

Drucksache Nr.: 092/2022

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 6
Az.: 220BU

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	05.05.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	11.05.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	12.05.2022	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	19.05.2022	Ö	zur Beschlussfassung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße" (Vorentwurf) im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB

b) Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
2. die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf.

Begründung:

Die Generalzolldirektion (kurz: GZD) ist für die operative Steuerung der Zollverwaltung in Deutschland zuständig. Sie gliedert sich in zehn Direktionen – zwei Zentralkontrollstellen und acht Fachdirektionen. Zu den Aufgaben der in Neustadt an der Weinstraße angesiedelten Fachdirektion IV gehören das Verbrauchssteuer- und Verkehrssteuerrecht sowie der Prüfungsdienst.

Bislang ist die GZD in Neustadt auf vier Standorte verteilt, die Hauptgebäude befinden sich in der Wiesenstraße bzw. an der Festwiese. Aus betrieblichen Gründen (veraltete Bürostrukturen, fehlende Barrierefreiheit) sollen diese zeitnah aufgegeben und an einem neuen Standort zusammengelegt werden. Der Verwaltungssitz der GZD in Neustadt wird dadurch langfristig gesichert, bestehende Arbeitsplätze bleiben erhalten, neue können geschaffen werden. Der Umzug soll voraussichtlich Ende des Jahres 2024 erfolgen.

Die Wahl der für die Standortentscheidung zuständigen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) fiel auf ein unbebautes privates Grundstück (bestehend aus drei Flurstücken) im Gewerbegebiet an der Theodor-Haubach-Straße im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf, an der Grenze zur Kernstadt. Das Grundstück eignet sich für das Vorhaben insbesondere aufgrund seiner Lage bzw. seiner guten Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem über die Speyerdorfer Straße sowie aufgrund seiner Größe von ca. 10.200 m². Die projektierte Fläche liegt vollumfänglich im Wasserschutzgebiet „WSG ORDENSWALD SW Neustadt“, Zone III A.

Beabsichtigt ist der Bau eines modernen Büro- und Verwaltungsgebäudes mit circa 400 Arbeitsplätzen durch einen Bauträger, der zugleich auch Grundstückseigentümer ist. Um das von der GZD gewünschte Raumprogramm umsetzen zu können, sieht das Konzept die Errichtung eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss im Bereich der mittleren Gebäudeachse vor. Zwei Innenhöfe dienen der zusätzlichen Belichtung und Belüftung der zukünftigen Büro- und Verwaltungsräume sowie der Reduzierung der überbauten Flächen. Der westlich gelegene Innenhof dient als begrünte Freifläche, der östlich gelegene beherbergt die sowohl für Beschäftigte als auch für die Öffentlichkeit zugängliche Gastronomie mit ca. 60 bis 80 Sitzplätzen im Innen- und ca. 40 Sitzplätzen im Außenbereich. Die innere Erschließung des Büro- und Verwaltungsgebäudes erfolgt durch vier Treppenhäuser mit Aufzug jeweils in den Eckbereichen. Zwei weitere Treppenhäuser im Gebäudeinnern ergänzen die notwendigen Rettungswege.

Für die Ver- und Entsorgung kann voraussichtlich das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Theodor-Haubach-Straße. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage mit ca. 90 Kfz-Stellplätzen geplant. Weitere ca. 170 Kfz-Stellplätze werden ebenerdig vorgesehen, davon 10 behindertengerecht und 16 für Elektrofahrzeuge. Auch Fahrradabstellplätze werden angeboten. Außerdem ist die Einrichtung einer Bushaltestelle an der Speyerdorfer Straße beabsichtigt, um den Standort Theodor-Haubach-Straße besser an den ÖPNV anzubinden.

Das Themen Verkehr und Mobilität, Bodenschutz, Artenschutz und Schallschutz werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch näher untersucht. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung in Form einer Übersichtsbegehung am 01.03.2022 ergab, dass eine Betroffenheit von Brutvögeln und Reptilien nicht auszuschließen ist und diesbezüglich weitere Untersuchungen von April bis August stattfinden müssen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“, nach dessen Festsetzungen das beabsichtigte Vorhaben nicht zulässig wäre – insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der Zahl der Vollgeschosse (Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig; maximal 2 Vollgeschosse). Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Für die angestrebte Entwicklung ist deshalb eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich.

Der Plangeberin ist bewusst, dass das oben beschriebene Vorhaben teilweise stark von seiner gebauten Umgebung abweicht. Es handelt sich jedoch um ein bedeutendes Vorhaben für die Stadt Neustadt an der Weinstraße, das zur Sicherung und zum Ausbau von Arbeitsplätzen vor Ort beiträgt. Die Abweichungen können daher aus städtebaulicher Sicht akzeptiert werden, zumal die Verträglichkeit des Vorhabens durch eine naturnahe Freiflächengestaltung sowie durch umweltfördernde Festsetzungen sichergestellt werden soll.

Ökologie und Klimaschutz wird Rechnung getragen, indem das Baukonzept unter anderem vorsieht,

- die private Grünfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wie auch schon im ursprünglichen Bebauungsplan zu erhalten,
- mindestens 20% der Baugrundstücksfläche nicht zu überbauen,
- nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und Schottergärten auszuschließen,

- Bäume und Sträucher anzupflanzen (dient zugleich der Eingrünung des Vorhabens),
- Dachflächen zu mindestens 80 % zu begrünen und zu mindestens 60% mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Kombination möglich),
- geschlossene Außenwände mit mehr als 50 m² zusammenhängender Fassadenfläche mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen,
- anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu verwerten (Rückhaltung und Versickerung).

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB bietet sich immer dann an, wenn – wie im vorliegenden Fall – ein exakt geplantes und bereits stark konkretisiertes Bauprojekt durch einen Vorhabenträger realisiert werden soll. Er besteht aus den drei Komponenten: Dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag. Während der VEP zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmt werden muss, ist der eigentliche Bebauungsplan als Grundlage für die spätere Baugenehmigung anzusehen. Der Vorhabenträger ist in der Lage und dazu bereit, das abgestimmte Vorhaben innerhalb einer noch festzulegenden Frist durchzuführen und darüber hinaus die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Hierzu wird er sich in einem noch auszuarbeitenden Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt verpflichten. Sollte der Vorhabenträger seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, träte der vorhabenbezogene Bebauungsplan außer Kraft und der bisher wirksame Bebauungsplan lebte auf.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Um zunächst zu aktuellen Informationen zu gelangen, soll dennoch zeitnah eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beläuft sich auf ca. 1,02 Hektar und umfasst vollständig die Flurstücks-Nummern 7736/4, 7736/9 und 7736/10 im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Planzeichnung zu entnehmen.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung von Arbeitsplätzen und des Dienstsitzes der Generalzolldirektion in Neustadt durch Unterbringung der erforderlichen Räumlichkeiten in einem Gebäudekomplex.

Das geplante Vorhaben (gewerbliche Nutzung) entspricht bereits den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird demnach Rechnung getragen.

Im Übrigen wird auf die beigelegte Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 12.05.2022

Oberbürgermeister

