



Sitzungsvorlage
610/376/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 03.09.2015	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.09.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	10.09.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	15.09.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	22.09.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf, Entwurf-2014 und Entwurf-2015 des Bebauungsplanes ND 8-Teilplan A gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopsen vom 25.08.2014 und 01.09.2015 (Anlagen 1 und 3) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf, Entwurf-2014 und Entwurf-2015 des Bebauungsplanes ND 8-Teilplan A gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopsen vom 25.08.2014 und 01.09.2015 (Anlagen 2 und 4) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
- Der Bebauungsplan „ND 8 - Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord, Teilplan A“ (Anlage 7) wird in der Fassung vom September 2015 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 Flurstücke 5077/4, 5077/5, 5078/2, 5078/3, 5078/5, 5078/6 und teilweise das Flurstück 4932/16 in der Gemarkung Landau-Nußdorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bei der 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.

Das Planungsziel ist die Realisierung gewerblicher, insbesondere auto-affiner Nutzungen ohne öffentliche Erschließungsanlagen mit einer klaren Betreiberstruktur. Unter „auto-affinen Nutzungen“ sind Nutzungen zu verstehen, die für die Interessen und Belange der Automobilindustrie (z.B. Autohäuser, produzierende Betriebe der Automobilindustrie wie u.a. Zulieferbetriebe) und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Individualverkehrs erforderlich sind (z.B. Tankstellen,

Waschanlagen, Werkstätten, Prüfstellen) sowie sonstige Kfz-bezogene Dienstleistungsbetriebe (z.B. Autovermietung).

Daher ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in welchem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, nicht wesentlich störende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, vorgesehen. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen und zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben und solchen Gewerbebetrieben, die keine ausschließlichen/ reinen Einzelhandelsbetriebe sind. Nicht zulässig sind ausschließliche/reine Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Gebäude und Räume für freie Berufe.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an dem hochfrequentierten Stadteingang Landau-Nord, ist in Ergänzung zu dem vorhandenen Gewerbeschwerpunkt ein hochwertiges und zeitgemäßes städtebaulich-architektonisches sowie umweltverträgliches Konzept für diesen bedeutenden Standort vorgesehen. Hauptziel der baulichen Entwicklung des Plangebietes ist die Schaffung einer klaren Raumkante parallel zur L 512, sodass diese als Baulinie festgesetzt ist.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den ca. 50 m langen Abzweig „Nußdorfer Heide“ direkt aus dem Kreisel an der L 512. Parallel zu diesem Anschluss ist ein 2 m breiter einseitiger Fuß- und Radweg vorgesehen, der in einem 3 m breiten Wirtschaftsweg als Zufahrt für das westlich angrenzende Betriebssportgelände mündet.

3. Verfahrensüberblick und bestehendes Bauplanungsrecht im Geltungsbereich

Nach verschiedensten Entwicklungsüberlegungen seit Mitte der 1990er Jahre wurde auf Veranlassung eines Projektentwicklers (Firmengruppe Krause) mit dem Aufstellungs-beschluss des Stadtrates am 11.12.2012 eines – zunächst vorhabenbezogenen – Bebauungsplanes die Gebietsentwicklung in die Wege geleitet. Das Planungsverfahren wurde nach der zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (02/2014 und 06-07/2014) bis zum Satzungsbeschluss am 30.09.2014 fortgeführt. Aufgrund der damals angestrebten kleinteiligen Betriebs- und Nutzungs-struktur mit ca. fünf verschiedenen autoaffinen Betrieben wurde eine interne Erschließung vorgesehen. Ferner umfasste der Bebauungsplan die Schaffung eines Bypasses am Kreisel und eine eigenständige Ausfahrt in das Gewerbegebiet von der L 512.

Da für diese Konzeption keine der Zielsetzung entsprechenden Betreiber akquiriert werden konnten, konnte die Verwaltung die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt als letztem Verfahrensschritt zum Inkrafttreten nicht ausführen und der Stadtrat beschloss am 26.05.2015 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses. Daher ist das Plangebiet dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Bauausschuss hat am 14.07.2015 auf der Basis des überarbeiteten Entwurfs (Entwurf-2015) den Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Diese erfolgte vom 27.07.-26.08.2015.

