



**Sitzungsvorlage**  
**610/307/2014**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.09.2014	Aktenzeichen: 610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.09.2014	Vorberatung	N
Stadtrat	30.09.2014	Entscheidung	Ö

**Betreff:**

Bebauungsplan „C33 - Am Bürgergraben – 1. Änderung" der Stadt Landau in der Pfalz -  
Satzungsbeschluss (Gebiet in der Gemarkung Landau, östlich der Luitpoldstraße, südlich der Konrad-  
Adenauer Realschule Plus und westlich der Fortstraße)

**Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C33 – Am Bürgergraben – 1. Änderung“ vom März 2014 entsprechend den in der als **Anlage 3** beigefügten Synopse vom 04.07.2014 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C33 – Am Bürgergraben – 1. Änderung“ vom März 2014 entsprechend den in der als **Anlage 4** beigefügten Synopse vom 04.07.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C33 – Am Bürgergraben – 1. Änderung“ vom Juli 2014 entsprechend den in der als **Anlage 3** beigefügten Synopse vom 04.09.2014 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C33 – Am Bürgergraben – 1. Änderung“ vom Juli 2014 entsprechend den in der als **Anlage 4** beigefügten Synopse vom 04.09.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
5. Der Bebauungsplan „C33 - Am Bürgergraben – 1. Änderung“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom Juli 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (**Anlage 1 und 2**).

**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 1).

### 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 entsprechenden 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.

### C) 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.

Bisher erfolgten folgende Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	1. April 2014
Ortsübliche Bekanntmachung	3. April 2014
Entwurfs- und Offenlagebeschluss	08. April 2014
Ortsübliche Bekanntmachung	10. April 2014
Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung über die Auslegung des Entwurfes	10. April 2014 Frist bis 22. Mai 2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	22. April 2014 bis 22. Mai 2014
Ortsübliche Bekanntmachung	24. Juli 2014
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung über die Auslegung des Entwurfes (Stellungnahmen konnten nur zu geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden)	24. Juli 2014 bis 03. September 2014
Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Stellungnahmen konnten nur zu geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden)	04. August 2014 bis 03. September 2014

### D) Ergebnisse der Beteiligung

#### Anlass und Folge für die 1. Änderung des Bebauungsplanes C33 - Am Bürgergraben – 1. Änderung“

Aufgrund der im Zuge der Bodensondierung festgestellten Bodenbelastungen werden die Baugrundstücke zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden-Mensch um 60 cm mit unbelastetem Material aufgefüllt. Die öffentlichen Grünflächen werden um 15 cm mit unbelastetem Material aufgefüllt. Privatrechtlich wird die Herstellung von Kellern ausgeschlossen. Um dies zu kompensieren und zwei Vollgeschosse zu ermöglichen, wurde die Traufhöhe von 5,50 m auf 6,00 m erhöht.

#### Änderungen aus der 1. Beteiligungsphase

Für die Ausbildung von zwei Vollgeschossen reichte aus Sicht der potenziellen künftigen Käufer eine Traufhöhe von 6,50 m nicht aus. Der Bauausschuss beschloss eine erneute Offenlage mit einer Traufhöhe von 6,00 m für die Neubauten. Darüber hinaus gingen in der ersten Beteiligungsphase Stellungnahmen zum Artenschutz ein. Im Bereich der Hinweise wurden daraufhin Ergänzungen zum Artenschutz vorgenommen. Der Horstbaum wurde klarstellend zeichnerisch in der Planzeichnung dargestellt.

#### Zentrale Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Abwägungsvorschläge (vollständig siehe Anlage 3)

Im Zuge der erneuten Offenlage gingen keine Stellungnahmen ein. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.

Zentrale Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Abwägungsvorschläge (vollständig siehe Anlage 4)

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gingen je ein Schreiben von der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe ein, beide mit dem Inhalt, dass keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht werden.

Die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch die Untere Naturschutzbehörde um Stellungnahme gebeten. Es ging jeweils ein Schreiben ein von:

- der Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz vom 03.09.2014,
- der Schutzgemeinschaft deutscher Wald vom 08.08.2014
- dem Pfälzerwaldverein vom 08.08.2014

Die Verbände teilen darin mit, dass keine Einwände oder Anregungen bestehen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen ebenfalls keine Einwände oder Anregungen zum Bebauungsplan.

Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.

E) Auswirkungen:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wurde an ein externes Büro vergeben, sodass Kosten für ein entsprechendes Fachbüro entstehen. Diese Kosten und Kosten für erforderliche Fachgutachten wurden über den Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements gedeckt.

**Auswirkung:**

Produktkonto: Wirtschaftskonto GML

Haushaltsjahr: 2014

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:

**Anlagen:**

1. Bebauungsplan „C33 – Am Bürgergraben, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Entwurfsfassung, Juli 2014
2. Schnittzeichnung
3. Synopse vom 4.07.2014 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom März 2014 und Synopse vom 4.09.2014 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Juli 2014
4. Synopse vom 4.07.2014 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom März 2014 und Synopse vom 4.09.2014 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Juli 2014

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

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