

Drucksache Nr.: 166/2018

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 1

Az.: 220 Py

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Duttweiler	12.06.2018	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	13.06.2018	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	14.06.2018	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan-Entwurf „Alte Ziegelei“, der Ortsgemeinde Altdorf - Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Antrag:

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt, dem Vorschlag der Verwaltung für eine Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan zu folgen.

Begründung:

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hatte im September 2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits als Nachbargemeinde eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ der Ortsgemeinde Altdorf abgegeben. Zwischenzeitlich hat der Ortsgemeinderat Altdorf die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewogen, das Ergebnis mitgeteilt und die Entwurfsplanung beschlossen. Mit Schreiben vom 14.05.2018 wurde die Stadt Neustadt an der Weinstraße nun im Rahmen der formellen Beteiligung erneut um Stellungnahme bis 20.06.2018 gebeten.

Bestand und Planung

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine nördlich von Altdorf und ca. 200 m von der Gemarkungsgrenze von Neustadt an der Weinstraße entfernt liegende ehemalige Ziegelei. Die Firma Walcher Recycling GmbH betreibt dort seit Jahren auf Grundlage von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen einen Lehmbabbau sowie eine Erd- und Bauschutt-Recyclinganlage. Das Gelände wird als Lager- und Betriebsgelände genutzt, darüber hinaus finden diverse Ver- und Entladetätigkeiten sowie Abbaubetrieb bzw. Umschlag von vorübergehend gelagertem Material statt.

Auf Grund betrieblicher Entwicklungen und Umstrukturierungen der Firma sowie zur Erlangung von Planungssicherheit für einen künftigen Betrieb ist im Plangebiet nun eine bauliche Neuordnung vorgesehen, die einen Bebauungsplan erforderlich macht. Der Entwurf des Bebauungsplans basiert auf einem Konzept zur Bebauung und Nutzung der Firma Walcher. Diese sieht den Abriss der noch bestehenden Gebäude und den Neubau eines Bürogebäudes, eines Gebäudes mit Werkstatt, Stellplätzen für Pkw und überdachten Abstellmöglichkeiten für Maschinen im Südteil des Geltungsbereichs vor. Im Bebauungsplan-Entwurf ist hierzu ein Industriegebiet von ca. 1,7 ha Größe festgesetzt. Der südliche Teilbereich davon (ca. 0,9 ha) ist dabei für eine Überbauung vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt, wie bereits für den bestehenden Betrieb, von Westen über die

genehmigte Zufahrt von der L 540 und dann über den Wirtschaftsweg.

Abwägung der Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße von 2016:

Der Ortsgemeinderat Altdorf hat die Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße in seiner Sitzung vom 27.03.2018 abgewogen und ist den dort vorgetragenen Anregungen in Teilen gefolgt. Von besonderem Interesse sind dabei nachfolgende Punkte:

- Im Bebauungsplan-Vorentwurf waren externe Ausgleichsflächen auf Mußbacher Gemarkung vorgesehen. Dieser Lösungsansatz wurde nun aufgegeben zugunsten von Ausgleichsflächen auf Haßlocher Gemarkung.
- Die geplante Abwasserentsorgung sollte gemäß Planunterlagen zunächst über den Anschluss an eine private Pumpstation am Ortseingang Duttweiler hergestellt werden. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hatte in ihrer Stellungnahme auf offene Fragen und Klärungsnotwendigkeiten in diesem Zusammenhang hingewiesen. Im Abwägungsdokument und in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird nun dargestellt, dass das Plangebiet an den Abwasserkanal in Altdorf bzw. an das Netz der Verbandsgemeindewerke Edenkoben angeschlossen werden soll.
- Im Bebauungsplan-Vorentwurf war für geplante Gebäude eine maximale Firsthöhe von 15,5 m vorgesehen. Diese Höhe, die etwa einem 5-stöckigen Haus entspricht, war nach Ansicht der Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht mehr als landschaftsbildverträglich anzusehen. Angeregt wurde eine maximal zulässige Höhe von 10 m. Diesem Vorschlag ist der Ortsgemeinderat Altdorf gefolgt und hat in Planzeichnung und Textfestsetzungen 10 m als maximal zulässige Firsthöhe, gemessen ab Oberkante der östlich angrenzenden Verkehrsfläche (Raiffeisenstraße), vorgesehen.
- Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hatte in ihrer Stellungnahme ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Aufschüttungen bereits heute erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben, die durch die umgrenzenden Wälle kaum gemindert werden. Daher wurde angeregt, im Bebauungsplan auch Regelungen zum Umfang geplanter Lagerflächen bzw. zu den maximal zulässigen Schütthöhen der zwischengelagerten Materialien zu machen. Die Ortsgemeinde Altdorf führt hierzu aus, dass die Aufschüttungen durch eine bestehende immissionsschutzrechtliche Genehmigung geregelt seien, so dass es keiner Regelungen im Bebauungsplan bedürfe.
- Weiterhin hatte die Stadt Neustadt an der Weinstraße darauf hingewiesen, dass im Betriebsablauf dafür Sorge zu tragen sei, dass alle Auflagen zum Schutz vor Lärm- und Staubbelastungen eingehalten werden. Die Ortsgemeinde Altdorf führt hierzu aus, dass die Immissionsbelastungen durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Malo aufgezeichnet wurden und alle Auflagen vom Betreiber eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Allgemeine Anmerkungen