Die Stadtverwaltung steht mit einem konkreten Unternehmen in intensiven Verhandlungen zur Nutzung des gesamten Plangebiets für autoaffine Nutzungen. Daher soll der in der Anlage beigefügte Entwurf die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung vorbereiten. Aufgrund dessen, dass nur ein Betrieb das gesamte Plangebiet nutzen will, wird auf eine öffentliche interne Erschließung verzichtet. Ferner soll der Geltungsbereich nach Norden um drei private Flurstücke (Gesamtbreite ca. 20m) und nach Westen bis zur Grundstücksgrenze der Pfalzwerke um einen funktionslosen Wirtschaftsweg erweitert werden. Daher wurden in den letzten Wochen die entsprechenden Gutachten und Planunterlagen aktualisiert.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbefläche und im nördlichen Bereich auf einer Breite von ca. 20 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Randzone, neuer Grüngürtel) dar. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen beinhaltet und die nördliche Randzone bzw. der Grüngürtel zur B 10 mit einer Breite von ca. 90m verbleibt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Das Plangebiet wurde im November 2014 ohne Kenntnis und ohne Einverständnis-erklärung der Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung, als mit der Vermarktung beauftragter Stelle in Wahrnehmung der Eigentümerfunktion, von dem damaligen Projektentwickler gerodet. In den Planunterlagen wird jedoch noch von einem bestockten Gebiet ausgegangen. Dies ist planungsrechtlich geboten und dient der naturschutzrechtlich rechtmäßigen Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

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 externe Ausgleichsbedarf beträgt 0,8 ha und wird auf dem Flurstück 552/9 (Ökokontofläche) auf der Gemarkung Wollmesheim nachgewiesen.

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 zum einen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude festgesetzt. Zum anderen werden 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

Im Rahmen einer von der Stadt Landau beauftragten Verkehrsuntersuchung zum Nachweis einer gesicherten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über das klassifizierte Straßennetz sowie zur Kapazitätssteigerung des derzeitigen Knotenpunkts (Verkehrsuntersuchung KVP L512/Hainbachstraße in Landau, Habermehl & Follmann, 10/2013) wurde festgestellt, dass aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastungen (Knotenstromzählung aus dem Jahr 2009) in der Morgenspitze die Qualitätsstufe „F“ und in der Abendspitze Qualitätsstufe „C“ erreicht wird. 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 oder in vergleichbarer Art und Weise optimiert wird.

Für die Bestimmung der Gesamt-Qualitätsstufe des Kreisels sind die Spitzenstunden der Kreiselanbindungen „L 512-Nord“ und „L 512-Süd“ maßgebend, jedoch nicht die neu hinzukommenden Gewerbeflächen, welche sowohl in der Morgen- als auch der Abendspitze die Qualitätsstufe „B“ (d.h. Wartezeit < 20 sec.) erreichen.

Daher wird auf eine Neuberechnung der Leistungsfähigkeiten in diesem Bebauungsplanverfahren verzichtet. Somit ist nachgewiesen, dass zwar eine verkehrliche Erschließung des Plangebiets über den Kreisel möglich ist, die Leistungsfähigkeit jedoch verbessert werden sollte. Die Stadtverwaltung lässt daher verschiedene Planungsvarianten erarbeiten. Die Festlegung auf eine Vorzugsvariante, die notwendige Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Mobilität und die Schaffung von Planungsrecht soll daher in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren („Gewerbegebiet Am Kreisel Landau-Nord – Teilplan B“) stattfinden. Der Aufstellungsbeschluss zum Teilplan B soll im November 2015 den Gremien zur Beratung vorgelegt werden.

4.4 Bodengutachten

Zur Abklärung der vorhandenen Bodenverhältnisse in Bezug auf die geplante Regenwasserversickerung (Wasserdurchlässigkeit) wurde im Februar 2015 durch die Firma Kärcher aus Wörth-Schaidt ein Bodengutachten erstellt.

Die Untergrundverhältnisse wurden durch insgesamt 9 Bohrsondierungen bis in eine Tiefe von 3,0 m unter GOK erkundet. Festgestellt wurden überwiegend bindige Böden, in die geringmächtige Sandlagen zwischengeschaltet sind. Mit Grundwasser ist in unmittelbarer Nähe zur Geländeoberkante nicht zu rechnen. Im Vorliegenden muss daher, bei oberflächennaher Versickerung, mit langen Einstauzeiten und den damit verbundenen Verschlechterungen der Versickerungsleistung sowie einem häufigeren Überstau der Versickerungsanlage gerechnet werden. Es ist daher im Bauantragsverfahren abzustimmen, ob eine tiefe Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. eine Schacht-/Rigolenversickerung mit Anschluss an durchlässige Sande, genehmigungsfähig ist.

