



Sitzungsvorlage 610/656/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 19.04.2021	Aktenzeichen: 61_32/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	01.03.2021	Vorberatung N	
Ortsbeirat Arzheim	24.03.2021	Vorberatung Ö	
Stadtvorstand	03.05.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	11.05.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ in Arzheim;
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ vom November 2020 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse (vom März 2021) niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ in der Fassung vom März 2021 wird zur Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen; die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1 bis 3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Planungsziel und Zweck der Aufstellung

Der am westlichen Ortsrand von Arzheim gelegene Sportplatz liegt momentan weitestgehend brach. Die auf dem Gelände befindlichen Sanitäreinrichtungen sind sanierungsbedürftig und deshalb lediglich eingeschränkt nutzbar. Das Areal wird unregelmäßig für verschiedenartige Vereinsveranstaltungen oder auch dorfinterne Veranstaltungen genutzt. Darüber hinaus dient die Fläche als Austragungsort der jährlich stattfindenden Bundesjugendspiele der Grundschule Arzheim und als Treffpunkt für individuelle sportliche Betätigung. Die auf dem Gelände befindlichen Räumlichkeiten und der angrenzende Grillplatz werden gelegentlich an Privatpersonen oder Vereine vermietet.

Im Rahmen des Projektes „Kommune der Zukunft“ haben sich zahlreiche Bürger von Arzheim für die „Wiederbelebung“ des Sportplatzes ausgesprochen. Durch die Realisierung verschiedener Nutzungen, soll das Areal eine Neuentwicklung und Aufwertung erfahren. Konkret sind die folgenden Nutzungen vorgesehen:

- > Skaterhockeyanlage (überdacht, mit Sitzreihen und Umkleideeinrichtungen, Realisierung durch den Inline-Hockey-Club Landau 1999 e.V. (IHC))
- > Kleinspielfeld
- > Boule Platz
- > Laufbahn
- > Weitsprunganlage
- > Beach-Volleyball-Feld
- > Grillplatz

Die innere Erschließung der Anlage soll über einen Schotterweg erfolgen. Insgesamt sollen ca. 50 Parkplätze entstehen. Das bestehende Umkleidegebäude im östlichen Teilbereich der Fläche muss im Zuge der Neuentwicklung rückgebaut werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Nutzungskonzeptes hat der Stadtrat am 2.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ beschlossen.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung Arzheim, am westlichen Randbereich des Siedlungskörpers. Südlich des Areals verläuft die Arzheimer Hauptstraße, westlich grenzt ein Wirtschaftsweg an. Weiter westlich, nördlich und südlich beginnt die Feldflur.

Das gesamte Areal wird ringsum von Grün- bzw. Heckenstrukturen umgeben, die tlw. von artenschutzrechtlicher Relevanz sind. Unmittelbar nördlich und weiter westlich des Geltungsbereichs schließen sich ökologisch wertvolle städtische Ausgleichsflächen an. Die Konzeption sieht nicht vor, die vorhandenen Grünbestände zu beseitigen oder zu verändern, sondern beschränkt sich auf das ehemals bereits zu Sportzwecken genutzte Areal.

Die Anbindung des Areals erfolgt über die Arzheimer Hauptstraße.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 15.020 m² erstreckt sich weitestgehend über einen Teilbereich innerhalb des städtischen Flurstückes 5412 in der Gemarkung Arzheim. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich Teilbereiche des städtischen Flurstücks 6624/8 in der Gemarkung Landau. Die genaue Abgrenzung kann der beigefügten Anlage 1 entnommen werden.

Seit dem Aufstellungsbeschluss haben sich Anpassungsbedarfe für den Geltungsbereich ergeben:

