



Sitzungsvorlage 610/768/2024

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 06.02.2024	Aktenzeichen: 61_32/610-St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	19.02.2024	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	22.02.2024	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	27.02.2024	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" vom 26. April 2023 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" vom 26. April 2023 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" wird einschließlich der textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise in der Fassung vom 1.02.2024 als Entwurf beschlossen und die Begründung (Teil A und B) gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" in der Fassung vom 1.02.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Gemarkung Queichheim und umfasst mit einer Fläche von ca. 35 ha vollständig die Flurstücke 1441/15, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1469/8, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886,

1888/1, 1889, 1890 (neu 1890/1 und 1890/2), 1891, 1892, 1892/1, 1893, 1894, 1895, 1896/12, 1897/3, 1897/8, 1898/1, 1899/1, 1900/1, 1900/4, 1901/2, 1901/5, 1902/1, 1903/1, 1904/1, sowie teilweise die Flurstücke 1366/6, 1440/23, 1468/1, 1470/1, 1515/1, 1932/7 und 3322, sowie die im Verfahrensverlauf herausparzellierten Flurstücke 1452/2, 1453/2, 1454/2, 1455/2, 1456/3, 1457/2, 1459/3, 1460/3.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Gewerbegebietes D 10 Gewerbepark "Am Messegelände" und östlich des Gewerbegebietes "D 9-Änderung" 1. Realisierungsabschnitt des Gewerbeparks "Am Messegelände". Das Gebiet liegt westlich der Bundesautobahn (BAB) 65, östlich der Kraftgasse, und südlich des Gewässers "Birnbach".

Planungsanlass und Planungsziele:

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich erforderlich, um Baurecht auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken besteht ein erheblicher Handlungsbedarf im Sinne einer nachhaltigen gewerblichen Entwicklung der Stadt.

Als weiteres Ziel ist im Planungsverlauf die Schaffung von Bauflächen für die Ansiedlung einer großindustriellen Lithiumextraktionsanlage sowie ein damit zusammenhängendes Geothermiekraftwerk hinzugekommen.

Die Gesamtfläche nach städtebaulichem Wettbewerb steht gegenwärtig den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und dem FNP 2030 entgegen. Daher wurde das Gesamtgebiet in 2 Bauabschnitte geteilt und nur für den durch die übergeordnete Planung abgedeckte Teilbereich dieser Bebauungsplan aufgestellt. Der 2. BA soll dann einen Gewerbe-Campus aufnehmen, der sich mit einprägsamer Figur von der Autobahn unverwechselbar darstellt.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sich damit die ursprüngliche - auch im städtebaulichen Wettbewerb definierte - Planungskonzeption eines durchgrünten Technologieparks mit hoher Aufenthaltsfunktion gewandelt hat. Mit der Weiterentwicklung der Planungen entsteht nun in großen Teilen ein Industriepark, der die künftige Wärmeversorgung der Stadt Landau sichert und somit einen erheblichen Beitrag zu einer klimafreundlichen bzw. klimaneutralen Energieversorgung der Stadt Landau leistet und gleichzeitig in die zukunftssträchtige Lithiumextraktion investiert.

In der Extraktionsanlage soll aus Thermalwasser, welches von verschiedenen Förderstellen zwischen Landau und Insheim (Landkreis Südliche Weinstraße) über unterirdische Rohrleitungen ins geplante Industriegebiet transportiert wird, nachhaltiges Lithium für die Batterieindustrie gewonnen werden. Im angegliederten Fernwärmeheizwerk sowie dem Geothermiekraftwerk soll aus dem Thermalwasser zudem Wärme und Strom ausgekoppelt werden. Die Fernwärme wird über ein noch auszubauendes Rohrleitungsnetz im Stadtgebiet verteilt, der erzeugte Strom kann über eine neues Geothermiekraftwerk und eine entsprechende Umspannstation im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Bei der Umplanung galt es zudem, das Plangebiet mit einer funktionsfähigen Ein- und Durchgrünung zu versehen, ohne dabei allerdings den bisherigen Schwerpunkt der Aufenthaltsfunktion beizubehalten. Die Anforderungen einer nachhaltigen Entwässerung waren zu erhalten.

