



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.01.2012	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	09.01.2012	Vorberatung	
Ortsbeirat Queichheim	19.01.2012	Vorberatung	
Bauausschuss	24.01.2012	Vorberatung	
Hauptausschuss	31.01.2012	Vorberatung	
Stadtrat	14.02.2012	Entscheidung	

Betreff:

Aufstellung der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz "Gewerbegebiet Froschau" im Parallelverfahren zum Bebauungsplan D10 "Gewerbegebiet Froschau"

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage zeichnerisch umgrenzte Gebiet (Anlage) wird die Aufstellung der 16. Teiländerung des am 27. Januar 2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplan D10 "Gewerbegebiet Froschau" beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 umfasst in der Gemarkung Queichheim ganz die Flurstücke:

1367/002, 1367/004, 1369/000, 1370/000, 1371/000, 1372/000, 1373/000, 1374/000, 1375/000, 1376/000, 1377/000, 1378/003, 1378/004, 1379/000, 1380/000, 1381/000, 1382/000, 1383/000, 1384/000, 1385/000, 1386/000, 1387/000, 1388/000, 1393/003, 1394/003, 1394/006, 1394/007, 1394/008, 1396/004, 1396/006, 1397/002, 1397/004, 1398/002, 1398/004, 1399/002, 1399/004, 1401/004, 1439/002, 1440/005, 1440/006, 1440/030, 1441/002, 1441/003

und teilweise die Flurstücke:

1356/001, 1361/002, 1366/005, 1389/001, 1390/002, 1390/004, 1391/001, 1392/001, 1392/003, 1393/006, 1403/006, 1404/004, 1406/004, 1407/001, 1407/006, 1439/004, 1440/008, 1440/009, 1440/010, 1440/023, 1441/004, 1441/014, 1450/002, 1450/004, 1450/008, 1451/000, 1452/000, 1453/000, 1454/000, 1455/000, 1456/000, 1456/001, 1457/000, 1459/001, 1460/000, 1461/000, 1462/000, 1463/000, 1464/000, 1465/000

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Vorgesehen ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, die sich in die umgebenden Gewerbe-, Wohn-, und landwirtschaftlichen Nutzungen integrieren. Die Entwicklung von Gewerbeflächen in diesem Bereich wurde seitens der Stadt bereits in den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts beabsichtigt. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2010 sollte u.a. der hier vorliegende Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden. Aufgrund der Stellungnahme der Oberen Raumordnungsbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des FNP 2010 musste die Ausweisung dieser Fläche (sowie der Fläche südlich des Grünzuges) zurückgestellt werden. Die damalige Begründung bezog sich auf den Zeithorizont eines FNP, da ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen bis 2010 nicht gesehen wurde. Die Entwicklung dieser Flächen wurde allerdings bereits zum damaligen Zeitpunkt für die Zeit nach 2010 als „richtig“ eingestuft.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im westlich angrenzenden Gewerbepark „Am Messengelände“, wo innerhalb der vergangenen 1,5 Jahren eine sehr gute Vermarktung der Gewerbegrundstücke gelungen ist, muss sich die Stadt mit Blick auf die zukünftige Gewerbeentwicklung an dieser Stelle positionieren. Alleine in den vergangenen 3 Monaten, konnte eine Vermarktung von mehr als 25.000 qm Gewerbefläche verzeichnet werden. Neben diesen, bereits beurkundeten, Grundstücksvermarktungen führt die Verwaltung zahlreiche weitere Ansiedlungs- und konkrete Abstimmungs-gespräche nicht nur im bereits fast vollständig entwickelten nördlichen Bereich, sondern ebenfalls im Bereich südlich des Grünzuges. Diese Entwicklung war bis vor einem Jahr in dieser Form in keiner Weise absehbar. Blicke es bei dieser positiven Entwicklung, könnte es bereits in 2 bis 3 Jahren zu einem Engpass bei den vorhandenen Gewerbeflächen kommen und die sehr positive Entwicklung eingeschränkt werden. Diese Sicherung der zukünftigen gewerblichen Entwicklung der Stadt muss ein primäres Ziel der Entwicklungspolitik bleiben, zumal im Bereich des Kohlelagers, bedingt durch die Daueranlagen der Landesgartenschau, eine größere Gewerbefläche (ca. 8,5 ha) zu Gunsten von Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wurde.

Mit Blick auf die Zukunft, wo auch die Flächen, die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 10 angrenzen einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden sollen, sollen die bereits im FNP 2010 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (primärer Biotopverbund) entlang des Birnbachs – östliche Verlängerung des Grünzuges innerhalb des Gewerbeparks „Am Messengelände“ – in den Bebauungsplan D10 integriert und als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Dies entspricht dem Grundsatz, den geforderten Ausgleich in direkter Nähe zum Eingriff vorzunehmen

Planverfahren:

Es ist geplant, die Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan D10 „Gewerbegebiet Froschau“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Zeitlich parallel muss neben dem Bebauungsplan und der Flächennutzungs-planänderung ggf. ein weiteres Verfahren durchgeführt werden, denn auch der Regionale Raumordnungsplan berücksichtigt das Vorhaben nicht. Allerdings ist diese Fläche im Entwurf des einheitlichen Regionalplans 2020 (wird in den kommenden Woche in der Offenlage veröffentlicht) als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und Logistik ausgewiesen worden. Ob ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 Abs. 6 LPlG erforderlich ist, wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

Auswirkungen:

Die Kosten für die FNP-Änderung sind in den geschätzten Kosten für den Bebauungsplan D10 „Gewerbegebiet Froschau“ enthalten. Diese belaufen sich inklusive aller erforderlichen Gutachten auf ca. 70.000 €, aufgeteilt auf die Jahre 2012 und 2013. Ein Angebot eines externen Büros wird momentan seitens der Verwaltung eingeholt.

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 „Gewerbegebiet Froschau“ der Stadt Landau in der Pfalz (Parallelverfahren zum Bebauungsplan D 10 „Gewerbegebiet Froschau“)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

