



Sitzungsvorlage 610/389/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.11.2015	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.11.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	19.11.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	24.11.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Dammheim	24.11.2015	Vorberatung N	
Hauptausschuss	01.12.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	15.12.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein“ der Stadt Landau in der Pfalz;
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans "DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein" vom März 2015 gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom August 2015 (Anlage 3: 1. formelle Beteiligung) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans "DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein" vom August 2015 gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom November 2015 (Anlage 3: 2. formelle Beteiligung) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Gemäß § 10 BauGB wird der Bebauungsplan "DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein" in der Fassung vom November 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlage 1 und 2)

Begründung:

1. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich auf den Gemarkungen Dammheim, Landau-Stadt und Nußdorf und liegt 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 seit 2010 bestehenden 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. 8-10 m 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 wird die Überplanung des gesamten Gebiets zunächst zurückgestellt. Die beantragte Fläche wird so überplant, dass die grundsätzliche Erschließung der gesamten Gewerbeflächen weiterhin sinnvoll möglich ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der Stadt derzeit nur noch vereinzelt gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung stehen. Soweit diese Flächen derzeit noch nicht gewerblich genutzt sind befinden sich diese fast ausnahmslos in laufenden Projektierungen. Demnach besteht ein erheblicher Handlungsbedarf.

3. Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Westlich und südlich grenzt der Bebauungsplan „C10a Neuaufstellung II“ an. Er umfasst teilweise das bestehende Betriebsgelände der Firma Klein. Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet wie folgt dar:

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

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

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.

Aufgrund verschiedener Stellungnahmen, die zu einer Änderung/ Ergänzung des Entwurfs führten, wurde am 15.09.2015 der erneute Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.10.2015 bzw. 09.10.2015 bis einschließlich 23.10.2015 durchgeführt.

5. Erforderliche Fachgutachten:

Es wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

- Kaltluftsimulation
- Schalltechnisches Gutachten

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

6.1 Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Offenlage gemäß nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Daher ist hierzu kein Beschluss erforderlich.

6.2 Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Während der zwei Beteiligungen gingen von 21 (erstmalige Beteiligung) bzw. 8 (erneute Beteiligung) abwägungserhebliche Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themenfeldern ein (siehe Synopse in Anlage 3):

Während der erstmaligen Beteiligung:

6.2.1 Artenschutz/ Naturschutz

- Untere Naturschutzbehörde: Der NABU teilt 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 im Januar 2015 und Anfang August 2015 betrachtet. Bei den genannten 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 somit 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 sollte auf die generell einzuhaltenden Rodungsfristen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen 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 Rheinland-Pfalz: 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: Es wurde eine Untersuchung zu den Kaltluftverhältnissen erstellt. Der Gutachter kam bei einem Vergleich von status quo

und Planfall (mit Bebauung gemäß Baugrenzen) zu dem Ergebnis, dass westlich des Plangebietes 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.
- Stadtbauamt, Abt. 610: Die Straßenverkehrsfläche sollte im Verschwenkungsbereich auf der Höhe des Übergangs von GEe1 zu GEe2 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

- Untere Bauaufsicht: 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

- Untere Bauaufsicht: 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 Hinweis geändert.

6.2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Stadtbauamt, Abt. 610: 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.

Während der erneuten Beteiligung:

6.2.5 Artenschutz/ Naturschutz

- Untere Naturschutzbehörde: Die Aspekte des Artenschutzes sind beim konkreten Einzel-Bauvorhaben oder sonstigen Maßnahmen wie Baufeldfreimachung, Rodung, Baustelleneinrichtung i.a. zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb durch einen Fachmann das Plangebiet hinsichtlich des Vorkommens von besonders oder streng geschützten Arten konkret zu überprüfen. Nur bei einem Negativ-Befund kann das Baufeld freigegeben werden. Ggf. sind entsprechende Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Bereits das bestehende Gebäude des 1. Bauabschnittes prägt in erheblicher wie nachhaltiger Weise das Landschaftsbild wie auch die Ortsrandsituation und das ohne jegliche Eingrünung. Dieser Eingriff ist bis zum heutigen Tag naturschutzrechtlich nicht ausgeglichen; der Begrünungsplan zu diesem 1. Bauabschnitt ist ebenfalls noch nicht umgesetzt. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets „Im Grein“ verstärkt sich die Außenwirkung des

