



Sitzungsvorlage
610/542/2019

| | | | |
|---|----------------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 07.02.2019 | Aktenzeichen: 61_32/610-St 12 | | |
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand | 21.01.2019 | Vorberatung N | |
| Bauausschuss | 29.01.2019 | Vorberatung Ö | |
| Ortsbeirat Mörzheim | 31.01.2019 | Vorberatung Ö | |
| Hauptausschuss | 05.02.2019 | Vorberatung Ö | |
| Stadtrat | 19.02.2019 | Entscheidung Ö | |

Betreff:

Bebauungsplan „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in Mörzheim - Verkleinerung des Geltungsbereiches und Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ wird auf die Flurstücke 172/4, 174, 178/2, 3577, 3578, 3579 sowie teilweise die Flurstücke 320/15, 3575, 3576 und 3586, Gemarkung Mörzheim verkleinert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des zu erarbeiten Vorentwurfs des Bebauungsplans erneut vorzunehmen.

Begründung:

Anlass der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ wurde im Jahr 2000 beschlossen. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand von Mörzheim, um die Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Betriebe sicherzustellen und die Neuansiedlung weiterer Betriebe zu fördern.

Das Aufstellungsverfahren sowie die Erstellung aller begleitenden Gutachten wurden in den folgenden Jahren vorangetrieben, jedoch das Verfahren nach Durchführung der Offenlage nicht weitergeführt. Auch der Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst. Gründe hierfür waren überwiegend eine ablehnende Haltung der im Geltungsbereich liegenden Grundstückseigentümer, die die zukünftige, an ihren Privatgärten angrenzende, gewerbliche Entwicklung kritisierten, Weinbergsflächen nicht aufgeben wollten und/oder die Erhebung von künftigen Erschließungsbeiträgen ablehnen.

Aktuell liegt der Verwaltung ein Bauantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes in der Kapbachstraße vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans MH 4. Der Antrag wurde in Abstimmung mit dem

Vorhabenträger vorzeitig zurückgezogen, soll aber nach Klärung der Rechtsfrage der Zulässigkeit erneut eingereicht werden. Da ein Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses seither nicht gefasst wurde, ist die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben nicht eindeutig definiert. Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“) scheidet aus, da das Aufstellungsverfahren seit ca. 10 Jahren ruht. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB scheidet aus, weil das Grundstück nicht ausreichend erschlossen ist. Für eine Genehmigung nach § 35 BauGB liegen nicht die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Die Verwaltung schlägt deshalb die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“, jedoch mit einem verkleinerten Geltungsbereich, vor (siehe Anlage 2). Bei diesem Vorgehen muss das bisherige Verfahren ab der frühzeitigen Beteiligung erneut durchgeführt werden, da sich das damals erarbeitete Konzept wesentlich verändert. Zudem sind die einst erstellten Gutachten mittlerweile nicht mehr aktuell und müssen überarbeitet werden. Im Unterschied zur Ursprungsplanung aus 2000 bzw. 2009 soll außerdem anstatt eines Gewerbegebietes (GE), ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Der bisherige westliche Teilbereich des einfachen Bebauungsplans mit der Festsetzung „Dorfgebiet“ (MD) entfällt (siehe Anlage 2).

Mit Weiterführung und Verkleinerung des Geltungsbereiches werden nunmehr ausschließlich Interessen eines Bauherrn verfolgt. Somit müsste das Verfahren formal auf das eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgestellt werden. Da sich der Bauherr jedoch zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten bereiterklärt hat und ein Verfahren bereits eingeleitet wurde, kann die ursprünglich gewählte Vorgehensweise beibehalten werden. Mit dem Bauherrn ist eine Planungs- und Erschließungskostenvereinbarung bzw. ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Dieses Vorgehen hat insbesondere auch den Vorteil, dass die Vorhaben im Geltungsbereich zum Zeitpunkt der Planerstellung noch nicht exakt festgelegt werden müssen und in Zukunft mehr Flexibilität bei der baulichen Umsetzung gegeben ist.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der verkleinerte Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mörzheim im östlichen Bereich des Stadtdorfes. Der Geltungsbereich umfasst hierbei den östlichen Teilbereich der Kapbachstraße sowie deren südliche Bebauung mit den Hausnummern 4, 6, 8 und 10 sowie zwei direkt angrenzende Wirtschaftswege. Im weiteren Fortsatz Richtung Osten schließt sich die freie Landschaft mit Weinbergsflächen an.

Der verkleinerte Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 0,7 ha die Flurstücke 172/4, 174, 178/2, 3577, 3578, 3579 sowie teilweise die Flurstücke 320/15, 3575, 3576 und 3586 (siehe Lageplan in der Anlage).

Das Plangebiet ist derzeit geprägt von einem Nebeneinander von Wohnen und Kleingewerbe.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt an dieser Stelle neben einer „gemischten Baufläche“, einer „gewerblichen Baufläche“ und einer „Fläche für die Landwirtschaft“ auch eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar.

Die Neuaufstellung des „Flächennutzungsplans 2030“ stellt im Vorentwurf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als eine gemischte Baufläche dar. So ist sichergestellt, dass künftig der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotop eingetragenen.

Planungsverfahren:

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand muss ein „Vollverfahren“ durchgeführt werden, d.h. es ist sowohl eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als auch die Offenlage vorgesehen. Darüber hinaus ist ein landschaftsplanerischer Begleitplan sowie eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Hinsichtlich verschiedener Fachthemen sind Gutachten zu erstellen, beispielsweise zu Immissionsschutz (Lärm, Geruch), Entwässerung sowie Arten- und Naturschutz.

Weitere Vorgehensweise

Vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgen die Erarbeitung eines städtebaulichen Bebauungskonzeptes sowie die Erstellung von Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung.

Die Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligung bzw. der Fachgutachten werden in den weiteren Planungsprozess einfließen.

Auswirkungen:

Mit dem Vorhabenträger ist eine Planungs- und Erschließungskostenvereinbarung zur Übernahme der vorgenannten Kosten abzuschließen, z.B. in Form eines städtebaulichen Vertrages.

Der Stadt Landau entstehen hierdurch keine weiteren Kosten.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“, Stand: Januar 2019

Anlage 2: Überlagerung der Geltungsbereiche aus Januar 2019 und Dezember 2008

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Dezernat III - BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

