



Sitzungsvorlage
610/637/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.11.2020	Aktenzeichen: 61_32/610 St FNP		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.11.2020	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	01.12.2020	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Nußdorf	02.12.2020	Vorberatung Ö	
Stadtrat	26.01.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „ND 1, Nördlich Schelmengässel – 3. Teiländerung“;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Nußdorf, zwischen Lindenbergstraße und Schelmengässel wird der Bebauungsplan „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“ in der Fassung vom 28.10.2020 wird zur Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen; die Begründung wird gebilligt (Anlagen 2 bis 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan umfasst den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans „ND 1, Änderungsplan II“ mit dem Standort der Sporthalle sowie der zugehörigen Hausmeisterwohnung. Das Plangebiet wird im Norden von der Lindenbergstraße (L 512) und im Westen von der Straße Schelmengässel begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 4113/8, Gemarkung Nußdorf. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Landau.

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,34 Hektar.

Planungsziel und Zweck der Aufstellung

Im Zuge der Dorfentwicklungsplanung von Nußdorf soll im Rahmen der Initiative „Nußdorf bewegt“ ein Sportlerheim/Mehrgenerationen-Treff für die örtliche Bevölkerung errichtet werden. Beabsichtigt ist die Realisierung eines einstöckigen Gebäudes in serieller Modulbauweise, das kostensparend und unter Nutzung nachhaltiger Baustoffe (Holz, etc.) errichtet wird. Der Mehrgenerationen-Treff wird am Ortsrand zwischen der Sporthalle und einem Einfamilienhaus-Wohngebiet verwirklicht. Nach Westen soll er als Aushängeschild für den Weinort Nußdorf in die freie Landschaft wirken. Unter anderem ist ein Gastraum mit Terrasse vorgesehen, der einen Cafébetrieb ermöglicht. Um einen qualitätsvollen und nachhaltigen Bau zu sichern, wird die bestmögliche Lösung unter Durchführung einer Mehrfachbeauftragung dreier Architekturbüros ermittelt.

Der am 5.02.1997 ausgefertigte und rückwirkend zum 27.04.1977 rechtsgültige Bebauungsplan „ND 1, Änderungsplan II“ setzt für den Standort eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Ziel der Planung ist es, durch die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „ND 1, Nördlich Schelmengässel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sportlerheims / Mehrgenerationen-Treffs zu schaffen. Hierfür wird der Bebauungsplan mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen einer Sport- und Spielanlage sowie eines Mehrgenerationen-Treffs, an die rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 angepasst. Um den Neubau zu ermöglichen sowie die bestehenden Nutzungen zu sichern, soll im Bebauungsplan eine entsprechende Baugrenze festgesetzt werden.

Lärmsituation

Durch den Neubau des Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes und dessen Nutzung und Nutzungsintensität sind gegenüber der Bestandssituation zusätzliche Schallemissionen zu erwarten, die Auswirkungen auf die umgebende Wohnbevölkerung mit sich bringen können. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung nimmt dabei zwei wesentliche Nutzungsszenarien an: den Cafébetrieb sowie das Szenario einer Vereinsveranstaltung. Negative Einwirkungen auf drei in der Umgebung befindliche Wohnhäuser wären insbesondere bei einer Vereinsveranstaltung die bis in die Nachtstunden (nach 22 Uhr) andauert, zu erwarten.

Um die schädlichen Auswirkungen abzuwenden werden baulich, technische Festsetzungen für das Vereinsheim getroffen. Dies beinhaltet beispielsweise das Verbot von kippbaren und direkt mit dem Gastraum in Verbindung stehenden Fensteröffnungen auf der Südseite des Gebäudes oder die Erlaubnis Schall abstrahlende, technische Komponenten nur an der Nordfassade des Gebäudes – und damit an der von den Wohnhäusern abgewandten Seite - anbringen zu dürfen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Um das für die umgebende Wohnbevölkerung kritische Szenario einer Veranstaltung in den Nachtstunden auszuschließen, werden auf der Ebene der bauordnungsrechtlichen Genehmigung Auflagen zu treffen sein, die Veranstaltungen im Nachtzeitraum untersagen. Derartige Auflagen sind auf der Ebene der Bauleitplanung rechtlich nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und im Baugenehmigungsverfahren zu erlassende Auflagen reichen aus, um schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch, also Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, abzuwenden.

Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die zu beplanende Grundfläche ist kleiner als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Von der Möglichkeit einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich am Planverfahren zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5292

Haushaltsjahr: 2020

Betrag: 4.760 € (Schallgutachten)

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Sonstige Anmerkungen: Der Bebauungsplan wird in Eigenleistung erarbeitet. Planmäßige Kosten fallen für die Vergabe der Leistung eines Schallgutachtens an.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“

Anlage 2: Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“

Anlage 3: Entwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“

Anlage 4: Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

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