bestehenden Betriebs in einer Weise, die eine dichte Eingrünung des gesamten Areals mit großkronigen Bäumen I. Ordnung erfordert. Hierzu sind im Bereich der Pflanzflächen A1 und A2 im Abstand von ca. 8 Metern durchgehend Bäume 1. Ordnung festzusetzen. Die Zwischenräume sind mit einheimischen Straucharten „aufzufüllen“.

- Stellungnahme der Verwaltung: Es sollte ein entsprechender Hinweis zur ökologischen Baubegleitung ergänzt werden.
Das Umsetzungsdefizit des 1. Bauabschnittes ist außerhalb des vorliegenden Verfahrens durch die zuständigen Fachbehörden zu klären.
Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen wird bereits eine Abschirmung der geplanten Bebauung zur freien Landschaft hin vorgesehen. Klarstellenderweise sollte im Bebauungsplan ergänzt werden, dass bei der Anpflanzung, wie bereits beabsichtigt, Bäume „1. Ordnung“ vorzusehen sind.
An der Dichte der Anpflanzfestsetzungen sollte festgehalten werden. In der Teilfläche A 1 sind die Bäume in einem Abstand von ca. 10 m und ergänzende Sträucher zu pflanzen. Diese Dichte wird als ausreichend und städtebaulich begründbar angesehen; während der erstmaligen Behördenbeteiligung ging keine anderslautende Stellungnahme ein. Den gestalterischen und schützenden Aspekten an eine Eingrünung wird damit ausreichend Rechnung getragen.
In der Teilfläche A 2 beträgt der Abstand zwischen den zu pflanzenden Gehölzen ca. 25 m. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Baugenehmigung. Um durch den Bebauungsplan keine Verschärfung der Anpflanzbestimmungen hervorzurufen, wurden die in der Baugenehmigung festgelegten Vorgaben übernommen.
- Abwägungsvorschlag: Klarstellenderweise wird bei den Anpflanzfestsetzungen ergänzt, dass hier Bäume „1. Ordnung“ vorzusehen sind. Die übrigen Festsetzungen werden beibehalten.
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz: Fakt und Aussage des Gutachtens ist, dass es zu einer erhöhten Frostgefährdung in einem 30m Bereich westlich des neuen Baugebietes kommt. Als abwägungsrelevanter Belang ist u.E. das Ergebnis des Gutachtens in den Bebauungsplan (textliche Festsetzungen) zu integrieren. Der Vorschlag aus der Begründung (Kap. 8.4) „sollten Frostschäden auftreten, könnte durch die gezielte Verwendung frostfester Rebsorten, die Änderung des Schnittzeitpunktes, den spezifischen Rebschnitt nach Frostschäden zur Vermeidung weiterer Probleme reagiert werden“ ist dabei keinesfalls ausreichend. Frostgefährdungen sind rechtssicher in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Nur auf diesem Weg ist u.E. eine Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange gewährleistet.
 - Stellungnahme der Verwaltung: Das Gutachten kommt zwar zu dem Ergebnis, dass sich der „Bereich mit Kaltluftansammlung und geringer Strömungsgeschwindigkeit bis um ca. 30 m in die Freilandnutzung“ ausdehnt. Es kommt jedoch nicht zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung regelmäßig erhebliche Frostschäden entstehen. Es können zwar, wie in anderen, zum Teil „bebauungsfreien“, Ortslagen auch, bei entsprechenden Wetterlagen Frostschäden entstehen, jedoch wird hier die Strömungsgeschwindigkeit nicht derart gestoppt bzw. werden keine derartigen Strömungshindernisse durch die zusätzlichen baulichen Anlagen zugelassen, dass es zwangsweise zu Frostschäden kommen wird. Daher sind „keine wesentlichen Änderungen der lokalklimatischen Verhältnisse bedingt durch die Planungen des Bebauungsplans „DH 7“ (S. 15 des Gutachtens) zu erwarten.
Eine Überplanung des 30m-Bereichs gemäß der Zielsetzung des B-Plans ist städtebaulich nicht erforderlich und wäre damit nicht zulässig. Daher ist auch eine Aufnahme der Ergebnisse des Gutachtens in die textlichen Festsetzungen nicht möglich, zumal es der Verwaltung hierbei unklar bleibt, was textlich festgesetzt werden sollte.
Ein städtebaulicher Vertrag greift hier ebenso wenig, da es zwar, wie oben dargelegt, zu einer geringfügigen Erhöhung des Gefährdungspotentials kommt, dieses jedoch keine grundsätzliche Erheblichkeit und keine grundsätzliche Zurechenbarkeit

