



Sitzungsvorlage

610/275/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 20.03.2014	Aktenzeichen: 610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	31.03.2014	Vorberatung	
Bauausschuss	08.04.2014	Entscheidung	

Betreff:

Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben,, – 1. Änderung der Stadt Landau in der Pfalz, Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Gebiet in der Gemarkung Landau, östlich der Luitpoldstraße, südlich der Konrad-Adenauer Realschule Plus und westlich der Fortstraße)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben“ – 1. Änderung in der Fassung vom März 2014 wird als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes C 33 „Am Bürgergraben“ – 1. Änderung in der Fassung vom März 2014 mit seinen textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie seiner Begründung und den zugrunde liegenden Fachgutachten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

A) Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan umfasst ganz das Flurstück 4932/11, 4937/3 und teilweise die Flurstücke 4931/5 und 4937/2. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha (siehe Anlage).

B) Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung dieses Gebietes soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Ziel ist es, die hochwertige Baufläche in direkter Innenstadt Nähe einer ihrer Lage entsprechender Nutzung zuzuführen und den vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) zu decken. Dabei ist die Fläche in die umgebenden Wohn-, Freizeit- und Bildungsnutzungen zu integrieren.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung wurde der Bebauungsplan C33 „Am Bürgergraben“ aufgestellt, der am 08.07.2013 in Kraft getreten ist.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Vorbereitungen zur Herstellung der Erschließungsstraßen belastetes Bodenmaterial festgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gab es keine Anhaltspunkte hierfür. Selbiges gilt für die Thematik „Kampfmittel“.

Inzwischen wurden die erforderlichen Untersuchungen (Bodenbelastungen und Kampfmittel – Luftbildauswertung) abgeschlossen. Die Ergebnisse sowie deren Auswirkungen auf die Planung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet, um die rechtssichere Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

C) Erforderliche Änderungen

Resultierend aus den oben genannten Untersuchungen sind folgende Änderungen erforderlich:

- Aufnahme eines Hinweises zum Thema Kampfmittel.
- Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen im Plan.
- Aufnahme eines Hinweises zum Thema Bodenbelastungen, dass zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der privaten Baugrundstücke eine mindestens 0,6 m tiefe Bodenschicht aus unbelastetem Material dauerhaft zu gewährleisten ist. In der Begründung ist ergänzend dargelegt, dass zur Unterbrechung des Wirkungspfad des Boden-Pflanze im Bereich der öffentlichen Grünflächen ein Bodenauftrag mit unbelastetem Material von mindestens 15 cm stattfinden muss. Des Weiteren ist dargelegt, dass bei einer Flächenversiegelung von 35 % keine Überschreitungen der Prüfwerte im Grundwasser zu erwarten sind.
- Aufgrund der erforderlichen Bodenauffüllungen mit unbelastetem Material werden folgende Änderungen erforderlich:
 - Im Bereich der künftigen Baufelder ist die zwingende Festsetzung von Bäumen nicht mehr haltbar. Für das Anpflanzen neuer Bäume, die Anlage eines Teichs oder einer Pergola o.ä. ist i.d.R. eine Pflanztiefe von mehr als 60 cm erforderlich. Aufgrund der Bodenbelastungen besteht bei einem mehr als 60 cm tiefen Erdaushub für den Eigentümer die Pflicht, den Boden überprüfen zu lassen und ggf. ordnungsgemäß zu entsorgen. Darüber hinaus darf eine Vermischung mit darüber liegenden unbelasteten Bodenschichten nicht stattfinden. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen gelöscht und stattdessen ein Hinweis aufgenommen, dass das Anpflanzen von flach wurzelnden Sträuchern empfohlen wird.
 - Die Festsetzung des Verkehrsgrüns wird in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung umgeändert. Damit ist dem Eigentümer freigestellt, ob der Boden in diesem Bereich ausgetauscht und begrünt, aufgefüllt und begrünt oder versiegelt wird.
 - Aufgrund der Auffüllung ist das neue Straßenniveau, das Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist, zu vermaßen.
 - Die Traufhöhe wird von max. 5,50 m auf max. 6,00 m erhöht. Dies resultiert daraus, dass privatrechtlich Keller ausgeschlossen werden. Im Gegenzug forderten die potenziellen Käufer, dass statt einem Vollgeschoss zwei Vollgeschosse zugelassen werden sollen. Dies wird mit der Erhöhung der Traufhöhe auf max. 6,00 m möglich, da ein Sockel von 1,00 m zur natürlichen Entlüftung des Kellergeschosses nicht mehr erforderlich ist. Alternativ kann auch das Dach als Vollgeschoss ausgebaut werden. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel in untergeordneter Form waren bereits im Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben“ zulässig.
- Das Baufeld und die Festsetzung der zu erhaltenden Baumstandorte wurden an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

D) Planverfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren kommt nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die zu beplanende Grundstücksfläche ist kleiner als 20.000 m² (§ 13a 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 (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Gebiete (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1), da es im Rahmen des Vollverfahrens bereits Gelegenheiten zur Stellungnahme gab und es nun ausschließlich um einzelne Änderungen geht.

Auswirkungen:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wurde an ein externes Büro vergeben, sodass Kosten für ein entsprechendes Fachbüro entstehen. Ebenfalls können Kosten für evtl. erforderliche Fachgutachten entstehen. Haushaltsmittel stehen je nach Höhe der planerischen Leistungen im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements zur Verfügung.

Auswirkung:

Produktkonto: Wirtschaftskonto GML

Haushaltsjahr: 2014

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes C33 „Am Bürgergraben“ – 1. Änderung

Beteiligtes Amt/Ämter:

GML

Schlusszeichnung:

