



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 09.01.2012	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:

Bebauungsplan D 10 "Gewerbegebiet Froschau" der Stadt Landau in der Pfalz, Aufstellungsbeschluss, (Gebiet in der Gemarkung Queichheim, östlich der Kraftgasse, südlich der L 509 und westlich der Autobahn A 65)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Queichheim östlich der Kraftgasse, südlich der L 509 und westlich der Autobahn A 65 wird für die Entwicklung eines Gewerbegebietes und der dazugehörige Straßenverläufe und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan D10 „Gewerbegebiet Froschau“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Begründung dargestellten Planungsziele durchzuführen.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan 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

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 22,6 ha .

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung dieses Gebietes soll durch einen Bebauungsplan städtebaulichen geordnet und das Nebeneinander von unverträglichen Nutzungen verhindert werden u. a. auch im Hinblick auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Dabei ist es Ziel, die Fläche in die umgebenden Gewerbe-, Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen zu integrieren. Vorgesehen ist die Ausweisung als Gewerbegebiet. 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 Messegelände“, 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 konnten 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.

Ein weiteres Ziel ist es, eine Raumbildung entlang der L 509 (analog zum Bebauungsplan D9 – Gewerbepark „Am Messegelände“) als Städteingangsbereich sowie entlang der neuen Zufahrt zum Messegelände (Verlängerung der Otto-Hahn-Straße zum Kreisverkehr an der Anschlussstelle Landau Mitte) vorzusehen. Dies soll insbesondere durch die Ausbildung von Raumkanten entlang der Straßenzüge erreicht werden. Zur Sicherung dieses Ziels sollen gestalterische Vorgaben unter anderem zur räumlichen Anordnung, Höhe der Baukörper etc., analog der Vorgaben im Bereich des Gewerbeparks „Am Messegelände“, definiert werden. Zudem müssen die Flächen in direkter Nähe zur Kreisverkehrsanlage ebenfalls städtebaulich hochwertig ausgestaltet werden, da dieser Bereich den eigentlichen Städteingang bilden wird.

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 Messegelände“ – in den Bebauungsplan D10 integriert und als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Dies entspricht dem Grundsatz, Ausgleichsmaßnahmen in direkter Nähe zum Eingriff vorzunehmen.

Planverfahren:

Grundlage für die Entwicklung ist die Schaffung von Planrecht in Form eines Bebauungsplans. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ durchgeführt, d.h. es ist sowohl eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als auch die Offenlage vorgesehen. Darüber hinaus ist zusätzlich die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie mehrerer Fachgutachten erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren muss der Flächen-nutzungsplan geändert werden, der für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft, Brachland und öffentliche Grünflächen festsetzt. Mit der Erarbeitung des Bebauungs-planes und der notwendigen Planungsleistungen soll ein Büro beauftragt werden.

Zum Aufstellungsbeschluss wird der Bebauungsplan D10 einen Teil des momentan in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans D11 „Froschau“ (Kreisverkehrsanlage an der Anschlussstelle Landau Mitte) überlagern. Dieser hat zwar durch den Satzungsbeschluss im Stadtrat am 13.12.2011 bereits Planreife (§ 33 BauGB) erreicht. Bis zu seiner Rechtskraft, die er durch die Bekanntmachung erfährt, ist allerdings noch die Genehmigung der FNP-Änderung notwendig. Die Unterlagen liegen der Genehmigungsbehörde vor. Die Überlagerung bezieht sich auf den Straßenast in Richtung Gewerbepark „Am Messegelände“.

Zum Satzungsbeschluss wird sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans D10 noch geringfügig verändern. Mit abschließender Vermessung und Bildung neuer Flurstücke im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes D11 (Flurbereinigung, Endvermessung) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D10 die als Wirtschaftswege ausgewiesenen Flächen des D11 überlagern und als Gewerbeflächen ausweisen. Diese Wirtschaftswege werden nach Ausweisung von Gewerbeland nicht mehr als sog. „Wendestreifen“ für die Landwirtschaft benötigt.

Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden gewerbliche Flächen ausgewiesen und somit – unter Berücksichtigung der sehr erfolgreichen Vermarktung von Gewerbeflächen in den letzten Monaten - die Entwicklungsperspektive der Stadt Landau zukünftig gesichert. Dies ist unabdingbar, um an die positiven Entwicklungen der vergangenen Jahre anknüpfen zu können und sich als Stadt nachhaltig in der Region positionieren zu können.

Im Rahmen des Verfahrens wird abschließend zu klären sein, inwiefern vorhandene Strukturen – hier explizit der Aussiedlerhof Rahm / Prokop - den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen und ggf. die §§39 ff. des BauGB (Planungsschadensrecht) Anwendung finden werden.

Die geschätzten Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes inklusive aller erforderlichen Gutachten wurden seitens der Verwaltung auf ca. 70.000 €, aufgeteilt auf die Jahre 2012 und 2013, geschätzt und im Rahmen der Haushaltsberatungen 2012 in den städtischen Haushalt eingestellt. Ein Angebot eines externen Büros wird momentan seitens der Verwaltung eingeholt.

Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5625

Haushaltsjahr: 2012 und 2013

Betrag: 2012: 50.000 € und 2013: 20.000 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: angemeldet

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Nein

Anlagen:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes D10 „Gewerbegebiet Froschau“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

