



Sitzungsvorlage 610/295/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.08.2014	Aktenzeichen: 610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	01.09.2014	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	11.09.2014	Vorberatung N	
Bauausschuss	09.09.2014	Vorberatung N	
Hauptausschuss	16.09.2014	Vorberatung N	
Stadtrat	30.09.2014	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord,,; Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes ND 8 entsprechend den in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse vom 25.08.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen - vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Nußdorf - abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes ND 8 entsprechend den in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse vom 25.08.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen - vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Nußdorf - abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
3. Der Bebauungsplan ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord“ (**Anlage 3**) wird in der Fassung vom August 2014 - vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Nußdorf - als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (§ 10 BauGB). Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit, welche Stellungnahmen geäußert hat, von dem Abwägungsergebnis schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Begründung:

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Baugrundstücke 5077/5, 5077/4, 6159/28, 6159/34 (teilweise), 6159/44 (teilweise) und 6159/45 (teilweise) in der Gemarkung Landau-Nußdorf und die Flurstücke mit den Nummern 3352/6, 3352/5 und 3359/4 (teilweise) in der Gemarkung Landau und umfasst eine Fläche von ca. 2,51 ha.

2. Planungsanlass, Planungsziel und Vorhabenbeschreibung:

Anlass der Planung ist im Wesentlichen die Realisierung einer gewerblichen Nutzung und hinsichtlich der Nutzungsarten „auto-affine“ Nutzungen, aber auch die Erweiterung des Kreisels Landau-Nord zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit. Aufgrund der Lage der Fläche am Stadteingang, ist ein hochwertiges städtebaulich-architektonisches Konzept für diesen bedeutenden Standort vorgesehen.

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bei der im Wesentlichen angestrebten Nutzung für die Fläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) handelt es sich weder um ein privilegiertes noch um ein begünstigtes Vorhaben, sodass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich ist.

Mit dem Gewerbegebiet soll der vorhandene Gewerbeschwerpunkt im nördlichen Stadtgebiet in hoher städtebaulicher Qualität und Umweltverträglichkeit erweitert werden. Vorgesehen ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit folgenden Zulässigkeiten der Nutzungsarten:

- Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, nicht wesentlich störende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.
- Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel gemäß der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts in Verbindung mit Tankstellen, Handwerksbetrieben, produzierendem oder weiterverarbeitendem Gewerbe.
- Des Weiteren können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Es ist maximal eine mit dem Betrieb verbundene Wohneinheit mit einer maximalen Wohnfläche von 150 m² zulässig. Mindestens 65% der Nutzflächen müssen gewerbliche Zwecke dienen.
- Nicht zulässig sind sonstiger Einzelhandel, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Gebäude und Räume für freie Berufe.

Der Projektentwickler „Krause Bauträger Holding GmbH“ hat derzeit die Zusagen mit entsprechenden Pachtverträgen zur Ansiedlung einer Tankstelle mit Waschstraße und einer Bäckerei mit Café. Eine Kfz-Prüfstelle plant die Ansiedlung im nächsten Jahr. Hinsichtlich weiterer autoaffiner Betriebe werden Ansiedlungsgespräche geführt.

3. Planungsverfahren:

Das Verfahren begann mit dem Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB vom 24.10.2012 und wurde bis einschließlich der frühzeitigen Beteiligung im Februar 2014 dementsprechend durchgeführt. Aufgrund von erheblichen Problemen des Projektentwicklers bei der Akquise von Betreibern entschloss sich dieser mit Schreiben v. 26.03.2014, die Stadt um Fortführung als angebotsorientierten Bebauungsplan zu bitten. Der Stadtrat hat am 13.05.2014 dieser Verfahrensänderung zugestimmt. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wird seitdem als rein erläuterndes städtebauliches Baukonzept fortgeführt.

Die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 13.06. bis 14.07./ 21.07. statt (Ergebnis siehe Ziff. 5 und 6 unten)

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Der Zugriff auf die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, ist noch bis zum 31.01.2015 durch den bestehenden Optionsvertrag zwischen der Stadt Landau und dem Projektentwickler gegeben.

4. Ergebnisse der Fachgutachten:

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

4.1 Fachgutachten zu FFH-Gebieten und Artenschutz

Zur Prüfung, ob die Belange von FFH-Gebieten und/ oder des Artenschutzes betroffen sind, wurde ein Fachgutachten durch das Büro Krell erstellt. Ziel des Gutachtens ist es, mögliche durch das Vorhaben ausgelöste artenschutzrechtliche Konflikte und Verbotstatbestände frühzeitig zu erkennen und durch

die Bestimmung zweckmäßiger vorgezogener Maßnahmen abzuwenden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet als relativ artenarm erwiesen hat und die im Gebiet und in dessen Umgebung nachgewiesenen bzw. potentiell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt 0,8 ha.

