

Bebauungsplan „C 17 Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Landau in der Pfalz

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan "C 17 Gewerbegebiet Nord" ersetzt alle früheren (wirksamen wie unwirksamen) Bebauungspläne in seinem Bereich und trifft nun für das gesamte Gewerbegebiet Nord der Stadt Landau in der Pfalz einheitliche Festsetzungen über die Nutzung, Bebauung und Gestaltung.

Beim Bebauungsplan C 17 handelt es sich im Wesentlichen um die Überplanung eines Bestandsgebietes.

Obwohl zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht zwingend erforderlich, war schon dem Vorentwurf des Bebauungsplanes C 17 ein Umweltbericht beigegeben worden. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange waren keine Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) vorgebracht worden.

1. Planungsziele

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes C 17, parallel zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau, werden folgende Ziele der Stadtentwicklung und des Städtebaus verfolgt:

- Sicherung des für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt bedeutenden Standortes für nichtstörendes Gewerbe und für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.
- Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz durch Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bei der Weiterentwicklung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe.
- Bewältigung der Gemengelagensituation, die sich aus der direkten – gewachsenen – Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohngebieten ergibt.
- Verbindliche Regelung der von den gewerblich genutzten Grundstücken maximal zulässigen immissionswirksamen Schallabstrahlung.
- Verbesserung der Stadtgestalt und der landschaftlichen Einbindung durch Ausbildung einer nördlichen Randbegrünung und Mindestbegrünung aller Grundstücksflächen.

Im Vorfeld der Planaufstellung mussten verschiedene Belange, die erhebliche Auswirkungen auf die Planungsziele haben könnten, abgeklärt werden:

- Durch die von den vorhandenen Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmemissionen werden die Orientierungswerte für die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes potenziell überschritten. Daher musste in den Bebauungsplanentwurf ein Lärmschutzkonzept integriert werden, das sowohl den Schutz von empfindlichen Nutzungen - im Wesentlichen die Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft – als auch den Bestandsschutz und die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe berücksichtigt. Das Gewerbelärmschutzkonzept beinhaltet eine Lärmkontingentierung für die einzelnen gewerblichen Betriebsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

- Dem Anspruch der Bewohner des Nußdorfer Weges auf Schutz vor den Emissionen und Belastungen durch den gewerblichen Durchgangsverkehr musste durch die Entwicklung eines Erschließungskonzeptes, das den Durchgangsverkehr zu vermeiden hilft ohne den Anspruch der Gewerbebetriebe auf gute Erschließung und Erreichbarkeit aufzugeben, Rechnung getragen werden.
- Einige kleinere Teilflächen des Plangebietes waren als Altlastenverdachtsflächen einzustufen. Dementsprechend war im Planaufstellungsverfahren zu klären, welche Flächen in erheblichem Umfang mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und für welche Flächen auch nach Durchführung von Orientierenden Untersuchungen weiterhin ein Altlastenverdacht verblieben ist. Für die Flächen mit dem Verdacht einer Bodenbelastung erfolgt ein Konflikttransfer auf nachfolgende Genehmigungsverfahren.
- In Umsetzung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Landau waren Festsetzungen zum Schutz des Innerstädtischen Einkaufszentrums und der nahversorgungsrelevanten Versorgungsstruktur der Stadt zu treffen.

