



Sitzungsvorlage

610/310/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 30.09.2014	Aktenzeichen: 610 St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.10.2014	Vorberatung	N
Bauausschuss	14.10.2014	Vorberatung	N
Hauptausschuss	04.11.2014	Vorberatung	N
Stadtrat	18.11.2014	Entscheidung	Ö

Betreff:

Endgültiger Beschluss der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 vom 03. Juli 2014 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 eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 vom Juli 2014 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom 19.09.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Für den in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage zeichnerisch dargestellten Bereich wird die 17. Teiländerung des am 27. Januar 2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes (FNP) 2010 der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan C34 „Am Lohgraben“, endgültig beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt (§ 6 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“ und im Parallelverfahren dazu die Aufstellung der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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):
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 im Stadtgebiet 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 16.04.2013
- 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
- Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat am 22. Juli 2013
- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. August bis 04. September 2014
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 24. Juli mit der Frist bis 29. August 2014

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 und 2 BauGB hat kein Bürger Stellungnahmen eingereicht. Somit liegen der Beschlussvorlage keine entsprechenden Synopsen bei.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt acht Stellungnahmen ein, die abwägungsrelevante Inhalte darstellten. Davon bezog sich eine Stellungnahme auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass die Belange nicht auf übergeordneter FNP-Ebene zu lösen sind. Vier Stellungnahmen wurden bereits im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt. Drei Stellungnahmen erforderten eine umfangreichere Abwägung, allerdings ohne Änderung der Planunterlagen. Die vollständigen Texte und Begründungen können der Synopse (Anlage 3) entnommen werden.

Vorranggebiet „vorbeugender Hochwasserschutz“

Der Verband Region Rhein-Neckar und die Obere Landesplanungsbehörde bei der SGD thematisierten das Einfügen des Vorhabens in das o.g. Schutzgebiet mit folgendem Ergebnis: Unter (vorhandenen) Voraussetzung, dass die Planung mit der oberen Wasserbehörde abgestimmt wurde, sehen beide Behörden keine Gründe der Planung nicht zu zustimmen. Es wird bestätigt, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist, da die vorgegebenen Ziele durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme des BUND zu verschiedenen Aspekten

Grundsätzlich stellt der BUND das Projekt in Frage. Sowohl Umfang der Bebauung, aber auch die Lage seien ungeeignet, mit der Folge, dass es zur starken Beeinträchtigung von Naherholung, Lebensraum für Flora und Fauna und den Retentionsbereich für Hochwasserschutz kommen würde. Das Umweltamt relativiert diese Aussagen aus fachlicher Sicht, da zum einen genannte Schutzgebiete überhaupt nicht oder nur am Rande betroffen wären und das Projekt durch mehrere Maßnahmen (u.a. Pfahlgründung, Ausweisung einer Schutzfläche im Gebiet) die Verträglichkeit ermöglicht. Die getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich wären zudem ausreichend, um das Vorhaben an dieser Stelle zu ermöglichen. Zudem hätten die unzugänglichen Privatflächen kaum einen Nutzen für die Naherholung, während der zu schaffende Ausgleich auf dem Pockensatz öffentlich zugänglich und damit viel eher diesem Zweck dienlich ist. Die vollständige Stellungnahme ist der Anlage zu entnehmen.

Anlagen:

1. Darstellung der endgültigen Beschlussfassung der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz (Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan C34 „Am Lohgraben“), Begründung.
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
3. Synopse vom 19.09.2014 über die Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Juli 2014

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