Die umweltchemische Analyse einer Mischprobe nach Parameterumfang der TR Boden der LAGA ergab keine Hinweise auf Verunreinigungen der anstehenden Böden.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der zwei Beteiligungsschritte zum Vorentwurf und zum Entwurf aus dem Jahr 2014 (Entwurf-2014) wurden gemäß dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats vom 30.09.2014 in den Planunterlagen berücksichtigt. Damit der abschließende Satzungsbeschluss rechtmäßig ist, müssen alle bis dato vorgetragene Stellungnahmen Bestandteil der Sitzungsvorlage sein (siehe Anlagen 1 und 2). Die Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung mit dem überarbeiteten Entwurf (Entwurf-2015) sind in den Anlagen 3 und 4 aufgeführt. Die sich aus der erneuten Beteiligung ergebenden Änderungen sind in der Anlage 5 zusammengefasst.

5.1 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit:

Während der erneuten Offenlage mit dem Entwurf-2015 ging eine Stellungnahme der Öffentlichkeit zu folgendem Themenbereich ein (siehe Anlage 3):

5.1.1 Verkehrsanbindung/ Kreisel

- Vier Landauer Unternehmen: Die Standorte seien auf eine gute Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter dringend angewiesen. Schon heute sei ersichtlich, dass der Kreisel für das derzeitige Verkehrsaufkommen bei weitem zu klein dimensioniert ist. Zu Spitzenzeiten komme es zu erheblichen Rückstaus. Die Situation werde sich durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes noch verschärfen. Aufgrund des erheblichen Mehrverkehrs wende man sich daher gegen die geplante Tankstelle. Es werde vorgeschlagen und gefordert gleichzeitig zur Schaffung des neuen Gewerbegebietes den Radius des Kreisels zu vergrößern, den Kreisel zweispurig auszubauen und die beiden im vorherigen Entwurf enthaltenen Bypässe zu errichten. Ferner solle eine ampelfreie Abbiegespur von der A65/B10 kommend auf die L512 in Richtung Landau zu schaffen sowie die L512 zwischen der Ampelanlage an der Kreuzung B10 und dem Kreisel in beiden Richtungen zweispurig auszubauen. Dies solle in einem gleichzeitigen Verfahren mit der Entwicklung des Gewerbegebietes planungsrechtlich festgesetzt werden.
- Hinweis der Verwaltung: Nach verschiedenen Abstimmungsgesprächen mit dem LBM Speyer konnte der LBM von der Notwendigkeit eines Ausbaus überzeugt werden. Die Erstellung der entsprechenden Planungsvarianten und Umsetzungsmöglichkeiten sowie die Schaffung von Planungsrecht würden die dringend benötigte Flächenbereitstellung jedoch erheblich verzögern. Daher wurde vereinbart, dass in einem Teilplan A das Planungsrecht für das Gewerbegebiet und in einem Teilplan B das Planungsrecht für den Kreiselausbau geschaffen wird. Der Aufstellungsbeschluss für den Teilplan B soll im November 2015 gefasst werden.
- Abwägungsvorschlag: Gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3, Ziff. 1) soll an der vorliegenden Planung festgehalten werden.

5.2 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Insgesamt gaben 17 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange eine abwägungserhebliche Stellungnahme ab (siehe Anlage 4). Zu folgenden Themenfeldern wurden wesentliche Stellungnahmen abgegeben:

5.2.1 Zulässige Nutzungsarten

- Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e.V.: Es besteht Unklarheit bei den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.1 Art der baulichen Nutzung: Zum einen wird als ausnahmsweise zulässig zentrenrelevanter Einzelhandel mit Handwerks- und Gewerbebetriebe erklärt. Zum anderen werden Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig erklärt. Wir gehen davon aus, dass hier „reine“ Einzelhandelsbetriebe unzulässig sein sollen. Allerdings regen wir dann an, bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel das Wort „Gewerbebetriebe“ durch einen anderen Begriff zu ersetzen, da Gewerbebetriebe auch reine Einzelhandelsbetriebe sein können. Des Weiteren halten wir es für unerlässlich, dass die zulässigen Warensortimente in Verbindung mit der Produktion oder Herstellung der Handwerksbetriebe stehen müssen, da es ansonsten rein theoretisch möglich wäre, dass ein Handwerks- oder anderer Betrieb allgemeine Einzelhandelssortimente anbietet.

