



**Sitzungsvorlage**  
**610/370/2015**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 25.06.2015	Aktenzeichen: 610-St 5		
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:**

16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz zum Bebauungsplan D10 „Am Messegelände-Ost“; Endgültiger Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom Februar 2015 (Anlage 3) der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopsen vom Februar und Juni 2015 (Anlage 4 und 5) der Verwaltung abgewogen. Die Synopsen sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Für den in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage zeichnerisch dargestellten Bereich wird die 16. Teiländerung des am 27. Januar 2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes (FNP) 2010 der Stadt Landau in der Pfalz zum Bebauungsplan D10 „Am Messegelände-Ost“ endgültig beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt.

**Begründung:**

**1. Abgrenzung des Geltungsbereiches:**

Der rund 14 ha große Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Stadtgebietes zwischen dem Stadtteil Queichheim im Norden, der Bundesautobahn (BAB) A 65 im Osten, dem Birnbach im Süden sowie dem bestehenden Gewerbepark „Am Messegelände“ im Westen (siehe Anlage 1).

**2. Anlass, Zweck und Ziel der Planung:**

Anlass der Planung ist die positive Vermarktung der Flächen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet D9 „Am Messegelände“. Eine derart positive Entwicklung war bis dahin in dieser Form in keiner Weise absehbar. In der Stadt stehen derzeit nur noch vereinzelt gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung bzw. die derzeit noch nicht gewerblich genutzten Flächen sind bis auf einzelne Flächen mit Nutzungen projektiert und somit besteht ein erheblicher Handlungsbedarf hinsichtlich neuer Gewerbeflächen.

Die Planungsziele sind die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Landau zu sichern, Arbeitsplätze zu halten und auszubauen sowie den Gewerbestandort Landau auch künftig im interkommunalen und interregionalen Wettbewerb gut zu positionieren. Aus diesem Grund soll das vorhandene Gewerbegebiet in östlicher Richtung mit hoher städtebaulicher Qualität und Umweltverträglichkeit erweitert werden.

Die Planungsziele sollen durch die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und den konkretisierenden Bebauungsplan D 10 erreicht werden. Die Pläne werden im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Planbereich der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird zukünftig folgende Darstellungen beinhalten:

- gewerbliche Bauflächen,
- vorhandene und geplante Verkehrsflächen,
- Grünflächen (öffentlich),
- Flächen für die Wasserwirtschaft in Kombination mit dem
- Primären Biotopverbundkorridor entlang des Birnbachs

### 3. Planverfahren:

Die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Landau in der Pfalz wurde mit dem Änderungsbeschluss am 14.02.2012 in die Wege geleitet. Die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange erfolgte vom 06. bzw. 13.02.2013 bis einschließlich 27.02.2013.

Nach Einarbeitung der Stellungnahmen in den Planentwurf wurde am 03.03.2015 der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.04.2015 bzw. 10.04.2015 bis einschließlich 11.05.2015 durchgeführt.

Im Rahmen der letzten Beteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben, die überwiegend die verbindliche Bauleitplanung, d.h. den Bebauungsplan D10 betreffen und Änderungen der Festsetzungen erfordern. Daher können nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der endgültige Beschluss zur 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Der Entwurf des Bebauungsplanes D10 wird hingegen erneut in die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gegeben. Durch den vorgezogenen endgültigen Beschluss der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes kann zu einem optimalen Verfahrensablauf beigetragen werden, da der Bebauungsplan D10 grundsätzlich erst in Kraft gesetzt werden darf, wenn die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde (SGD Süd) genehmigt wurde.

### 4. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB

#### 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es ging von einem Bürger (landwirtschaftlicher Betrieb Rahm) eine Stellungnahme ein (siehe Anlage 3).

Die Geltungsbereiche der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes D 10 wurden verkleinert, sodass der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr überplant wird. Zwischenzeitlich konnte mit dem Betrieb eine einvernehmliche Einigung (Betriebsumstellung, Erhalt und Neubereitstellung von Weideflächen) erzielt werden, welche die Belange des Betriebs an einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Lösung und der geplanten Gewerbeflächenentwicklung nördlich des Birnbachs berücksichtigt.