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße bittet zunächst darum, noch einmal intensiv die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu prüfen und zu begründen. Dabei ist aus planerischer Sicht insbesondere das Ziel zu hinterfragen, eine im bisherigen Außenbereich - inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen - immissionsschutzrechtlich genehmigte Baustoffrecyclinganlage durch einen Bebauungsplan dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und die damit auch die Voraussetzungen für eine weitergehende Bebauung zu schaffen.

Nach der Kommentarliteratur zu Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung, die sich auf ein Urteil des OVG Sachsen stützt, wird für eine Bauschuttrecyclinganlage, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigen ist, eine Privilegierung im Außenbereich nach

§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB verneint (zur ausführlichen Begründung wird verwiesen auf: OVG Sachsen, Urteil vom 18.06.2003, Az.: 4 B 128/01). Im besagten Fall war die zu beurteilende Bauschuttrecyclinganlage baurechtlich unzulässig, weil sie öffentliche Belange beeinträchtigte. Konkret ging es darum, dass die industrietypische Anlage inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigte. Darüber hinaus hätte eine Genehmigung das Entstehen einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Auch die vorhandene Baustoffrecyclinganlage in Altdorf könnte vom Typ und Charakter her industrietypisch und dem inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen gelegenen Standort wesensfremd sein. Sie beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft. Darüber hinaus würde eine Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) verfestigt, erweitert und planungsrechtlich durch die Ausweisung eines von der Ortslage isoliert gelegenen Industriegebietes dauerhaft legalisiert werden. Gerade vor dem Hintergrund der o.g. Rechtsprechung sollte die städtebauliche Begründetheit der Planung noch einmal hinterfragt werden.

Ungeachtet dieser allgemeinen Bedenken formulieren wir nachfolgend noch konkrete Anmerkungen zum vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf, für den Fall, dass das Bauleitplanverfahren nach Prüfung der o.g. Bedenken wie bisher geplant weitergeführt wird.

Anmerkungen zum Bebauungsplan-Entwurf:

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße begrüßt,

- dass auf das zunächst avisierte Flurstück im Bereich Straßwiesen Nord in der Gemarkung Mußbach als externe Ausgleichsfläche verzichtet wird, da das besagte Grundstück im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für „Freizeit und Erholung“ dargestellt ist,
- dass das Plangebiet nun an den Abwasserkanal in Altdorf angeschlossen werden soll und
- dass eine Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 10 m sowie der maximal zulässigen Traufhöhe auf 6,50 m in Planzeichnung und Testfestsetzungen aufgenommen wurde.

Gleichzeitig möchten wir aber darauf hinweisen, dass sowohl Grünordnungsplan als auch Umweltbericht diesbezüglich noch anzupassen sind. In beiden Dokumenten ist immer noch von den Höhen der Vorentwurfs-Fassung, also einer Traufhöhe von 8,5 m und einer Firsthöhe von 15,5 m die Rede.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte die Stadt Neustadt an der Weinstraße bereits darauf hingewiesen, dass die Aufschüttungen bereits heute erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben, die durch die umgrenzenden Wälle kaum gemindert werden. Die Anregung, im Bebauungsplan auch Regelungen zum Umfang geplanter Lagerflächen und zu den maximal zulässigen Schütthöhen der zwischengelagerten Materialien zu machen, wurde vom Ortsgemeinderat Altdorf abgelehnt mit der Begründung, die Aufschüttungen seien durch eine bestehende immissionsschutzrechtliche Genehmigung geregelt, so dass es dazu keiner Regelung im Bebauungsplan bedürfe.