Bebauungsplan - wesentliche Planinhalte

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Der Bebauungsplan wurde im Schwerpunkt in Industriegebiets- und in Gewerbegebietsflächen gegliedert. Die Festsetzung des Industriegebietes resultiert dabei aus der geplanten Nutzung und den zu erwartenden Lärmemissionen der projektierten Lithiumextraktionsanlage. Flächen, die nicht für die Lithiumextraktion, sondern für die Wärme- und Stromauskoppelung benötigt werden, sind als "Flächen für die Versorgung" ausgewiesen worden, um hier keine andere industrielle / gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und den Standort damit dauerhaft für die Versorgung des Landauer Stadtgebietes mit Wärme und Strom sichern zu können.
- Es erfolgte eine Grobgliederung in die Gewerbeflächen nördlich der ersten neuen Erschließungsstraße in West-Ostrichtung und den südlichen davon gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen. Der nördliche Teil umfasst eher kleinteiligere Flächenzuschnitte und erlaubt als Hauptnutzungen im Wesentlichen Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie untergeordnet als Nebennutzungen auch Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen. Die südlich der o.g. Erschließungsstraße liegenden Flächen sollen ausschließlich der industriellen und großgewerblichen Nutzungen vorbehalten werden, Nebennutzungen wie Gastronomie oder Betriebswohnen sind hier ausgeschlossen. Einzelhandel - mit Ausnahme von geringen Verkaufsflächen von Handels- und Handwerksbetrieben - ist im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
- Die ursprünglich geplanten Quartiersgaragen können nach Wirtschaftlichkeitsanalyse nicht sinnvoll umgesetzt werden und sind damit in der Planung nicht mehr explizit enthalten.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Gebäudehöhen auf überwiegend 15,0 m angehoben (früher 10,50 m), um den heutigen bautechnischen Anforderungen gerecht zu werden und auch im gewerblichen Bereich eine möglichst hohe Flächeneffizienz zu erreichen. Im Bereich des industriellen Baufeldes wurden die zulässigen Gebäudehöhen auf bis zu max. 25,0 m erweitert, sofern dies technisch erforderlich ist. Eine städtebauliche Dominante mit einer Gesamthöhe von 30,0 m ist am zentralen Grünzug geplant und resultiert aus dem städtebaulichen Wettbewerb.

Verkehrsflächen und öffentliche Räume

- Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringstraße. Zu dieser sind zwei Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen: von Norden kommend über die Carl-Bosch-Straße und aus Westen durch das bestehende Gewerbegebiet D 9 (Gustav-Herzt-Straße).
- Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Quartiersplatz“ wurde in dem späteren Übergang in den sogenannten Campus Bereich (nordöstliche Erweiterungsflächen nach städtebaulichem Wettbewerb) festgesetzt.
- Der Straßenquerschnitt besteht aus der 6,5 m breiten Erschließungsstraße, beidseits (3 m breiten) begleitenden Mulden mit Baumpflanzungen sowie beidseits gemeinsame (3 m breite) Fuß- und Radwege. Entlang der Nord-Süd-Hauptachse sind die Parkstreifen auf LKW - Breite ausgelegt (3,0 m), ansonsten auf PKW - Breite (2,5 m).

