



Sitzungsvorlage
610/458/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 29.05.2017	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.05.2017	Vorberatung N	
Haupt- und Bauausschuss	13.06.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Queichheim		Vorberatung Ö	
Stadtrat	27.06.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „D12, Gewerbepark Messegelände-Südost“;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Queichheim östlich der Kraftgasse, südlich der L 509, westlich der Autobahn A 65 und nördlich der ehemaligen Bahntrasse nach Mörlheim wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „D12, Gewerbepark Messegelände-Südost“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „D12, Gewerbepark Messegelände-Südost“ ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Queichheim mit einer Größe von insgesamt 41,8 ha vollständig die Flurstücke 1440/6, 1441/2, 1441/3, 1450/2, 1450/8, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1456/1, 1457, 1459/1, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1888/1, 1889, 1890, 1891, 1892, 1892/1, 1893, 1894, 1895, 1896/12, 1897/3, 1897/8, 1898/1, 1899/1, 1900/1, 1900/4, 1901/2, 1901/5, 1902/1, 1903/1, 1904/1 sowie teilweise die Flurstücke 1441/14 und 1932/4. Die genaue Abgrenzung kann Anlage 1 entnommen werden.

Anlass der Planung:

Landau hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten und zuletzt durch den infrastrukturellen Impuls der Landesgartenschau 2015 zu einem für Unternehmen interessanten Wirtschaftsstandort entwickelt. Diese Entwicklung, mit einer seit mehreren Jahren anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen, Neugründungen und Umsiedlungen, spiegelt die landes- und regionalpolitische Bedeutung der Stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und dem Einheitlichen Regionalplan wider. Landau hat demnach die Funktion eines gewerblichen Entwicklungsstandortes, was sich an rund 220 ha bestehenden Gewerbe-/Industrieflächen im Stadtbild verdeutlicht.

Die städtischen Vermarktungs- und Ansiedlungsaktivitäten haben schon immer lokale Unternehmen bevorzugt berücksichtigt. Für den Fall, dass sich Unternehmen aus der

Region in Landau ansiedeln möchten, wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung diese nur auf konkrete Anfrage bei ihren Vorhaben begleitet bzw. unterstützt. Gerade auf regionaler Ebene, die für die allermeisten Unternehmen aufgrund der Arbeitnehmer- und Kundenbindungen entscheidend ist, pflegt die Wirtschaftsförderung einen intensiven Informationsaustausch mit der AG Wirtschaftsförderung Südpfalz.

Entwicklung der Gewerbegebiete D9, D10 und Paul-von-Denis-Straße:

In den letzten 15 Jahren konnten im Gewerbepark D9 „Am Messegelände“ bis auf ein Grundstück sämtliche 76 Bauflächen (davon 12 im Jeanne d'Arc Areal) mit einer Fläche von insgesamt rund 33 ha (rund 6 ha im Jeanne d'Arc Areal) vermarktet und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Nur eine Reservefläche von 6.000 m² für ein angrenzendes Unternehmen ist derzeit nur geringfügig als Lager- und Stellplatzfläche genutzt.

Das noch im städtischen Eigentum befindliche Grundstück 1469/8 mit 1.200 m² im Osten der Gustav-Hertz-Straße wird als Erschließungsoption derzeit noch zurückgehalten. Das Jeanne d'Arc Areal ist vollständig vermarktet. Insgesamt befinden sich heute über 150 Firmen im Gebiet.

Im Gewerbepark D10 „Am Messegelände-Ost“ stellt sich die Situation seit der Rechtskraft des Bebauungsplans im Dezember 2015 wie folgt dar:

- Die Stadt hat Bauplätze für sechs Unternehmen mit einer Fläche von rund 4,3 ha veräußert. Dies entspricht bei einer Gesamtgewerbefläche von rund 9 ha einem Vermarktungsstand von knapp 50 %. Schließt man die beiden Privatflächen mit ein, liegt der Vermarktungsstand bereits bei über 55 %.
- Für rund 3,4 ha Grundstücksfläche hat die Stadt einen befristeten Veräußerungsverzicht in einem gestuften Verfahren zu Gunsten der GridProBuilding GmbH zur Realisierung eines Technologie- und Forschungsclusters „ePark.Landau“ erklärt. Ob das Projekt „ePark“ realisiert werden kann, ist derzeit noch nicht sicher. Festzuhalten ist jedoch, dass aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen bei einer Nichtverlängerung der Grundstücksreservierung eine zeitnahe Vermarktung „auf klassischem Wege“ möglich ist.
- Ein Grundstück (2.162 m²) befindet sich im Privateigentum und wird eigenständig entwickelt.
- Ein Grundstück (3.483 m²) befindet sich noch im Privateigentum. Das Grundstück ist Teil eines landwirtschaftlichen Betriebsvermögens, sodass es im Umlegungsverfahren noch nicht an die Stadt übertragen wurde. Die Eigentümer haben einer abgestimmten Vermarktung mit der Stadt zugestimmt.
- Zur aktiven Vermarktung verfügt die Stadt derzeit nur noch über das Grundstück D3 an der Kreuzung Carl-Bosch-Straße / Otto-Hahn-Straße (3.007 m²). Auch für diese Fläche befindet sich die Wirtschaftsförderung bereits in ersten Ansiedlungsgesprächen mit Interessenten.

