



**Sitzungsvorlage**  
**610/374/2015**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 13.08.2015	Aktenzeichen: 610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	17.08.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	27.08.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	15.09.2015	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Bebauungsplan D13 "Im Dorf" der Stadt Landau in der Pfalz, Gemarkung Queichheim, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D13 "Im Dorf" wird gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses verkleinert.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans D13 "Im Dorf" entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juli 2015 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans D13 "Im Dorf" entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juli 2015 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der Bebauungsplan D13 "Im Dorf" (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung vom August 2015 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans D13 "Im Dorf" sowie seiner Begründung in der Fassung vom August 2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Begründung:**

**Abgrenzung des Geltungsbereiches:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert und dem tatsächlichen Planungsbedarf angepasst. Für den Bereich der Bestandsbebauung an den umliegenden Straßen (Kraftgasse und Queichheimer Hauptstraße) sind die zur Verfügung stehenden planerischen Instrumente des Baugesetzbuches (Beurteilung der Vorhaben nach §34 BauGB und Gestaltungssatzung der Ortsteile) ausreichend, um die weitere städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Der Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“ umfasst nun folgende Flurstücke der Gemarkung Queichheim: 24, 27, 33, 34/1, 40, 1249, 1250/1 und 1258/3 vollständig, die Flurstücke 19, 20, 29, 30, 39 und 43 teilweise.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

#### Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Das Gebiet „Im Dorf“ war Gegenstand der Untersuchung von Baulandpotenzialen und wurde als Innenentwicklungsfläche durch den Stadtrat ausgewiesen. Aus fachlicher Sicht wird die Entwicklung dieses Gebiets begrüßt, da es sich um einen Bereich handelt, der der Innenentwicklung des Stadtteils Queichheim sowie der Nachverdichtung dient. Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Dabei sieht der Bebauungsplan im innenliegenden Bereich eine städtebauliche Neuordnung vor. Ziel ist es, die Fläche in die umgebenden Wohn-, Freizeit- und Bildungsnutzungen sowie in die angrenzende dörfliche Struktur zu integrieren. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Ziel ist es, die im Ortskern innenliegende Baulandpotenzialfläche im Stadtteil Queichheim in ihrer Lage entsprechender Nutzung zuzuführen und den vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) im Stadtteil zu decken. Darüber hinaus bieten Teile des Baugebietes auch die Möglichkeit generationenübergreifenden Wohnformen zu realisieren.

#### Bestehendes Planungsrecht:

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan D13 „Im Dorf“ überlagert den Durchführungsplan D2b von 1963. Mit der „Änderungsplanung I zum Bebauungsplan D2b“, in der genehmigten Fassung von 1973, sollte eine Änderung des Durchführungsplan D2b erwirkt werden. Diese Änderungsplanung leidet jedoch an einem Ausfertigungsmangel, ist daher unwirksam und kann nicht angewendet werden. In Folge dessen ist der Durchführungsplan D2b anzuwenden. Im Falle eines Satzungsbeschlusses würde der Geltungsbereich des Bebauungsplans D13 „Im Dorf“ den Durchführungsplan D2b teilweise ersetzen. Für den Bereich der nicht überlagert wird, gilt weiterhin der Durchführungsplan D2b.

#### Planverfahren:

Grundlage für die Entwicklung ist die Schaffung von Planrecht in Form eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“ dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Daher kann das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Hierbei kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Die Stadt Landau führte aber dennoch im Winter 2014 diesen Beteiligungsschritt durch, um eine zügigere und mit den Eigentümern abgestimmtes Planverfahren umzusetzen. Von der Erarbeitung eines Umweltberichts wird, wie im Gesetz vorgesehen, abgesehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist nicht erforderlich, da dieser bereits Wohnbauflächen im Bereich des Plangebiets D 13 darstellt. Damit steht der Bebauungsplan D13 „Im Dorf“ den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Weiteres Vorgehen:

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgten die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes sowie eine Begründung, die im Rahmen eines Informationsabends von der Verwaltung erläutert wurde und während der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einsehbar war. Parallel wurden Gutachten zur Betroffenheit von artenschutzrechtlichen und schalltechnischen Belangen durchgeführt. Auf der Basis dieser Ergebnisse wurde der Entwurf für den Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“ erarbeitet, der nun vorliegt. Sofern keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Offenlage eingehen, welche die Grundzüge der Planung tangieren, kann der Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“ als Satzung beschlossen werden.

#### Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen fünf Stellungnahmen von Bürgern, die im Wesentlichen konkrete Änderungsvorstellungen an der Bebaubarkeit der Grundstücke und der Umgrenzung des Baugebietes äußerten, ein. Fast allen Änderungen konnte entsprochen werden, da sie dem städtebaulichen Grundgedanken der Gebietsentwicklung nicht widersprachen. Einwände zur grundsätzlichen Zulässigkeit des Baugebietes in diesem Bereich konnten nicht geteilt werden, da die gesetzlichen Grundlagen dafür gegeben sind und auch seitens der oberen Planungsbehörde SGD keine Einwände gegen die Verfahrenswahl vorgelegt wurden. Die Einwände des an das Plangebiet grenzenden Winzerbetriebes werden in Teilen berücksichtigt: So wurden durch das Schallgutachten ggf. zu berücksichtigende Belange in Bezug auf die Neubauten geprüft, sodass der Winzerbetrieb im genehmigten Betriebsumfang weiter arbeiten kann. Eine rückwertige Zufahrt über die neu abzugrenzenden Bauflächen wird jedoch nicht berücksichtigt, da diese im Bestand nicht vorliegt und eine Einigung mit den betroffenen Eigentümern der Baugrundstücke nicht herbeigeführt werden kann.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein. Vier dieser Einwände führten zu Änderungen im Bebauungsplan, die über den reinen Hinweis-Charakter hinausgehen:

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer forderte die Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung im Bereich der Autobahn, der L509 mit Kreisel und der Gewerbegebietsentwicklung im Süden. Die Auswirkungen der verkehrlichen Belange wurden in einem Schallgutachten untersucht. Es ergeben sich keine Auswirkungen für die Planung.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz unterstützt den Winzerbetrieb in seinen Anregungen. Einer Berücksichtigung der rückwertigen Zufahrt über Grundstücke des Neubaugebietes wird aus baurechtlicher Sicht dennoch nicht gefolgt. Ein Lärmgutachten wurde wie gefordert erstellt. Daraus resultiert eine Festsetzung zum passiven Schallschutz im Bereich der Neubaufflächen.

Der Forderung des Polizeipräsidiums Landau nach einer Unterteilung der Erschließungsstraße in Fußweg und Fahrbahn wird aufgrund des geringen Querschnitts, der geringen Anzahl der Anlieger und zu Gunsten der ausweisbaren Neubaufäche nicht entsprochen. Darüber hinaus ist städtebaulich eine Mischverkehrsfläche angemessen.

Sofern die Anregungen der Bauordnungsabteilung der Stadt Landau dem Regelungsbereich eines Bebauungsplans unterliegen, wurde diese als Änderung aufgenommen.

#### Ergebnisse der fachlichen Gutachten:

Als Ergebnis des Artenschutzgutachtens sind keine artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten, wenn als Vermeidungsmaßnahme die Rodungs-/ Abbrucharbeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden und als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den möglichen Verlust von Fledermaus-Quartieren entsprechende Ersatzquartiere im Umfeld der Stadt Landau geschaffen werden.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde der Verkehrslärm im Plangebiet als unproblematisch beurteilt. Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden nicht überschritten. Der Gewerbelärm ist bis auf einen Streifen eines Flurstück im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ebenso unproblematisch.

Von der geringfügigen Überschreitung der Richtwerte betroffen sind nur die Obergeschosse. Für diese werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

**Auswirkung:**

Produktkonto: 5225.562571

Haushaltsjahr: 2015

Betrag: 25.000 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: nein

Sonstige Anmerkungen: Die Mittel sind im Nachtragshaushalt 2015 angemeldet. Die Kosten werden über den Erschließungsträger refinanziert. Die Rückerstattung ist im Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

**Anlagen:**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans D13 „Im Dorf“, Entwurfs- und Offenlagebeschluss
2. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Hinweise, Begründung
3. Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