- Hinweis der Verwaltung: Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Unklarheit. Die Festsetzung Ziff. 1.1.1 sollte wie folgt klargestellt werden:
 - Ausnahmsweise zulässig ist zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben und solchen Gewerbebetrieben, die keine ausschließlichen/reinen Einzelhandelsbetriebe sind.
 - Nicht zulässig sind ausschließliche/reine Einzelhandelsbetriebe.Die bereits vorhandenen Flächen- und Umsatzanteilsbegrenzungen werden beibehalten. Zur Wahrung eines Mindestmaßes an unternehmerischer Flexibilität hinsichtlich der Ansiedlung und Akzeptanz von Betrieben sollte keine Verknüpfung zwischen den zulässigen Sortimenten und dem Betriebstyp festgesetzt werden. Aufgrund der ohnehin minimalen Verkaufsflächengröße (max. 100 m² und deutliche flächenmäßige und betriebsumsatzmäßige Unterordnung gegenüber dem Hauptbetrieb) erfolgt durch die Zulässigkeit keine Zentrenrelevanz.
- Abwägungsvorschlag: Gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 4, Ziff. 14) sollte eine entsprechende Klarstellung erfolgen.

5.2.2 Bauordnungsrecht

- Bauordnungsabteilung: Es sollte hinsichtlich Werbemasten (Pylonen) eine maximale Breite oder eine maximale Ansichtsfläche ergänzt werden.
- Hinweis der Verwaltung: Werbemasten (Pylone) bestimmen insbesondere durch ihre Höhe die städtebauliche Wirkung, können jedoch auch durch große Breiten bzw. großen Ansichtsflächen eine negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild entfalten. Daher sollte die Festsetzung um eine maximale Ansichtsfläche von 10m² ergänzt werden. Der Abwägungsvorschlag beinhaltet diese Empfehlung noch nicht, da diese erst kurzfristig entschieden wurde. Die Festsetzung wird nach dem Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt.
- Abwägungsvorschlag: Es wird eine maximal zulässige Ansichtsfläche von 10 m² in Ziffer 2.2.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

5.2.3 Verkehrssicherheit

- LBM Speyer: 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 wurde im Bereich des Gebietes A2 ein entsprechendes Zufahrtverbot zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang Bereich B ist allerdings, trotz anderslautender Beschreibung in Abschnitt 8.1.7 der Begründung, weder eine Zufahrt noch ein Zufahrtsverbot an der Straße Nußdorfer Heide dargestellt. Ein Zu- und Abfahren könnte somit bis unmittelbar in den Bereich des Teilers erfolgen und zu Konfliktsituationen führen. Wir bitten darum die Festsetzungen zu ergänzen.
- Hinweis der Verwaltung: Der Anregung sollte zugestimmt werden und im Plan entlang der Straße „Nußdorfer Heide“ im Bereich „B“ nachträglich ein Zufahrtsverbot, sowie eine Zufahrt festgesetzt werden.
- Abwägungsvorschlag: Ergänzung des Plans durch Eintrag eines Zufahrtsverbots und einer Zufahrt im Bereich „B“.

5.2.4 Werbeanlagen

- LBM Speyer: Laut Ihrem Anschreiben ist unter Punkt 4 die Zulassung von sieben Fahnenmasten vorgesehen. In den Textlichen Festsetzungen, Abschnitt 2.2.3, sind Fahnenstangen jedoch unzulässig. Wir bitten dies zu klären.
- Hinweis der Verwaltung: Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler in den Festsetzungen.
- Abwägungsvorschlag: Ziffer 2.2.3 wird dahingehend ergänzt, dass max. sieben Fahnenmasten zulässig sind.

5.2.5 Ver- und Entsorgung

- Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau: Die bereits seit mehr als 10 Jahren bis in den Zufahrtbereich des Geländes verlegte Schmutzwasserleitung ist nicht dargestellt. Das sollte nachgeholt werden.
- Hinweis der Verwaltung: Die Leitung war in den bisherigen Entwürfen noch nicht enthalten. Die Anregung sollte berücksichtigt werden. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Schmutzwasserleitung in den Bebauungsplan.
- Abwägungsvorschlag: Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Schmutzwasser-leitung ergänzt.
- Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau: Angesichts der in Landau üblichen Bodenverhältnisse ist es sehr fragwürdig, ob das gesamte Niederschlagswasser versickert werden kann. Liegen Bodengutachten vor, die zu dieser Frage eine Aussage machen? Ferner liegt die größte Grünfläche, welche sich zur Versickerung eignet, im nördlichen Bereich – am Hochpunkt des Geländes; dies ist ausgesprochen ungünstig.
- Hinweis der Verwaltung: Die angetroffenen bindigen Böden in Form von Schluffe und schluffig-sandigen Tonen als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig einzustufen. Im Vorliegenden muss daher, bei oberflächennaher Versickerung, mit langen Einstauzeiten und den damit verbundenen Verschlechterungen der Versickerungsleistung sowie einem häufigeren Überstau der Versickerungsanlage gerechnet werden. Es wird daher empfohlen im Rahmen der nachfolgenden Vorhaben- und Erschließungsplanung abzustimmen, ob eine tiefe Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. eine Schacht-/ Rigolenversickerung mit Anschluss an durchlässige Sande, genehmigungsfähig ist. Hinsichtlich der räumlichen Lage der erforderlichen Versickerungsanlagen ist im Rahmen der Vorhabenplanung der entsprechende Nachweis über Größe und Ausführung zu erbringen.
- Abwägungsvorschlag: Es ist keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich, da die Bedenken die Vorhabenplanung betreffen.

