

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/072/2012

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	13.11.2012	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz „Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost,,

- a) Einstellung des Tekturplanverfahrens aus dem Jahr 2003
- b) Einleitung eines neuen Tekturplanverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost“ ist seit dem 05.06.1992 rechtsverbindlich.



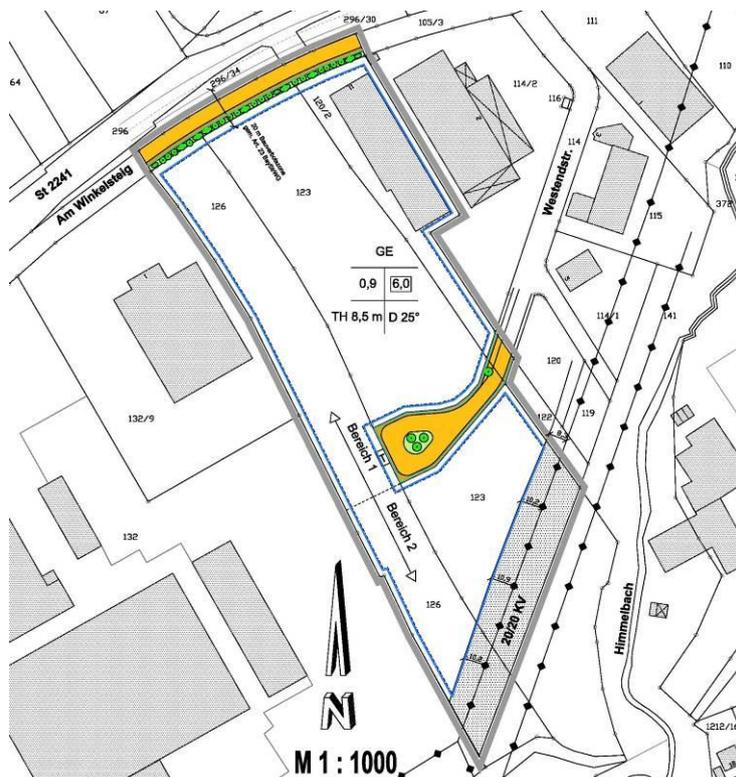
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 vom 05.06.1992

Bis auf zwei bislang noch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Fl. Nrn. 123 und 126, Gemarkung Wetzendorf) sind die Gewerbegrundstücke weitgehend bebaut. Durch die landwirtschaftliche Nutzung dieser Grundstücke konnte auch die im Bebauungsplan festgesetzte zweite Anbindung der Westendstraße an die Straße „Am Winkelsteig“ noch nicht hergestellt werden.



Luftbild Mai 2011 (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Im Jahr 2003 beabsichtigte ein Laufer Gewerbebetrieb die nördliche, an der Straße Am Winkelsteig gelegene Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 123 zu erwerben, um seine Produktionsstätten erweitern zu können. Nachdem die Nutzung der Fläche durch die geplante Verlängerung der Westendstraße ganz erheblich beeinträchtigt würde, beantragte die Firma eine Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, dass die Westendstraße mit einem Wendehammer abgeschlossen werden sollte. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.07.2003 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und den Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 65 aufzustellen.



Entwurf Tektur Nr. 2 – Stand Februar 2004

Nach Durchführung der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Februar 2004 die öffentliche Auslegung des Tekturplanentwurfs durchgeführt. Im März 2004 teilte die Firma der Stadt Lauf mit, dass die Planungen im Gewerbegebiet Wetzendorf nicht weiter verfolgt würden. Daraufhin wurde das Tekturplanverfahren nicht weitergeführt, um auf eventuelle künftige Entwicklungen in diesem Bereich flexibel reagieren zu können.

Nun wurden die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 123 und 126 von einem ortsansässigen Betrieb erworben, der seine Betriebsstätte nach Wetzendorf verlegen möchte, da am bestehenden Standort dringend notwendige Erweiterungsmaßnahmen nicht mehr möglich sind. Allerdings kollidiert der geplante Hallenneubau auf dem Grundstück mit dem im Tekturplanentwurf aus dem Jahr 2003 vorgesehen Wendehammer. Nachdem aber auf eine Wendemöglichkeit für Lkw und Sattelzüge in einem Gewerbegebiet nicht verzichtet werden kann, musste eine Alternativlösung zum Wendehammer erarbeitet werden. Die Verwaltung schlägt nun vor, die bestehende Stichstraße zum geplanten Parkplatz um die Grundstücke Fl.Nrn. 119, 120 und 122 weiterzuführen und an die Westendstraße anzubinden. Damit entsteht eine Wendeschleife, die auch von großen Fahrzeugen problemlos befahren werden kann.

