



Sitzungsvorlage

610/341/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 18.02.2015	Aktenzeichen: 610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	18.02.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Dammheim	24.02.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	25.02.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	03.03.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein“ der Stadt Landau in der Pfalz,
Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "DH 7 - Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein" wird in der Fassung vom Februar 2015 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1 und 2).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans "DH 7 - Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein" sowie seiner Begründung in der Fassung vom Februar 2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Abgrenzung 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.

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 Firma Klein möchte zeitnah Baurecht erzielen und möglichst dieses Jahr die Halle errichten. Dies begründet die Firma damit, dass im zunehmenden Wettbewerb mit außereuropäischen Herstellern Einsparungspotentiale genutzt werden müssen. 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 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.

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

Bebauungsplanverfahren:

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.

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:

Es wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Voruntersuchung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
- Schalltechnisches Gutachten

Verkehrerschließung:

Die neu geplante Halle soll über das derzeit bereits genutzte Grundstück Rodenweg 4 und damit betriebsintern erschlossen werden.

Die Stadt strebt langfristig die Herstellung der verkehrlichen Verbindung vom Rodenweg zum Wolfangel an, wird diese Straßenverbindung derzeit jedoch noch nicht herstellen.

Weitere Vorgehensweise

Nach dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange im März/April. Der Satzungsbeschluss wird, vorbehaltlich einer erneuten Offenlage, im Mai angestrebt.

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan
2. Entwurf Textliche Festsetzungen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