5.2.6 Schutz der angrenzenden Weinbergnutzung

- Landwirtschaftskammer: Die Planung setzt an der nördlichen Grenze Retentions- und Grünflächen fest, die bepflanzt werden sollen. Unmittelbar hieran grenzen weinbaulich genutzte Grundstücke an. Die Anlage der Grünflächen ist so vorzunehmen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Weinbergflächen ausgeschlossen werden kann. Dabei ist insbesondere ein halber Zeilenabstand d.h. mind. 1,0 m auf den Grünflächen freizuhalten um die Bewirtschaftbarkeit der unmittelbar nördlich angrenzenden Weinbergflächen aufrecht zu erhalten.
- Aufgrund des mittlerweile im Weinbau verbreitet auftretenden Schädlings Kirschessigfliege sollte auf das Anpflanzen von rotbeerigen Pflanzen, die als Wirtspflanzen für den Schädling fungieren, wie bspw. Holunder, Traubenkirsche, Hartriegel, etc. verzichtet werden.
- Hinweis der Verwaltung: Die Anregung sollte berücksichtigt werden. Es erfolgt eine Ergänzung von Ziffer 2.4 Einfriedungen um folgende Textpassage: „Die nach dem Rheinlandpfälzischen Nachbarrechtsgesetz gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlichen Grenzabstände sind zu beachten“.
- Die Anregung zur Kirschessigfliege sollte berücksichtigt werden. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Anschluss an die Pflanzliste.
- Abwägungsvorschlag: Gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 4, Ziff. 15) soll die Textliche Festsetzung ergänzt werden.

5.2.7 Redaktionelle Korrekturen

- Zwischen der Festsetzung 1.11.2 (Straßenbegleitgrün) und dem Umweltbericht bestanden im Entwurf zur erneuten Offenlage Abweichungen dergestalt, dass die Festsetzungen in Ziffer 1.11.2 nicht die aktuellen Ergebnisse des Umweltberichts berücksichtigt haben. Es hat sich die Anzahl der auf der Fläche P2 zu pflanzenden Sträucher von 1.150 auf 1.300 erhöht und es sind nun auch Bodendecker zulässig.
- Zwischen der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 2.2 (Gestaltung von Werbeanlagen) und der mit Schreiben des LBM Speyer v. 29.07.2014 erteilten Einzelfallregelung bestand eine Abweichung dergestalt, dass die Einzelfallregelung die Zulässigkeit eines Preisanzeigers

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuließ, dies jedoch mit einem falschen Abstandswert zur L 512 (14 m) in die Festsetzung einfluss. Korrekt ist der Abstandswert von 18 m zur L 512.

- Abwägungsvorschlag: Diese redaktionellen Fehler sollten korrigiert bzw. klargestellt werden.

Die nach dem letzten Abwägungsbeschluss vom September 2014 vorgesehenen Änderungen sind in der Anlage 6 zusammengefasst.

6. Weiteres Vorgehen

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.

Anlagen:

1. Synopse der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 25.08.2014 zur Beteiligung zum Vorentwurf und Entwurf-2014 mit Abwägungsvorschlägen
2. Synopse der Stellungnahmen der Öffentlichkeit vom 25.08.2014 zur Beteiligung zum Vorentwurf und Entwurf-2014 mit Abwägungsvorschlägen
3. Synopse der Stellungnahmen der Öffentlichkeit vom 02.09.2015 zur erneuten Beteiligung zum Entwurf-2015 mit Abwägungsvorschlägen
4. Synopse der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 02.09.2015 zur erneuten Beteiligung zum Entwurf-2015 mit Abwägungsvorschlägen
5. Übersicht der Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung und nach der Beteiligung zum Entwurf-2014
6. Übersicht der Änderungen nach der Beteiligung zum Entwurf-2015
7. Entwurf des Bebauungsplans „ND 8 - Gewerbegebiet Kreisel Landau-Nord, Teilplan A“; Fassung vom September 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