Klima, Landschaft, Energie

- Im Norden des Plangebietes dient der durchgängige Biotopverbundkorridor zur Einbindung in die freie Landschaft. Die zentrale öffentliche Grünfläche verbindet den Biotopverbund im Norden mit den öffentlichen Grünflächen im Süden. Mit grünordnerischen Maßnahmen in den Randzonen der Baugrundstücke wird das Gewerbegebiet gegliedert und durchgrünt. Die südliche Grünfläche dient dabei neben der Ortsrandeingrünung insbesondere auch dem Artenschutz.
- Die ursprünglich geplante hohe Aufenthaltsfunktion in der zentralen Grünfläche sowie in dem südlichen Gebietsrand relativiert sich aufgrund der industriellen Nutzung. Auch aus den im Planungsverlauf erarbeiteten Gutachten "Entwässerung" und "Artenschutz" geht klar hervor, dass die zentrale Grünfläche in wesentlichen Teilen für die Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung benötigt wird. In den südlichen Grünflächen ist aus Gründen des Artenschutzes eine Durchquerung und öffentliche Freiraumnutzung zu unterbinden. Dies wurde in der Umplanung berücksichtigt. Dementsprechend sind in der Überarbeitung Wegeverbindungen, aber auch Plätze für Cafés u.a. entfallen. In der zentralen Grünfläche sind zwar weiterhin Durchwegungen möglich, geplant werden sollen diese allerdings erst auf der Ebene der Erschließungsplanung.
- Um eine ausreichende Begrünung der privaten Baugrundstücke gewährleisten zu können, wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zur Stellplatzbegrünung und zur Dach-/Fassadenbegrünung getroffen.
- Dachflächen sind zu mindestens 50 % zu begrünen und eine PV-Anlage auf mindestens 60 % der Dachfläche zu installieren. Stellplatzanlagen mit mehr als 50 PKW-Stellplätze sind mit PV zu überdachen. Die Vorgaben berücksichtigen das LSolarG.

Artenschutz

- Entsprechend des Artenschutzgutachtens sind verschiedene grundsätzliche Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert. Hierzu zählen im Wesentlichen die zeitliche Einschränkung von Rodungsarbeiten, die Installation eines Reptilienschutzzaunes, Vorgaben zum Bodenabstand von Einfriedungen sowie zur Außenbeleuchtung, aber auch Vorgaben zur Dachbegrünung.
- Als artenschutzrechtliche Einzelmaßnahmen wurde die Aufstellung von künstlichen Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse definiert. Da die Haubenlerche im Gebiet nicht mehr nachgewiesen werden konnte, entfällt deren Ausgleichsbedarf.
- Für die Arten Rebhuhn sowie Feldlerche ist ein Ausgleichshabitat in Form einer Blühfläche von insgesamt 2,9 ha herzustellen. Diese Maßnahme wird als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme (PIK) umgesetzt, die in die üblichen landwirtschaftlichen Produktions- bzw. Betriebsabläufe eingebunden wird. Die zukünftig erforderliche Bewirtschaftung und Pflege der Flächen erfolgt durch den bereitstellenden Landwirt. Zur rechtlichen Sicherung dient ein Ankergrundstück im südlichen Bereich des Ebenberges (Fl.Nr. 2111/2, Gem. Queichheim).

Niederschlagswasser und Hochwasser-/Starkregenschutz

- Die im Bebauungsplan verankerte Regenwasserbewirtschaftung ist eine Kombination aus dezentralen und semizentralen Maßnahmen, mit dem Ziel,

möglichst viel Niederschlagswasser zu verdunsten und zu versickern und verbleibende Restabflüsse (nur Notüberläufe) über das bestehende Gewässer abzuleiten.

Die Regenwasserbewirtschaftung ist dabei gestaffelt vorgesehen. Auf den Privatgrundstücken ist die Reduktion des Gesamtversiegelungsgrades (und damit des Oberflächenabflusses) vorgegeben (Gründächer, Entsiegelung am Boden). Zusätzliche Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen sollen die Verdunstung begünstigen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bauflächen ist dann in Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen abzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen. Die Zuleitung des Regenwassers zu den Mulden wird über oberflächige öffentliche Gräben gelöst.

- Im Rahmen der Entwässerungsplanung hat sich der alleinige Bezug auf die Festsetzung von 50% Dachbegrünung als unzureichend erwiesen. Daher wurden sogenannte Spitzenabflussbeiwerte festgesetzt, die die maximale Zufuhrmenge an Niederschlagswasser für die Entwässerungsanlage regelt.
- Die südlichen Entwässerungsmulden können nur ohne Notüberlauf ausgeführt werden. Somit kann es zu einer Überflutung privater und öffentlicher Flächen kommen, sollte ein größeres als das 100-jährige Bemessungsregenereignis entstehen. Vor diesem Hintergrund wurden zum Schutz der Baukörper Festsetzungen zu hochwasserangepasstem Bauen aufgenommen. So sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen. Zudem sind Maßnahmen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation und die Sicherung der Installationen für Elektroverteilungen festgesetzt. Heizölverbraucheranlagen sind nicht zulässig.