erkennen lässt, dass sich die Stadt oder der Bauherr zu entsprechenden Kostenerstattungen verpflichten würden.

Daher sind weitergehende Regelungen als die bereits in dem Entwurf vorhandenen Erläuterungen in der Begründung nicht erforderlich, da sie unverhältnismäßige und ungerechtfertigte Einschränkungen darstellen würden.

Hinsichtlich der Ausführungen in Kap. 8.4 gibt es nach nochmaliger Prüfung seitens der Verwaltung keine Anhaltspunkte an den Ausführungen des Gutachters zu zweifeln. Es ist klarzustellen, dass trotz der zusätzlichen Bebaubarkeit eine Durchlässigkeit zwischen den baulichen Anlagen verbleibt. Dies ergibt sich nicht direkt aus den festgesetzten Baugrenzen, jedoch aus den örtlichen topographischen Verhältnissen (Geländeversprung um mehrere Meter), die miteinander verbundene Gebäude de facto ausschließen.

- Abwägungsvorschlag: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt nicht.

6.2.6 Versorgungsleitungen

- Pfalzwerke Netz AG:

Die vorhandene 20-kV-Starkstromleitung sollte nicht nur innerhalb der privaten Gewerbeflächen, sondern auch innerhalb der öffentlichen Flächen eingezeichnet werden.

Ferner befinden sich eine stillgelegte 20-kV-Starkstromkabelleitung und eine Telekommunikationskabelleitung im Plangebiet, die jedoch in der Planzeichnung nicht enthalten ist. Diese ist zu ergänzen.

- Stellungnahme der Verwaltung: Im Rahmen der ersten Beteiligung wurde seitens der Pfalzwerke nicht auf die beiden weiteren Leitungen hingewiesen. Klarstellenderweise sollten sämtliche Leitungen im gesamten Plangebiet abgebildet werden.
- Abwägungsvorschlag: Die zeichnerischen Festsetzungen werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen klarstellenderweise um die vorhandene 20-kV-Leitung ergänzt. Die beiden anderen Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die nach der erstmaligen Beteiligung erfolgten Änderungen sind in der Anlage 4 zusammengestellt.

Die nach der erneuten Beteiligung erforderlichen Änderungen sind in der Anlage 5 zusammengestellt.

7. Weitere Vorgehensweise

Nach Fassung des Beschlusses gemäß dem o.g. Beschlussvorschlag erfolgen die Fertigstellung der Planunterlagen und die Ausfertigung durch den Oberbürgermeister sowie die abschließende ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt, mit welcher der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Anlagen:

- 1 B-Plan, Planzeichnung, Stand November 2015
- 2 B-Plan, Textliche Festsetzung und Begründung, Stand November 2015
- 3 Synopse vom November 2015 zu den Beteiligungen mit den Entwurfsfassungen vom März und August 2015
- 4 Änderungsübersicht aufgrund der Beteiligung, Stand August 2015
- 5 Änderungsübersicht aufgrund der erneuten Beteiligung, Stand November 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II

Schlusszeichnung:

