



**Sitzungsvorlage**  
**610/367/2015**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 25.06.2015	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.07.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.07.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	16.07.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	21.07.2015	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Bebauungsplan „D 14 – Westlich des Gewerbeparks „Am Messegelände““; Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Queichheim wird der Bebauungsplan „D 14 – Westlich des Gewerbeparks „Am Messegelände““ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in dieser Begründung dargestellten Planungsziele vorzunehmen.

**Begründung:**

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Queichheim und verläuft

- entlang der Johannes-Kopp-Straße bzw. im nordöstlichen Bereich westlich des Flurstücks 1299 und grenzt damit unmittelbar an den Bebauungsplan D 9-Änderung an,
- südlich der L 509 bzw. südlich der Wohnbebauung der Hans-Stichter-Straße,
- östlich des Rad- und Fußwegs entlang der Bahngleise von der Queichheimer Brücke nach Süden verlaufend und
- nördlich der Bahngleise.

Das Plangebiet (siehe Anlage) weist eine Größe von 24,8 ha auf und wird derzeit überwiegend gewerblich und untergeordnet zum Wohnen für Betriebsinhaber genutzt. Darüber hinaus befinden sich u. a. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und gastronomische Nutzungen im Plangebiet.

Planungsziele und Zweck der Aufstellung:

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Die Planungsziele sind insbesondere die Steuerung

1. der Nutzungsklassifizierung durch die Zulässigkeit von
  - a) Einzelhandelsbetrieben gemäß dem Landauer Einzelhandelskonzept
  - b) Gastronomiebetrieben und
  - c) sonstigen Misch- und gewerblichen Nutzungen.
2. Werbeanlagen nach Standort, Art und Anzahl
3. der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Anlehnung an den vorhandenen Bestand durch die Festsetzung von
  - a) max. Grundflächenzahl,
  - b) max. Geschossigkeit und
  - c) max. Gebäudehöhe

Ebenso sind Teile der Erschließungsanlagen noch nicht planungsrechtlich gesichert. Dies soll mit diesem Verfahren abschließend erfolgen.

#### Bestehendes Planungsrecht und sonstige Planungsgrundlagen:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- vorhandene gemischte Baufläche,
- vorhandene und geplante gewerbliche Baufläche,
- vorhandene Wohnbaufläche,
- Sonderbaufläche Einzelhandel Warenhaus,
- Öffentliche Grünanlage,
- Grünland/ Brachland,
- Fläche für Ver- und Entsorgung (Umspannwerk Pfalzwerke),
- Grabungsschutzgebiet,
- Primärer Biotopverbund,
- Vorhandene Verkehrsflächen,
- Geplante Straßen-Trasse (Verlängerung Albert-Einstein-Straße als Südumgehung),
- Richtfunkschneise.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotope eingetragen.

Darüber hinaus bestehen für Teilflächen im Norden und Süden des Plangebiets mehrere städtebauliche Rahmenpläne des Stadtbauamtes, die seinerzeit beim Beginn der baulichen Entwicklung in diesem Bereich als Grundlagen dienten. Diese Pläne wurden im Einvernehmen mit den damaligen Eigentümern/ Investoren angewandt und grundstücksbezogen als Baulast eingetragen. Die Regelungen dieser Planwerke werden nun bei der förmlichen Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und sollen somit in öffentliches Bau- und Planungsrecht überführt werden.

#### Planungsverfahren:

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsgebietes und der weit überwiegend vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung soll in Verbindung mit der o. g. Zielsetzung ein Bebauungsplan im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht erstellt werden.

#### Erforderliche Fachgutachten:

- Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets bedarf es einer artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie einer naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung).
- Da durch die angestrebten Regelungsinhalte kein vereinfachtes Planaufstellungsverfahren möglich ist, muss eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert werden.
- Aufgrund der Eigenart des Plangebietes als Gewerbegebiet, den vorhandenen Wohnnutzungen, der Lage an der sehr stark befahrenen L 509 sowie der geringen Entfernung zu den Bahngleisen ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

#### Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5625

Haushaltsjahr: 2016 und 2017

Betrag: 2016: 20.000 €, 2017: 10.000 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Mittel sind im Nachtragshaushalt 2015 für 2016 und 2017 angemeldet

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Nein

**Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplans „D 14 – Westlich des Gewerbeparks „Am Messengelände““

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

