



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/409/2019/2

Tagesordnungspunkt		
Plangebiet "Bühl" und Standortentwicklung gewerbliche Flächen - Alternativenprüfung - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 09.12.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	17.12.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Eine gewerbliche Entwicklung (störendes / nicht-störendes Gewerbe) am Standort Bühl wird insbesondere aufgrund der Restriktionen im Hinblick auf die Erschließungssituation (Eingriff LSG) nicht weiterverfolgt.2. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer Alternativenprüfung für gewerbliche Flächen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.3. Als Alternative zu Ziffer 1 sind die Planungen für das Gebiet „Sonnenberg-Salbusch“ unter Berücksichtigung einer zumindest anteiligen Nutzung von nicht-störendem Gewerbe zügig voranzubringen. Eine Behandlung der Fläche im Rahmen der Alternativenprüfung erfolgt nicht.
---------------------------	---

Sachverhalt

Bereits seit 2008 beschäftigen sich Gemeinderat und Verwaltung mit der Entwicklung des Gebiets „Bühl“ im Ortsteil Söllingen, das als Flächenkulisse für Wohnen / Mischgebiet / Gewerbe im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes abgebildet ist (Flächenübernahme im Rahmen der Fortschreibung). Verschiedene Plan- und Nutzungsvarianten wurden mehrfach vorgestellt und diskutiert. Im Zuge der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 06.03.2018 wurde mehrheitlich der Beschluss gefasst, die Fläche einer gemischten Nutzung (Wohnen / Gewerbe) mit Schwerpunkt Gewerbe zuzuführen. Auf Sitzungsvorlage BV 409/2019/1 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Zumindest die vorgesehene gewerbliche Entwicklung ist nach intensiver Prüfung an diesem Standort – insbesondere aufgrund der folgenden (rechtlichen) Rahmenbedingungen – jedoch nicht sinnvoll bzw. möglich:

Abstandsregelung im Hinblick auf störende Gewerbebetriebe (Abstandserlass)

Im Hinblick auf die Wechselwirkung Gewerbe – Wohnen sind verschiedene Vorgaben zu beachten bzw. einzuhalten. Basierend auf dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist insbesondere der bundesweit angewandte Abstandserlass NRW maßgeblich. Dieser regelt die einzuhaltenden Abstände zwischen *störendem Gewerbe* (insbesondere produzierendes Gewerbe; z. B. Schreinerei, Schlosserei...) und Wohnen. Die in diesem Regelwerk vorgegebenen Abstände können im Hinblick auf das Plangebiet Bühl bereits aufgrund der bestehenden Bebauung nicht bzw. nur auf einer sehr begrenzten Fläche eingehalten werden, so dass eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet spätestens bei Berücksichtigung einer im



Rahmen der Entwicklung des Gebiets neu hinzukommenden Bebauung nicht bzw. nicht rentabel realisierbar ist.

Eine *nicht-störende* gewerbliche Nutzung (Handel, Dienstleistung, Büronutzung, Verwaltungsgebäude) ist dagegen – wie auch eine Wohnnutzung – grundsätzlich möglich, würde jedoch entsprechenden Mehrverkehr (abhängig von der Nutzung auch Schwerlastverkehr) generieren, der über das bestehende Straßennetz (Bühlstraße / Lessingstraße) in das Plangebiet geführt werden müsste, da eine direkte Anbindung des Gebiets über die Kleinsteinbacher Straße nicht möglich ist (hierzu nächster Spiegelstrich).

Unabhängig von der zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung ist eine Anbindung über die Lessingstraße auch aufgrund fehlender Sichtwinkel und Schleppkurven nicht ohne Weiteres (Gründerwerb, Aufgabe der bestehenden Seitenparker, Abbruch bestehende Strukturen) möglich.