Die gewerblich nutzbaren Grundstücke östlich der Paul-von-Denis-Straße befinden sich entgegen der ursprünglichen Zeitplanung bereits in der Vermarktung. Die Entwicklung der Grundstücke erfolgt in Anlehnung an die Konzeptvergabe bei der Konversion Süd und die Vermarktung der Grundstücke im Gewerbepark D10 über eine Marktabfrage und Interessentengespräche. Erste Interessensbekundungsgespräche fanden im April / Mai 2017 statt. Es zeichnet sich deutlich ab, dass für voraussichtlich alle Flächen noch im laufenden Jahr Grundstückskaufoptionen ausgesprochen und sämtliche Grundstücke ab 2018 einer baulichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Für rund 1,8 ha Grundstücksfläche bzw. maximal acht Bauplätze liegen über 30 Interessensbekundungen vor.

Aktuelle gesamtstädtische Gewerbeflächenverfügbarkeit:

Gemäß Anlage 2 werden im gesamten Stadtgebiet insgesamt knapp 40 Bauplätze mit einer Fläche von rund 21 ha derzeit augenscheinlich noch nicht gewerblich genutzt. Diese Flächen befinden sich jedoch in der Projektierung bzw. Genehmigungsphase und stehen damit nicht mehr zur Vermarktung zur Verfügung („dunkelblaue Flächen“).

Bauplatzflächen, die nicht oder nur geringfügig genutzt werden („gelbe Flächen“), gibt es im Stadtgebiet auf rund 11 ha Fläche. Diese Flächen befinden sich – bis auf eine Reservefläche für ein angrenzendes Unternehmen im D9 – alle im Privateigentum und sind somit für die Stadt kaum nutz- bzw. entwickelbar.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es nur fünf derzeit ungenutzte und für eine gewerbliche Nutzung geeignete Bauplätze im Umfang von rund 2 ha („grüne Flächen“). Diese Flächen können jedoch nicht ohne weiteres entwickelt werden, da sie sich – bis auf einen Bauplatz im D10 – alle im Privateigentum befinden. Das heißt, dass sofort verfügbare Gewerbeflächen im Stadtgebiet derzeit kaum vorhanden sind.

Ziele der Planung:

Aufgrund der vorgenannten Entwicklungen und Verfügbarkeiten besteht ein erheblicher Handlungsbedarf um die Nachfrage nach Flächen für Büros, Dienstleistungen und produzierende Betriebe im Sinne einer nachhaltigen gesamtstädtischen wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung Rechnung tragen zu können. Die Stadt Landau zeichnet sich durch eine koordinierte Entwicklung der unterschiedlichen Teilaspekte der Stadtentwicklung aus. So wurden in der Vergangenheit die Maßnahmen zur Schaffung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen sowie für die dazugehörige Infrastruktur eng aufeinander abgestimmt, um die Stadt als Ganzes zu entwickeln und nicht nur Wohn- oder Arbeitsort zu sein. Ähnlich wie bereits im wohnbaulichen Bereich erkannt und im Rahmen der Initiative Landau baut Zukunft auf den Weg gebracht, besteht auf Basis der o. g. Ausgangssituation die Notwendigkeit vorausschauend das Angebot an Gewerbeflächen anzupassen, da auch im gewerblichen Bereich die Nachfrage von lokalen und regionalen Betrieben nach verfügbaren Gewerbeflächen anhaltend hoch ist. Mehrere Unternehmen wurden auf deren Wunsch von der Wirtschaftsförderung bereits auf einer unverbindlichen Vormerkliste aufgenommen. Diese Unternehmen baten um Information, sollten mittel- bis langfristig neue Gewerbeflächen im Stadtgebiet generiert werden. Zur Steuerung einer abgestimmten Gesamtkonzeption wird daher vorgeschlagen, auch im gewerblichen Bereich neue Standorte zu erschließen und die Entwicklung von Wohnen und Arbeiten weiterhin im Gleichklang zu gestalten.