4.2 Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt, welcher vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung die Lärmbelästigung durch den zusätzlichen Verkehr und die neu entstehenden Betriebe überprüft hat. Des Weiteren wurden die Emissionen des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen und die gewerblichen Emissionen berechnet und deren Einwirkungen auf das Plangebiet nach DIN 18005 und den baurechtlichen Vorgaben der DIN 4109 bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im Tagzeitraum der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 durch den Verkehrslärm nur entlang eines Streifens an der L 512 überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 durch den Verkehrslärm nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Daher werden im Bebauungsplan Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude und zum Schutz der umliegenden Nutzungen Emissionskontingente festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes gelten die Vorgaben der TA Lärm, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

4.3 Verkehrsuntersuchung Kreisverkehrsanlage L 512-Hainbachstraße

Vom Ingenieurbüro Habermehl & Follmann wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis einer gesicherten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über das klassifizierte Straßennetz sowie zur Kapazitätssteigerung des derzeitigen Knotenpunkts durchgeführt:

- Aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastungen (Knotenstromzählung aus dem Jahr 2009) wird in der Morgenspitze die Qualitätsstufe „F“ und in der Abendspitze Qualitätsstufe „C“ erreicht. Maßgebend hierfür ist jedoch nicht die Ein-/ Ausfahrt in das Plangebiet, sondern die Kreiselanbindungen von/ zur L 512.
- Für den Prognosezeitraum 2025 bestätigt die Verkehrsuntersuchung die grundsätzliche Leistungsfähigkeit, sofern der Kreisel um zwei vollständige Bypässe erweitert wird.

Als Variante zur Erschließung des Plangebiets und als Variante zur Kapazitätssteigerung des Kreisels wurde eine abgesetzte Anbindung des Plangebiets außerhalb des Kreisverkehrs im nördlichen Bereich des Plangebiets an die L 512 geprüft. Da hierbei ein weiterer Kreuzungsbereich nur 350m hinter/ vor der Anschlussstelle der L 512 zur B 10 bzw. nur 150m vor dem Kreisel Landau-Nord entstehen würde und sich somit der Charakter der L 512 eher in einer städtische Straße mit häufigen Ein- und Ausfahrtsbereichen ändern würde, und zusätzlich die gebietsinterne Erschließung nicht optimal gestaltet werden könnte, wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

5. Zentrale Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Insgesamt gaben 23 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange eine abwägungserhebliche Stellungnahme ab (siehe Anlage 1). Zu folgenden Themenfeldern wurden abwägungserhebliche Stellungnahmen abgegeben:

5.1 Erforderlichkeit der Planung

- BUND: Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen wird mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nicht für vereinbar gehalten. Ein weiterer Flächenverbrauch ist nicht zu verantworten und mit der Planung geht der Verlust von Biotopstrukturen und Biotopfunktionen einher. Zudem ist zu beachten, dass sich insbesondere die Gehölzflächen mit zunehmender Verdichtung als Paradies für Tierarten entwickeln könnten. Eine wünschenswerte Steigerung des Artenreichtums in diesem durch Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung artenarmen Gebietes wäre begrüßenswert. Darüber hinaus sei durch den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen eine negative Veränderung des Mikroklimas zu erwarten. Es wird empfohlen, die Bebauung zu unterlassen. Falls dies nicht möglich sei, sollten die verbuschten Brachflächen erhalten und gefördert werden.

- Hinweis der Verwaltung: Die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans der Stadt Landau. Es werden keine darüber hinausgehenden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Kaltluftentstehungsgebiete sind Offenlandflächen mit überwiegend Grünland. Für die Stadt Landau liegen diese im Westen der Stadt mit den Queichtalwiesen und Bachtälern sowie im Osten mit den Queichwiesen. Das Plangebiet selbst wird durch den Straßenverkehr als vorbelastet bewertet. Durch die Planung gehen unbebaute Ruderalflächen verloren, die für das Kleinklima eine gewisse Rolle spielen, jedoch keine klassischen Kaltluftentstehungsgebiete sind. Dieser Verlust wird etwas abgefangen durch die festgesetzten randlichen Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet selbst. Darüber hinaus wird als Ersatz für den Verlust an Biotopflächen auf der Gemarkung Wollmesheim eine bereits angelegte Streuobstwiese den Eingriffen zugeordnet.
- Abwägungsvorschlag: Den Bedenken des BUND wird zugunsten der Ausweisung gewerblicher Bauflächen und der Schaffung von Arbeitsplätzen nicht gefolgt.

