



Sitzungsvorlage 610/559/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 23.04.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.04.2019	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	30.04.2019	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	14.05.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „D9-Änderung, 1. Teiländerung - Am Messeplatz“;
Dritter Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „D9-Änderung, 1. Teiländerung - Am Messeplatz“ vom Mai 2017 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „D9-Änderung, 1. Teiländerung - Am Messeplatz“ wird in der Fassung vom April 2019 zur dritten Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „D9-Änderung, 1. Teiländerung - Am Messeplatz“ in der Fassung vom April 2019 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt im Gewerbepark „Am Messengelände“ und umfasst mit einer Größe von insgesamt 6.924 m² die Flurstücke 1169/32, 1169/33 und teilweise 1296/6 der Gemarkung Queichheim.

Die Flurstücke 1169/32 und 1169/33 sind derzeit überwiegend geschottert und werden gelegentlich für Veranstaltungen auf dem benachbarten Messeplatz genutzt. Auf dem Flurstück 1296/6 befindet sich ein Fuß- und Radweg mit beidseitigem Begleitgrün.

Bestehendes Bauplanungsrecht:

Der am 17.07.2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan D9-Änderung setzt für das Plangebiet das Sondergebiet 2 „Messe- und Veranstaltungshalle“ mit der Nutzungsart „Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb“ fest.

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Messe“ dar. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a

BauGB wird der Flächennutzungsplan 2010 nach Inkrafttreten der Bebauungsplanteiländerung durch die Verwaltung ohne ein eigenständiges Planungsverfahren berichtigt.

Bisherige Entwicklung und Planungsanlass:

Der Stadtrat hat am 30.09.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans D9-Änderung beschlossen, da auf dem Grundstück nicht mehr die ursprünglich vorgesehene Messe- und Veranstaltungshalle errichtet, sondern die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Das nördliche Flurstück 1169/33 befindet sich im Privateigentum und soll als Hotelstandort genutzt werden. Das südliche Flurstück 1169/32 befindet sich im Privateigentum und soll mit einem Bürogebäude bebaut werden.

Der Fuß-/ Radweg mit Begleitgrün auf dem städtischen Flurstück 1296/6 soll erhalten bleiben, jedoch hinsichtlich der Freiraumgestaltung an die aktuellen artenschutzrechtlichen Erkenntnisse und Anforderungen angepasst werden.

Die Verwaltung hat bisher zwei Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Februar/ März 2015 und Juli/ August 2017 durchgeführt.

Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.07.2017 bis 18.08.2017:

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Ergebnis aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen drei abwägungserhebliche Stellungnahmen zu folgenden Themen ein, die zu Änderungen des Entwurfs führen (siehe Synopse in Anlage 4):

- Die Untere Naturschutzbehörde wurde durch den NABU Landau im März 2015 auf Vorkommen der streng geschützten Haubenlerche hingewiesen. Die Verwaltung hat 2016 ein Kurzgutachten zum Artenschutz erstellen lassen und Lösungsmöglichkeiten mit der SGD Süd (Obere Naturschutzbehörde) erörtert. Seit Januar 2019 liegt die Zustimmung der SGD Süd vor, dass die Stadt das Planungsverfahren weiterführen kann, wenn entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden.

Plangebietsinterne Artenschutzmaßnahmen wurden nun in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend festgesetzt (Kontrolle vor Baubeginn, spezifische Freiflächenausführungen entlang des Fußwegs, Ausführung von Einfriedungen, 5-jähriges Monitoring).

Da bereits Bauplanungsrecht besteht und deshalb Eingriffe zulässig sind, weist der Entwurf ausschließlich ergänzend auf plangebietextern zu schaffende Flächen und Maßnahmen als Ersatzhabitat am Birnbach und den Freiflächen im geplanten Gewerbepark Am Messegelände-Südost (D 12) hin. Hierzu lässt die Verwaltung derzeit ein detailliertes Artenschutzgutachten erstellen, dessen Ergebnisse bei der Entwicklung des Gewerbeparks Am Messegelände-Südost (D 12) umgesetzt werden. Die Stadt wird somit das möglicherweise verlorengelassene Revier der Haubenlerche im Plangebiet vollständig plangebietextern ersetzen.