2. Grundlegende Inhalte des Bebauungsplanes

- ◆ Durch die von den vorhandenen Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmemissionen (im Gewerbegebiet Nord sind dies in 1. Linie die Geräusche des an- und abfahrenden Lieferverkehrs und der Be- und Entladevorgänge, in einem besonderen Fall auch der Betrieb von Kühlaggregaten bzw. ihrer Dieselmotoren) werden die Orientierungswerte für die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes potenziell überschritten. Ein **Lärmschutzkonzept**, garantiert den Schutz der empfindlichen Nutzungen garantiert, sichert aber auch den Bestandsschutz und die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe.
Im Rahmen des Lärmschutzkonzeptes für das Plangebiet wurde die bestehende Wohnbebauung auf der Ostseite des Nußdorfer Weges als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme wurden jedoch bei der Lärmkontingentierung für die Gewerbeflächen den unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücken (1. Reihe) als abgewogene Orientierungswerte die vorsorgenden Orientierungswerte eines Mischgebietes zugewiesen. Den Wohnbaugrundstücken der 2. Reihe sind die unabgewogenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete plus 2 dB (A) zugewiesen.
- ◆ Die bislang noch unbebaute Fläche zwischen der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Godramsteiner Straße (welche als Mischgebiet festgesetzt wird) und dem bestehenden Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe – Gebiet) mit einem reduzierten Lärmkontingent, festgesetzt.
Im übrigen werden alle Teilflächen des Gewerbegebietes, die unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzen und denen schon ein entsprechend niedrigeres Lärmkontingent zugewiesen wurde, als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.
- ◆ An der Nordseite des Gewerbegebietes garantiert die dortige Baugrenze, dass die Bauverbotszone um die B 10, selbst bei dem ungünstigsten Trassenverlauf einer auf vier Streifen verbreiterten B 10, außerhalb der überbaubaren Fläche liegt.
- ◆ Außerhalb der nördlichen Baugrenzen ist eine Randbegrünung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt,

durch welche ein grüner Ortsrand ausgebildet und das Gebiet gut in die umgebende Landschaft eingebunden werden kann.

- ◆ Der vertraglichen Einbettung in die Landschaft und Einbindung in den Siedlungskörper der Stadt dient auch die Festsetzung der Gebäudehöhe. Im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes ist die maximale Gebäudehöhe auf 13 m, in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung jedoch nur auf max. 10 m festgesetzt.
- ◆ Der Verbesserung der Ökologie im Gebiet und der städtebaulichen Gestaltung dient die Festsetzung eines Mindestmaßes der Begrünung der Grundstücksflächen, aber auch von Dachflächen und Fassaden.
- ◆ In Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau werden zum Schutz des innerstädtischen Einkaufszentrums und zum Erhalt der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet außer in den Sondergebieten in allen übrigen Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Sondergebieten mit ihren nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten werden Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche und für die maximal zulässige Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente festgesetzt.

Das Möbel- und Einrichtungshaus wird dabei sowohl bei der Gesamtverkaufsfläche als auch der Verkaufsfläche der mitgeführten Randsortimente auf den Bestand festgeschrieben.

Der Baumarkt/Gartencenter darf entsprechend dem Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung, welche die Obere Landesplanungsbehörde (SGD-Süd, Referat 41) durchgeführt hat, insgesamt auf 31.350 m² erweitert werden, die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente wird jedoch auf maximal 1.000 m² begrenzt.

- ◆ Da es sich bei dem Gewerbegebiet Nord größtenteils um ein Bestandsgebiet handelt, kann das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes C 17 nur auf dem bestehenden Straßennetz aufbauen. Es ging also hauptsächlich darum, dieses bestehende Straßensystem zu ergänzen und zu ertüchtigen.

Im Plangebiet bildet die Herrenbergstraße (L 512) das Rückgrat des Straßennetzes. Ihre Leistungsfähigkeit und die Flüssigkeit des Verkehrs kann durch die Anlage einer Linksabbiegespur für die Linksabbieger in die Lotschstraße weiter verbessert werden.

Die zunächst nur provisorische Anbindung der Straße Am Schänzel an die Neustadter Straße wird als Systemlösung auf Dauer festgesetzt.

Mit der Einrichtung einer Verflechtungsspur in der Neustadter Straße (außerhalb des Plangebietes, Höhe Pfalzwerke) für die Linksabbieger aus der Oskar-von-Miller-Straße kann das Straßennetz östlich der Herrenbergstraße das dortige Verkehrsaufkommen gut bewältigen.

