



Sitzungsvorlage
610/381/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 10.09.2015	Aktenzeichen: 610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.09.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	17.09.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	22.09.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan "D 10 - Gewerbepark Messegelände-Ost";
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans "D10 - Gewerbepark Am Messegelände-Ost" vom Februar 2013 gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigegeführten Synopse vom Februar 2015 (Anlage 3.1) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans "D10 - Gewerbepark Am Messegelände-Ost" vom Februar 2013 gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigegeführten Synopse vom Februar 2015 (Anlage 3.2) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
3. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans "D10 - Gewerbepark Am Messegelände-Ost" vom Februar 2015 gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigegeführten Synopse vom Juni 2015 (Anlage 4.1) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
4. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans "D10 - Gewerbepark Am Messegelände-Ost" vom Februar 2015 gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigegeführten Synopse vom Juni 2015 (Anlage 4.2) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
5. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans "D10 - Gewerbepark Am Messegelände-Ost" gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigegeführten Synopse vom September 2015 (Anlage 5.1) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
6. Der Bebauungsplan „D10 - Gewerbepark Am Messegelände-Ost“ (Anlage 1.1 bis 2.1) 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 und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich östlich des Gewerbegebietes „D9-Änderung“ - 1. Realisierungsabschnitt des Gewerbeplatzes „Am Messengelände“. 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 und liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. 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 Messengelände“ sowie der übrigen gewerblichen Flächenpotentiale im Stadtgebiet. 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. Demnach besteht ein erheblicher Handlungsbedarf hinsichtlich der Festsetzung neuer Gewerbeflächen.

3. Verfahrensüberblick

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 der Einarbeitung der Stellungnahmen in den Planentwurf zeigte sich, dass der Anteil der öffentlichen Flächen den Anteil der privaten Grundstücksflächen überwog; dies wäre hinsichtlich des Umlegungsverfahrens rechtlich unzulässig. Daher wurde die Gebietsstruktur durch folgende Maßnahmen hinsichtlich einer rechtmäßigen Umlegung aber auch hinsichtlich der allgemeinen Erschließung optimiert:

- Herausnahme der als Park vorgesehenen Grünflächen südlich des Birnbachs aus dem Geltungsbereich (-> deutliche Reduzierung der öffentlichen Flächen)
- Herausnahme der südlich des Birnbachs gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle aus dem Geltungsbereich, da kein Planungserfordernis besteht
- Verbreiterung der gewerblichen Flächen nördlich des Birnbachs um bis zu ca. 25 m (-> Reduzierung des öffentlichen Grünstreifens entlang des Birnbachs)
- Verkehrliche Optimierung der gesamten Erschließung (-> Optimierung von Bebaubarkeit und Grundstückszuschnitten sowie beitragsrechtlicher Abrechnungsfähigkeit)
- Ergänzung einer verkehrlichen Anbindung zum (möglichen) Gewerbegebiet D12
- Reduzierung der Renaturierung des Birnbachs auf den östlichen Bereich (-> Kosteneinsparung für Brückenbauwerk); Renaturierung im westlichen Bereich, wenn D12 realisiert wird
- Verlagerung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf externe Flächen im Umfang von ca. 1,4 ha

Hiernach 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.

Aufgrund verschiedener Stellungnahmen, die zu einer Änderung/ Ergänzung der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen führten, wurde am 21.07.2015 der erneute Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 24.07.2015 bzw. 31.07.2015 bis einschließlich 31.08.2015 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 erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge ergebenden Änderungen/ Korrekturen des Planentwurfs sind in der Änderungsübersicht in Anlage 5.2 dargelegt.

5.1 Erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es ging keine Stellungnahme ein.

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

Es gingen insgesamt 13 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten ein (siehe Anlage 3.2).

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer hat um Fristverlängerung aufgrund einer Besprechung zwischen Stadt Landau und LBM am 09.09.2015 gebeten. Die Stellungnahme und der Abwägungsvorschlag werden zur Sitzung nachgereicht.

5.2.1 Geräuschkontingentierung

- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz: Es wird um Klarstellung gebeten, ob durch die Geräuschkontingentierung einerseits und die durch den Verkehrslärm bedingten Lärmwerte andererseits der an den außerhalb liegenden schutzwürdigen Gebieten maximal zulässige Lärmpegel bei einer Summation der beiden Lärmquellen eingehalten werden kann.
- Hinweis der Verwaltung: Die Vorschriften zur Berechnung von Lärmemissionskontingenten sehen grundsätzlich eine getrennte Betrachtung verschiedener Emissionsquellen vor. Hiernach werden die fachspezifischen Anforderungen jeweils erfüllt. Eine summarische Betrachtung ist erst bei Erreichung der Gesundheitsgefährdung, welche ab 70/60 dB(A) angenommen wird, erforderlich.
Bei den berechneten Immissionswerten aufgrund des Gewerbelärms werden die o.g. Werte tags um mindestens 11 dB(A) und nachts um mindestens 15,9 dB(A) unterschritten.
Aufgrund des Straßenverkehrslärms werden die o.g. Werte tags um mindestens 11 dB(A) und nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten.
- Abwägungsvorschlag: Gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 5-1, Ziff. 5) ist die Begründung klarstellenderweise zu ergänzen.

