

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Weinbach
Datum:	19.03.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	20.03.2007	
Magistrat der Stadt Lampertheim	26.03.2007	
Stadtverordnetenversammlung	30.03.2007	

Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wormser Landstraße"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wormser Landstraße" hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in ein "Industriegebiet" zu ändern.

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 einem 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 Unterhaltsbedarfes durch die Stadt). Da die Vermarktung des Baugebietes aufgrund dieser Erschließungskosten und des nicht vorhandenen Autobahnanschlusses ohnehin nicht einfach ist, sollte die Vermarktung nicht dadurch erschwert werden, dass "nur" nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (gemäß § 8 BauN-VO) 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 über die Art der baulichen Nutzung hinausgehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Ausnutzung und der Niederschlagswasserkonzeption, sollen aber zwingend beibehalten werden.

Eine Unterteilung des Plangebietes "Wormser Landstraße" in einen Teil Industriegebiet und ggfs. ein Teilgebiet Gewerbegebiet nach Nordosten in Richtung landwirtschaftliche Betriebe kann im Rahmen der Umsetzung des 2. Bauabschnittes vorgenommen werden (Abstufung der Art der baulichen Nutzung von innen nach außen).

Derzeit hat ein potentieller Grundstückskäufer starkes Interesse bekundet, dessen Ansiedlung allerdings in einem Gewerbegebiet baurechtlich nicht zulässig wäre. Betriebe, die eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzrecht benötigen, sind grundsätzlich in einem Industriegebiet anzusiedeln.

gesehen:

Weinbach

Maier