

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Datum: 09.01.2012	Aktenzeichen: 865		
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	
Verwaltungsrat Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau	01.03.2012	Kenntnisnahme	

Betreff:

Bebauungsplan C 25 "Konversion Landau Süd / Landesgartenschau";
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes C25 vom November 2010 werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom April 2011, dargelegt in der als Anlage 2 beigefügten Synopse, abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes C25 vom April 2011 werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom September 2011, dargelegt in der als Anlage 3 beigefügten Synopse, abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur zweiten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes C25 vom September 2011 werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom Dezember 2011, dargelegt in der als Anlage 4 beigefügten Synopse, abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes C25 vom November 2010 werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom April 2011, dargelegt in der als Anlage 5 beigefügten Synopse, abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
5. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes C25 vom April 2011 werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom September 2011, dargelegt in der als Anlage 6 beigefügten Synopse, abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

6. Der Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd/ Landesgartenschau“ der Stadt Landau in der Pfalz (Anlage 1) wird in der Fassung vom Dezember 2011 mit seinen textlichen Festsetzungen und Hinweisen beschlossen und die Begründung gebilligt (§ 10 BauGB).

Begründung:

Anlass der Planung

Der vollständige Abzug der französischen Streitkräfte Anfang der 1990er Jahre eröffnete die Möglichkeit der Revitalisierung des 24 Hektar großen Kasernenareals „Estienne et Foch“ für die Stadt Landau in der Pfalz und die große Chance, den Süden der Stadt nachhaltig aufzuwerten und mit dem angrenzenden Landschaftsraum zu verzahnen. Vorrangiges Ziel der Stadt ist es, die Flächen der ehemaligen Kaserne zum durchgrünen, autoarmen „Wohnpark Am Ebenberg“ zu entwickeln, welcher den überwiegenden Teil des städtischen Wohnflächenbedarfs der nächsten 10 bis 15 Jahre decken und dabei den Erfordernissen städtischer Wohnformen und des nachhaltigen Bauens gerecht werden soll. Ein zentraler Grünzug soll die urban geprägte Südstadt durch das frühere Kasernengelände an den Ebenberg anbinden und so eine neue Verknüpfung der Innenstadt zum Landschaftsraum im Süden herstellen.

Die Ausrichtung der 4. Rheinland-pfälzischen Landesgartenschau 2014 auf Flächen im ehemaligen Kasernengelände „Estienne et Foch“ sowie auf den südlich angrenzenden Flächen bis hin zum Naturschutzgebiet „Ebenberg“ bietet zusätzlich die Möglichkeit, Grünflächen im Wohngebiet und die Übergangszone zum Ebenberg attraktiv zu gestalten und die gesamte Entwicklung zu beschleunigen.

Der Bereich „Östliche Südstadt“, derzeit eine ungeordnete Gemengelage aus gewerblich genutzten und leer stehenden Gebäuden und Flächen, wird ebenfalls in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Über die Herstellung einer Anbindung vom „Wohnpark Am Ebenberg“ zum Knotenpunkt „Rheinstraße / Maximilianstraße“ wird das Gebiet mittig erschlossen und ermöglicht so eine Neuordnung des Geländes unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und schallschutztechnischer Belange.

Mit dem Kauf des ehemaligen Kasernengeländes einschließlich einzelner Teilflächen südlich des Bahngrabens im Dezember 2008 in das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme und der parallelen Inkraftsetzung der Entwicklungssatzung für den Bereich „Konversion Landau-Süd“ begann die Umsetzung der angestrebten Entwicklung. Als Grundlage für die Bauleitplanung dient der im April 2011 vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan, der in den Bebauungsplan integriert wurde. Ebenfalls übernommen wurden die Ergebnisse des im Aufsichtsrat beschlossenen landschaftsarchitektonischen Vorentwurfs vom Oktober 2011 für die Ausgestaltung der Landesgartenschau 2014, die insbesondere für den Bereich südlich des Gleisbogens die Vorgaben für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und für die Abwägung bildeten.

