Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/375/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 02.09.2015	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.09.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	10.09.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Dammheim	15.09.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	15.09.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom August 2015 abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bebauungsplan "DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein" wird in der Fassung vom August 2015 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans "DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein" in der Fassung vom August 2015 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 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.
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 Brücke über die B10 und die Straße „Im Wolfangel“ erschlossen. Eine Verbindung zwischen den beiden Bereichen besteht nur über einen Wirtschaftsweg.

2. 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 soll eine ca. 5.000 m² große und ca. 8m hohe Lagerhalle errichtet werden.
Die Firma Klein möchte zeitnah Baurecht erzielen und 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.
Die Verwaltung strebt zwar langfristig die Überplanung des gesamten Gebiets bis zur B10 an, möchte jedoch dem Unternehmen möglichst rasch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebserweiterung schaffen. Daher sollte Bauplanungsrecht geschaffen werden und die Überplanung des gesamten Gebiets zunächst zurückgestellt werden. Die beantragte Fläche wird so überplant, dass die grundsätzliche Erschließung der gesamten Gewerbeflächen weiterhin sinnvoll möglich ist.

3. 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 Biotope eingetragen.

4. 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.

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschluss am 16.12.2014 wurde am 03.03.2015 der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 13.03.2015 bis einschließlich 14.04.2015 durchgeführt.

5. Erforderliche Fachgutachten:

Es wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
- Kaltluftsimulation
- Schalltechnisches Gutachten

6. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

6.1 Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es ging keine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Daher ist kein Beschluss hierzu erforderlich.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Insgesamt gaben 21 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange eine abwägungserhebliche Stellungnahme ab (siehe Anlage 3). Zu folgenden wesentlichen Themenfeldern wurden abwägungserhebliche Stellungnahmen vorgebracht, die zu einer Änderung der Planunterlagen führen (siehe Änderungsübersicht in Anlage 2):

6.2.1 Artenschutz/ Naturschutz

- Untere Naturschutzbehörde: Der NABU teilt im Schreiben vom 13.04.2015 mit, dass ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann. Bei einer Begehung zur Brutzeit konnten verschiedene Vögel der besonders geschützten Arten nachgewiesen werden, wie Bluthänfling, Heckenbraunelle, Haussperling, Stieglitz, Grünfink. Darüber hinaus sei mit Vögeln wie Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke u.a. zu rechnen. Insbesondere die Saumstrukturen und der bisher unbefestigte Weg kämen in Verbindung mit der in der Nähe verlaufenden Bahnlinie als Habitat für Zauneidechsen und Mauereidechsen in Frage.
  Um Plansicherheit zu erhalten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu diesen nach der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützten Vögeln durchzuführen und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.
  - Stellungnahme der Verwaltung: Von gutachterlicher Seite wurde das Plangebiet Anfang August 2015 ergänzend betrachtet. Bei diesen Arten handelt es sich mit einer Ausnahme um Gehölzbrüter, so dass diese hauptsächlich in den Baum- und Strauchhecken im Osten des Betrachtungsraumes ihre Brutstätten haben. Größtenteils liegen diese Strukturen außerhalb des Geltungsbereiches, so dass diese nicht überplant werden. Direkte Schutzmaßnahmen sind so ebenfalls nicht möglich. Für die Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches sollte ein Erhaltungsgebot als Maßnahme zum Schutz der Vögel festgesetzt werden. Zudem sollten die Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches während der Bauphase durch einen Bauzaun geschützt werden. Darüber hinaus wird auf die generell einzuhaltenden Rodungsfristen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen.
    Die Aussagen des ergänzten Artenschutzgutachtens sollten in der Planung angemessen integriert werden.
  - Abwägungsvorschlag: Zeichnerische und textliche Ergänzung einer 3m breiten Maßnahmenfläche (M1) entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze zum Erhalt des Strauchwuchses zum Schutz der Vögel. Hierdurch werden im südlichen Bereich der Straßenfläche die beidseitigen Fußwege von derzeit je 2,0m auf 1,0m bzw. 1,5m Breite reduziert.

