



Sitzungsvorlage
610/568/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 21.08.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	30.08.2019	Vorberatung N	
Hauptausschuss	10.09.2019	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Queichheim	11.09.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.09.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „D9-Änderung, 1. Teiländerung-Am Messeplatz“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwurfsfassungen vom Dezember 2014, Mai 2017 und April 2019 entsprechend den Abwägungsvorschlägen (Anlage 4) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
2. Der Bebauungsplan "D9-Änderung, 1. Teiländerung-Am Messeplatz" wird in der Fassung vom August 2019 (Anlagen 1-3) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Begründung:

1. 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.

2. Bestehendes Planungsrecht:

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 Fußweg ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „geplante Fuß- und Radwege“ festgesetzt. Der beidseitige Grünstreifen ist als öffentliche Grünfläche und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsziffer 3 für landespflegerische Maßnahmen festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Messe“ dar. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030 stellt das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dar.

3. Bisherige Entwicklung, Planungsanlass und Planungsziele:

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 drei Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange von 2015 bis 2019 durchgeführt.

4. Planungsverfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB. Dabei entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange insbesondere die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan 2010 wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die Verwaltung ohne ein eigenständiges Planungsverfahren berichtigt.

5. Fachgutachten:

Es wurden Fachgutachten zu folgenden Belangen erstellt und im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Aufgrund der Stellungnahme des NABU Landau zur erstmaligen Beteiligung im März 2015 wurde 2016 ein Kurzgutachten zum Artenschutz erstellt. Die notwendigen Maßnahmen wurden unter Begleitung des Stadtbauamts vom Umweltbauamt mit der SGD Süd (Obere Naturschutzbehörde) bis Dezember 2018 abgestimmt und in den Entwurf vom April 2019 integriert. Darauf aufbauend erarbeitet das Institut Natur Südwest bis Ende September 2019 ein Artenschutzgutachten „Gesamtschau lokale Population und Maßnahmenkonzept zur Haubenlerche“, welches über das Plangebiet hinausgehende Maßnahmen empfehlen wird. Diese Vorgehensweise erfolgt unter Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde.
- Aus einer schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieur- und Beratungsbüro IBK ergibt sich, dass die bestehenden Emissionskontingente des Messeplatzes erhalten bleiben können und zugleich eine Bebauung mit Grenzabständen, d.h. mit maximal 6 m Abstand zwischen den Hauptgebäuden, möglich ist.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligungen:

Während den Beteiligungen der Öffentlichkeit im Februar/ März 2015, Juli/ August 2017 und Juni/Juli 2019 gingen keine Stellungnahmen ein.

7. Ergebnis der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Während der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange im August 2018 und Januar/ Februar 2019 gingen insgesamt 16 abwägungserhebliche Stellungnahmen zu folgenden Themen ein. Diese wurde in den Planunterlagen berücksichtigt (im Detail: 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 plangebietextern ersetzen.
- Die Energie Südwest Netz GmbH weist auf Leitungen im öffentlichen Grünstreifen (Flst. 1296/6) hin und dass diese zurückgebaut werden können. Die Planzeichnung wurde redaktionell um die Leitungen ergänzt.
- Die Bauordnungsabteilung hat Klarstellungen zur Definition der Gebäudehöhe und zur Zulässigkeit der Höhe von Parabolantennen empfohlen. Zudem sollte die bestehende Regelung zur Überschreitung der Baulinie auch für Baugrenzen gelten. Diese Klarstellungen wurden ergänzt.

Folgende Anregungen aus Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurde zurückgewiesen (im Detail: siehe Anlage 4 - Synopse Ziffn. 6 und 7):

1. Die IHK und der Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz fordern eine Flächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente „weit unter 15%“ bzw. auf max. 50 m² Verkaufsfläche.
Diese Begrenzung wurde nicht zur Übernahme in den Entwurf empfohlen, da dies eine zu weitgehende Einschränkung der Nutzbarkeit auslöst und zugleich die derzeitige Festsetzung (max. 120 m² Verkaufsfläche) keine innenstadtrelevanten Auswirkungen erwarten lässt.

8. Ergänzungen/ Änderungen auf Vorschlag der Verwaltung:

Aufgrund der langen Bearbeitungszeit ergaben sich aus Erfahrungen anderer Bauleitplanverfahren folgende Aspekte, die eine Änderung erfordern; die Ziffern beziehen sich auf die Festsetzungsnummern:

- 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 Handwerks-

leistungen 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.
- Ziff. I.2.1: Erhöhung der zulässigen Mindestgebäudehöhe von 10,0 m auf 11,0 m und der maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m auf 12,0 m aufgrund der Erfahrungen im Gewerbepark „Am Messegelände“ bzw. „Am Messegelände-Ost“.
- Ziffn. I.6.4 und II.6: Ergänzung einer Höhenbegrenzung für technische Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Parabolantennen u. ä.) bis zu max. 2,0 m über 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.

9. Weiteres Vorgehen

Nachdem die o.g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Synopse zu den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