5.2 Erhalt der Walnussbäume

- Untere Naturschutzbehörde: Wir bitten zu prüfen, ob aus Gründen des Artenschutzes der Radweg so verlegt werden kann, dass beide Nussbäume erhalten werden können. Soll der Radweg wie geplant gebaut werden, muss voraussichtlich mind. ein Nussbaum gefällt werden. Um die Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten, soll der Radweg nach Möglichkeit anstatt von Grabungen in den Wurzelbereich auf das vorhandene Geländeniveau „aufgelegt“ werden. Die DIN-Vorschriften 18920, die RAS-LP 4 sowie das Merkblatt für Baumschutz auf Baustellen der Stadt Landau sind zu beachten.
- Hinweis der Verwaltung: Eine Verlegung des Radweges ist aus verkehrstechnischen Gründen (Erhaltung günstiger Kurvenradien) nicht vorgesehen. Durch die derzeitige Planung ist somit ein Nussbaum durch die Maßnahme betroffen und muss gefällt werden. Der zu erhaltende Nussbaum soll vor Beeinträchtigungen während der Bauphase geschützt werden. Als Ersatz sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen. Die DIN-Vorschriften werden bei den textlichen Festsetzungen ergänzt.

5.3 Barrierefreiheit

- CBF-Südpfalz: Die Erreichbarkeit des Gebietes ist auch für Fußgänger ungefährdet sicherzustellen.
- Abwägungsvorschlag: Es erfolgt die planerische Ergänzung eines Gehwegs entlang der internen Erschließungsstraße bis zum geplanten Wirtschaftsweg mit Anbindung an den vorhandenen Fuß-/ Radweg entlang der L 512 sowie eine Ergänzung der Hinweise.
- Sozialamt der Stadt Landau: Es sollten die einschlägigen Vorschriften und Normen zum barrierefreien Bauen beachtet werden.
- Hinweis der Verwaltung: Entsprechende Hinweise waren im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage bereits enthalten.

5.4 Dachformen und Dachneigungen

- Bauordnungsabteilung: Der vorliegende Entwurf lässt bei der Dachform und Dachneigung einen relativ großen Gestaltungsspielraum zu. Aufgrund der exponierten Lage des Gebiets an der Stadteinfahrt sollte diese Festsetzung eine größere Einschränkung erfahren. Ferner schließen die textlichen Festsetzungen nicht aus, dass auf den Gebäuden Werbeanlagen errichtet werden. U. E. sollten Werbeanlagen die Dachtraufe bzw. die Attika nicht überschreiten. Entsprechende Regelungen wurden auch in anderen Gewerbe- und Industriegebieten getroffen.
- Hinweis der Verwaltung: Es erfolgte im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eine Änderung der textlichen Festsetzungen, sodass nur noch Flach-, Pult-, Schmetterlings- und Flugdächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig und Werbeanlagen auf Dachflächen sowie über die Dachtraufe bzw. Attika hinausragende Werbeanlagen ausgeschlossen sind.