110 kV Freileitung - befristete Zulassung von Festsetzungen

- Die Leitungen der bestehenden 110 kV Freileitung haben insbesondere im westlichen Abschnitt eine solche Tiefenlage, dass eine Neubebauung und Erschließung nicht möglich ist. Bislang wurde daher mit den Pfalzwerken abgestimmt, dass die Masten erhöht werden und damit die Leitungen selbst einen ausreichenden Abstand zur geplanten Bebauung bekommen - unter der Voraussetzung, dass die Gebäude nicht höher als ca. 10 - 11 m werden.

Aufgrund der geplanten industriellen Ansiedlung und der erforderlichen Gebäudehöhen bis zu 25 m muss die bestehende 110kV-Freileitung im Geltungsbereich abgebaut werden, eine Masterhöhung ist bei diesen Gebäudehöhen technisch nicht mehr möglich. Die Pfalzwerke planen nunmehr, die äußeren Masten durch Endmasten zu ersetzen und die Freileitung zwischen diesen als Erdverkabelung im südlichen Geltungsbereich zu ersetzen. Bis zur Umsetzung dieser Maßnahmen kann im Bereich des Schutzstreifens keine Bebauung erfolgen, weshalb im Bebauungsplan die befristete Festsetzung zum Ausschluss jeglicher Nutzungen aufgenommen wurde. Nach Ab-/Umbau der Freileitung entfällt diese Festsetzung. Sobald die Freileitung zurückgebaut ist, greifen die in der Planzeichnung vorgesehenen Folgenutzungen bspw. eines Gewerbegebietes oder Industriegebietes inkl. weiterer Festsetzungen. Alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen hierzu sind mit den Pfalzwerken detailliert abgestimmt.

Umweltbericht (mit Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung)

- Da der vorliegende Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt wird, ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.
- Ziel des angegliederten Grünordnungsplans ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu identifizieren und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich bzw. zur Kompensation zu formulieren. Der Grünordnungsplan stellt daher die wesentliche landschaftsökologische und gestalterische Grundlage des Bebauungsplanes dar. Die im Grünordnungsplan formulierten Maßnahmen sind über die Festsetzungen im Bebauungsplan verankert

Da Umweltbericht und Grünordnungsplan einem im wesentlichen gleichen Bearbeitungsschema folgen, wurde sie in einem Bericht gemeinsam erstellt. Dadurch ist auch die erforderlichen naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in diesem Planwerk verankert.

- Durch die Umsetzung der angestrebten Planung entstehen erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter, die einen Ausgleichsbedarf verursachen. Für das Schutzgut Arten und Biotopschutz sowie das Schutzgut Boden muss ein externer Ausgleich erbracht werden. Der Ausgleich erfolgt zum einen über eine städtische Fläche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie über Ausbuchungen vom Ökokonto. Der entstehende Eingriff kann durch dieses Maßnahmenbündel vollständig kompensiert werden.

Vollständig überarbeitete Fachgutachten

Schallschutz

- Das Schallgutachten der ursprünglichen Fassung musste zum einen nach rechtlicher Überprüfung ergänzt und zum anderen aufgrund der Planung eines Industriegebietes vollständig überarbeitet werden.
- Ziel der ermittelten und letztlich festgesetzten Emissionskontingente ist es, den uneingeschränkten Betrieb der geplanten industriellen und versorgungstechnischen Anlagen zu sichern. Die Kontingente fallen daher für diese Flächen höher aus, die übrigen Betriebe im Geltungsbereich bleiben lärmtechnisch auch hinsichtlich der Emissionswerte auf die Gewerbegebietswerte eingeschränkt.