Die Teilbereiche des Flurstückes 6624/8 wurden in den Geltungsbereich miteinbezogen, da der westliche Zufahrtbereich ins Plangebiet von der Arzheimer Hauptstraße aus verbreitert und angehoben sowie im südlichen Bereich – entlang der Arzheimer Hauptstraße zwischen dem Fahrbahnbereich und der südlichen Begrenzung des Flurstücks 5412 – ein Fußweg hergestellt werden soll. Der Geltungsbereich wurde darüber hinaus nach Osten hin, innerhalb des Flurstückes 5412, erweitert da in diesem Bereich artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist ein weiterer 750 m² großer „externer Geltungsbereich“ (Geltungsbereich 2, Maßnahmenfläche M2), innerhalb des weiter südlich gelegenen und ebenfalls städtischen Flurstückes 7689, für dessen Bereich naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren wurde zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Beteiligung erfolgte für beide Verfahren vom 24.11.2020 bis einschließlich 8.12.2020. Es gingen keine Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein. Eine Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren wurde ebenfalls zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger zum Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Beteiligung für beide Verfahren erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2020 bis einschließlich 8.12.2020. Das Polizeipräsidium wurde bereits vor dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt um etwaige Bedenken hinsichtlich der Zufahrtssituation ins Plangebiet ausschließen zu können. Die Stellungnahme wurde mit in die vorliegende Abwägungssynopse aufgenommen. Insgesamt gingen somit 27 Stellungnahmen ein, von denen acht Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise zum Ausdruck bringen. Die Stellungnahmen bezogen sich fast ausschließlich auf die Inhalte des Bebauungsplanes.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen, die abwägungserhebliche Relevanz besitzen und/ oder zu einer Planänderung führten, aufgeführt:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 1.12.2020

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mit Stellungnahme der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG), Az. 6/20/B36674/20, vom 25.11.2020, darauf aufmerksam gemacht, dass im Bereich der Maßnahmenfläche M2 (externer Geltungsbereich), auf der externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, die Produktfernleitung Zweibrücken – Bellheim verläuft.

Aufgrund der mit der Produktfernleitung im Zusammenhang stehenden Einschränkungen und Erfordernisse wurde die Maßnahmenfläche M2 in Abstimmung mit dem Umweltamt weiter nach Norden Richtung K3 verlegt. Die Maßnahmenfläche wird somit nicht weiter von der Produktfernleitung tangiert.

Stellungnahme des Umweltamtes (351), 30.11.2020; Stellungnahme des EWL, 7.12.2020

Mit Stellungnahme vom 30.11.2020 legt das Umweltamt dar, dass die Angaben im Bebauungsplan zur Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers unzureichend seien und es nicht genüge darauf hinzuweisen, dass auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten eine Versickerung im Plangebiet selbst nicht gewährleistet werden kann. Dies widerspräche den gesetzlichen Vorgaben.

Auch die Stellungnahme des EWL, vom 7.12.2020, nimmt Bezug auf das Thema der Oberflächenentwässerung. Es wird gefordert, dass Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei befestigten Parkplätzen einzuplanen sind. Zudem hat der EWL angeführt, dass ein Nachweis für den Wasserhaushalt (Anteile von Verdunstung/ Versickerung/ Oberflächenabfluss) des natürlichen Gebietes und des geplanten entwickelten Gebietes zu erbringen und zu bewerten ist.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde zwischenzeitlich eine gesonderte Abstimmung mit dem EWL zum Thema der Oberflächenentwässerung vorgenommen. In Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro TeamBau aus Bad Bergzabern wurden vom EWL Berechnungen durchgeführt und zwei Varianten dargelegt, wie die Oberflächenentwässerung der künftigen Halle erfolgen und eine ausreichende Versickerung gewährleistet werden kann. In Frage kommt insbesondere eine Lösung mit Rückhaltung und gering gedrosselter Ableitung in die nördlich befindlichen Bereiche (ebenfalls städtisches Flurstück Nr. 5412). Eine komplette Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers wäre ebenfalls möglich, erscheint laut Ingenieurbüro aber nicht sinnvoll, da hierdurch der natürliche Wasserhaushalt verändert würde.

Um den geäußerten Bedenken Rechnung zu tragen, wurde – auf Basis der vorgenommenen Untersuchungen – unter Ziffer 6.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser auf dem Flurstück 5412 (in dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücksbereich) zur Versickerung und Verdunstung zu bringen ist. Der Nachweis über die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit dem Bauantrag in einem entwässerungstechnischen Begleitplan (mit Nachweis über den Wasserhaushalt) zu erbringen. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für befestigte Parkplätze wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits unter Ziffer 6.3 festgesetzt.

