



Sitzungsvorlage
610/326/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 18.11.2014	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	17.11.2014	Vorberatung N	
Stadtvorstand	24.11.2014	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	20.11.2014	Vorberatung N	
Bauausschuss	25.11.2014	Vorberatung N	
Ortsbeirat Dammheim	09.12.2014	Vorberatung N	
Hauptausschuss	02.12.2014	Vorberatung N	
Stadtrat	16.12.2014	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein“,
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- Die Gemeinde stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers Theo Klein GmbH vom 29.09.2014 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkungen Dammheim, Landau-Stadt und Nußdorf (Flurstücke 3614, 3615, 3616/1, 3620, 3621/1, 3621/2, 4378/4, sowie teilweise 4095/3 und 6675/1) wird zur Schaffung von Baurecht gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein“ aufgestellt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Planung und Erschließung des Vorhabens vorzubereiten.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich auf den Gemarkungen Dammheim, Landau-Stadt und Nußdorf zwischen dem Betrieb „Im Wolfangel 2“ im Norden, der Straße Im Wolfangel bzw. gewerblichen Flächen im Osten, dem Rodenweg im Süden und landwirtschaftlichen Flächen im Westen. Er umfasst mit einer Größe von insgesamt 27070 m² die Flurstücke 3614, 3615, 3616/1, 3620, 3621/1, 3621/2, 4378/4, sowie teilweise 4095/3 und 6675/1 (siehe Lageplan in der Anlage 1).

Das Plangebiet wird derzeit zu gleichen Anteilen gewerblich und landwirtschaftlich genutzt. Verkehrlich ist das Gebiet von Süden über den Rodenweg und von Norden über eine einspurig befahrbare und mit max. 30t belastbare Brücke über die B10 und die Straße „Im Wolfangel“ erschlossen. Eine Verbindung zwischen den beiden Bereichen besteht nur über einen Wirtschaftsweg.

Planungsziel und Zweck der Aufstellung:

Mit Schreiben vom 29.09.2014 bittet die Fa. Theo Klein Spielwaren GmbH um Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flurstücke 3614, 3615, 3616/1 und teilweise 3621/2. Diese Flurstücke liegen zwischen dem 18m hohen Hochregallager im „Rodenweg 4“ und dem Kfz-Verwertungsbetrieb „Im Wolfangel 2“.

Die Firma Klein benötigt aufgrund des produktionsintensiven Weihnachts-/ Saisongeschäfts, zu welchem innerhalb kurzer Zeit erhebliche Produktmengen ausgeliefert werden müssen, vergrößerte Lagerkapazitäten. Derzeit werden die Produkte in angemieteten Hallen zwischengelagert. Zur langfristigen Sicherung des Produktionsstandorts sollen die o.g. Grundstücke erworben und eine ca. 5.000 m² große und ca. 8m hohe Lagerhalle errichtet werden.

Die westlich des Hochregallagers gelegenen Flächen bis zur Photovoltaikanlage sollen langfristig zur möglichen Ansiedlung der gesamten Unternehmensverwaltung (derzeit in Ramberg/Pfalz) und weiteren Produktionsflächen (derzeit auch in China und Tschechien) freigehalten werden.

Die Firma Klein möchte zeitnah Baurecht erzielen und möglichst nächstes Jahr die Halle errichten. Dies begründet die Firma damit, dass im zunehmenden Wettbewerb mit außereuropäischen Herstellern Einsparungspotentiale genutzt werden müssen (z.B. Mietkosten für Hallen in der Region). Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren die Verfügbarkeit von Hallenlagerkapazitäten in der Region deutlich abgenommen hat und eine Zwischenlagerung für nächstes Jahr nicht mehr sichergestellt ist.

Die Verwaltung strebt zwar langfristig die Überplanung des gesamten Gebiets bis zur B10 an, möchte jedoch dem Unternehmen möglichst kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebserweiterung schaffen. Daher sollte vorhabenbezogenes Bauplanungsrecht geschaffen werden und die Überplanung des gesamten Gebiets zunächst zurückgestellt werden. Die beantragte Fläche ist so zu planen und zu entwickeln, dass die grundsätzliche Erschließung der gesamten Gewerbeflächen weiterhin sinnvoll möglich ist.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Westlich und südlich grenzt der Bebauungsplan „C10a Neuaufstellung II“ an. Er umfasst teilweise das Betriebsgelände der Firma Klein.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet

- als geplante gewerbliche Baufläche,
- als Hochspannungsfreileitung und
- als unterirdische Versorgungsleitung (Gashochdruckleitung) im Bereich des Rodenwegs und des Flurstücks 3621/2

dar (siehe Anlage 2).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines naturschutzfachlichen Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotop eingetragen.

Planungsverfahren:

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen beurteilt sich im Plangebiet derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Daher ist für die Neuerrichtung einer Halle die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll aufgrund der konkreten Planungsabsichten der Firma Klein als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden, d.h. es wird einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geben.

Das Planungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei der Planung teilweise um eine Bestandsüberplanung und teilweise um eine Lückenschließung zwischen gewerblichen Betrieben und damit um eine Bebauung zwischen bereits vorhandenen Siedlungsbereichen handelt. Gemäß der Kommentierung zum BauGB ist das beschleunigte Verfahren anwendbar, wenn nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist. Dies ist hier gegeben, zumal das beschleunigte Verfahren auch bei „Abrundungsflächen“, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, anwendbar ist.

Im beschleunigten Verfahren entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange insbesondere die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets bedarf es einer naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme. Hieraus leiten sich ggf. weitere Untersuchungen ab.

Ein Boden- bzw. Versickerungsgutachten muss die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung ermitteln.

Aufgrund der Nähe zur Bahn und zur B10 ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Weitere Fachgutachten können sich aus abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen des Planverfahrens ergeben.

Verkehrerschließung:

Die Liegenschaftsabteilung steht in Kontakt mit der Firma Klein hinsichtlich des angestrebten Grunderwerbs. Das Flurstück 3621/2 sollte nur im unbedingt erforderlichen Umfang abhängig von der

Erschließungsplanung veräußert werden, da es im Wesentlichen zur öffentlichen Erschließung des Plangebiets sowie als Anbindung an die Straße „Im Wolfangel“ erforderlich ist.

Es ist des Weiteren zu beachten, dass mit der Firma Klein im Jahr 2010 eine vertragliche Vereinbarung getroffen wurde, welche die Firma für die vom Rodenweg nach Norden verlaufende Erschließungsstraße auf die Dauer von 30 Jahren von entstehenden Erschließungsbeiträgen freistellt.

Weitere Vorgehensweise

Die Firma Klein beauftragt ein Planungsbüro mit der Erstellung des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans. Ebenfalls sind entsprechende Gutachter zur Erstellung der o. g. Fachgutachten durch die Fa. Klein zu beauftragen. Anschließend erfolgt die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans „DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein“
2. Flächennutzungsplan 2010-Auszug

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

