Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/368/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 25.06.2015	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.06.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	09.07.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.07.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord"; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord" in der Fassung vom Juni 2015 wird befürwortet und die Begründung gebilligt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord" nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Begründung:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5077/4, 5077/5, 5078/2, 5078/3, 5078/5, 5078/6 und teilweise das Flurstück 4932/16 in der Gemarkung Landau-Nußdorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha.

2. Verfahrensüberblick und bestehendes Bauplanungsrecht im Geltungsbereich

Nach verschiedensten Entwicklungsüberlegungen seit Mitte der 1990er Jahre wurde auf Veranlassung eines Projektentwicklers (Firmengruppe Krause) mit dem Aufstellungs-beschluss des Stadtrates am 11.12.2012 eines – zunächst vorhabenbezogenen – Bebauungsplanes die Gebietsentwicklung in die Wege geleitet. Das Planungsverfahren wurde nach der zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (02/2014 und 06-07/2014) bis zum Satzungsbeschluss am 30.09.2014 fortgeführt. Aufgrund der damals angestrebten kleinteiligen Betriebs- und Nutzungs-struktur mit ca. fünf verschiedenen Betrieben wurde eine interne Erschließung vorgesehen. Ferner umfasste der Bebauungsplan die Schaffung eines Bypasses am Kreisel und eine eigenständige Ausfahrt in das Gewerbegebiet von der L 512.
Leider konnten für diese Konzeption keine der Zielsetzung entsprechenden Betreiber akquiriert werden, sodass die Verwaltung die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt als letztem Verfahrensschritt zum Inkrafttreten nicht ausführte und der Stadtrat am 26.05.2015 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses beschloss. Daher ist das Plangebiet dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Stadtverwaltung steht mit einem konkreten Unternehmen in intensiven Verhandlungen zur Nutzung des gesamten Plangebiets. Daher soll der in der Anlage beigefügte Entwurf die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung vorbereiten. Aufgrund dessen, dass nur ein Betrieb das gesamte Plangebiet nutzen will, wird auf eine öffentliche interne Erschließung verzichtet. Ferner soll der Geltungsbereich nach Norden um drei private Flurstücke (Gesamtbreite ca. 20m) und nach

Westen bis zur Grundstücksgrenze der Pfalzwerke um einen funktionslosen Wirtschaftsweg erweitert werden. Daher wurden in den letzten Wochen die entsprechenden Gutachten und Planunterlagen aktualisiert.
Die textlichen Festsetzungen sollen im Wesentlichen beibehalten werden. Folgende Änderungen sind jedoch vorgesehen:

1. Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von max. 7,5m auf 8,0m.
2. Reduzierung der im Bereich der Stellplätze erforderlichen Bäume von „1 Baum je 5 Stellplätze“ auf „durchschnittlich 1 Baum je 10 Stellplätze“.
3. Rücknahme der verpflichtenden Fassadenbegrünung zu einem empfehlenden Hinweis.
4. Zulassung von sieben Fahnenmasten (je 2 links/rechts an der Zufahrt und 3 im Nordosten); im alten Entwurf waren Fahnenmasten ausgeschlossen.

In der Bauausschusssitzung werden zu dem Unternehmen weitere Informationen bekannt gegeben und eine erste Visualisierung des geplanten Vorhabens vorgestellt.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbefläche und im nördlichen Bereich auf einer Breite von ca. 20 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Randzone, neuer Grüngürtel) dar. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen beinhaltet und die nördliche Randzone bzw. der Grüngürtel zur B 10 mit einer Breite von ca. 90m verbleibt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Das Plangebiet wurde im November 2014 ohne Kenntnis und ohne Einverständniserklärung der Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung als mit der Vermarktung beauftragter Stelle in Wahrnehmung der Eigentümerfunktion gerodet. In den Planunterlagen wird jedoch noch von einem bestockten Gebiet ausgegangen. Dies ist planungsrechtlich geboten und dient der naturschutzrechtlich rechtmäßigen Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bei der 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.

Das Planungsziel ist die Realisierung gewerblicher, insbesondere auto-affiner Nutzungen ohne öffentliche Erschließungsanlagen mit einer klaren Betreiberstruktur. Unter „auto-affinen Nutzungen“ sind Nutzungen zu verstehen, die für die Interessen und Belange der Automobilindustrie (z.B. Autohäuser, produzierende Betriebe der Automobilindustrie wie u.a. Zulieferbetriebe) und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Individualverkehrs erforderlich sind (z.B. Tankstellen, Waschanlagen, Werkstätten, Prüfstellen) sowie sonstige Kfz-bezogene Dienstleistungsbetriebe (z.B. Autovermietung).
Daher ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in welchem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, nicht wesentlich störende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, vorgesehen. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen und zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Verbindung mit Handwerks- und Gewerbebetrieben. Nicht zulässig sind sonstige Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Gebäude und Räume für freie Berufe.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an dem hochfrequentierten Stadteingang Landau-Nord, ist in Ergänzung zu dem vorhandenen Gewerbeschwerpunkt ein hochwertiges und zeitgemäßes städtebaulich-architektonisches sowie umweltverträgliches Konzept für diesen bedeutenden Standort vorgesehen. Hauptziel der baulichen Entwicklung des Plangebietes ist die Schaffung einer klaren Raumkante parallel zur L 512, sodass diese als Baulinie festgesetzt ist.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den ca. 50 m langen Abzweig „Nußdorfer Heide“ direkt aus dem Kreisel an der L 512. Parallel zu diesem Anschluss ist ein 2 m breiter einseitiger Fuß- und Radweg vorgesehen, der in einem 3 m breiten Wirtschaftsweg als Zufahrt für das westlich angrenzende Betriebssportgelände mündet.