Es wurden eine Immissionsprognose zur Abschätzung der zu erwartenden Geruchsemissionen im Plangebiet sowie ein Schallgutachten erstellt. Beide Untersuchungen bestätigen, dass ein Nebeneinander von Gewerbegebiet und landwirtschaftlichem Betrieb möglich ist.

#### 4.2 Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es ging keine Stellungnahme ein.

#### 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es gingen insgesamt neun Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten ein (siehe Anlage 4). Im Wesentlichen wurden Belange vorgetragen, die nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplans betreffen, sondern die Erschließungs- und Bebauungsplanung. Zu folgenden Themenfeldern wurden abwägungserhebliche Stellungnahmen abgegeben:

a) Grundsätzliche Realisierung des Gewerbegebiets

- BUND: Ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen ist nicht erforderlich, da noch ausreichend Flächen vorhanden sind.  
Auch habe man festgestellt, dass durch Ausweisung von Bauflächen und Oberflächenversiegelung der Grundwasserspiegel im Schwemmkegel der Queich weiter fällt. Dies hätte für alle dort befindlichen Natura2000-Flächen katastrophale Folgen.  
Es wird bemängelt, dass für das Plangebiet kein Anschluss an das Schienennetz vorgesehen sei.
- Hinweis der Verwaltung: Im Stadtgebiet bestehen keine weiteren Gewerbeflächen mit Ausnahme vereinzelter Grundstücke. Der Bereich am Kreisel Nord (B-Plan ND 8) befindet sich in finalen Verhandlungen zur Nutzung. Die gewerblich nutzbaren Flächen entlang der Bahngleise (Paul-von-Denis-Straße) sind teilweise final reserviert und teilweise optioniert und damit auch nicht mehr verfügbar. Ein Verzicht auf die Planung ist im Interesse der Förderung von Wirtschaft und neuen Arbeitsplätzen aufgrund fehlender bzw. nicht mit vergleichbarer Lagegunst versehener Standorte nicht möglich.  
Die Planung sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sowie verschiedene Minimierungsmaßnahmen (Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl, Vorgaben zur Materialität von Stellplätzen) vor, sodass hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes weitgehende Maßnahmen festgesetzt sind.  
Ein Anschluss an das ca. 700m entfernt liegende südliche Gleis ist in diesem Planverfahren nicht möglich, da der Geltungsbereich nicht bis an das Gleis heranreicht. Ob langfristig im Rahmen einer möglichen Erweiterung der gewerblichen Flächen in den Bereich südlich des Birnbachs (D12) ein Anschluss vorgesehen wird, ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.
- Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch zugunsten der Belange der Wirtschaft zurückgestellt.

b) Kreuzung von Kraftgasse und Otto-Hahn-Straße

- Polizeipräsidium Rheinpfalz: Eine höhenfreie Kreuzung von Kraftgasse und Otto-Hahn-Straße wird als erforderlich angesehen, weil zwischen landwirtschaftl. Fzg. (aus der Kraftgasse) und dem Individualverkehr zw. Messeplatz und der BAB zu hohe Geschwindigkeitsunterschiede herrschen sowie Schleichverkehr vermieden werden würde.
- Hinweis der Verwaltung: Die Kraftgasse ist in diesem Bereich Wirtschaftsweg und soll diese Einstufung beibehalten.  
Die vorgesehene Fußgängerquerungshilfe in diesem Bereich, die ca. 100m weiter östlich gelegene Fußgängerquerungshilfe, die naheliegenden Bushaltestellen, der östlich gelegene Kreuzungsbereich, ein schmaler Straßenquerschnitt von 6,5m (Fahrbahn) lassen keine überhöhten Fahrgeschwindigkeiten bzw. im Zusammenhang mit der sehr geringen Frequentierung der Kraftgasse keine erheblichen Gefährdungspotentiale erwarten.  
Eine höhenfreie Kreuzung, gleich ob Brückenbauwerk oder Tunnelbauwerk, würde städtebaulich eine erhebliche negative Prägung des Orts- und Landschaftsbilds, eine erhebliche negative Flächenbilanz sowie Herstellungs- und Unterhaltungskostenbilanz gegenüber der vorgeschlagenen Lösung darstellen.
- Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird aufgrund erheblicher Nachteile zugunsten der bisherigen Planung zurückgestellt.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Es gingen insgesamt neun Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten ein (siehe Anlage 5). Im Wesentlichen wurden Belange vorgetragen, die nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplans betreffen, sondern die Erschließungs- und Bebauungsplanung. Zu folgenden Themenfeldern wurden abwägungserhebliche Stellungnahmen abgegeben:

