



Sitzungsvorlage

610/274/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 20.03.2014	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	31.03.2014	Vorberatung	
Bauausschuss	08.04.2014	Entscheidung	

Betreff:

Bebauungsplanersetzendes Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB
- hier: Queichpromenade -

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 125 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 sowie § 4 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Dem bebauungsplanersetzenden Beschluss nach § 125 Abs. 2 BauGB zum Ausbau des Fuß- und Radweges „Queichpromenade“ wird zugestimmt.

Begründung:

1. Lage und Abgrenzung des Fuß- und Radweges „Queichpromenade“:

Im Bereich „Kreuzungsbereich Ostbahnstraße/ Schlachthofstraße“ bis zur Brücke über die Queich in der Ostbahnstraße wurde ein Platz angelegt. Von diesem Platz bis zur Maximilianstraße (ca. 260 m) ist die Herstellung eines Fuß- und Radweges geplant. Dieser Bereich umfasst die Flurstücke Nr. 5106/2 (teilweise), 5114/8 (teilweise) und das Flurstück 5109 (teilweise) in der Gemarkung Landau (siehe Anlage 1).

2. Planungsanlass:

Ziel der Stadt Landau ist die im Zuge des Werkstatt-Innenstadtprozesses erarbeitete Planung umzusetzen. Einer der Bausteine ist die Herstellung einer Promenade entlang der Queich im Bereich des ehemaligen Baubetriebsamtgeländes. Die sog. Queichpromenade beginnt im Kreuzungsbereich Ostbahnstraße/ Schlachthofstraße/ Lutherstraße und endet an der Maximilianstraße (siehe Anlage 2).

Für die betreffende Fläche besteht kein Planrecht. Erschließungsanlagen dürfen jedoch ohne Planrecht nicht hergestellt werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht die Herstellung einer Erschließungsanlage ohne Bebauungsplan, wenn diese den in § 1 Abs. 4 bis 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Anforderungen entspricht (§ 125 Abs. 2 BauGB). Das bedeutet, dass

- die Planung den Zielen der Raumordnung entsprechen müssen (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- die Planung die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Grundsätze, Leitlinien sowie öffentliche und private Belange berücksichtigt.
- eine fehlerfreie Abwägung vorliegt.

Die Erschließungsanlage entspricht den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen. Darüber hinaus bestehen wirtschaftliche Gründe für einen bebauungsplanersetzenden Beschluss.

3. Planverfahren:

§ 125 Abs. 2 BauGB schreibt keinen festen Ablauf vor. Wichtig ist, dass alle erforderlichen Informationen und Belange zusammengetragen werden, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können. Das Abwägungsmaterial wurde wie folgt zusammengetragen:

- Vorgaben des Raumordnungsgesetz und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz 2004 (der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar liegt noch zur Genehmigung vor).
- Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz.
- Es lag eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m § 76 LWG vom 16.09.2011 für die Sanierung der Queichmauer und Anlage der Queichpromenade vor. Die hier dargestellten Anforderungen gingen in die Abwägung ein (Anlage 3).
- Stellungnahmen zu den im Rahmen der Bauvorhaben „Wohnpark Queichpromenade“ und „Queich Quattro“ wurden gesichtet.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde wurde vor der Beteiligungsphase zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Diese lag am 19.02.2014 vor.
- Es wurden die durch die Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und interne Stellen angeschrieben. Diese konnten im Zeitraum vom 20. Februar 2014 bis einschließlich 7. März 2014 eine Stellungnahme abgeben. Es gingen Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, des Polizeipräsidiums sowie des cbf Südpfalz e.V. ein. Verwaltungsintern trugen das Umweltamt (Abteilung Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, wassergefährdende Stoffe und die Untere Naturschutzbehörde), die Grünflächen- und Bauverwaltungsabteilung sowie die Untere Bauaufsichtsbehörde Anregungen vor. Die Stellungnahmen betreffen nicht die Grundzüge der Planung (siehe Anlage 5).
- Die Öffentlichkeit hatte Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom 28. Februar 2014 bis einschließlich 07. März 2014. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

4. Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB:

In der Begründung (Anlage 4) wird dargelegt, dass die in § 125 Abs. 2 BauGB genannten Anforderungen erfüllt sind:

- Die Herstellung der Queichpromenade widerspricht den Zielen der Raumordnung nicht (§ 1 Abs. 4 BauGB).
- Die Fläche des ehemaligen Baubetriebsamtes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und stellt die Nutzungen nicht parzellenscharf dar. Folglich sind nicht alle Verkehrswege im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Herstellung eines Fuß- und Radweges ist in einem Mischgebiet grundsätzlich möglich.
- Die Ausbildung der Queichpromenade hat in vielfacher Hinsicht positive Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Mobilität der Bevölkerung: Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Vernetzung der öffentlichen Einrichtungen und Räume, Aufwertung des Wohnumfeldes, Attraktivitätssteigerung der östlichen Innenstadt als Wohnstandort, Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes und dadurch Erhöhung der Verkehrssicherheit, fußläufige Erschließung der angrenzenden Wohnungen.
- Die Belange des Umweltschutzes wurden geprüft. Es wurde gutachterlich festgestellt, dass durch die Anlage eines neuen Abschnitts der Ufermauer zwar die bisherige Struktur dieses Gewässerrandes nachhaltig verändert wird, dadurch sind jedoch keine FFH-relevanten Lebensraumtypen oder Arten betroffen, so dass keine relevante Beeinträchtigung des FFH-Schutzzwecks entsteht. Es sind keine Vorkommen streng geschützter Arten in diesem Bereich bekannt. Zum Ausgleich der Gehölzverluste werden 27 kleinkronige Bäume entlang der

Queichpromenade gepflanzt. Da es sich um einen Fuß- und Radweg handelt, entstehen keine Luftverschmutzungen. Das Kleinklima wird durch die Anlage der Queichpromenade eher verbessert, indem eine größere Schneise entlang der Queich von einer Bebauung frei gehalten wird.

- Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter: Die Queichufermauer ist als Denkmalzone ausgewiesen. Mit Stellungnahme vom 19.02.2014 teilte die Untere Denkmalschutzbehörde mit, dass gegen die Herstellung der Queichpromenade grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Ausführung der Sanierung der Queichufermauer und der Ausbau der Queichpromenade ist jedoch einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und im Benehmen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe als Fachbehörde abzustimmen. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenfunde gemacht werden, wird die zuständige Behörde entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften informiert. Diese Abstimmung der konkreten Ausführungsplanung ist noch nicht erfolgt und ist noch abschließend durchzuführen.
- Die Anregungen der Telekom Technik GmbH betreffen die Bauausführung und werden im Zuge der Realisierung der Queichpromenade berücksichtigt.
- Zur Anregung der Grünflächenabteilung: die im Bereich der Verlängerung der Landwehrstraße geplante Brücke liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Gemäß § 125 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist für die Herstellung der Brücke als (fußläufige) Erschließungsanlage die Schaffung von Planrecht erforderlich. Da noch offen ist, wann die Brücke gebaut wird, wird der Geltungsbereich nicht angepasst und die Brücke zum jetzigen Zeitpunkt nachrichtlich in den Plan „Planung Queichpromenade“ aufgenommen. Wenn absehbar ist, wann die Brücke realisiert wird, wird zur Schaffung von Planrecht ein Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Die Anregungen der Bauordnungsabteilung betreffen die erforderliche Ausbaubreite, die Anlage der Feuerwehrezufahrt(en) sowie die Forderungen der Grünflächenabteilung. Alle Aspekte wurden im Zuge der Abstimmung der Planung berücksichtigt.
- Für das Polizeipräsidium Rheinpfalz ist die Queichpromenade keine Entlastung für den Radverkehr, sondern eher ein Umweg, so dass weiterhin das Problem des Fahrens auf dem Gehweg (Ostbahnboulevard) bestehe. Zudem erkundigte sich das Polizeipräsidium nach Parkraum für die Anwohner und Stellplätzen für das Be- und Entladen von Alltagsgütern. Hierzu ist folgendes auszuführen: Ob die Queichpromenade eine Entlastung oder einen Umweg darstellt hängt von dem jeweiligen Ziel des Radfahrers ab. Die Queichpromenade ist eine Ergänzung des bestehenden Radwegesystems. Das Problem des Fahrens auf dem Gehweg des Ostbahnboulevards hat andere Ursachen, die unabhängig von der Queichpromenade zu sehen sind. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze für die Neubauten auf dem ehemaligen Baubetriebsamtsgeländes wurden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Form von Tiefgaragenstellplätzen nachgewiesen. Der derzeit vorhandene öffentliche Parkplatz war von Beginn an temporär angelegt für den Zeitraum bis zur Herstellung der Längsparker in der Ostbahnstraße. Das Be- und Entladen von Alltagsgütern erfolgt über die Tiefgarage, die über die Landwehrstraße erschlossen wird oder die Längsparker in der Ostbahnstraße.
- Der cbf Südpfalz e.V. hat keine Einwände, sofern Quer- und Längsgefälle den geltenden Normen entsprechen und der Weg ausreichend beleuchtet ist. Die Stadt ist verpflichtet, die geltenden Normen zur Barrierefreiheit einzuhalten, so dass die Anforderungen der mobilitätseingeschränkten Menschen beim Bau der Queichpromenade berücksichtigt werden.

5. Weiteres Vorgehen:

Es ist angestrebt, die Queichpromenade im späten Frühjahr herzustellen.

6. Auswirkungen:

Die Kostenschätzung für Herstellung der Queichpromenade werden auf rund 400.000 € geschätzt und sind in den Haushaltsjahren 2014 und 2015 unter dem Produktkonto 5410096338 veranschlagt. Außerdem werden für den Grunderwerb Kosten in Höhe von 101.360 € fällig.

Die Queichpromenade befindet sich im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes „Östliche Innenstadt“. Die Maßnahme war Teil des Antrags aus dem Jahr 2009. Die Förderung von Kosten in Höhe von 200.000 € (für den Bereich entlang der Wohnbebauung Landwehrstraße 3a-3c) wurde entsprechend dem Antrag bewilligt. Die Weiterführung bis zur Maximilianstraße wird nach Abschluss der Wohnbebauung umgesetzt.

Anlagen:

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Darstellung der Planung inkl. Querschnitt
Anlage 3	Wasserrechtliche Genehmigung inkl. Stellungnahmen und Landschaftspflegerischem Begleitplan
Anlage 4	Begründung
Anlage 5	Synopse – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
BGM
Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

