

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Weinbach
Datum:	24.04.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	07.05.2007	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	08.05.2007	
Stadtverordnetenversammlung	16.05.2007	

**Bebauungsplan "Wormser Landstraße, 1. Änderung"****Billigung des Bebauungsplanentwurfes als Voraussetzung für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschliesst:

1. den vorgelegten Bebauungsplanentwurf "Wormser Landstraße, 1. Änderung" bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht zu billigen.
2. mit dem Bebauungsplanentwurf die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Sachdarstellung:**

Das Baugebiet "Wormser Landstraße" ist ein Teil des Plangebietes "Lache" welches sich nordwestlich an das Industriegebiet Nord anschließt. Ursprünglich sollte das Gesamtgebiet zusammenhängend realisiert werden, wurde aber aus Gründen fehlender Grundstücksverfügbarkeiten in verschiedene Bauabschnitte geteilt. In der ursprünglichen Planung war eine Teilung des Gebietes in drei verschiedene Arten von Gewerbegebieten und einen Teil "Industriegebiet" vorgesehen, um für die unterschiedlichsten Betriebe Grundstücke für eine Neuansiedlung zur Verfügung zu stellen. Das Industriegebiet lag dabei am äußeren Rand des Gesamtgebietes in Richtung Rosengarten, da dort große zusammenhängende Bauflächen vorgesehen waren. Bei der Abtrennung des 1. Bauabschnittes (Baugebiet "Wormser Landstraße") wurde entschieden, das Gebiet vollständig als Gewerbegebiet umzusetzen, um ökologische und gestalterische Aspekte eines geordneten Gewerbegebietes umsetzen zu können.

In der Realisierung des Baugebietes zeigt sich aber derzeit, dass insbesondere mit dem 1. Bauabschnitt immense Erschließungskosten anfallen, die in nicht unerheblichen Maße auch durch die Größe des Gesamtgebietes bedingt sind (Kreisverkehrsplatz aufgrund des berechneten Gesamtverkehrsaufkommens, Auslegung der Ver- und Entsorgungsanlagen, Optimierung dieser Anlagen hinsichtlich eines möglichst geringen späteren Unterhaltungsbedarfes durch die Stadt). Da die Vermarktung des Baugebietes aufgrund dieser Erschließungskosten und eines nicht vor-

handenen Autobahnanschlusses ohnehin nicht einfach ist, sollte die Vermarktung nicht dadurch erschwert werden, dass "nur" nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (gemäß § 8 BauNVO) ansiedelbar sind. Bei einer Umwidmung in ein Industriegebiet wären mehr Ansiedlungen möglich - allerdings auch solche, die Immissionen verursachen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Umwandlung in ein Industriegebiet aber nachvollziehbar und begründbar. Im Südwesten und Südosten grenzt das Industriegebiet Nord an. Eine Wohnbebauung oder Freizeitnutzung, die Abstandsflächen zu einem Industriegebiet erfordern, sind nicht vorhanden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat dementsprechend in ihrer Sitzung am 30.03.2007 die Änderung des Bebauungsplanes "Wormser Landstraße" beschlossen.

In den Entwurf zur Bebauungsplanänderung wurden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen. Zeichnerisch angepasst wurde die Ausbaubreite des Kreisverkehrsplatzes an den vermessenen und gebauten Zustand. Textlich deutlicher gefasst wurde die Festsetzung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (Klarstellung in der Unterscheidung in "allgemein" und "ausnahmsweise" zulässig).

Ergänzt wurde die Art der baulichen Nutzung, ohne das ursprüngliche städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept zu verändern. Dies ist der wesentliche Aspekt der Änderungsplanung:

In einem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird anstelle eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO ein eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Das Baugebiet soll jedoch nicht vollständig in ein Industriegebiet umgewandelt werden, da in einem Industriegebiet gewerbegebietstypische "Geschäfts- und Bürogebäude" allein nicht zulässig sind. Damit würden sich Vermarktungsmöglichkeiten wieder einschränken. Es wurde daher auf der Grundlage des aktuellen Gestaltkonzeptes für das Gesamtgebiet eine Unterteilung in Industriegebiet und Gewerbegebiet vorgenommen (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

In diesem eingeschränkten Industriegebiet sind die in § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen allgemein und die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit dadurch, dass Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass Nordrhein-Westfalen - NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig sind.

Diese Einschränkung nach § 1 Abs. 4 BauNVO wurde getroffen, um die Bedürfnisse der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses NRW erfordern einen 1.500 bis 300 m großen Abstand zu Wohngebieten. Zwar sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht als Wohngebiete einzustufen, mit der Einschränkung des Industriegebietes soll aber dem Gebot der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

Gemäß Abstandserlass NRW verbleiben für die Zulässigkeit Anlagen der Abstandsklassen VI und VII sowie alle genehmigungsbedürftigen Anlagen, die nicht in die Abstandsliste aufgenommen worden sind (Anhang 2 des Abstandserlasses). Anlagen der Abstandsklassen VI und VII erfordern einen 200 bzw. 100 m großen Abstand zu Wohngebieten. Dieser Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben ist gegeben.

In der Anlage beigefügt sind die Planzeichnung, der Satzungstext sowie die Begründung (Teil I und Teil II - Umweltbericht) sowie der auszugsweise der Abstandserlass NRW (Abstandsklasse VI und VII sowie alle genehmigungsbedürftigen Anlagen).

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)