Stellungnahme des Verbandes Region Rhein-Neckar, 15.12.2020

Mit Stellungnahme vom 15.12.2020 weist der Verband Region Rhein-Neckar darauf hin, dass die Planung ggf. in doppeltem Zielkonflikt mit den verbindlichen Ausweisungen des Einheitlichen Regionalplans steht, der für den Planbereich einen regionalen Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festsetzt. Die ehemalige Nutzung des Sportplatzes mit den deutlich untergeordneten baulichen Anlagen war kompatibel mit diesen freiraumsichernden Vorrangausweisungen. Ob diese Raumverträglichkeit gleichermaßen auch für die geplante Nutzung gilt, unterliege zunächst einer naturschutzfachlichen Bewertung.

Bereits vor Beginn der beiden Planverfahren zur Neuentwicklung des ehemaligen Sportplatzareals hat die Stadt Landau in der Pfalz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd eine landesplanerische Stellungnahme zur Planung eingeholt. Mit Schreiben vom 14.11.2019 hat die SGD Süd dargelegt, dass die Planung – trotz der Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs sowie in Teilen im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege – mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren ist, sofern der Flächenanteil der Halle auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt wird und die Bereiche als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Diesen Maßgaben entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes. Der Zuschauerbereich wurde zwischenzeitlich verkleinert, sodass anstatt der ursprünglichen angedachten klassischen Tribüne nur noch die Ausbildung von wenigen Sitzreihen geplant ist. Auf weitere einzelne Bausteine des Konzeptes (wie bspw. Umkleide- und Sanitäreinrichtungen) kann nach Ansicht der Stadt Landau nicht verzichtet werden.

Es gilt darüber hinaus zu beachten, dass das Areal aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Sportplatzfläche und auch aufgrund der Lage an der Arzheimer Hauptstraße eine siedlungsbezogene Vorprägung verzeichnet. Die Topographie der Fläche entspricht nicht mehr dem natürlichen Zustand. Das Areal liegt tiefer als die Bestandsbebauung an der Arzheimer Hauptstraße und ist von dieser aufgrund der vorhandenen Vegetation nicht einsehbar. Die geplante Halle wird in einem Böschungsbereich errichtet. Zur Gewährleistungen eines geordneten Übergangs zwischen der zukünftigen Nutzung und der freien Landschaft und zur Vermeidung landschaftlicher Beeinträchtigungen ist es vorgesehen, die bestehende Randeingrünung im Norden und Süden zu erhalten und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 221,00 m üNN zu begrenzen. Durch den Erhalt und die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Gehölzfläche am südlichen Plangebietsrand kann die Veränderung des Landschaftsbildes maßgeblich abgemildert werden.

Von einer Planänderung sowie einer gesonderten naturschutzfachlichen Bewertung wird deshalb abgesehen.

Mit Schreiben (Mail) vom 4.02.2021 hat der Verband Region Rhein-Neckar bereits bestätigt, dass den geäußerten Bedenken unter Berücksichtigung der vorgemachten Ausführungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird und eine Planänderung sowie eine gesonderte naturschutzfachliche Bewertung nicht notwendig werden.

Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 1.12.2020 und Anregungen des Ortsbeirates (Ortsbeiratssitzung vom 24.03.2021)

In ihrer Stellungnahme vom 1.12.2020 hat die Untere Bauaufsicht darauf hingewiesen, dass die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe auf 225,00 m über NN und die damit einhergehende Möglichkeit für die Errichtung eines Gebäudekörpers mit einer Höhe von 13 m (das natürliche Gelände im Baufenster liegt nach Angaben der Vermessungsabteilung bei ca. 212 m über NN) im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung zu hoch erscheint. Infolgedessen wurde die zulässige Gebäudehöhe zunächst auf 223,00 m über NN herabgesetzt.

In seiner Sitzung am 24.03.2021 hat der Ortsbeirat von Arzheim der Entwurfsfassung zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass die zulässige Gebäudehöhe weiter herabgesetzt wird, sodass die künftige Bebauung eine maximale Höhe von 9 m nicht überschreiten wird.

Aus diesem Grund sieht die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes nun eine max. Gebäudehöhe von 221,00 m über NN vor.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich um ein laufendes Bauleitplanverfahren, weshalb von der Erstellung einer Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Stand März 2021

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Stand März 2021

Anlage 3: Begründung, Stand März 2021

Anlage 4: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Stand März 2021

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

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