Ergänzte Fachgutachten

Aktualisierung Artenschutzgutachten

- Das bisher vorliegende Artenschutzgutachten stammt aus dem Jahr 2018. Um ggf. zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen aufzuzeigen, wurde eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des sich u.a. aus dem Artenschutzgutachten abzuleitenden Kompensationsbedarfs.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Lebensraumbedingungen für wildlebende Arten seit 2018 nicht wesentlich verändert haben. Allerdings konnte die ursprünglich im Geltungsbereich vorkommende Haubenlerche (Singvogel) nicht mehr nachgewiesen werden, weshalb ein Ausgleichsbedarf für diese Art entfällt. Für

andere relevante Arten wurden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Entwässerung

- Das Entwässerungskonzept wurde ergänzt, da durch die geplante Unternehmensansiedlung eine ursprünglich im Südosten des Plangebietes liegende große Versickerungsmulde für notwendige Versorgungsflächen (Stromauskoppelung und Umspannwerk) benötigt werden. Es wurde daher eine zusätzliche Mulde im Grünzug zwischen Industriegebiet und Versorgungsfläche eingeplant.

Alle weiteren Gutachten bzw. deren ursprüngliche Fassung (Fachbeitrag Artenschutz von 2018, Entwässerungskonzept von 2022, Immissionsprognose zu Geruchs-Emissionen, Verkehrsgutachten) bleiben als Grundlage des Bebauungsplans erhalten.

Ergebnis der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Als Auftakt zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 04. Mai 2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Ratssaal statt, im Rahmen derer Einzelfragen besprochen wurden, die keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Vorentwurfsplanung hatten. In der anschließenden förmlichen (erneuten) frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 5. Mai bis einschließlich 22. Mai 2023 gingen insgesamt zwei Stellungnahmen ein.

- In einer Stellungnahme wurde bezüglich des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgetragen, dass die Wahrscheinlichkeit von Überflutungen der betreffenden Hofstelle durch die heranrückende Gewerbenutzung erhöhen würde. Es sollten Maßnahmen zur Risikominimierung getroffen werden. Außerdem sei die hydraulische Situation am Birnbach bereits jetzt angespannt und würde sich durch die Gewerbegebietsentwicklung weiter verschärfen. Daneben sollten die Nutztiere der Hofstelle vor Licht- und Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung geschützt und durch eine Ortsrandeingrünung optisch abgetrennt werden.

Die Verwaltung teilt mit, dass der Hofstandort bereits im Zuge der Entwässerungsplanung berücksichtigt wurde. Hierbei wurde das 100-jährige Starkregenereignis als Bemessungsregen zugrunde gelegt. Zudem wird der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers durch die neu herzustellende Geländetopographie von der Hofstelle weggeleitet.

Hinsichtlich der Bedenken zur hydraulischen Situation des Birnbaches kann entgegnet werden, dass durch die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers bis zum Erreichen des 100-jährigen Bemessungsregens keine zusätzliche hydraulische Belastung erfolgt.

Zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutztiere wurde die Hofstelle, sowie alle anderen angrenzenden Nutzungen, im Zuge der Erstellung des Schallgutachtens berücksichtigt und Einschränkungen durch die Lärmkontingentierung entsprechend geregelt. Eine Ortsrandeingrünung wurde ebenso vorgesehen wie die Festsetzung der zulässigen Beleuchtung.

- In der zweiten Stellungnahme wurde ein genereller Einwand gegen den Bebauungsplan vorgebracht, der jedoch zunächst nicht weiter konkretisiert oder begründet wurde. Der Einwander hat baulich genutzte Flächen am nordwestlichen

Plangebietsrand - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. In der nachgereichten Begründung wurde gefordert, die Traufhöhe der östlich an das Privatgrundstück angrenzenden Gewerbebebauung auf maximal 7,0 m zu reduzieren, um eine Verschattungen des eigenen Grundstückes zu vermeiden. Auch würde die Entwicklung des "D 12" zu einer erheblichen Wertminderung des Privateigentums führen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Forderung des Einwenders nach einer Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen im Osten nicht zu entsprechen, da die gewerbliche Bebauung durch die Festsetzung von Baugrenzen einen Abstand von mindestens 45,5 m zum Wohnhaus des Bürgers aufweist. Durch die geplante Ortsrandeingrünung wird das Gewerbe zudem optisch vom Grundstück des Bürgers abgeschirmt und eine Wertminderung des Privateigentums ist insgesamt nicht erkennbar.

Für die vollständige Abwägung wird auf die Synopse in Anlage 4 verwiesen.