5.2.2 Begrünung

- Umweltamt: Es sollten folgende Festsetzungen ergänzt werden:
 - Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke sollen im Abstand von 10m mit Bäumen bepflanzt werden. Derzeit müssen diese nur begrünt werden.
 - Die in Ziff. 12.1.1 enthaltene Regelung, dass zur Straße hin der Vorgartenbereich zu mindestens 50% begrünt werden muss, soll mit einer Mindestanzahl an Sträuchern/ Bäumen/ Stauden/ Bodendeckern konkretisiert werden (pro m² Fläche sind xy Sträucher/ Bäume/ etc. zu pflanzen).
 - Die in Ziff. 12.1.5 enthaltene Regelung, dass Bäume bei privaten und öffentlichen Stellplätzen mit einer 4m² großen Baumscheibe zu umgeben sind, sollte zu einer 6m² großen Baumscheibenfläche geändert werden.
- Hinweis der Verwaltung: Im Hinblick auf die übrigen umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen welche eine ausreichende Begrünung sicherstellen, sollte den Betrieben ein gewisses Maß an Flexibilität erhalten bleiben. Durch die vorhandenen Festsetzungen sind Mindestmaße an Begrünung sichergestellt, sodass es ausreichend ist, wenn die konkrete Begrünung im Rahmen der Vorhabenplanung einvernehmlich abgestimmt wird. Hinsichtlich der Größe der Baumscheiben sollte aufgrund der schlechten Erfahrungen mit kleinen Baumscheiben eine Mindestgröße von 5 m² festgesetzt werden.
- Abwägungsvorschlag: Gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 5-1, Ziff. 5) ist die Mindestgröße für Baumscheiben von 4 m² auf 5 m² zu erhöhen.

5.2.3 Bodenmanagement

- Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb (EWL): Bereits aktuell werden unter Ziffer 1b (Hinweise zu den Textfestsetzungen) Aussagen zum Bodenschutz gemacht. Ergänzend kann eine Aussage zum Bodenmanagement mit folgenden Inhalten eingefügt werden:
 - Damit wenig Erdmassen zum Transport anfallen, ist den Wiederverwendungsmöglichkeiten vor Ort größtmögliche Priorität einzuräumen.
 - Um einen Überblick zu gewinnen, wieviel Erdmassen in dem beplanten Gebiet anfallen, sollten entsprechende Aussagen in Massenbilanzen unter der Berücksichtigung potenzieller Verwertungswege dargestellt werden.
 - Im Rahmen einer projektspezifischen Beplanung sollte auf die Verwendung von unbelasteten Erdaushubmassen vor Ort konkret hingewirkt werden, bspw. durch:
 - bodenähnliche Anwendungen wie Verfüllungen oder landschaftsgestaltende Elemente in der Bauzone
 - projektspezifische Anwendungen in Form von technischen Bauwerken wie Lärmschutz- oder Sichtschutzwälle
 - Entwässerungseinrichtungen mit zugehörigen Böschungen
 - Eine Deponierung unbelasteter mineralischer Massen darf nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- Hinweis der Verwaltung: Die Anregungen sollten zur Kenntnis genommen werden. Sie betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan und können auch nicht hierin geregelt werden. Bei der Ausführungsplanung wird die Verwaltung der optimalen Verwertung der Erdmassen eine hohe Priorität einräumen. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Verwaltung das Ziel besteht, die Erdmassen innerhalb des Plangebietes oder planextern innerhalb des Stadtgebietes einer sinnvollen Verwendung zuzuführen. Entsprechende Hinweise sollten unter Punkt 2 der Hinweise aufgenommen werden.
- Abwägungsvorschlag: Gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 5-1, Ziff. 8) sind die Hinweise zu ergänzen.

5.2.4 Entwässerung

- Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb (EWL):
 1. Versickerungsmulden (M3, M4, M5, M6, M8, M9) sind grundsätzlich von Stauden und Büschen frei zu halten, um das Abflussvermögen zu sichern.