5.5 Verkehrserschließung/ Verkehrsanbindung

- Polizeiinspektion Landau: Die Bypass-Regelung im Verkehrskreisel LD-Nord wird als sinnvoll und erforderlich erachtet. Es ist zu klären, ob nach Erschließung des Plangebiets die Ortstafel (VZ 310) vor den Kreisel auf die L 512 versetzt wird.
- Abwägungsvorschlag: Die Ortstafel soll nicht versetzt werden, da die Stadt Landau dann auch die Straßenbaulasten für diesen zusätzlichen Abschnitt übernehmen müsste.
- Landesbetrieb Mobilität Speyer:
 1. Die Zufahrten im Gebiet sind in einer solchen Entfernung zur Anbindung an den Kreisverkehrsplatz anzulegen, dass der Verkehr im Kreisel durch z.B. Rückstaus nicht behindert wird. Entlang der Planstraße ist ein entsprechendes Zufahrtverbot zeichnerisch im Bebauungsplan festzusetzen.
 2. An Einmündungen und Überquerungen ist die Sicht auf den westlich verlaufenden Rad-/Gehweg freizuhalten, damit dort sich befindende Personen von anderen Verkehrsteilnehmern rechtzeitig erkannt werden können.
 3. Der Bereich nördlich des Kreisverkehrsplatzes befindet sich außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Demgemäß müssen grundsätzlich Hochbauten jeglicher Art (dazu gehören auch Neben- und Werbeanlagen) einen Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 512, zur L 512 einhalten. Die im Bebauungsplan eingetragene Bauverbotszone beträgt lediglich 14 m bzw. südlich des Kreisels 18m. Aufgrund der Lage des Gebietes, der vorhandenen Zwangspunkte und zur optimierten Nutzung des Gebiets stimmen wir ausnahmsweise in diesem Einzelfall der Reduzierung der Bauverbotszone zu. Per E-Mail vom 29.07.2014 wurde die Ausnahmeregelung auch auf einen Preisanzeiger einer Tankstelle erstreckt. Werbeanlagen sind hingegen erst ab 20m unter Zustimmungsvorbehalt des LBM zulässig.
- Hinweis der Verwaltung:
 - Zu 1. Im Bereich der Anbindung an den Kreisverkehr sind in der Planzeichnung auf der Nord- und der Südseite Pflanzgebote festgesetzt, sodass hier eine Zufahrtsmöglichkeit nicht besteht. Auf der Nordseite ist somit eine Zufahrt auf ein Privatgrundstück erst ca. 47m außerhalb der Fahrspur des Kreisels möglich. Auf der Südseite ist eine Zufahrt auf ein Privatgrundstück erst ca. 27m außerhalb der Fahrspur des Kreisels möglich. Die Festsetzung eines Zufahrtsverbots ist daher nicht erforderlich.
 - Zu 2. Der Anregung sollte zugestimmt und die Bepflanzung an Einmündungen und Überquerungen auf max. 0,8m Höhe begrenzt werden.
 - Zu 3. Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen und bei den textlichen Festsetzungen in Ziff. 2.2 der bauordnungsrechtlichen/ gestalterischen Festsetzungen ergänzend festgesetzt werden.
- Abwägungsvorschlag:
 - Zu 2. Die Textlichen Festsetzungen in Ziff. 1.14.1 sind um eine maximale Höhenbegrenzung (0,8m) der Bepflanzung an Einmündungen und Überquerungen zu ergänzen.
 - Zu 3. Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich des Standorts der Werbeanlagen konkretisiert (Werbeanlagenverbot im 14-20m Bereich; ausnahmsweise Zulässigkeit eines Preisanzeigers für eine Tankstelle).
- EWL Landau: Zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung muss eine Wendeanlage am Ende der gebietsinternen Straße vorgesehen werden.
- Hinweis der Verwaltung: Der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beinhaltet bereits einen entsprechenden Wendekreis. Es ging keine zusätzliche Anregung/ Bedenken ein.

5.6 Ver- und Entsorgung

- CREOS und WINTERSHALL und PFALZWERKE und TELEKOM: Vorhandene Leitungen und Schutzstreifen sind in die Planung zu übernehmen.
- Hinweis der Verwaltung: Der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beinhaltet bereits die Anregungen. Es ging keine zusätzliche Anregung/ Bedenken ein.

- Energie Südwest: Für die Versorgung muss auf dem Areal eine Trafostation auf einer geeigneten Fläche von ca. 35 m² (Umspannung von Mittelspannung auf Niederspannung) errichtet werden. Der Anschluss des Gebietes an die Gas- und Wasserversorgung kann von Süden her über die Hainbachstraße erfolgen.
- Hinweis der Verwaltung: Der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beinhaltet bereits die Anregung. Es ging keine zusätzliche Anregung/ Bedenken ein.

Die erforderlichen Änderungen sind der Anlage 3 zu entnehmen. Der aktualisierte Entwurf des Bebauungsplans ND 8 ist in Anlage 4 beigelegt.

6. Zentrale Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden insgesamt 5 Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage 2). Zu folgenden Themenfeldern wurden abwägungserhebliche Stellungnahmen abgegeben:

6.1 Bedenken zur Ansiedlung eines Kfz-Lackiereibetriebs

- Mehrere Landauer Kfz-Lackiereibetriebe: Mit der in den Planunterlagen während der frühzeitigen Beteiligung genannten Ansiedlung eines weiteren Lackiereibetriebs im Plangebiet werden die bisherigen Investitionen und zukünftigen Betriebs-/ Personalkalkulationen gefährdet.
- Hinweis der Verwaltung: Der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beinhaltet keinen Lackierereibetrieb mehr, da der ursprüngliche Interessent aktuell kein Interesse an einer Ansiedlung hat. Grundsätzlich weist der B-Plan als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, in welchem u.a. auch eine Autolackiererei zulässig ist. Daher ist zukünftig die Ansiedlung einer Lackiererei nicht auszuschließen, gleichwohl der Projektentwickler und die Verwaltung die Ansiedlung sonstiger auto-affiner Betriebe anstreben.

