



Sitzungsvorlage

610/337/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 15.12.2014	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	05.01.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	08.01.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	21.01.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	03.02.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „D9-Änderung, 1. Teiländerung-Am Messeplatz“;
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „D9-Änderung, 1. Teiländerung-Am Messeplatz“ wird in der Fassung vom Dezember 2014 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1 und 2).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „D9-Änderung, 1. Teiländerung-Am Messeplatz“ sowie seiner Begründung in der Fassung vom Dezember 2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig geschottert 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 Stadtrat hat am 30.09.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans D9-Änderung beschlossen, da das Grundstück nicht mehr für die ursprünglich an dieser Stelle vorgesehene Messe- und Veranstaltungshalle vorgesehen ist, sondern einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Sparkasse SÜW will das gesamte Grundstück erwerben und die nördliche Hälfte an das Hotel SOHO veräußern. Da die beiden Vorhaben zeitlich und räumlich eigenständig entwickelt werden, wird es zu einer Lücke zwischen den Gebäuden kommen. Daher musste in einer schalltechnischen Stellungnahme berechnet werden, ob die derzeitigen Emissionskontingente zum Betrieb des Messeplatzes verändert werden müssen. Dies konnte jedoch bei einer max. 6m breiten

Bebauungslücke ausgeschlossen werden, sodass die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des Messeplatzes uneingeschränkt fortbestehen.

Änderungen der Festsetzungen (siehe Anlage 3):

- Im Wesentlichen wird die zulässige Nutzungsart von „Sondergebiet 2 - Messe- und Veranstaltungshalle“ mit der Nutzungsart „Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb“ in „Gewerbegebiet“ geändert. Hierbei werden, wie bei den umliegenden Gewerbegebietsflächen, Einzelhandelsbetriebe, Wohnen und Gastronomische Nutzungen reglementiert.
- Die Bauweise wird von „zwingend geschlossen“ zu „abweichend“, d.h. mit Grenzabstand und Gebäudelängen von über 50m geändert.
- Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gebäudehöhe und Dachform zum Messeplatz hin wird die Mindestwandhöhe von derzeit 9,0m auf 10,0m erhöht und sind nur noch Flachdächer zulässig.
- Die übrigen Änderungen sind der Anlage 3 zu entnehmen.

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 Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt sind, hat das Ingenieur- und Beratungsbüro IBK eine fachtechnische Stellungnahme erarbeitet. Hieraus ergibt sich, dass die bestehenden Emissionskontingente des Messeplatzes erhalten bleiben können und zugleich eine Bebauung mit Grenzabständen (max. 6m zw. den Hauptgebäuden) 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:

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird Februar/ März 2015 stattfinden. Der Satzungsbeschluss wird im Mai 2015 angestrebt.

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. Entwurf B-Plan, 1. Teiländerung – Teil A Planzeichnung
2. Entwurf B-Plan, 1. Teiländerung – Teil A Textteil
3. Änderungsübersicht

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

