



Sitzungsvorlage 610/301/2014

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	
Ortsbeirat Dammheim	16.09.2014	Vorberatung N	
Hauptausschuss	16.09.2014	Vorberatung N	
Stadtrat	30.09.2014	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „DH 6 - Alte Bahnhofstraße“, Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Dammheim (Teilflächen der Flurstücke 3228, 3229, 3230) wird der Bebauungsplan „DH 6 - Alte Bahnhofstraße“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsziele vorzunehmen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Dammheim westlich der „Alten Bahnhofstraße“ am Ortsrand. Er umfasst mit einer Größe von insgesamt 6.730 m² Teilflächen der Flurstücke 3228, 3229 und 3230 (siehe Lageplan in der Anlage).

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der „Alten Bahnhofstraße“ verläuft ein ca. 7m breiter öffentlicher Grünstreifen mit 10 Hochstämmen. Zwischen diesen beiden Flächen verläuft ein geschotterter Fuß- und Radweg.

Planungsziel und Zweck der Aufstellung:

Das Plangebiet ist im Rahmen der Baulandstrategie als Arrondierungspotential ermittelt worden. Aus siedlungsstruktureller Sicht wird mit der Entwicklung dieses Gebiets der westliche Ortsrand um ca. 130m bis auf die Höhe der „Alten Bahnhofstraße“ Nr. 51 verlängert. Des Weiteren werden die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsanlagen und technischen Infrastrukturen optimaler ausgenutzt.

Das Plangebiet erfüllt die Grundvoraussetzung gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013, wonach die grundsätzliche Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer bei Arrondierungspotenzialen vorliegen muss. Die Bereitschaft wurde durch eine Befragung des Grundstückseigentümers durch die Verwaltung 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. Die Planungsziele sind

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) mit einer kompakten Bebauungstypologie (Einzel-, Doppel- Reihenhäuser),
- die Ausbildung eines attraktiven Ortseingangs und
- der weitgehende Erhalt der vorhandenen Hochstämmen.

Mit der Entwicklung von ca. 10 Wohneinheiten soll dem vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern im Stadtteil Dammheim Rechnung getragen werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet entlang der Alten Bahnhofstraße als „Grünfläche“ und im Übrigen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotop eingetragen.

Planungsverfahren:

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand ist das klassische zweistufige Planaufstellungsverfahren durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist in einem formellen Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets bedarf es einer naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme. Hieraus leiten sich ggf. weitere Untersuchungen ab.

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

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 65 sowie der Erkenntnisse aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan DH 5 ist voraussichtlich ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt unter Beteiligung/ Anhörung des Grundstückseigentümers die Erarbeitung eines Städtebaulichen Baukonzeptes, eines Bebauungsplanentwurfs sowie eines Entwurfes zur Änderung des Flächennutzungsplans. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Parallel hierzu wird mit dem Grundstückseigentümer über den Flächenankauf durch die Stadt gemäß dem Beschluss des Stadtrats v. 25.06.2013 verhandelt.

Auswirkung:

Produktkonto: 5225.562521

Haushaltsjahr: 2014

Betrag: 19.000,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

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:

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „DH 6 - Alte Bahnhofstraße“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.