Mit dem Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Erschließungsanlagen und den Ausbau des Landesgartenschau Geländes geschaffen werden. Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan den planungsrechtlichen Rahmen für die Bebauung der ausgewiesenen Bauflächen mit Wohn-, Büro- und Gewerbebauten. Der Plan verortet die unterschiedlichen Nutzungsarten und trifft Aussagen zur Bebaubarkeit einzelner Flächen. Wesentlich hierbei ist die sachgerechte Abwägung einer Vielzahl die Planung beeinflussender Belange. Beispielhaft seien hier genannt die Schallemissionen, die durch Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm auf den Geltungsbereich und die umliegenden Flächen einwirken, die verkehrlichen Auswirkungen der Planung, die Beachtung von Bodenverunreinigungen oder Erschütterungen, oder der Schutz von Biotopen, Tier- und Pflanzenarten. Um hier im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen

Generationen miteinander in Einklang bringt, wurden umfangreiche Fachgutachten als Grundlage für die Planung erarbeitet. Ihre Ergebnisse sind über einen umfassenden Abwägungsprozess im vorliegenden Bebauungsplan zusammengeführt worden.

Ziele der Planung:

Der Bebauungsplan hat Rahmen setzenden Charakter und verzichtet auf die Regelung gestalterischer Details. In die Abwägung werden die wesentlichen unterschiedlichen Restriktionen und Bindungen für die Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches behandelt und planerische Lösungen als Grundlage für die nachgeordneten Planungs- und Umsetzungsschritte aufgezeigt. Von besonderer Bedeutung für die Gesamtabwägung sind:

- eine funktionierende Anbindung des Plangebietes an das städtische und überregionale Verkehrsnetz unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsentwicklung in der Stadt bei gleichzeitiger Unterbindung von Durchgangsverkehr in sensiblen Wohnbereichen,
- ein robustes Schallschutzkonzept sowohl für die Dauernutzungen als auch für die Zeit der Landesgartenschau, das trotz einer Vielzahl vorhandener Emittenten (Gewerbebetriebe, Verkehrsanlagen, Veranstaltungen, Sportflächen) überall im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert,
- eine funktionierende technische Erschließung unter besonderer Berücksichtigung von Restriktionen bei der Niederschlagswasserversickerung, dem Umgang mit Starkregenereignissen und der Nahwärmeversorgung durch das Geothermiekraftwerk bzw. anderen überwiegend regenerativen Energiequellen,
- die Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Restriktionen und die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders sensibler Natur, extensiv genutzter Sport- und Freizeitflächen und intensiv genutzter Siedlungsflächen,
- die Sicherung einer robusten städtebaulichen Grundstruktur unter besonderer Beachtung von Denkmälern und schützenswerten Gebäuden und
- der Ausschluss von Gefährdungen von Menschen, Pflanzen und Tieren durch Verunreinigungen des Bodens, durch Schadstoffe in bestehenden Gebäuden oder durch natürlich bedingte oder geringfügig induzierte Erderschütterungen.

Der Bebauungsplan bildet damit den qualifizierten Rahmen für die Entwicklung der einzelnen Teilbereiche und kann Grundlage für einzelne, konkretisierende Teilbebauungspläne sein. Diese wiederum können konkret vorliegende Bauanfragen städtebaulich und gestalterisch absichern, soweit die privatrechtliche Absicherung über den Grundstücksverkauf als nicht ausreichend erachtet wird.

Planverfahren:

Der Bebauungsplan klärt bodenrechtliche Fragen im Zusammenhang mit der Entwicklung des „Wohnparks Am Ebenberg“ und der Zwischennutzung Landesgartenschau, integriert Belange unterschiedlicher Fachplanungen und sichert Schutzansprüche umliegender Nutzungen. Im Verfahren wurden diese vielschichtigen Belange zu einem sachgerechten Ausgleich gebracht. Aufgrund der Größe des Plangebietes und des Umfangs der Planinhalte ist ein vollumfängliches Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB erforderlich gewesen. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde in zwei Änderungsverfahren parallel auch der Flächennutzungsplan der Stadt Landau geändert (12. und 14. Teiländerung) und auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ erfolgte durch den Stadtrat am 28. September 2010. Ortsüblich bekannt gemacht wurde der Aufstellungsbeschluss gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11. Oktober 2010. In der Zeit vom 22. November 2010 bis einschließlich 3. Dezember 2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22. November 2010 mit Frist zur Abgabe bis 20. Dezember 2010.

Der Entwurfsbeschluss erfolgte durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 17. Mai 2011. Die Auslegung des Entwurfes wurde am 19. Mai 2011 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 27. Mai 2011 bis einschließlich 1. Juli 2011 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20. Mai 2011 mit Frist zur Abgabe bis 27. Juni 2011.

