



Sitzungsvorlage
610/366/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 13.07.2015	Aktenzeichen: 610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.07.2015	Vorberatung N	
Stadtvorstand	13.07.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	16.07.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	21.07.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan "D10 - Gewerbepark Messegelände-Ost"; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom Juni 2015 abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom Juni 2015 abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan "D10 - Gewerbepark Messegelände-Ost" wird in der Fassung vom Juni 2015 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans "D10 - Gewerbepark Messegelände-Ost" nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Begründung:

1. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Das Plangebiet befindet sich östlich des Gewerbegebietes D9 „Änderung“ - 1. Realisierungsabschnitt des Gewerbeparks „Am Messegelände“. Das Gebiet liegt südlich der L 509, östlich der Kraftgasse, westlich der A65 und nördlich der östlichen Verlängerung der Gustav-Herz-Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14,8 ha.

Das Plangebiet ist größtenteils durch Ackerflächen geprägt. Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Birnbach. Die im Gebiet liegende Pumpe zur Förderung von Erdöl (unter der Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke) wurde inzwischen stillgelegt und verfüllt.

2. Planungsziel und Zweck der Aufstellung:

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 projiziert und somit besteht ein erheblicher Handlungsbedarf hinsichtlich neuer Gewerbeflächen.

3. Bebauungsplanverfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange erfolgte vom 06. bzw. 13.02.2013 bis einschließlich 27.02.2013. Ferner wurde am 17.12.2012 ein Scopingtermin zur frühzeitigen Abstimmung des Prüfungsumfanges umweltrelevanter Belange mit den betroffenen Behörden und Verbänden bei der Stadt Landau durchgeführt.

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.

4. Erforderliche Fachgutachten:

Es wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- FFH-Vorprüfung
- Voruntersuchung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
- Schalltechnisches Gutachten
- Immissionsprognose zu Geruchs-Emissionen ausgehend von der geplanten Ziegenhaltung des Prokop-Hofs (Betrieb Rahm)
- Entwässerungstechnisches Konzept
- Verkehrsprognose
- Planung zur Renaturierung des Birnbachs
- Radonbelastung in der Bodenluft
- Baugrunderkundung
- Luftbildauswertung zur Kampfmittelgefährdung

5. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

5.1 Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es gingen zwei Stellungnahmen von den in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ein.

a) Anschluss einer Hofstelle an das öffentliche Kanalnetz

Landwirt: Es wird um einen Anschluss an die Entwässerung des neuen Gewerbegebietes gebeten.

Hinweis der Verwaltung: Die Anfrage wurde an die EWL gerichtet und an die Stadtverwaltung weitergeleitet.

Abwägungsvorschlag: Da derzeit die Realisierung der Gewerbegebietsentwicklung südlich des Birnbachs (Gebiet D12) zeitlich nicht kalkulierbar ist, zugleich jedoch die Grundstückszuschnitte innerhalb des Bebauungsplans D10 von den Ansiedlungsinteressenten abhängen und daher noch nicht garantiert werden kann, dass ein heute festgelegter Schmutzwasserkanalverlauf für zukünftige Betriebsansiedlungen zu keinen Beeinträchtigungen führt, wird eine eigenständige Regelung zwischen der Hofstelle und dem EWL empfohlen. Denkbar ist eine Leitungsverlegung entlang des südlich des Birnbach verlaufenden Wirtschaftswegs bis zu der langfristigen Achse „Verlängerung Planstraße A“.

b) Beeinträchtigungen eines Landwirts

Landwirt: Eine Unterführungslösung im Bereich Kraftgasse wird abgelehnt und es darf zu keinen Einschränkungen der Zufahrt auf die Otto-Hahn-Straße kommen.

Hinweis der Verwaltung: Durch die Planung wird eine höhengleiche Situation im Bereich Kraftgasse und Otto-Hahn-Straße vorgesehen. Es wurden verschiedene Ausführungsmöglichkeiten geprüft. Der Bauausschuss hat in gemeinsamer Sitzung mit dem Hauptausschuss am 14.04.2015 entschieden, dass die Kraftgasse durch einen Poller am Ortsausgang von Queichheim und im Kreuzungsbereich der Otto-Hahn-Straße in der Nutzung eingeschränkt wird. Diejenigen Landwirte und sonstigen Berechtigten, welche die Kraftgasse zur Erschließung nutzen müssen, erhalten einen Schlüssel zum

Öffnen und Schließen. Dies stellt die wirtschaftlichste und konfliktfreieste Lösung dar. Hierdurch kommt es zu keiner erheblichen Einschränkung der Betriebsabläufe.

Abwägungsvorschlag: Beibehaltung der bisherigen Planung.

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

Es gingen insgesamt 15 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten ein (siehe Anlage 4).

Aufgrund der Vielzahl an betroffenen Aspekten wird an dieser Stelle auf die in der Synopse dargelegten Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sowie die Änderungsübersicht in Anlage 5 verwiesen.

6. Ergebnis des laufenden Umlegungsverfahrens

Nach der Sitzung des Umlegungsausschusses am 16.06.2015 fanden in der 26. KW die Eigentümergespräche (Erörterungstermin i.S.d. § 66 Abs. 1 BauGB) statt. Bis dato äußerten zwei Grundstückseigentümer den Wunsch eine Zuteilung in Bauland zu erhalten. Diesbezüglich wurde eine Abstimmungs- und Bedenkzeit von 3 Wochen eingeräumt.

7. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss ist geplant, den Bebauungsplan im Juli/August öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Wenn die Ergebnisse der Offenlage keine grundlegenden Änderungen der Planung erfordern, ist im September oder November 2015 der Satzungsbeschluss möglich. Zum Inkrafttreten ist die Vorlage der Genehmigung der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Umlegungsplan kann nach dem Satzungsbeschluss beschlossen werden.

Anlagen:

- 1 Gestaltungsplan, Stand Juni 2015
- 2.1 B-Plan-Planzeichnung, Stand Juni 2015
- 2.2 B-Plan-Textfestsetzungen, Stand Juni 2015
- 2.3 B-Plan-Begründung, Stand Juni 2015
- 2.4 B-Plan-Umweltbericht, Stand Juni 2015
3. Synopse vom Juni 2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Februar 2015
4. Synopse vom Juni 2015 zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Februar 2015
5. Änderungsübersicht aufgrund der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

