



**Sitzungsvorlage**  
**610/292/2014**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 10.07.2014	Aktenzeichen: 610-St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.07.2014	Vorberatung	N
Stadtrat	22.07.2014	Entscheidung	Ö

**Betreff:**

17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C34 „Am Lohgraben,,

**Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) zur Vorentwurfsfassung der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 vom Mai 2014 entsprechend den in Anlage 2 beigefügten Abwägungsvorschlägen abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Geltungsbereich der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 wird gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses um den in der Entwurfsfassung dargestellten „Teil B“ erweitert.
3. Die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 in der Fassung vom Juni 2014 wird als Entwurf beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt (Anlage 1).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 in der Fassung vom Juni 2014 zusammen mit der Begründung sowie Umweltbericht öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden einzuholen. ( §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

**Begründung:**

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat in seiner Sitzung vom 16.04.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C 34 „Am Lohgraben“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan will der Vorhabenträger Rose Raum GmbH die Entwicklung und bauliche Umsetzung des Konzepts „Wohnraum am Lohgraben“ im westlichen Kernstadtbereich von Landau umsetzen. Das hierfür benötigte Baurecht soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan und einen abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan geschaffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der gültige Flächennutzungsplan vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan C34 „Am Lohgraben“ abweicht, ist für die Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung dieser Flächen

eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan C34 „Am Lohgraben“ durchgeführt wird.

Insgesamt ist diese 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes aus zwei maßgeblichen Gründen erforderlich:

1. Teilbereich A (Umgrenzung des eigentlichen Wohnbauvorhabens):  
Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) enthält im „Teil A“ keine Darstellungen einer wohnbaulichen Nutzung, sondern stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar. Diese Darstellung ist nicht mit dem auf B-Plan-Ebene geplanten Vorhaben vereinbar und muss deshalb in eine Wohnbaufläche verändert werden.
2. Teilbereich B (Umgrenzung der Ersatzfläche, Erweiterung des Geltungsbereiches der 17. Teiländerung):  
Die SGD Süd wies als obere Planungsbehörde darauf hin, dass durch diese bauliche „Flächenmehrung“ auf FNP-Ebene der für Landau genehmigte Wohnflächenbedarf überschritten wird. Den in der Datenbank Raum + Monitor erfassten Bauflächenpotentialen zufolge kann die Stadt Landau für wohnbauliche Zwecke nicht blockierte Innenentwicklungspotentiale im Umfang von 30 ha nutzen. An Außenreserven stehen 18 ha für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung (Stand 23.05.2014). Somit wäre eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen nicht begründbar. Deshalb ist an anderer Stelle auf der Stadtfläche eine Rückentwicklung einer baulichen Fläche zu einer Grünfläche erforderlich.  
Hierzu wurde der Geltungsbereich B, zwischen Queichheimer Brücke und Rad-/Fußgängerbrücke Ost, in den Plan aufgenommen. Diese zum Vorhaben (Teil A) gleich große Fläche stellt bisher ein geplantes Gewerbegebiet dar. Mit der 17. Teiländerung wird diese zurückgenommen und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Randzone, neuer Grüngürtel)“ ausgewiesen. Wirtschaftliche Belange sind hier nicht betroffen, da es sich bei dieser Gewerbefläche um eine ehemalige Brachfläche der Bahn handelt, welche bereits durch die Stadt angekauft und als Biotopfläche entwickelt wurde. Diese Fläche bildet zusammen mit den anschließenden Flächen und dem breiten, parallel laufenden Gleiskörper eine wichtige klimatische und vernetzende Funktion für Flora und Fauna innerhalb der Stadt.

### **Zum bisherigen Verfahren:**

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 16.04.2014

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02. bis 10. Juni 2014

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 22. Mai bis 06. Juni 2014

Auf Grund der vergangenen Kommunalwahlen im Mai 2014 kommt kein Bauausschuss im Juli zustande, weshalb der Stadtvorstand dem Beschluss zur Offenlage durch den Stadtrat im Juli 2014 zustimmt, um die Umsetzung des Vorhabens nicht unnötig hinaus zu zögern.

### **Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat kein Bürger Stellungnahmen eingereicht. Somit liegt der Beschlussvorlage keine entsprechende Synopse bei.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein, die abwägungsrelevante Inhalte darstellten. Diese führten zu Anpassungen der Begründung und Aufnahme von Hinweisen. Die genauen Stellungnahmen können der beigelegten Synopse entnommen werden.

#### **Auswirkung:**

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen: Der Stadt entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens.

#### **Anlagen:**

1. Entwurf der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz in der Fassung vom Juni 2014 (Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan C 34 „Am Lohrgaben“): Plandarstellung Ist-Zustand und Planung (Geltungsbereich a und b), Begründung, Umweltbericht
2. Synopse vom 03.07.2014 über die Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom Mai 2014

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

