



Sitzungsvorlage 610/461/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 18.05.2017	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
Stadtvorstand	22.05.2017	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	30.05.2017	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	06.06.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „D9-Änderung, 1. Teiländerung-Am Messeplatz“;
Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „D9-Änderung, 1. Teiländerung-Am Messeplatz“ wird in der Fassung vom Mai 2017 beschlossen und die Begründung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „D9-Änderung, 1. Teiländerung-Am Messeplatz“ sowie seiner Begründung in der Fassung vom Mai 2017 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:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt im Gewerbepark „Am Messengelände“ und umfasst mit einer Größe von insgesamt 6.924 m² die Flurstücke 1169/32, 1169/33 und teilweise 1296/6 der Gemarkung Queichheim.

Die Flurstücke 1169/32 und 1169/33 sind derzeit überwiegend geschottert und werden gelegentlich für Veranstaltungen auf dem benachbarten Messeplatz genutzt. Auf dem Flurstück 1296/6 befindet sich ein Fuß- und Radweg mit beidseitigem Begleitgrün.

Bestehendes Bauplanungsrecht:

Der am 17.07.2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan D9-Änderung setzt für das Plangebiet das Sondergebiet 2 „Messe- und Veranstaltungshalle“ mit der Nutzungsart „Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb“ fest.

Bisherige Entwicklung und Planungsanlass:

Der Stadtrat hat am 30.09.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans D9-Änderung beschlossen, da auf dem Grundstück nicht mehr die ursprünglich vorgesehene Messe- und Veranstaltungshalle errichtet, sondern die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Das nördliche Flurstück 1169/33, bereits erworben von einem Bauträger, soll durch einen Erweiterungsbau eines unmittelbar angrenzenden Hotels genutzt werden. Das südliche Flurstück 1169/32, bereits erworben von einer Bank, soll mittelfristig von einer unmittelbar angrenzenden Bank mit einem Bürogebäude genutzt werden. Der Fuß-/ Radweg mit Begleitgrün auf dem städtischen Flurstück 1296/6 soll erhalten bleiben, jedoch hinsichtlich der Freiraumgestaltung an die aktuellen artenschutzrechtlichen Erkenntnisse und Anforderungen angepasst werden.

Ergebnisse der erstmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange:

Die erstmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgten vom 18.02.2015 bis 20.03.2015. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen zehn Stellungnahmen ein. Von der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Zu folgenden Themen wurden Stellungnahmen abgegeben und führen zu Änderungen des Entwurfs und damit zu einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (siehe Anlagen 4 und 5):

- Durch die Stellungnahme des NABU Landau wurde auf streng geschützte Haubenlerchen hingewiesen. Im April 2015 erhielt das Stadtbauamt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde. Daraufhin erfolgte eine grundlegende Abstimmung mit dem Umweltamt zur Vorgehensweise hinsichtlich des Themas Artenschutz. Ein ergänzendes Gutachten zum Artenschutz wurde im September 2016 erstellt. Seitens des Umweltamts wurden die hieraus entwickelten Maßnahmen im November 2016 und Januar 2017 abgestimmt und in den Entwurf integriert.
- Die Festsetzungen zum Einzelhandel wurden durch eine Stellungnahme der IHK und des Einzelhandelsverbands Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz konkretisiert. Die geforderte Flächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente „weit unter 15%“ bzw. auf max. 50 m² Verkaufsfläche wird nicht zur Übernahme in den Entwurf empfohlen. Es wird ergänzt, dass bei Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben nur max. 120 m² Verkaufsfläche zum Verkauf zentrenrelevanter Sortimente genutzt werden dürfen. Hiermit sind bei Einzelhandelsbetrieben, Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben max. 120 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Hinsichtlich des Themas Immissionsschutz wurde durch ein Fachbüro am 05.10.2015 eine neue Fassung der Erläuterungen vorgelegt und in die Begründung integriert.
- Aufgrund der Erfahrungen bei der Vermarktung der Gewerbeflächen im Gewerbepark Am Messegelände und Am Messegelände-Ost schlägt die Verwaltung die Erhöhung der zulässigen Mindestgebäudehöhe von 10,0m auf 11,0m und der maximalen Gebäudehöhe von 10,5m auf 12,0m vor.

Weitere Vorgehensweise:

Die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll im Juli 2017 stattfinden. Der Satzungsbeschluss soll im September 2017 gefasst werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf B-Plan 05/2017, 1. Teiländerung – Planzeichnung
- Anlage 2: Entwurf B-Plan 05/2017, 1. Teiländerung – Textteil
- Anlage 3: Entwurf B-Plan 05/2017, 1. Teiländerung – Begründung
- Anlage 4: Synopse zur Entwurfsfassung
- Anlage 5: Änderungsübersicht

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