Zum Nachweis der Verträglichkeit des Gewerbegebiets mit den umliegenden Wohngebieten (Bregenzer Straße, Winkelsteigstraße und Schuhmacherring in Röthenbach) wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Schallschutzgutachten erstellt, das für die damals vorgeschlagenen Parzellen je nach Lage unterschiedliche flächenbezogenen Schalleisungspegel ermittelt hat, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden. Nachdem die heutige Grundstücksaufteilung auch durch die Änderung der Straßenführung von der ursprünglichen Planung abweicht, wurde eine Überprüfung der schallschutztechnischen Vorgaben für sinnvoll erachtet. Dabei wurde vom Gutachter eine Emissionskontingenzierung nach DIN 45691 erarbeitet, bei der auch die Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan, in Genehmigungsbescheiden bereits ansässiger Betriebe sowie die Erfordernisse von potentiellen weiteren Ansiedlern berücksichtigt wurden. Die Neuberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Immissionsort Winkelsteigstraße in Wetzendorf eingehalten werden, an den Immissionsorten Bregenzer Straße sowie Schumacherring in Röthenbach ergeben sich geringfügige Überschreitungen von weniger als 1 dB, die nach Aussage des Gutachters aus fachlicher Sicht vertretbar sind, da Geräuschunterschiede bis 1 dB praktisch nicht merkbar sind.

Untersucht wurden auch die Lärmauswirkungen aus dem Straßenverkehr der St 2241 auf das Gewerbegebiet. Das Gutachten kommt hier zu dem Ergebnis, dass der zulässige Orientierungswert tagsüber nur in einem schmalen Streifen entlang der nördlichen Baugrenze um 1 dB überschritten, im restlichen Bereich wird er eingehalten. Für die Nachtwerte ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 4 dB auf eine Tiefe von 12 m von der nördlichen Baugrenze aus gemessen. Diese Überschreitung des Orientierungswerts in einem kleinen Bereich des Bebauungsplans ist vertretbar, da dadurch gesunde Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet werden und auch sie auch für eine Wohnnutzung noch zumutbar sind. Auch unter dem Aspekt der Sicherung und des Erhalts von bestehenden Arbeitsplätzen kann diese Überschreitung im Rahmen der Abwägung hingenommen werden.

Das Gutachten liegt der Verwaltung vor und kann im Rathaus, Zimmer-Nr. 208, eingesehen werden.

Durch die Neuzuweisung der Emissionskontingente wird es notwendig, den Geltungsbereich des Tekturplans, der ursprünglich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 123 und 126 begrenzt war, auf den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans auszuweiten. Lediglich im Süden sollte die Geltungsbereichsgrenze auf die tatsächlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nrn. 123 und 126 gelegt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans damit geringfügig erweitert werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe für Versorgungsgüter des täglichen Bedarfs bereits ausgeschlossen. Analog zu Festsetzungen in anderen Gewerbegebieten sollten auch Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden. Dies gilt auch für Abfallbe-

handlungs- und Abfallbeseitigungsanlagen, die einer Genehmigung nach den Abfallgesetzen bedürfen, da aufgrund der Nähe zu Wohngebieten hier erhebliche Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 sollen bis auf geringfügige Anpassungen in den Tekturplan übernommen werden.

Der Entwurf der Begründung zum Tekturplan ist der Arbeitsunterlage als Anlage beigefügt.



Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Tekturplans

Wegen des zeitlichen Abstands zum Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2003 und der Erweiterung des Geltungsbereichs schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor:

- Das mit Stadtratsbeschluss vom 24.07.2003 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Tekturplans Nr. 2 zum bebauungsplan Nr. 65 wird eingestellt.
- Mit Beschluss vom 13.11.2012 wird ein neues Verfahren zur Aufstellung des Tekturplans Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 65 eingeleitet.
- Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, nachdem die Grundzüge der Planung durch den Tekturplan nicht berührt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt:

- a) Das mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Lauf a.d.Pegnitz vom 24.07.2012 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Tekturplans Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Wetzendorf – Ost“ wird eingestellt.
- b)
 1. Der Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Wetzendorf – Ost“ wird durch einen Tekturplan gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) geändert.
 2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Entwurfsplan vom 13.11.2012.
 3. Der Geltungsbereich des Tekturplans wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 4. Der Tekturplan erhält die Bezeichnung „Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Wetzendorf – Ost““.
 5. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Außerdem ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Lauf a.d. Pegnitz, 09.11.2012
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Mayer