2. Die Entwässerung der Planstraßen B und C ist gänzlich ungelöst, weil die Entwässerungsfunktion des Straßenbegleitgrüns in dem vorgelegten Planungsstand nicht mehr enthalten ist
 3. Entwässerung des westlichen Tiefpunktes im Bereich Planstraße C ist nicht gelöst
 4. Keine Ableitungsmöglichkeit für Niederschlagswasser bei den Flächen B3, B4, D4, D5, D6
 5. Eventuelle erfolgt eine Beschädigung vorab erstellter Entwässerungsmulden durch nachfolgende Bautätigkeit
- Hinweis der Verwaltung:
 - Zu 1.: Um eine effektive ökologische Anrechenbarkeit zu erzielen, ist eine naturnahe und landschaftsgerechte Gestaltung geboten, sodass den Bedenken grundsätzlich zugestimmt wird. Zugleich bleibt jedoch das konkrete Bepflanzungskonzept, welches aufgrund der Anforderungen an ein attraktives Landschaftsbild einzelne Bepflanzungsbereiche vorsehen muss, der Ausführungsplanung vorbehalten
 - Zu 2.: Das Straßenbegleitgrün dient auch der Entwässerung. Die Details werden in der Ausführungsplanung dargestellt
 - Zu 3.: Es ist zutreffend, dass aus den Planunterlagen die Entwässerung nicht zu erkennen war. Daher sollte die angestrebte Entwässerungslösung in der Begründung wie folgt klargestellt werden: Das Wasser wird vom Wendehammer aus über einen Ablaufkanal (entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks E 2) zur zentralen Versickerung geführt. Die exakte Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Straßenstiches festgelegt
 - Zu 4.: Die Entwässerung erfolgt in die angrenzenden Maßnahmenflächen. Details werden in der Ausführungsplanung geregelt.
 - Zu 5.: Die Mulden werden vor Beginn der nachfolgenden Bautätigkeit durch Bauzäune gesichert, so dass keine Befahrung möglich ist (Bauüberwachung). Eventuell auftretende Schäden muss der Bauherr des Grundstücks tragen.
 - Abwägungsvorschlag: Gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 5-1, Ziff. 8) sind keine Änderungen erforderlich.

5.2.5 Versorgungsleitungen

- Pfalzwerke Netz AG: Die Telekommunikationskabelleitung der PfalzKom ist nicht eingetragen.
- Hinweis der Verwaltung: Die Planurkunde sollte nachrichtlich um die Telekommunikationsleitung der PfalzKom ergänzt werden.
- Abwägungsvorschlag: Gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 5-1, Ziff. 8) ist die Planurkunde zu ergänzen.

5.2.6 Kreuzung im Bereich Kraftgasse/ Otto-Hahn-Straße

- Polizeiinspektion Landau: Das Problem des Schleichverkehrs über die Kraftgasse in und aus dem Messegelände heraus wurde entgegen unserer bereits abgegebenen Stellungnahme nicht verändert.
- Hinweis der Verwaltung: Die Anregung wurde aufgrund erheblicher Nachteile zugunsten der bisherigen Planung zurückgestellt. Die konkrete Festlegung der Verkehrsführung wird zwischen Verwaltung und Ortsbeirat im Einvernehmen festgelegt.
- Abwägungsvorschlag: Gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 5-1, Ziff. 12) sind hinsichtlich des Bebauungsplans keine Änderungen erforderlich.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach Fassung des Beschlusses gemäß den o.g. Beschlussvorschlägen 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.

Zum Inkrafttreten ist die Vorlage der Genehmigung der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich; die Beantragung erfolgte mit Schreiben vom 30.07.2015 bei der SGD Süd.

Anlagen:

- 1.1 Planzeichnung, Stand September 2015
- 1.2 Textfestsetzungen, Stand September 2015
- 1.3 Begründung, Stand September 2015
- 1.4 Umweltbericht, Stand September 2015
- 2.1 Städtebaulicher Gestaltungsplan – Mittelfristige Variante, Stand September 2015
- 2.2 Städtebaulicher Gestaltungsplan – Langfristige Variante, Stand September 2015
- 3.1 Vorentwurf - frühzeitige Beteiligung - Synopse Öffentlichkeit
- 3.2 Vorentwurf - frühzeitige Beteiligung - Synopse TÖB
- 4.1 Entwurf-2015/1 - Offenlage - Synopse Öffentlichkeit
- 4.2 Entwurf-2015/1 - Beteiligung - Synopse TÖB
- 4.3 Entwurf-2015/1 - Änderungsübersicht nach Offenlage

- 5.1 Entwurf-2015/2 - erneute Beteiligung - Synopse TÖB
- 5.2 Entwurf-2015/2 – Änderungsübersicht nach erneuter Offenlage

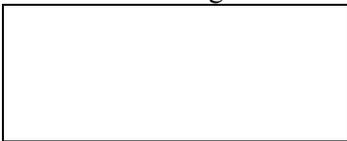
Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

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