



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 27.02.2013	Aktenzeichen: 610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	04.03.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	12.03.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	09.04.2013	Vorberatung	
Stadtrat	16.04.2013	Entscheidung	

Betreff:

Aufstellung der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz für den Bereich „Am Lohgraben“ im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan C 34 „Am Lohgraben“.

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage zeichnerisch umgrenzte Gebiet (Anlage) wird die Aufstellung der 17. Teiländerung des am 27. Januar 2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan C34 „Am Lohgraben“ beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 umfasst in der Gemarkung Landau die Flurstücke Nummer 2739/4, 2739/5, 2740/4 und 2740/5. Der Geltungsbereich (Anlage) der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha.

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Die RoseRaum GmbH, als Vorhabenträger, beabsichtigt auf den benannten Flächen eine wohnbauliche Entwicklung. Die Fläche (Anlage), die die Rose Raum GmbH entwickeln möchte, ist bereits Gegenstand der Untersuchung von Baulandpotenzialen in der Stadt Landau. Da es sich bei diesem Bereich um eine Arrondierungsfläche im bestehenden Siedlungskörper handelt, wird eine Entwicklung aus fachlicher Sicht begrüßt.

Das Konzept der RoseRaum GmbH sieht vor, dass der natürliche Charakter dieser Flächen nicht beeinträchtigt wird. Um dies zu gewährleisten wird für die Umsetzung des Vorhabens eine aufgeständerte Bauweise beabsichtigt. Es ist vorgesehen, dass weder in die Bodenstruktur und -beschaffenheit noch in die Funktion der Fläche als Grünfläche und – bei außergewöhnlicher Hochwasserlage – als Überschwemmungsfläche eingegriffen werden soll. Mittels eines Pfahlbaukonzepts würde sich somit die beabsichtigte Wohnanlage in idealer Weise in die heutige, sehr

naturnahe Situation der Fläche einfügen, ohne diese zu stören oder gar zu zerstören. Ein weiteres Ziel des Vorhabenträgers ist die Bauten in die umliegende Natur zu integrieren. Der zum Teil hochwertige Baumbestand soll hiermit einbezogen werden.

Der im Jahr 2000 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt das Areal als Kleingartenfläche sowie teilweise als Überschwemmungsgebiet dar. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C34 „Am Lohgraben“ ist die Festsetzung eines Wohngebiets vorgesehen. Es wird daher notwendig, den Flächen-nutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, der auch dort eine solche Wohnbaufläche vorsieht.

Da sich bei dem geplanten Vorhaben verschiedene wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Prüfungen bzw. Verfahren überlagern, wurde bereits im Vorfeld mit der Oberen Wasserbehörde geprüft, welche fachlichen Anforderungen zur Umsetzung des Wohnbaukonzeptes zu beachten und zu erfüllen sind. Daraus ergaben sich wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Anforderungen an das Vorhaben, welche dem Vorhabenträger zur weiteren Bearbeitung bereits schriftlich mitgeteilt wurden.

Zeitlich parallel muss folgendes Verfahren betrieben werden:

- Der Regionale Raumordnungsplan weist für diesen Bereich eine Siedlungs-freifläche aus. Nach einer erster Rücksprache mit der Oberen Raumordnungs-behörde (SGD Süd) stehen dem Vorhaben zwar keine Flächenziele entgegen, jedoch muss das Vorhaben mit dem übergeordneten Ziel Z 31 des Landesent-wicklungsprogramms (LEP) IV, mit einer geforderten nachhaltigen Siedlungs-entwicklung, vereinbar sein. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens und dem Ergebnis der Untersuchung der Baulandstrategie soll daher mit der Oberen Raumordnungsbehörde die Entwicklung des Vorhabens in einer gemeinsamen Lösung abgestimmt werden. Gegebenenfalls ist nach Landesplanungsgesetz ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 Abs. 6 LPlG als erforderlich.

Planverfahren:

Es ist geplant, die Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan C34 „Am Lohgraben“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Zeitlich parallel muss neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung ggf. ein weiteres Verfahren durchgeführt werden, da der Regionale Raumordnungsplan das Vorhaben nicht berücksichtigt. Ob ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 Abs. 6 LPlG erforderlich ist, wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

Auswirkungen:

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen durch das Vorhaben keine Kosten, da der Vorhabenträger in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Lohgraben für die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren alle Planungskosten übernimmt.

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 „Am Lohgraben“ der Stadt Landau in der Pfalz (Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan C 34 „Am Lohgraben“)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