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

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27. April bis einschließlich 22. Mai 2023. Es gingen insgesamt 22 Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden die wichtigsten Einwendungen zusammengefasst. Für die vollständige Abwägung wird auf die Synopse in Anlage 5 verwiesen.

- Seitens des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes wurde im vorgetragen, dass Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise ergänzt werden sollten. Darüber hinaus sollten detailliertere Aussagen zur Verrohrung der Entwässerungsgräben im Bereich der Grundstückzufahrten, zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sowie zu Baumpflanzungen in Entwässerungsgräben und zu erforderlichen Grundstücksauffüllungen getroffen werden.

Die Verwaltung hat die Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise ergänzt (siehe oben). Detailliertere Aussagen zur Entwässerung hingegen betreffen überwiegend die dem Bebauungsplan nachgelagerten Planungsebenen bzw. die Genehmigungsebene.

- Seitens der Unteren Naturschutzbehörde als Ansprechpartner der anerkannten Umweltverbände wurden einige detaillierte Anregungen zu den Festsetzungen vorgebracht. Außerdem wurde bemängelt, dass einige Fachgutachten zum Zeitpunkt der Beteiligung noch nicht vorlagen. Tankstellen sollten im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Außerdem sollte auf Anregung des BUND die zulässige Grundflächenzahl auf 0,6 reduziert werden.

Die Verwaltung hat die bisher noch ausstehenden Gutachten zwischenzeitlich in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dem Ausschluss von Tankstellen kann gefolgt werden. Der Anregung des BUND, die GRZ auf 0,6 zu reduzieren, wird nicht gefolgt, da dies dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht.

- Seitens der Pfalzwerke wurde auf die im Geltungsbereich verlaufende Freileitung hingewiesen. Ohne eine Ertüchtigung der Anlage ist in deren Schutzstreifen nur eine sehr eingeschränkte Bebauung möglich, da die Leitung derzeit sehr tief hängt.

Es wurden daher Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine Ertüchtigung der Leitung erfolgen kann.

Die Verwaltung hat die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zwischenzeitlich detailliert mit den Pfalzwerken abgestimmt (siehe oben).

- Der Landesbetrieb Mobilität kritisierte die Verwendung der Verkehrszahlen aus dem Jahr 2015.

Die Verwaltung konnte im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs die Zustimmung der Behörde erreichen. Für das Gutachten wurden zwar auch Verkehrszahlen aus dem Jahr 2015 verwendet, maßgeblich basiert das Gutachten jedoch auf den Verkehrszahlen, die durch eine Verkehrszählung am 15. Juni 2021 ermittelt wurden. Die Leistungsfähigkeit aller Knotenpunkte kann auch bei Realisierung des "D 12" gewährleistet werden.

- Die Obere Wasserbehörde bei der SGD Süd wies auf die Freihaltung von Gewässerentwicklungskorridoren hin. Für den Wasserhaushalt sei es wichtig, sich durch zusätzliche Maßnahmen dem Referenzzustand weiter anzunähern. Auch von Seiten der SGD wurde auf die Aufnahme von Festsetzungen zu hochwasserangepasstem Bauen hingewiesen.

Die Verwaltung stellt fest, dass die Freihaltung von Gewässerentwicklungskorridoren nicht die Regelungsmöglichkeiten dieses Bebauungsplanes umfasst. Der Belang kann jedoch im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Weitere Maßnahmen zur Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt sind aus Sicht der Verwaltung nicht möglich, da bereits umfassende Maßnahmen (z.B. Dach-/Fassadenbegrünung, Versickerungsbecken) getroffen wurden. Die Festsetzungen zu hochwasserangepasstem Bauen sind ergänzt.

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren inkl. Umweltbericht aufgestellt.

Weitere Vorgehensweise:

Im Anschluss an den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich um einen Verfahrensschritt innerhalb eines bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens, weshalb von der nochmaligen Erstellung der Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Entwurf vom 1.02.2024

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf vom 1.02.2024

Anlage 3: Begründung einschl. Umweltbericht und Gutachten, Entwurf vom 1.02.2024

Anlage 4: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage 5: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 6: Städtebaulicher Wettbewerb, Fassung 2019

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