a) Einzelhandelsnutzung

- Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinessen e.V.: Wir halten die Verkaufsfläche mit 15% der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben für zu hoch angesetzt.
- Obere Landesplanungsbehörde: Nutzungsausschluss großflächiger Einzelhandelssiedlungen bzw. -agglomerationen sowie Veranstaltungszentren in den textlichen Festsetzungen. Beschränkung der Randsortimente auf ca. 15% bei einer bis zu 800 m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche und auf ca. 10% bei einer über 800 m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche, aber max. auf 800 m<sup>2</sup> beschränkt werden: Aufnahme in textliche Festsetzungen.
- Hinweis der Verwaltung: In der Begründung sollte unter Kap. 5 (Ziele der 16. Teiländerung) ergänzt werden, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Sortimenten gemäß der Zielsetzung des Landauer Einzelhandelskonzeptes im Bebauungsplan umgesetzt wird. Die konkreten Regelungen können nur im Bebauungsplan D10 getroffen werden.
- Abwägungsvorschlag: Die Begründung des Flächennutzungsplans wird ergänzt.

#### b) Kreuzung von Kraftgasse und Otto-Hahn-Straße

- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz: Da es sich bei der Kraftgasse um einen stark frequentierten Wirtschaftsweg handelt, wird, um in die Bewirtschaftungsflächen und zu den Hofstellen in die südliche Gemarkung zu gelangen, ein Brückenbauwerk über die Otto-Hahn-Straße als wesentlich zielführender und als die konfliktfreiere Lösung angesehen.
- Hinweis der Verwaltung: Die Kraftgasse ist in diesem Bereich Wirtschaftsweg und soll diese Einstufung beibehalten.  
Die vorgesehene Fußgängerquerungshilfe in diesem Bereich, die ca. 100m weiter östlich gelegene Fußgängerquerungshilfe, die naheliegenden Bushaltestellen, der östlich gelegene Kreuzungsbereich, ein schmaler Straßenquerschnitt von 6,5m (Fahrbahn) lassen keine überhöhten Fahrgeschwindigkeiten bzw. im Zusammenhang mit der sehr geringen Frequentierung der Kraftgasse keine erheblichen Gefährdungspotentiale erwarten.  
Eine höhenfreie Kreuzung, gleich ob Brückenbauwerk oder Tunnelbauwerk, würde städtebaulich eine erhebliche negative Prägung des Orts- und Landschaftsbilds, eine erhebliche negative Flächenbilanz sowie Herstellungs- und Unterhaltungskostenbilanz gegenüber der vorgeschlagenen Lösung darstellen.
- Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird aufgrund erheblicher Nachteile zugunsten der bisherigen Planung zurückgestellt.

#### 5. Weiteres Vorgehen:

Nachdem der endgültige Beschluss zur 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 gefasst wurde, werden die Unterlagen der höheren Verwaltungsbehörde (SGD Süd) zur Genehmigung vorgelegt. Diese hat binnen drei Monaten über die Genehmigung zu entscheiden.

Wenn die Genehmigung erteilt wurde, ist diese ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 wirksam.

#### Anlagen:

1. Plandarstellung der endgültigen Beschlussfassung der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz
2. Begründung der endgültigen Beschlussfassung der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz
3. Synopse vom Februar 2015 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom Februar 2013
4. Synopse vom Februar 2015 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom Februar 2013
5. Synopse vom Juni 2015 zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Februar 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.