



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 08.05.2013	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.05.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	04.06.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	11.06.2013	Vorberatung	
Stadtrat	25.06.2013	Entscheidung	

Betreff:

Bebauungsplan "I. Teiländerung C 21-Änderung „Quartier Vauban“,
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „I. Teiländerung des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban““ vom Februar 2013 entsprechend den in der als Anlage 2 beigefügten Synopse vom Mai 2013 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Änderung der zeichnerischen Festsetzung zu den Verkehrsflächen (hier Zufahrten) wird nach § 4a Abs. 3 BauGB zugestimmt.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „I. Teiländerung des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban““ wird gegenüber dem Geltungsbereich der Entwurfsfassung vom Februar 2013 geringfügig verändert (siehe Anlage 3).
4. Der Bebauungsplan „I. Teiländerung des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban““ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom Mai 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlage 1).

Begründung:

A. Geltungsbereich

Geltungsbereich 1

- a) Die Fläche des Geltungsbereichs Nr. 1a wird begrenzt im Süden durch die Charles-de-Gaulle-Straße, im Osten und Westen durch die künftige Straßenbegrenzungslinie, im Norden durch die Grundstücksgrenze.
- b) Die Fläche des Geltungsbereichs Nr. 1b wird begrenzt im Süden durch die Lina-Kößler-Straße, im Osten und Westen durch die künftige Straßenbegrenzungslinie, im Norden durch die Grundstücksgrenze.

Geltungsbereich 2

Die Fläche des Geltungsbereichs Nr. 2 wird begrenzt im Norden durch die Lazarettstraße, im Osten durch die Willy-Brandt-Straße, im Süden durch die Willy-Brandt-Straße und im Westen durch die östlich angrenzende Bebauung.

Der Geltungsbereich 2 wurde gegenüber dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss aufgrund der Stellungnahme der Bauordnungsabteilung marginal verändert. Die Bauordnungsabteilung weist darauf hin, dass zwischen Planzeichnung und dem Bauantrag des Studierendenwerks Vorderpfalz eine Diskrepanz besteht. Diese ist durch einen Wechsel des planenden Büros begründet (siehe Ausführungen in der Synopse). Für die Realisierung der Zufahrten ist jedoch eine Übereinstimmung zwischen Planzeichnung und Bauantrag erforderlich. Aus diesem Grund wird die Planzeichnung entsprechend angepasst (siehe auch Punkt D.2).

B. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Geltungsbereich 1

Auf den Flurstücken 6453, 6443 und 6432 wird jeweils ein Studierendenwohnheim errichtet. Aus schallschutztechnischen Gründen dürfen die erforderlichen Stellplätze ausschließlich östlich des Gebäudes, zur Weißenburger Straße hin, angeordnet werden. Als Folge ist zur Erschließung der Stellplätze eine Zufahrt über die Pocket-Parks im Südlichen WA6 und im MI1 erforderlich.

Geltungsbereich 2

Durch die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen müssen einige an der Lazarettstraße geplante öffentliche Stellplätze entfallen. Dieser Verlust wird durch die Herstellung von 5 öffentlichen Stellplätzen im östlichen Bereich des Baufeldes kompensiert. Der sechste Stellplatz ist privat und dem Reihenmittelhaus zugeordnet.

Ergänzung von Festsetzung Nr. I.6 des Bebauungsplanes C21-Änderung

Nach dem Bebauungsplan C21-Änderung „Quartier Vauban“ sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund mehrerer Befreiungen sollen Garagen künftig ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden. Mit der Regelung „ausnahmsweise“ behält sich die Gemeinde Einflussmöglichkeiten vor.