Verkehrliche Erschließung und Anbindung des Gebiets

Die bisherigen planerischen Überlegungen gingen von einer verkehrlichen Anbindung des Gebiets an die B10 / Hauptstraße über einen sog. „Schwanenhals“ aus – ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet (LSG), der eine Befreiung von der entsprechenden Rechtsverordnung erfordert. Eine entsprechende Befreiung wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde aufgrund der fehlenden Voraussetzungen (es liegt kein atypischer Sonderfall vor) auf Nachfrage abgelehnt. Diese Aussage wird auch nochmals durch die jüngste Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans bestätigt:

„[...] Gegen beide Flächen (Anmerkung der Verwaltung: Bühl-Süd und Bühl-Süd-Erweiterung) bestehen erhebliche Bedenken. In einem bisher unbelasteten Gebiet würde ein neuer isolierter Siedlungsansatz geschaffen, der auf Grund des zu erwartenden Erschließungsaufwandes weitere Eingriffe mit entsprechendem Ausgleichsbedarf nach sich ziehen wird. Auf Grund der topografischen Gegebenheiten und der geringen Flächenausnutzung bei hohem Erschließungsaufwand ist eine Entwicklung beider Gebiete nicht nachhaltig. Weitere Belastungen entstehen durch den Verlust von Naherholungsflächen für die Bevölkerung und Zunahme von (LKW)Verkehr und Lärmentwicklung. Ein evtl. bestehender Bedarf an Gewerbeflächen sollte an anderer Stelle, ggf. durch ein interkommunales Gewerbegebiet, abgedeckt werden. Wir weisen darauf hin, dass bereits das am Ortsrand im FNP ausgewiesene Wohngebiet voraussichtlich artenschutzrechtlich problematisch sein wird (Zauneidechse). Die im FNP bestehende Gebietsausweisung sollte aus unserer Sicht vollständig gestrichen werden. Das südlich davon gelegene Erweiterungsgebiet liegt vollständig im durch Rechtsverordnung rechtskräftig ausgewiesenen LSG „Pfinzgau“ und ist als geltendes Recht zu betrachten. Das Gebiet ist zur Vermeidung einer Normenkollision zwingend zu streichen.“¹

Als alternative Erschließungsvariante zum ursprünglich vorgesehenen „Schwanenhals“ wurde von Seiten der Verwaltung die Erschließung über die Kleinsteinbacher Straße geprüft. Eine entsprechende Erschließung scheidet jedoch – ganz unabhängig von den bereits genannten negativen Folgewirkungen wie erhöhtes Verkehrs- und Lärmauswirkungen – bereits aufgrund der Thematik „Sichtwinkel“ und „Schleppkurven“. So sind die erforderlichen Sichtwinkel insbesondere bei der Ausfahrt von der Kleinsteinbacher Straße auf die Hauptstraße ohne weitere, umfangreiche Anpassungsmaßnahmen (auch: Gründerwerb) nicht einzuhalten; die außerdem zwingend einzuhaltenden Schleppkurven bedingen insbesondere im Fall der Einfahrt von der Hauptstraße in die Kleinsteinbacher Straße in jedem Fall einen umfangreichen Ausbau der Kleinsteinbacher Straße, der wiederum einen Eingriff in das bestehende LSG voraussetzen würde.

¹ Quelle: NVK – Fortschreibung FNP 2030: Ergebnisse der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB,



Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Völlig unabhängig von den „weichen“ städtebaulichen Faktoren (Ortseingangssituation, Topographie, Landschaftsbild etc.), die gegen eine gewerbliche Entwicklung am Standort „Bühl“ sprechen, ist zumindest die vorgesehene gewerbliche Nutzung aufgrund der o. g. Aspekte abzulehnen.

Insbesondere aufgrund der stringenten Haltung der unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf einen erforderlichen Eingriff in das LSG sowie der – gutachterlich belegten – Bedeutung des Gebiets aus natur- und artenschutzfachlicher bzw. -rechtlicher Sicht muss die Empfehlung der Verwaltung folglich lauten, Alternativstandorte für eine gewerbliche Entwicklung zu (unter)suchen. Im Hinblick auf die grundsätzliche Frage nach möglichen und geeigneten Flächen für eine gewerbliche Entwicklung (nicht-störend / störend) empfiehlt die Verwaltung – analog zum Umgang mit Wohn- und Sonderbauflächen – deshalb die **Durchführung einer entsprechenden Alternativenprüfung**.