Die Regelung allein in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ist nach unserer Einschätzung nicht ausreichend. Dies wird auch durch die Stellungnahme der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bekräftigt. Hier heißt es: *Die nach der [immissionsschutzrechtlichen] Genehmigung zulässige maximale Lagermenge ist aktuell deutlich überschritten. Daher hat die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße eine Annahmebeschränkung verfügt, damit die*

Reduzierung der vorhandenen Menge an Erdaushub und Bauschutt auf das zulässige Maß sichergestellt wird. Ich empfehle aus diesen Gründen, auch die maximale Haldenhöhe im Bebauungsplan zu begrenzen, damit auch bei möglicherweise zukünftig beabsichtigten Kapazitäts- bzw. Lagermengenerhöhungen der Baustoffrecyclinganlage das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Entsprechend obenstehender Feststellungen gehen wir davon aus, dass bereits jetzt die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf dem Gelände ist es im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung geboten, dauerhaft negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu begrenzen. Zusätzlich zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ist daher aus unserer Sicht eine Festsetzung zur maximal zulässigen Schütthöhe (Vorschlag: 10 m) notwendig.

In der Begründung ist mehrfach die Rede von der Erstellung eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“, jedoch ohne Bezugnahme auf dessen Norm gemäß § 12 BauGB. Wir bitten hier um Klarstellung. Darüber hinaus ist die Begründung (vgl. § 2a BauGB) aus unserer Sicht qualitativ und quantitativ nicht hinreichend. Dies betrifft besonders die Dokumentation der Vollständigkeit des Abwägungsmaterials und die notwendige Darstellung der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander. Unter anderem fehlen in der Begründung Aussagen zu Schall- und Staubemissionen. Die Ergebnisse des erwähnten Immissionsgutachtens des Ingenieurbüros Marlo sollten in der Begründung zusammenfassend dargelegt, das Gutachten selbst als Anlage dem Bebauungsplan hinzugefügt werden. Andernfalls lassen sich die pauschalen Aussagen zum Thema Immissionsschutz inhaltlich nicht nachvollziehen bzw. nicht hinreichend beurteilen.

Der Bebauungsplan ist in seinem östlichen Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben entwickelt. Dieser stellt entlang der Raiffeisenstraße bislang Flächen für die Landwirtschaft dar. Wir weisen darauf hin, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden müsste und die Stadt Neustadt an der Weinstraße auch an diesem Verfahren als Nachbargemeinde zu beteiligen ist. Dies ist bislang nicht erfolgt. Darüber hinaus machen wir darauf aufmerksam, dass das geplante Industriegebiet in seinem östlichen Teil auch in eine im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar dargestellte Vorrangfläche für die Landwirtschaft hineinreicht.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Anlagenfläche des Recyclingbetriebs nach Norden und Westen aktuell deutlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit über das geplante Industriegebiet hinausgeht. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße geht davon aus, dass die entsprechenden Aufsichtsbehörden, dies im Vollzug des Bebauungsplanes berücksichtigen werden.

Der Nutzungskatalog in dem nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiet sollte unbedingt weiter als bisher eingeschränkt werden. Gemäß aktueller Festsetzung wären am Standort z.B. auch Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder verschiedenste Einzelhandelsbetriebe (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) zulässig. Dies kann aus unserer Sicht an dieser Stelle nicht Planungsziel sein. Darüber hinaus, gehen diese Nutzungen nicht konform mit der angestrebten Hauptnutzung.

Gemäß Nr. 1.4. der textlichen Festsetzungen wird eine Bauweise mit einer maximalen Länge der Gebäude von 80 m festgesetzt. In Verbindung mit dem sehr großen Baufenster könnten damit Hallen von 80 m x 80 m entstehen. Dies sehen wir an diesem Standort nicht als verträglich an und regen daher an, die Länge der Gebäude einzuschränken, beispielsweise auf 30 m oder 40 m.

Neustadt an der Weinstraße, 18.05.2018

Oberbürgermeister