C. Planverfahren

Die Teiländerung des Bebauungsplanes ‚C21-Änderung‘ kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die in § 13 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt sind:

- durch die Teiländerung des Bebauungsplanes C 21-Änderung ‚Quartier Vauban‘ werden die Grundzüge der Planung (hier: Errichtung eines städtebaulich hochwertigen Wohngebietes) nicht berührt (§ 13 Abs. 1 BauGB);
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen werden. Teil der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind auch der Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen. Da mit der Herstellung der Erschließungsstraße Flächen versiegelt werden, die als Maßnahmenfläche festgesetzt sind, werden diese dennoch ausgeglichen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes C21 - Änderung ‚Quartier Vauban‘ wurden in den Quartiersplätzen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit Bäume gepflanzt, die aus Gründen des Ausgleichs nicht zwingend erforderlich waren. Dieser „Mehrausgleich“ kompensiert die oben beschriebenen Verluste (Fläche

M1ex). Durch die externe Ausgleichsfläche wird darüber hinaus auch der mit der Herstellung der Erschließung im Geltungsbereich 1a verursachte Verlust von zwei im Bebauungsplan C21 Änderung „Quartier Vauban“ festgesetzten Bäumen kompensiert (siehe Festsetzung Nr. II. 1).

Der zusätzliche Hinweis zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der in den Pocketparks vorhandenen Rigolen ist wichtig, um die Funktionsfähigkeit des gesamten Niederschlagsentwässerungskonzeptes auch bei Herstellung der zusätzlichen Erschließung sicherzustellen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da er die Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes nicht erfüllt. Dies ist ausreichend, da sich die I. Teiländerung nur auf bestimmte Teilaspekte bezieht. Alle anderen Regelungen des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban“ gelten weiterhin fort.

D. Zentrale Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und Abwägungsvorschläge

D.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

D.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Zufahrten

Die Bauordnungsabteilung wies auf eine Diskrepanz zwischen Planzeichnung und Bauantrag des Studierendenwerks Vorderpfalz im Bereich der Zufahrten hin. Diese ist dadurch zu begründen, dass es zwischen dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss und der Abstimmung der Bauantragsunterlagen zu dem Projekt der Errichtung von 3 Studierendenwohnanlagen einen Bürowechsel gab, der zu geringfügigen Änderungen (u.a. zur Lage der Zufahrten) in der Planung führte. Für die Realisierung der Zufahrten ist eine Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Bauantragsunterlagen erforderlich. Aus diesem Grund soll die Planzeichnung des Bebauungsplanes in diesem Punkt entsprechend angepasst werden.

Nach § 4 Abs. 3 S. 1 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen, wenn dieser nach der Offenlage geändert oder ergänzt wurde. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Durch die geringfügige Verschiebung der Lage der Zufahrten werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung der zeichnerischen Festsetzung zur Lage der Zufahrten (siehe Anlage 3) ist ausschließlich die Stadt bzw. die Treuhänderin als Eigentümerin der Fläche betroffen. In ihrer E-Mail vom 6. Mai 2013 stimmt die Treuhänderin der geringfügigen Änderung der Zufahrten zu. Eine erneute Offenlage des Entwurfs ist nicht erforderlich.

Bergrechtliches Erlaubnisfeld

Der Anregung der Firma Wintershall wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich nicht in einem bergrechtlichen Erlaubnisfeld liegt und in der Begründung entsprechend ergänzt.

Verkehrsregelungen

Der Stellungnahme der Polizeidirektion wird nicht gefolgt, da dieser Punkt einerseits nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes ist und andererseits derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Sollte sich letzteres ändern, wird sich die Stadtverwaltung mit der Polizeidirektion abstimmen.

E. Weiteres Vorgehen

Bei positiver Zustimmung zum Beschlussvorschlag zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes „I. Teiländerung des Bebauungsplanes C21-Änderung ‚Quartier Vauban‘“ wird der Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan unmittelbar in Kraft.

Ziel des Studierendenwohnheims ist es, die Zimmer zum Wintersemester 2014 zu vermieten. Es liegt bereits ein Bauantrag vor.

F. Auswirkungen

Die Stellplätze und die Zufahrten werden zu Nullkosten von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft auf die Stadt übertragen. Der private Stellplatz ist bereits bezahlt.

Anlagen:

1. Bebauungsplan „I. Teiländerung des Bebauungsplanes C21-Änderung ‚Quartier Vauban‘“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Satzungsfassung, Mai 2013
2. Synopse vom Mai 2013 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Februar 2013
3. Gegenüberstellung der Geltungsbereiche

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