Der Inhalt und Umfang einer entsprechenden Alternativenprüfung sollte dabei so festgelegt werden, dass die Untersuchung auch langfristig als Entscheidungs- und Planungsgrundlage für weitere städtebauliche Entwicklungen dienen kann.

Bezogen auf die zeitnahe Entwicklung von Flächen für *nicht-störende* gewerbliche Nutzungen stellt eine kurzfristig aktivierbare (und im Verhältnis konfliktarme) Alternative das Gebiet „Sonnenberg-Salbusch“ dar, das optimalerweise einer gemischten Nutzung zugeführt werden sollte (nicht-störendes Gewerbe in Verbindung mit Wohnnutzung). Die Verwaltung hat in den letzten Monaten die Grundlagenerhebung für das Gebiet durchgeführt und verschiedene Varianten zu (Aus)Nutzung entwickelt, die im Januar in den politischen Gremien vorgestellt und beraten werden sollen. Das Gebiet „Sonnenberg-Salbusch“ ist aufgrund der bereits erfolgten Bestandsaufnahme und Detailuntersuchungen von der Alternativenprüfung ausgenommen.

Ziel der Alternativenprüfung

Ziel der vorgezogenen Alternativenprüfung ist die **Sicherstellung möglichst optimaler Standorte** für eine weitere städtebauliche Entwicklung von *gewerblichen Flächen* im Rahmen eines strategischen (und nachhaltigen) Flächenmanagements. Dies soll insbesondere durch die Erarbeitung einer bewertenden Rangliste sowie Aussagen zu möglichen Nutzungen geschehen.

Inhalt und Umfang der Alternativenprüfung

Die zu untersuchenden Alternativstandorte orientieren sich grundsätzlich am aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2030 („geplante Bauflächen“, Anlage 4). Im Einzelnen sind dies:

Berghausen

- Nördlich der Weiherstraße
- Firma Ludwig-Erweiterung

Wöschbach

- Im Saalbrett

Die Berücksichtigung weiterer potentiell geeigneter Flächen ist im Rahmen der Untersuchung zu prüfen.



Aspekte, die im Rahmen der Alternativenprüfung vertieft betrachtet und bewertet werden sollen sind insbesondere:

- Zusammenstellung und Auswertung vorhandener Unterlagen bzw. Informationen (z. B. Gewerbeflächenstudie des NKV zur FNP-Fortschreibung / Tragfähigkeitsstudie)
- Erstellung einer Bestandsaufnahme (Welche Nutzungen sind vorhanden, an welchen Standorten? Welche Altersstruktur? Anbindung, Erschließung...)
- Prognose (Welche Nutzungen werden künftig gebraucht? In welchem Umfang? Allgemein und auf Pfinztal bezogen)
- Erarbeitung eines Kriterienkatalogs (Voraussetzungen für zukunftsfähige Gewerbestandorte)
- Vergleichende Bewertung der vorhandenen Standorte aufgrund der Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme und der prognostizierten Entwicklung
- Vergleichende Bewertung der Standorte im FNP
- Prüfung weiterer geeigneter Standorte

GEK „Pfinztal 2035“ / „Klimaoffensive“ / Zusammenspiel „KLIK“

Es wird auf BV 409/2019/1 verwiesen.

Finanzielle Auswirkung

Kosten für externe Berater (Fachbüro) sowie der Erhebung von Planungsgrundlagen: geschätzt 20.000 Euro / Jahr.

Anlagen:

- Variante des Ortsbauamtes, Stand: 02.2018
- Geplante Bauflächen Pfinztal / Übersicht und Karte, NVK FNP, Stand: Juni 2019