Bei der potenziell möglichen nochmaligen Erweiterung des hagebaumarktes Gillet wird jedoch laut Gutachten die Leistungsfähigkeit des Knotens Oskar-von-Miller-Straße/Neustadter Straße überschritten werden. Das Verkehrsgutachten (Fort-schreibung der Verkehrsuntersuchung, Modus Consult Dez. 2006) schlägt als Lösung (Planungsalternative 6) eine neue zusätzliche Anbindung des hagebaumarktes Gillet

an den 4. Ast des Kreisverkehrsplatzes L 512/K 7 vor. (Umfahrung des Pfalzwerke-Areals). Die Trasse einer solchen zusätzlichen Anbindung liegt jedoch außerhalb des Plangebietes und ist deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplanes C 17.

Das Straßennetz westlich der Herrenbergstraße kann in der gegenwärtigen Konfiguration und dem Ausbaugrad die Anforderungen, die an die Straßen zu stellen sind, nicht erfüllen. Das Verkehrsgutachten gibt vor, dass alle Straßen für den Lkw/Lkw-Begegnungsverkehr auszureichen sind.

Die Fahrbahn der Lotschstraße kann wegen der einengenden Grundstücksgrenzen nicht verbreitert werden. Für die reibungslose Abwicklung des Verkehrs kann hier nur ein absolutes Halteverbot angeordnet werden (ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung).

Um den Lkw- Durchgangsverkehr zum Nußdorfer Weg zu unterbinden und diese Wohnstraße vom Verkehr und seinen Emissionen zu entlasten, ist eine Verbindungsspanne zwischen der Lotschstraße und der Bornbachstraße und zusätzlich eine Lkw-Wendeanlage am Ende der Bornbachstrasse geplant.

Beim erstmaligen Ausbau der Bornbachstraße soll neben einem ausreichend breiten Gehsteig auch ein Längsparkstreifen mit Baumstandorten angelegt werden.

- ◆ Nach dem Bau der Anschlussstelle Landau-West an der B 10 ist eine weitere AS im Bereich der L 512 nicht mehr erforderlich, es entfällt somit die Notwendigkeit – wie im FNP 2010 noch dargestellt –, westlich der Herrenbergstraße eine Fläche für eine solche Verkehrsanlage von einer Bebauung frei zu halten. Diese Fläche kann nun wie die angrenzenden Flächen uneingeschränkt gewerblich genutzt werden, sie wird als GE-Gebiet festgesetzt.
- ◆ Das Regenrückhaltebecken wird als Anlage zur Abwasserbeseitigung festgesetzt. Gleichzeitig besitzt diese Grünfläche einen sehr hohen ökologischen Wert für Flora und Fauna, vor allem für Vögel, Insekten und andere Kleinlebewesen. Dem Menschen dient diese Fläche durch die Verbesserung des Kleinklimas und zusammen mit der Platanenreihe entlang der Neustadter Straße trägt sie zu einer attraktiven Gestaltung der nördlichen Stadteinfahrt bei.

3. Abwägung

Die Satzungsfassung des Bebauungsplanes C 17 ist das Ergebnis der Abwägung zahlreicher Belange, die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen waren. Besonders zu nennen sind (nicht abschließend) die Belange

- der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie des Orts- und Landschaftsbildes,
- des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und die Vermeidung von Emissionen,
- der Wirtschaft, ihrer mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- des Personen- und Güterverkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Das Abwägungsmaterial wurde durch eigene Erhebungen der Stadtverwaltung, des beauftragten Planungsbüros, durch Beteiligung der Öffentlichkeit, durch Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, durch die von der Oberen Landesplanungsbehörde durchgeführte raumordnerische Prüfung, durch die zum Bebauungsplan in Auftrag gegebenen Fachgutachten (Bodengutachten, Landespflegerischer Planungsbeitrag, Verkehrsgutachten, Schalltechnisches Gutachten) und durch viele Gespräche mit den Betriebsinhabern im Gebiet zusammengestellt.