Aufgrund der Weiterentwicklung der Gesamtplanungen (städtebaulicher Rahmenplan für den „Wohnpark Am Ebenberg“ und östliche Südstadt, Fortführung der Infrastrukturprojekte, Planung der Landesgartenschau 2014) und den Ergebnissen aus Fachgutachten sowie den Stellungnahmen im Rahmen der ersten Offenlage haben sich Planungsinhalte gegenüber der ersten Entwurfsfassung geändert. Da diese über die reine Klarstellung der Festsetzungen des Entwurfes hinausgehen, wurde der geänderte Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut offengelegt. Der erneuter Entwurfsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den Bauausschuss am 18. Oktober 2011. Im Anschluss daran erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20. Oktober 2011 mit Frist zur Abgabe bis 08. November 2011 und die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 07. November 2011 bis einschließlich 18. November 2011 durchgeführt. Die erneute Offenlage wurde beschränkt auf 2 Wochen durchgeführt. Zulässig waren ausschließlich Stellungnahmen zu den geänderten Planinhalten.

Da die Ergebnisse der erneuten Offenlage keine erneuten Änderungen erfordern, die die Grundzüge der Planung berühren, erfolgt vorausgesetzt der Zustimmung der Gremien im Februar 2012 der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat.

Ergebnisse der erneuten förmlichen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Verwaltung aufgefordert sich gem. § 4a Abs. 3 BauGB ausschließlich zu den geänderten Planinhalten zu äußern.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden keine Stellungnahmen durch die beteiligte Öffentlichkeit eingereicht.

Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 11 Stellungnahmen mit Bezug zum Bebauungsplan C25 ein, von denen 2 Stellungnahmen zu Klarstellungen in den Texten geführt haben. Lediglich 4 Stellungnahmen äußerten sich zu geänderten Planinhalten und sind damit zu berücksichtigen. Weitere 3 Stellungnahmen gingen von städtischen Abteilungen ein, welche soweit erforderlich, berücksichtigt wurden.

Die LGS Landau 2014 gGmbH wies darauf hin, dass die Stellplätze der Kleingartennutzer nicht wie bisher geplant auf der öffentlichen Stellplatzanlage an der Eutzinger Straße nach gewiesen werden sollten, sondern in direkter Nähe auf der für die im B-Plan eingetragenen Kleingartenfläche. Dem Hinweis wurde mit einer klarstellenden Änderung der textlichen Festsetzung nachgekommen, sodass

der Gartennutzung zuzuordnende Stellplätze auch innerhalb der Kleingartenfläche zulässig sind. Entsprechend wurde die Zuordnung zur öffentlichen Stellplatzanlage an der Eutzinger Straße entfernt.

Die IHK Pfalz äußerte Bedenken gegenüber der Ausweisung von Wohnen im räumlichen Zusammenhang zu dem Lebensmittelvollsortimenter und weiteren emittierenden Nutzungen im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“. Die Kombination der unterschiedlichen Nutzungen ergab sich aus den parallel geführten Investorengesprächen zu diesem Baufeld. Der Stellungnahme wurde nicht nachgekommen, da sich die Kombination solcher Nutzungen vielfach funktionierend, besonders in Innenstädten, wiederfindet und das Schallschutzgutachten zum B-Plan das Wohnen auf einen verträglichen Bereich begrenzt, was außerdem im Baugenehmigungsverfahren detaillierter nachzuweisen ist.

Die IHK bemerkte ebenfalls, dass die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente schädigend für die Händler in der Innenstadt sein könnte, wenn sie ausschließlich durch ein Sortiment besetzt wird. Das Standortgutachten vom Büro Junker&Kruse wies bereits eine Verträglichkeit der festgesetzten Größen aus, weshalb der Stellungnahme nicht nachgekommen wird. Sobald ein konkretes Vorhaben vorliegt, ist außerdem eine raumordnerische Prüfung vorzunehmen und das Vorhaben erneut auf Verträglichkeit auch in Bezug auf die Funktionen der Innenstadt zu beurteilen. Die vorgeschlagene Festsetzung der IHK wäre zudem nicht hinreichend bestimmt um den Sachverhalt sachgerecht zu regeln.

Der Einzelhandelsverband unterstellte der Zweckbestimmungsänderung des Sondergebietes von „Lebensmittelnahversorgung“ in „Nahversorgungszentrum“ eine Veränderung der zulässigen Verkaufsflächen-/Sortimentsgrößen und damit schädliche städtebauliche Auswirkungen. Da die Namensänderung der Hinzunahme der Wohnnutzung geschuldet ist (ergibt sich aus den Vorgaben des BauGB) und keine Änderung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgte, wurde der Stellungnahme nicht nachgegangen.

Die SGD Süd Ref. 41 forderte die Änderung des Namens des Sondergebietes in die alte Bezeichnung „Lebensmittelnahversorgung“. Die Zweckbestimmung muss jedoch aufgrund der Hinzunahme der Nutzung Wohnen geändert werden. Hingegen wurde auf den Hinweis eingegangen die maximal zulässige Gesamtverkaufsflächengröße von 1.700m² explizit in den textlichen Festsetzungen zu nennen. Durch die Aufnahme wird die bestehende Festsetzung klargestellt und eine Überschreitung der Fläche auch im kleinen Maße ausgeschlossen.

Der Cbf Südpfalz e. V. äußerte Bedenken gegenüber der Ausweisung eines Mischgebietes statt der Gemeinbedarfsfläche, da Nutzungen im Mischgebiet genauso stark emittieren würden wie die Nutzung durch den cbf. Der Stellungnahme wird nicht nachgekommen, da die schalltechnischen Kriterien, welche zum Ausschluss der Nutzung des cbf an diesem Standort führten, auch für die zukünftigen Mischgebietsnutzungen gelten und einzuhalten sind. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde angebrachten Belange zu den externen Ausgleichsflächen auf dem Ebenberg betreffen nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes. Verortung und Pflege der Flächen werden in gesondertem Vertrag zwischen DBU und Stadt geregelt.

Der Forderung der Pollichia auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche östlich des Gebäudes 24 (ehem. Sporthalle) zugunsten einer Grünfläche mit Spielplatzfunktion zu verzichten, wird nicht nachgekommen, da u.a. der zentrale Quartierspark die Grün- und Spielplatzversorgung sichert und die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle wirtschaftlich sinnvoll ist und die städtebauliche Gesamtkonzeption des Wohngebietes unterstützt.

Abschluss des Verfahrens

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und öffentlicher Bekanntmachung tritt für gewöhnlich die Rechtskraft des Bebauungsplanes ein. Verschiedene Gründe werden dies verzögern: Die im Parallelverfahren durchgeführte 12. FNP-Änderung, welche voraussichtlich in gleicher Sitzung vom Stadtrat endgültig beschlossen wird, ist durch die SGD Süd zu genehmigen und durch die Stadt bekannt zu machen. Erst dann kann der nachgeordnete B-Plan gem. § 8 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht und damit rechtskräftig werden. Des Weiteren verhindert eine noch nicht erfolgte Freistellung von der eisenbahnrechtlichen Zweckbindung der BEV-Flächen (Bundeseisenbahnvermögen) im Westen der Bahnlinie (im B-Plan als Gewerbegebiet Ge1 und Ge2) festgesetzt die Rechtskraft. Gemäß § 33 BauGB (Planreife) ist jedoch die Zulassung von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Geltungsbereich in der Regel möglich, sodass der Baufortschritt der LGS-Planungen, des ersten Entwicklungsabschnittes und der neuen Erschließung der östlichen Südstadt nicht verzögert wird. Mit der Genehmigung der FNP-Teiländerung und dem Abschluss der eisenbahnrechtlichen Freistellungsverfahren ist in der ersten Jahreshälfte 2012 zu rechnen. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt dieser dann Rechtskraft.

Auswirkung:

Die Kosten für den Bebauungsplan, den Umweltbericht und die erforderlichen Fachgutachten werden über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ und über das Produkt 5117 „Landesgartenschau“ finanziert und vom Land Rheinland-Pfalz mit Städtebaufördermitteln und Mitteln zur Landesgartenschau gefördert. Die Kosten liegen innerhalb des im Haushalt vorgesehenen Finanzierungsrahmens.

Anlagen:

1. Satzungsfassung des Bebauungsplan C25 "Konversion Landau-Süd/Landesgartenschau" der Stadt Landau in der Pfalz in der Fassung vom Dezember 2011 (Parallelverfahren)
2. Synopse vom April 2011 über die Abwägung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom November 2010
3. Synopse vom September 2011 über die Abwägung der Anregungen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom April 2011.
4. Synopse vom Dezember 2011 über die Abwägung der Anregungen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom September 2011
5. Synopse vom April 2011 über die Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom November 2010
6. Synopse vom September 2011 über die Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom April 2011

Beteiligtes Amt/Ämter:

Rechtsabteilung, Umweltamt, Bauamt, Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

