



Sitzungsvorlage 610/300/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 25.08.2014	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	01.09.2014	Vorberatung N	
Bauausschuss	09.09.2014	Vorberatung N	
Hauptausschuss	16.09.2014	Vorberatung N	
Ortsbeirat Godramstein	24.09.2014	Vorberatung N	
Stadtrat	30.09.2014	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „GS 8 - Zwischen Plöckgasse und Godramsteiner Hauptstraße“, Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Godramstein (Flurstücke 57/9, 57/10, 83, 84, 87/1, 87/2, 90, 93/2, 93/3, 2814/2, 2814/3, 2815/1 und Teilflächen der Flurstücke 57/6, 59/1, 94, 95/4, 98/3, 100) wird der Bebauungsplan „GS 8 - Zwischen Plöckgasse und Godramsteiner Hauptstraße“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vorzunehmen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Godramstein, zwischen den Bebauungen der Godramsteiner Hauptstraße im Süden, der Steingasse im Osten, der Plöckgasse im Norden und einem unbenannten Fahrweg im Westen. Er umfasst mit einer Größe von insgesamt 5.730 m² die Flurstücke 57/9, 57/10, 83, 84, 87/1, 87/2, 90, 93/2, 93/3, 2814/2, 2814/3, 2815/1 und Teilflächen der Flurstücke 57/6, 59/1, 94, 95/4, 98/3, 100 (siehe Lageplan in der Anlage 1).

Das Plangebiet wird derzeit als rückwärtige Zufahrt zu landwirtschaftlichen Betrieben, Garten- und Dauergrünland sowie als Abstellfläche genutzt. Auf drei Flurstücken sind per Baulast seit 2009 vier Stellplätze einschließlich einer mind. 3m breiten Zufahrt für eine im Umfeld ansässige Straußwirtschaft eingetragen.

Planungsziel und Zweck der Aufstellung:

Das Plangebiet ist im Rahmen der Baulandstrategie als Innenentwicklungspotential ermittelt worden. Aus siedlungsstruktureller Sicht wird mit der Entwicklung dieses Gebiets die Innenentwicklung des Stadtteils Godramstein gefördert. Des Weiteren werden die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsanlagen optimaler ausgenutzt.

Das Plangebiet erfüllt die Grundvoraussetzung gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013, wonach die grundsätzliche Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer vorliegen muss. Die Bereitschaft wurde durch eine Befragung der Grundstückseigentümer durch den Ortsvorsteher im Herbst 2013 ermittelt. Das Plangebiet wurde in der öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses am 11.02.2014 in den Prioritätenplan für die Jahre 2014-2016 aufgenommen.

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Das Planungsziel ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) mit einer kompakten und zugleich für eine Innenentwicklungsfläche angemessenen aufgelockerten Bebauungstypologie (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser). Mit der Entwicklung von ca. 7 Wohneinheiten soll dem vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern im Stadtteil Godramstein Rechnung getragen werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebiets handelt es sich um einem sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“. Daher beurteilt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen derzeit nach § 35 BauGB.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ (M) dar.

Planungsverfahren:

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets und der Lage in der Gartenzone der umliegenden Bebauung ist die Planung intensiv mit den Grundstückseigentümern, den angrenzenden Bewohnern und landwirtschaftlichen Betrieben abzustimmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt sind. Dabei entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange insbesondere die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die Verwaltung ohne ein eigenständiges Planungsverfahren „berichtigt“. Diese Berichtigung betrifft die Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ausweisung eines Wohngebiets für den Bereich des Bebauungsplans GS8.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets bzw. der entstandenen Brach-/ Sukzessionsflächen bedarf es einer naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme und Prüfung.

Ein Boden- bzw. Versickerungsgutachten muss die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung klären.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt unter Beteiligung/ Anhörung der Grundstückseigentümer die Erarbeitung eines städtebaulichen Baukonzeptes und eines Bebauungsplanentwurfs. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Auswirkung:

Produktkonto: 5225.562531

Haushaltsjahr: 2014

Betrag: 10.000,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans G 8 "Zwischen Plöckgasse und Godramsteiner Hauptstraße"

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