Besonders abwägungsrelevante Aspekte

- Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.
- Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zu den im Gebiet befindlichen Leitungssystemen und ihren Schutzzonen, zu Fragen der Leistungsfähigkeit der Straßen und Straßenknoten, zur geplanten Vierstreifigkeit der B 10, zur zulässigen Gebäudehöhe, zur Lärmkontingentierung und zur Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente der großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorgebracht.

Der Anregung hinsichtlich einer Gebäudehöhe von 13 m auch in den Randbereichen zur Wohnbebauung konnte aus Rücksicht auf die Anwohner und auch auf das Stadtbild nicht entsprochen werden.

Auch die Lärmkontingente könnten für einzelne Bereiche nur zu Lasten der anderen Teilflächen verändert (erhöht) werden, dieser Wunsch musste deshalb zurückgewiesen werden.

Auf Anregung der Wintershall AG wurde in der Begründung des Bebauungsplanes auf die Lage des Plangebietes in den Bewilligungsfeldern Landau-West I und Landau-West III des Erdölfeldes Landau hingewiesen.

Auf Anregung der Saar Ferngas Transport GmbH wurde die Gashochdruckleitung mit ihrer Schutzzone in ihrem gesamten Trassenverlauf durch das Plangebiet dargestellt.

- Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren (Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes und Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010) hat die SGD-Süd als Obere Landesplanungsbehörde den Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz, die IHK Pfalz, den Verband Region Rhein-Neckar, den Landesbetrieb Straßen und Verkehr (jetzt Landesbetrieb Mobilität) auch zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung der geplanten Erweiterung des hagebaumarktes Gillet angehört. Durch das Ergebnis dieser raumordnerischen Prüfung, das als endgültiger Entscheid für die Stadt Landau in der Pfalz in ihrer Bauleitplanung bindend ist, konnten die Anregungen dieser Träger öffentlicher Belange nur im Sinne des raumordnerischen Entscheides abgewogen werden. Die im Entscheid genannten Grenzen für die Verkaufsflächen wurden als textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.
- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes haben einige im Gebiet ansässige Gewerbetreibende, vor allem aber auch einige Bürger aus dem angrenzenden Wohngebiet „Schützenhof“ die Gelegenheit genutzt um Stellungnahmen abzugeben.

Wie schon bei der Trägerbeteiligung bezogen sich die Stellungnahmen in 1. Linie auf die zugewiesenen Lärmkontingente und dann auf die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Straßensystems.

Die Anregungen zum Ausbau der Bornbachstraße sollen bei der anstehenden Ausbauplanung erörtert und beachtet werden.

Während die zugewiesenen Lärmkontingente (zulässige Schalleistungspegel) nicht verändert wurden, wurde die Anregung aufgenommen, am Wendehammer der Straße „Am Gutleuthaus“ keine Aus- und Einfahrten von und zu den Gewerbeflächen zuzulassen.

4. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14. Dezember 1999
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23. Dezember 1999
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung am 16. Januar 2006
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 24. und 25. Januar 2006
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. Januar 2006 und Fristsetzung bis 28. Februar 2006
6. Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung der geplanten Erweiterung des hagebaumarktes Gillet durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Obere Landesplanungsbehörde)
Entscheid durch Schreiben vom 27. April 2006
7. Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landespflge und Wald am 27. November 2007
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am 17. Dezember 2007 und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 02. Januar bis zum 01. Februar 2008 und
10. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat am 10. Juni 2008
11. Rechtskraft des Bebauungsplanes „C 17 Gewerbegebiet Nord“ durch Veröffentlichung im Amtsblatt 48 vom 28. August 2008 der Stadt Landau in der Pfalz.

Landau in der Pfalz, 28. August 2008
Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Im Auftrag

Kuhn