- Landwirtschaftskammer: Wir weisen darauf hin, dass bisher die Kaltluft von Westen bzw. Nordwesten über das zur Bebauung vorgesehene Grundstück abfließen konnte. Durch die geplante Bebauung entsteht ein Riegel der möglicherweise verhindert, dass zukünftig die Kaltluft abfließen kann mit der Folge von kleinklimatischen Veränderungen in den Weinbergen. Von daher wird im weiteren Verfahren eine Aussage für erforderlich gehalten, ob durch das Vorhaben veränderte kleinklimatische Verhältnisse (Kaltluftabfluß, Frostgefährdung) mit Auswirkungen auf die angrenzenden Weinbergflächen zu erwarten sind.
  - Stellungnahme der Verwaltung: Gemäß der Anregung der Landwirtschaftskammer wurde eine Untersuchung zu den Kaltluftverhältnissen beauftragt. Der Gutachter kam in einem Vergleich von status quo und Planfall (mit Bebauung gemäß Baugrenzen) zu dem Ergebnis, dass westlich des Plangebietes den Berechnungen keine relevanten Unterschiede der Kaltluftverhältnisse zu entnehmen sind, da die Kaltluftmächtigkeit die geplante Bebauung überragt. Gleichwohl würde bodennah ein Bereich mit eingeschränkter Strömungsgeschwindigkeit westlich des Plangebietes erhalten bleiben.
    Die Ergebnisse sollten in der Begründung ergänzt werden.
  - Abwägungsvorschlag: Die Begründung wird um Aussagen des Gutachtens zur Untersuchung der Kaltluftverhältnisse ergänzt.

- Verwaltung: Die Straßenverkehrsfläche sollte zugunsten einer Verkehrsgrünfläche mit Bepflanzung zur Erhöhung des Grünflächenanteils um ca. 420m² reduziert werden.
  - Abwägungsvorschlag: Reduzierung der Straßenverkehrsfläche und Ergänzung von ca. 420 m² Verkehrsgrünfläche mit drei Bäumen.

6.2.2 Gebäudehöhen

- Verwaltung: Die unteren und oberen Bezugspunkte zur Gebäude-, Werbeanlagen und Einfriedungshöhe sollten klarer definiert werden, da sie bis dato nicht den erheblichen Geländehöhenversprung (ca. 5m) berücksichtigen.
    - Abwägungsvorschlag: Die textlichen Festsetzungen werden bezüglich der Definition der unteren und oberen Bezugspunkte für Gebäude-, Werbeanlagen und Einfriedungshöhen klarer definiert.

6.2.3 Fassadenbegrünung

- Verwaltung: Die Fassadenbegrünung sollte nicht mehr verpflichtend festgesetzt, sondern nur noch empfohlen werden, da die Vermarktung von Gewerbeflächen in den letzten Jahren gezeigt hat, dass eine Fassadenbegrünung überwiegend strikt abgelehnt wird. Zur Verdeutlichung der ökologischen und gestalterischen Bedeutung sollte sie dennoch als Empfehlung beibehalten bleiben.
    - Abwägungsvorschlag: Die Fassadenbegrünung wird von einer verpflichtenden Festsetzung zu einem nur noch empfehlenden Hinweis geändert.

6.2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Verwaltung: Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollten im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ergänzt werden, sodass glänzende, reflektierende, leuchtende sowie signalfarbene Materialien/ Farben unzulässig sind. Zulässig sollten insbesondere Fassaden in pastelligen/ hellen und erdigen Farbtönen sein.
    - Abwägungsvorschlag: Es wird ergänzt, dass für die Außengestaltung von baulichen Anlagen glänzende, reflektierende, leuchtende sowie signalfarbene Materialien/ Farben unzulässig sind und dass insbesondere Fassaden in pastelligen/ hellen und erdigen Farbtönen zulässig sind.

7. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss ist geplant, den Bebauungsplan im November 2015 erneut öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Wenn die Ergebnisse der Offenlage keine grundliegenden Änderungen der Planung erfordern, ist Anfang 2016 der Satzungsbeschluss möglich.

Anlagen:

1 B-Plan-Planzeichnung, Textliche Festsetzung und Begründung, Stand August 2015
2. Änderungsübersicht aufgrund der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom August 2015
3. Synopse vom August 2015 zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Februar 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: