen genannten Ansiedlung eines weiteren Lackierereibetriebs im Plangebiet werden die bisherigen Investitionen und zukünftigen Betriebs-/ Personalkalkulationen gefährdet.
- Abwägungsvorschlag: Der Bebauungsplanentwurf weist als Art der baulichen Nutzungen ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, in welchem u.a. auch eine Autolackiererei zulässig wäre. Aktuell zeigt sich jedoch, entgegen der ursprünglichen Planung des Projektentwicklers, dass kein Autolackierbetrieb Interesse an einer Ansiedlung hat, sodass die Verwaltung und der Projektentwickler von der Ansiedlung sonstiger auto-affiner Betriebsbranchen ausgehen.

5.2 Verkehrsanbindung

- Acht Landauer Unternehmen: Unsere Standorte werden aufgrund der schlechten Verkehrsanbindung und dem Ausbau des Gewerbegebiets Landau-Queichheim zunehmend im Nachteil gesehen. Schon heute wird die Ausfahrt Landau-Nord (A 65) zu Stoßzeiten aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens von unseren Kunden gemieden. Daher wird eine deutliche Verbesserung der Anbindung an die B 10 und die A 65 erwartet, um der gestiegenen PKW-/ LKW-Frequenz heute und in Zukunft gerecht zu werden. Konkret wird gefordert:
 - zweispuriger Ausbau der L 512 zwischen Abfahrt B 10 und Kreislandau Nord in beide Richtungen
 - Bypass an der Ampelanlage L 512 für Fahrzeuge aus Richtung B10 (Neustadt/Ludwigshafen/Karlsruhe)
 - deutliche Vergrößerung des Kreislands (wie in den städtischen Unterlagen bereits skizziert)
- Abwägungsvorschlag: Bei der L 512 und dem Kreisverkehr Nord handelt es sich um Verkehrsanlagen des Landes Rheinland-Pfalz. Die Meldung der Stadt Landau zum Ausbau des Kreisverkehrs für das Bauprogramm 2014-2017 wurde jedoch nicht berücksichtigt. Der Nachteil einer Verbesserung der Leistungsfähigkeiten in diesem Bereich wäre, dass sich Rückstaus an die nächsten Knotenpunkte - und vor dem Hintergrund der Nachbarschaftsbauung sensibleren Bereiche, nämlich die Neustadter Straße/Herrenbergstraße und die Hainbachstraße/August-Croissant-Straße - verlagern würden. Daher sollen in Abstimmung mit dem LBM Speyer nur geringfügige Verbesserungsmaßnahmen bei vertretbarem Kostenaufwand durchgeführt werden. Dies sind eine eigene Ausfahrt von der Nordostseite der L 512 in das Plangebiet und auf der Südwestseite ein zusätzlicher Bypass von der L 512 in die Hainbachstraße.

Die erforderlichen Änderungen sind der Anlage 3 zu entnehmen. Der aktualisierte Entwurf des Bebauungsplans ND 8 ist in Anlage 4 beigelegt.

6. Ergebnisse der Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

6.1 Fachgutachten zu FFH-Gebieten und Artenschutz

Zur Prüfung, ob die Belange von FFH-Gebieten und/ oder des Artenschutzes betroffen sind, wurde zeitnah ein Fachgutachten durch das Büro Krell erstellt. Ziel des Gutachtens ist es, mögliche durch das Vorhaben ausgelöste artenschutzrechtliche Konflikte und Verbotstatbestände frühzeitig zu erkennen und durch die Bestimmung zweckmäßiger vorgezogener Maßnahmen abzuwenden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet als relativ artenarm erwiesen hat und die im Gebiet und in dessen Umgebung nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten

unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt 0,8 ha.

6.2 Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt, welcher vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung die Lärmbelastung durch den zusätzlichen Verkehr und die neu entstehenden Betriebe überprüft hat. Des Weiteren wurden die Emissionen des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen und die gewerblichen Emissionen berechnet und deren Einwirkungen auf das Plangebiet nach DIN 18005 und den baurechtlichen Vorgaben der DIN 4109 bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im Tagzeitraum der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 durch den Verkehrslärm nur entlang eines Streifens an der L 512 überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 durch den Verkehrslärm nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Daher werden im Bebauungsplan zum einen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude festgesetzt. Zum anderen werden zum Schutz der umliegenden Nutzungen Emissionskontingente festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes gelten die Vorgaben der TA Lärm, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

6.3 Verkehrsuntersuchung Kreisverkehrsanlage L 512-Hainbachstraße

Im Rahmen einer von der Stadt Landau beauftragten Verkehrsuntersuchung zum Nachweis einer gesicherten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über das klassifizierte Straßennetz sowie zur Kapazitätssteigerung des derzeitigen Knotenpunkts (Verkehrsuntersuchung KVP L 512/Hainbachstraße in Landau, Habermehl & Follmann, 10/2013) wurde festgestellt, dass aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastungen (Knotenstromzählung aus dem Jahr 2009) in der Morgenspitze die Qualitätsstufe „F“ und in der Abendspitze Qualitätsstufe „C“ erreicht wird. Maßgebend hierfür ist jedoch nicht die Ein-/Ausfahrt in das Plangebiet, sondern die Kreiselanbindungen von/ zur L 512.

Für den Prognosezeitraum 2025 bestätigt die Verkehrsuntersuchung die grundsätzliche Leistungsfähigkeit, sofern der Kreisel um zwei vollständige Bypässe erweitert wird.

Als Variante zur Erschließung des Plangebiets und als Variante zur Kapazitätssteigerung des Kreisels wurde eine abgesetzte Anbindung des Plangebiets außerhalb des Kreisverkehrs im nördlichen Bereich des Plangebiets an die L 512 geprüft. Da hierbei ein weiterer Kreuzungsbereich nur 350 m hinter/ vor der Anschlussstelle der L 512 zur B 10 bzw. nur 150 m vor dem Kreisel Landau-Nord entstehen würde und sich somit der Charakter der L 512 eher in einer städtische Straße mit häufigen Ein- und Ausfahrtsbereichen ändern würde, und zusätzlich die gebietsinterne Erschließung nicht optimal gestaltet werden könnte, wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

6.4 Bodengutachten

Zur Abklärung der vorhandenen Bodenverhältnisse in Bezug auf die geplante Regenwasserversickerung (Wasserdurchlässigkeit), sowie der geplanten Erschließung (Unterbau) ist die Erstellung eines Bodengutachtens unumgänglich. Dies wird im Rahmen der Einzelbauvorhaben erstellt.

7. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss ist geplant, den Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Wenn die Ergebnisse der Offenlage keine grundlegenden Änderungen der Planung erfordern, ist im Juli 2014 der Satzungsbeschluss möglich.

Anlagen:

1. Synopse der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung mit Abwägungsvorschlägen
2. Synopse der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung mit Abwägungsvorschlägen

3. Änderungsübersicht aufgrund der Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung
4. Entwurf des Bebauungsplans ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord“; Fassung vom 14.04.2014
5. Städtebaulicher Konzeptplan vom 14.04.2014
6. Schreiben des Projektentwicklers zur Verfahrensänderung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