Deshalb soll zunächst der Gewerbepark Am Messegelände auf rund 42 ha nach Osten bis zur Autobahn A 65 erweitert werden. Diese Erweiterung „Gewerbepark Messegelände-Südost“ bildet damit den räumlichen Abschluss des Gewerbeparks Am Messegelände. Der Geltungsbereich des Gewerbeparks Messegelände-Südost liegt südlich des Birnbachs, östlich dem Gebiet D9, westlich der Autobahn und nördlich der Bahngleise nach Mörlheim. Unter Berücksichtigung der Fortführung des Grünzuges entlang des Birnbachs können etwa 33 ha Bruttobauland bzw. rund 20 ha Nettobauland entwickelt werden.

Durch die parallele Einspeisung der Fläche des D12 in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll eine aufeinander abgestimmte und ausgewogene Stadtentwicklungskonzeption erreicht werden (siehe unten).

Weitere Planungsziele des Bebauungsplans sind die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, insbesondere der im Plangebiet ansässigen Landwirtschaftsstellen. Ferner soll die hohe städtebauliche Qualität aus den angrenzenden Gewerbeparkflächen D9 und D10 fortgeführt werden. Dies kann beispielsweise durch die Ausbildung von Raumkanten entlang der Haupteinzelstraßen und durch eine auf das Landschaftsbild und das städtebauliche Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung der Baukörper erreicht werden. Entlang der Autobahn A 65 sollen

insbesondere Anforderungen an die Gestaltung von Baukörpern und Werbeanlagen die Attraktivität des Gewerbeparks widerspiegeln und wahren. Schließlich wird die Fortführung der Freiraumgestaltung entlang des Birnbachs analog den Maßstäben der Bebauungspläne D9 und D10 angestrebt.

Einheitlicher Regionalplan und Flächennutzungsplan

Der Einheitliche Regionalplan stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sowie den Bereich entlang des Birnbachs als „Grünzäsur“ dar. Im südlichen Bereich befindet sich die „Freihaltetrasse für den Schienenverkehr“. Der Bebauungsplan wird diese regionalplanerischen Zielvorgaben aufgreifen.

Im Flächennutzungsplan 2010 sind keine weiteren gewerblichen Potentialflächen vorhanden, mit Ausnahme von zwei kleinen Bereichen in Godramstein und Mörzheim (rund 2 ha). Die Fläche in Godramstein ist zudem eine Reservefläche des angrenzenden Unternehmens.

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie entlang des Birnbachs als Grünfläche und primären Biotopverbund dar. Über das südliche Plangebiet verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Im Zuge der anlaufenden Flächennutzungsplan-Neuaufstellung werden die Flächendarstellungen entsprechend der Bebauungsplanung im Parallelverfahren anzupassen sein (siehe unten). Die Landwirtschaftskammer wurde über dieses Verfahren vorinformiert.

Planverfahren:

Grundlage für die Entwicklung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht in der Form eines Bebauungsplans. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ durchgeführt, d.h. es ist sowohl eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als auch eine Offenlage vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Hinsichtlich verschiedener Fachthemen sind Gutachten zu erstellen, beispielsweise zu Immissionsschutz (Lärm, Geruch), Entwässerung, Straßenverkehr sowie Arten- und Naturschutz.

Die erforderliche Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Landau in der Pfalz durchgeführt. Daher kann der Bebauungsplan „D12, Gewerbepark Messegelände-Südost“ erst nach der ab 2019 angestrebten Genehmigung des neu aufgestellten Flächennutzungsplans in Kraft treten. Neue gewerblich nutzbare und voll erschlossene Bauplätze stehen somit ab ca. 2020/21 zur Verfügung.

Auswirkungen:

Neben den vorgenannten Auswirkungen für die Unternehmen sind im Planungsverfahren die Interessen der im Plangebiet ansässigen und der durch Pachtverhältnisse betroffenen Landwirte zu berücksichtigen. Hierzu wird die Verwaltung Gespräche mit den Landwirten und der Landwirtschaftskammer führen, um hier einen angemessenen Interessenausgleich herbeizuführen. Parallel zu dieser Vorlage werden die betroffenen Eigentümer durch die Verwaltung über die Planungs- und Entwicklungsabsicht informiert.

Die Maßnahme selbst soll analog der Vorgehensweise im D9/D10 als in sich geschlossene Finanzierungsmaßnahme abgewickelt werden. Hierfür wird eine Genehmigung der ADD eingeholt.

Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5625

Haushaltsjahr: 2017 und 2018

Betrag: ca. 80.000 € (für Fachgutachten und Verfahren), 2017: 30.000 €, 2018: 50.000 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Sonstige Anmerkungen: Der Bebauungsplan wird in Eigenregie erarbeitet.

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „D12, Gewerbepark
Messegelände-Südost“

Anlage 2: Übersichtsplan zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