- Die Energie Südwest Netz GmbH weist auf Leitungen im öffentlichen Grünstreifen (Flst. 1296/6) hin und dass diese zurückgebaut werden können. Eine Überbauung ist damit ausgeschlossen. Die Planzeichnung sollte redaktionell um die Leitungen ergänzt werden.
- Die Bauordnungsabteilung empfiehlt Klarstellungen zur Definition der Gebäudehöhe und zur Zulässigkeit der Höhe von Parabolantennen. Zudem sollte die bestehende Regelung zur Überschreitung der Baulinie auch für Baugrenzen gelten. Diese Klarstellungen sollten ergänzt werden.

Ergänzungen/ Änderungen auf Vorschlag der Verwaltung:

- Ziff. I.1: Reduzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgrund des 2018 aktualisierten Einzelhandelskonzeptes: Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und/ oder nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur bis zu max. 120 m² Verkaufsfläche, nur im Zusammenhang mit Handwerksleistungen und nur unter räumlicher Zuordnung zum Hauptbetrieb im Plangebiet zulässig.
- Ziff. I.1: Zulassung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe, da diese vergleichbar mit Büronutzungen sind.
- Ziff. I.1: Klarstellung zur gastronomischen Nutzung, dass sich die Größe von „100 m²“ auf die Gastraumfläche und nicht auf alle Nutzflächen beziehen sollte.
- Ziffn. I.6.4 und II.6: Ergänzung einer Höhenbegrenzung für technische Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Parabolantennen u. ä.) bis zu max. 2,0m ggü. dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut sowie einem Mindestabstand von 3,0 m zur Gebäudefassade zur Stadtbildpflege.
- Ziff. I.11: Ergänzung, dass Dachflächen zu mind. 50% zu begrünen sind, da hiermit ein zeitgemäßer Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Starkregenvorsorge getroffen wird. Sofern auf eine Dachbegrünung verzichtet werden soll, sind 25% der betroffenen Dachfläche als zusätzliche Grundstücksbegrünung anzulegen.
- Ziff. II.1: Ergänzung, dass leucht- und signalfarbene Fassaden sowie Fassaden in glänzenden und reflektierenden Materialien im Sinne der Stadtgestaltung unzulässig sind.
- Ziff. II.5: Klarstellung der Höhenbegrenzung und Ausführungsart von Einfriedungen zur Stadtgestaltung (nach Osten max. 2,0 m; nach Norden, Süden und Westen max. 1,0 m)
- Hinweise zum Artenschutz, zum Denkmalschutz und zu Kampfmitteln: Aktualisierung der Formulierung.

Aufgrund der Vielzahl an Änderungen, insbesondere zum Artenschutz, zum Einzelhandel und zur Dachbegrünung, ist eine dritte Offenlage erforderlich.

Fachgutachten:

Folgende Gutachten wurden bis dato erstellt und liegen dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde:

- Für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Aufgrund der Hinweise zu Vorkommen der Haubenlerche wurde ein Kurzgutachten zum Artenschutz erstellt und wird derzeit um ein umfangliches Gutachten ergänzt.
- Da im Bebauungsplan D9-Änderung immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt sind, hat das Ingenieur- und Beratungsbüro IBK eine fachtechnische Stellungnahme erarbeitet. Hieraus ergibt sich, dass die bestehenden Emissionskontingente des Messeplatzes erhalten werden und zugleich eine Bebauung mit Grenzabständen (max. 6m zw. den Hauptgebäuden) möglich ist.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den dritten Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Der Satzungsbeschluss soll im Herbst 2019 gefasst werden.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Synopse zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a final drawing or signature.