6.2 Verkehrsanbindung/ Kreisel

- Acht Landauer Unternehmen: Unsere Standorte werden aufgrund der schlechten Verkehrsanbindung und dem Ausbau des Gewerbegebiets Landau-Queichheim zunehmend im Nachteil gesehen. Schon heute wird die Ausfahrt-Landau Nord (A65) zu Stoßzeiten aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens von unseren Kunden gemieden. Daher wird eine deutliche Verbesserung der Anbindung an die B 10 und die A 65 erwartet, um der gestiegenen PKW-/ LKW-Frequenz heute und in Zukunft gerecht zu werden. Konkret wird gefordert:
 - zweispuriger Ausbau der L512 zwischen Abfahrt B10 und Kreisel Landau Nord in beide Richtungen
 - Bypass an der Ampelanlage L512 für Fahrzeuge aus Richtung B10 (Neustadt/Ludwigshafen/Karlsruhe)
 - deutliche Vergrößerung des Kreisels (wie in den städtischen Unterlagen bereits skizziert)
- Zwei Bürger: Der Kreiseldurchmesser ist zu klein und sollte vergrößert werden.
- Hinweis der Verwaltung: Bei der L 512 und dem Kreisverkehr Nord handelt es sich um Verkehrsanlagen des Landes Rheinland-Pfalz. Die Meldung der Stadt Landau zum Ausbau des Kreisverkehrs für das Bauprogramm 2014-2017 wurde jedoch nicht berücksichtigt. Der Nachteil einer Verbesserung der Leistungsfähigkeiten in diesem Bereich wäre, dass sich Rückstaus an die nächsten Knotenpunkte und vor dem Hintergrund der Nachbarschaftsbebauung sensibleren Bereiche, nämlich die Neustadter Straße /Herrenbergstraße und die Hainbachstraße/August-Croissant-Straße verlagern würden. Daher sollen in Abstimmung mit dem LBM Speyer nur geringfügige Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden.

6.3 Zufahrt zum Betriebssportgelände der Pfalzwerke (Tennisplätze)

- Bis dato und auch zukünftig sollen nicht nur Werksangehörige auf den 2 Tennisplätzen spielen können, sodass eine Zufahrt möglich sein muss, die nicht das Betriebsgelände tangiert. Ebenso muss eine Zufahrt für die Wartung der Tennisplätze möglich sein.

- Hinweis der Verwaltung: Grundsätzlich wäre auch eine Zufahrt über den vorhandenen nördlich der Pfalzwerke verlaufenden Wirtschaftsweg möglich, jedoch müssten die Fahrzeuge über die Oskar-von-Miller-Straße und dann über 500m Wirtschaftsweg zu der Zufahrt fahren. Daher wurde mit dem Projektträger vereinbart, dass eine 3m breite Zufahrt aus dem Plangebiet ermöglicht wird.

Die erforderlichen Änderungen sind der Anlage 3 zu entnehmen. Der aktualisierte Entwurf des Bebauungsplans ND 8 ist in Anlage 4 beigelegt.

7. Weitere Vorgehensweise:

Nach Fassung des Beschlusses gemäß dem o.g. Beschlussvorschlag erfolgen die Fertigstellung der Planunterlagen und die Ausfertigung durch den Oberbürgermeister sowie die abschließende ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt, mit welcher der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Laut Aussagen des Projektentwicklers wird mit der Realisierung der Tankstelle und der Bäckerei/Café im November 2014 begonnen, sodass die Eröffnung bis März 2015 erfolgen kann. Die übrigen Betriebe werden ihre Planung Anfang 2015 konkretisieren.

8. Auswirkungen:

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten, durch das Vorhaben keine Kosten, da der Projektentwickler alle externen Planungs- und Gutachtenkosten übernimmt.

Anlagen:

1. Synopse der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Beteiligung mit Abwägungsvorschlägen
2. Synopse der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Beteiligung mit Abwägungsvorschlägen
3. Änderungsübersicht aufgrund der Abwägungsvorschläge zur Beteiligung
4. Entwurf des Bebauungsplans ND 8 „Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord“; Fassung vom August 2014
5. Städtebaulicher Konzeptplan vom August 2014

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:



