



Sitzungsvorlage
610/304/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 25.08.2014	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	01.09.2014	Vorberatung N	
Bauausschuss	09.09.2014	Vorberatung N	
Hauptausschuss	16.09.2014	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	18.09.2014	Vorberatung N	
Stadtrat	30.09.2014	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „D9-Änderung, 1. Teiländerung Am Messeplatz“

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Queichheim (Flurstück 1169/8) wird der Bebauungsplan „D9-Änderung, 1. Teiländerung „Am Messeplatz““ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt im Gewerbepark „Am Messegelände“ und umfasst mit einer Größe von insgesamt 5.748 m² (ca. 105m x 55m) das Flurstück 1169/8 der Gemarkung Queichheim (siehe Lageplan in der Anlage 1).

Das Plangebiet ist derzeit vollständig geschottet und wird gelegentlich für Veranstaltungen auf dem Messeplatz mitgenutzt.

Bestehendes Baurecht:

Der am 17.07.2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan D9-Änderung setzt für das Plangebiet das Sondergebiet 2 „Messe- und Veranstaltungshalle“ mit der Nutzungsart „Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb“ fest (siehe Anlage 2).

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche Messe“ dar.

Bisherige Entwicklung und Planungsanlass:

Der Bauausschuss nahm am 10.09.2013 in einer Informationsvorlage zur Kenntnis, dass die Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH im Rahmen der Betriebsführung und Bewirtschaftung des Messegeländes zu der Erkenntnis kam, dass auf die ursprünglich an dieser Stelle vorgesehene Messe- und Veranstaltungshalle verzichtet werden kann. Die Fläche könne vielmehr einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierfür sind die Teiländerung des Bebauungsplans D9-Änderung im beschleunigten Verfahren und die Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Sparkasse SÜW will das gesamte Grundstück erwerben und die nördliche Hälfte an das Hotel SOHO veräußern. Die Verwaltung führte mehrere Gespräche mit der Betreiberin des Hotels SOHO und der Sparkasse SÜW hinsichtlich der zwei geplanten Nutzungen:

1. Erweiterungsplanung Hotel SOHO

Auf der nördlichen Hälfte strebt die Betreiberin des Hotel SOHO eine Hotelerweiterung mit 26 Doppelzimmern à 34 m², 2 Tagungsräumen, im EG ein Geschäftsraum (ca. 125 m² VK) und 31 Stellplätzen an. Baubeginn soll Ende 2014 sein (siehe Betriebsbeschreibung in der Anlage 3). Der Betreiber der Verkaufsfläche im EG ist noch unklar.

2. Erweiterungsplanung Sparkasse SÜW

Die Nutzung der südlichen Hälfte ist durch die Sparkasse „als strategische Ausbaufächenreserve für die mittel- bis langfristige Errichtung von Dienstleistungs- und Büroflächen (bspw. für Verwaltungs- und Schulungsbereiche) zur nachhaltigen Standortsicherung am lokalen Markt der Stadt Landau und unserem Einzugsgebiet“ vorgesehen. Eine konkrete Planung liegt nicht vor. Durch einen eigenständigen Kaufvertrag wird per Bauverpflichtung binnen acht Jahren die Bebauung dieser Teilfläche sichergestellt. Erfolgt keine Bebauung, kann die Stadt die Rückübertragung verlangen.

Auf Grund unterschiedlicher räumlicher und zeitlicher Realisierungsabsichten von Sparkasse und Hotel sind bislang zwei Einzelbaukörper geplant.

Geplante Änderungen der Festsetzungen:

Die zulässige Nutzungsart wird von „Sondergebiet 2 - Messe- und Veranstaltungshalle“ mit der Nutzungsart „Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb“ in „Gewerbegebiet“ geändert. Analog zu den Festsetzungen in den Teilbereichen „GE 3“ des Bebauungsplans D9-Änderung werden folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig
- Betriebswohnungen sind nicht zulässig
- Gastronomische Betriebe sind nur ausnahmsweise zulässig

Ob die Bauweise von einer „geschlossenen“ zu einer „offenen“ Bauweise geändert werden muss, wird sich nach der immissionsschutzrechtlichen Prüfung klären. Das Ziel ist jedoch eine möglichst geschlossene Bebauung aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Raumbildung zum Messeplatz und der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aufgrund des Bebauungsplans D9-Änderung zum Betrieb des Messeplatzes.

Planverfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Dabei entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange insbesondere die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die Verwaltung ohne ein eigenständiges Planungsverfahren „berichtigt“.

Erforderliche Fachgutachten:

Das Plangebiet ist derzeit vollständig geschottet und es sind keine grünordnerischen Strukturen vorhanden. Im Bebauungsplan D9-Änderung sind im Plangebiet keine flächenmäßigen Grünfestsetzungen enthalten; die sonstigen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern behalten ihre Gültigkeit. Daher ist kein naturschutzfachliches, pflanzenspezifisches, faunistisches oder artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich.

Da im Bebauungsplan D9-Änderung immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt sind, wird das Ingenieur- und Beratungsbüro IBK eine fachtechnische Stellungnahme erarbeiten. Da der Bebauungsplan D9-Änderung eine geschlossene Bauweise zum Messeplatz hin vorsieht, muss berechnet werden, ob und wie die bestehenden Emissionskontingente auf dem Messeplatz erhalten bleiben können und zugleich eine offene bzw. teil-offene Bauweise möglich ist.

Nach bisherigem Kenntnisstand werden im Rahmen des Planverfahrens keine zusätzlichen Fachgutachten erforderlich sein.

Nutzung des Geländes im Jahr 2015

Während der Landesgartenschau ist eine Nutzung dieser Fläche zur Deckung des Stellplatzbedarfs nicht vorgesehen.

Weitere Vorgehensweise:

Es ist gutachterlich zu untersuchen, wie unter Beibehaltung der bestehenden Emissionskontingente für den Messeplatz eine offene oder teiloffene Bauweise ermöglicht werden kann. Anschließend ist die Vorhabenplanung entsprechend zu konzipieren. Dem Bauausschuss werden zu gegebener Zeit der Entwurf des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung zur Annahme vorgelegt.

Auswirkungen:

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten, durch das Vorhaben keine Kosten, da die Sparkasse alle externen Planungs- und Gutachtenkosten übernimmt. Die Einnahmen aus der Gebietsentwicklung werden der Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH als derzeitiger Grundstückseigentümerin zufließen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan D9-Änderung - Auszug
3. Betriebsbeschreibung der Hotelerweiterung SOHO

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