4. Berücksichtigung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen der beiden Beteiligungen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden gemäß dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats vom 30.09.2014 berücksichtigt.

Die bis dato vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des schlechten Verkehrsflusses durch den angrenzenden Kreisel und die Berücksichtigung der im Oktober 2013 erstellten Verkehrsuntersuchung, welche eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Kreisels empfiehlt, werden derzeit aufgrund der angestrebten neuen Nutzung des Plangebiets nochmals gutachterlich geprüft und mit dem LBM Speyer abgestimmt. Das Ergebnis soll Gegenstand des aufzustellenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kreisel Landau-Nord – Teil B“ sein.
Kurzfristig wird, im Einvernehmen mit dem LBM Speyer, von der L 512 aus Richtung Südwesten kommend ein zusätzlicher Bypass in die Hainbachstraße (K7) angelegt („Bypass-Süd“).

5. Ergebnisse der Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

5.1 Fachgutachten zu FFH-Gebieten und Artenschutz

Zur Prüfung, ob die Belange von FFH-Gebieten und/ oder des Artenschutzes betroffen sind, wurde 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. potentiell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Der erforderliche externe Ausgleichsbedarf beträgt 0,8 ha.

5.2 Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt, welcher vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung die Lärmbelästigung 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.

5.3 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 L512/ 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 oder in vergleichbarer Art und Weise optimiert wird.
Für die Bestimmung der Gesamt-Qualitätsstufe des Kreisels sind die Spitzenstunden der Kreiselanbindungen „L 512-Nord“ und „L 512-Süd“ maßgebend, jedoch nicht die neu hinzukommenden Gewerbeflächen, welche sowohl in der Morgen- als auch der Abendspitze die Qualitätsstufe „B“ (d.h. Wartezeit < 20 sec.) erreichen.
Daher wird auf eine Neuberechnung der Leistungsfähigkeiten in diesem Bebauungsplanverfahren verzichtet. Somit ist nachgewiesen, dass zwar eine verkehrliche Erschließung des Plangebiets über den Kreisel möglich ist, die Leistungsfähigkeit jedoch verbessert werden sollte. Die Stadtverwaltung lässt daher verschiedene Planungsvarianten erarbeiten.
Die Festlegung auf eine Vorzugsvariante, die notwendige Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Mobilität und die Schaffung von Planungsrecht soll daher zeitlich teilweise parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren, teilweise jedoch nachgeordnet in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren („Gewerbegebiet Am Kreisel Landau-Nord – Teil B“) stattfinden.

5.4 Bodengutachten

Zur Abklärung der vorhandenen Bodenverhältnisse in Bezug auf die geplante Regenwasserversickerung (Wasserdurchlässigkeit) wurde im Februar 2015 durch die Firma Kärcher aus Wörth-Schaidt ein Bodengutachten erstellt.
Die Untergrundverhältnisse wurden durch insgesamt 9 Bohrsondierungen bis in eine Tiefe von 3,0 m unter GOK erkundet. Festgestellt wurden überwiegend bindige Böden, in die geringmächtige Sandlagen zwischengeschaltet sind. Mit Grundwasser ist in unmittelbarer Nähe zur Geländeoberkante nicht zu rechnen. Im Vorliegenden muss daher, bei oberflächennaher Versickerung, mit langen Einstauzeiten und den damit verbundenen Verschlechterungen der Versickerungsleistung sowie einem häufigeren Überstau der Versickerungsanlage gerechnet werden. Es ist daher im Bauantragsverfahren abzustimmen, ob eine tiefe Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. eine Schacht-/Rigolenversickerung mit Anschluss an durchlässige Sande, genehmigungsfähig ist.
Die umweltchemische Analyse einer Mischprobe nach Parameterumfang der TR Boden der LAGA ergab keine Hinweise auf Verunreinigungen der anstehenden Böden.

6. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss ist geplant, den Bebauungsplan für die Dauer eines Monats (27.07.-26.08.2015) öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Wenn die Ergebnisse der Offenlage keine grundliegenden Änderungen der Planung erfordern, ist im September oder November 2015 der Satzungsbeschluss möglich.

Anlagen:

1. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord“; Fassung vom Juni 2015
2. Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord“; Fassung vom Juni 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: