Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/394/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.12.2015	Aktenzeichen: 610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	04.01.2016	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	14.01.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	19.01.2016	Vorberatung N	
Stadtrat	26.01.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan D13 "Im Dorf" der Stadt Landau in der Pfalz, Gemarkung Queichheim, Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. 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.

2. 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.

3. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans D13 „Im Dorf“ entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Dezember 2015 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

4. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans D13 „Im Dorf“ entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Dezember 2015 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

5. Der Bebauungsplan D13 "Im Dorf" (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung vom Dezember 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:
Der Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“ umfasst 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 einer ihrer Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen und den vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) im Stadtteil zu decken. Darüber hinaus bieten Teile des Baugebietes auch die Möglichkeit generationenübergreifende 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 wird 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 zügigeres 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.

Bisheriger Planungsverlauf und weiteres Vorgehen:
Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgten die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes sowie einer Begründung, die im Rahmen eines Informationsabends von der Verwaltung erläutert wurde und während der frühzeitigen 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. Es gingen keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Offenlage ein, welche die Grundzüge der Planung tangieren. Insofern kann der Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“ als Satzung beschlossen werden.

Nach Fassung des Beschlusses erfolgt die abschließende Fertigstellung der Planunterlagen. Mit der Ausfertigung durch den Oberbürgermeister und die anschließende ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ergebnisse der fachlichen Gutachten:

Als Ergebnis des Artenschutzgutachtens sind keine artenschutzrechtlichen 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 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.
In der im Rahmen der Offenlage/ der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeforderten ergänzenden Stellungnahme bezüglich des Gewerbelärms ergaben sich keine für das Plangebiet relevanten Ergebnisse.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der Offenlage gemäß §3 Abs.2 BauGB gingen drei Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Themen waren dabei die Erschließung des Plangebietes, Belange des Schallschutzes sowie Anregungen zur Zufahrt des Schwerlastverkehrs während der Bauphase.

- Der mit seinem Betrieb an das Plangebiet angrenzende Winzer fordert erneut eine rückwärtige Erschließung seines Betriebes durch die Erschließungsstraße des Plangebietes. Die Bemühungen seinerseits, eine zusätzliche rückwärtige Erschließung seines Betriebes über ein östlich angrenzendes Grundstück anzustreben, haben sich zerschlagen. Eine Bestandserhaltung und Weiterentwicklung sei nur durch eine rückwärtige Erschließung möglich.
  Die erwähnte rückwärtige Erschließung über das östliche Grundstück wurde vom Winzer selbst geäußert und wurde auch den Berechnungen des Schallgutachters zugrunde gelegt; dass sich diese Planung zerschlagen hat, war der Verwaltung nicht bekannt. Jedoch wird auf eine rückwärtige Erschließung über das Plangebiet verzichtet.
  Die gewünschte Erschließung des Betriebsgrundstücks erscheint für den städtebaulichen Zusammenhang der Gesamtplanung für das Baugebiet nicht zweckmäßig. Der Betrieb ist bereits von Norden (von der Queichheimer Hauptstraße) erschlossen, die Planung verschlechtert oder verändert die bestehende Erschließungssituation damit nicht. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich. Eine intensive Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr ist nicht angemessen.
  Weiterhin hatte der Winzer Einwände bezüglich des erstellten Schallgutachtens. Der Schallgutachter ginge fälschlicherweise von einer rückwärtigen Erschließung des Betriebes über das östlich angrenzende Nachbargrundstück aus.
  Den vorgebrachten Anmerkungen zum Schallgutachten konnte Rechnung getragen werden, indem eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters angefordert wurde. Mit der rückwärtigen Erschließung über das östlich angrenzende Nachbargrundstück wurde der ungünstigere Fall prognostiziert; bei Nutzung der bestehenden Zufahrt würden weniger Geräusche auf das Plangebiet abgestrahlt werden. Eine Anpassung der Planung ist somit nicht notwendig.

- Eine weitere Stellungnahme betraf ein im Schallgutachten nicht berücksichtigten Montagebetrieb an der Queichheimer Hauptstraße.
  Der Anregung wurde Folge geleistet, indem eine ergänzende Stellungnahme des Schallgutachters angefordert wurde. Die vom Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen sind für das Plangebiet nicht immissionsrelevant.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.2 BauGB gingen 11 Stellungnahmen ein. Themen waren Ergänzungen zu bereits im Bebauungs-planentwurf

enthaltenen Hinweisen (Denkmalschutz, Kampfmittel), bauordnungs-rechtliche Fragestellungen, Belange des an das Plangebiet angrenzenden Winzers sowie Belange des Umweltschutzes.

- Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hat eine Stellungnahme mit inhaltlich ähnlichen Bedenken wie der an das Plangebiet angrenzende Winzer abgegeben (s.o.). So wurden die rückwärtige Erschließung des Betriebes sowie die Anpassung des Schallgutachtens gefordert.
  An der bestehenden Planung wird aus denselben, oben bereits genannten Gründen, festgehalten.

- Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) äußerte bezüglich der im Gebiet vorkommenden Zwergfledermaus Bedenken. Mit Sommerquartieren, auch mit Wochenstuben der Tiere, sei zu rechnen. Die Fledermausart gehört zu den streng geschützten Arten nach BNatschG. Im LNatschG wird von einem sogenannten „Nestschutz“ gesprochen. Es wird vorgegeben, dass Gebäude rechtzeitig vor Beginn einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme auf das Vorkommen von geschützten Tieren zu untersuchen sind und das Ergebnis der UNB mitzuteilen ist. Um Verbotstatbestände auszuschließen, soll eine Begehung mit einem Fachmann und dem Arbeitskreis Fledermausschutz Rheinland-Pfalz stattfinden. Die Ergebnisse sind mit der UNB abzustimmen und in Text und Karte darzustellen.
  Die Belange des Artenschutzes wurden bereits im erstellten Fachgutachten untersucht, daraus resultierend wurde ein umfangreicher Hinweis in den Bebauungsplan (u.a. Abbruch von Gebäuden nur während des Winterhalbjahres) hinzugefügt.
  Der Anregung wurde dennoch Folge geleistet, indem der bereits bestehende Hinweis zum Artenschutz eindeutiger formuliert wird. So sind alle Gebäude rechtzeitig vor dem Abriss auf Sommerquartiere/ Wochenstuben der Zwergfledermaus unter Einbeziehung des Arbeitskreises Fledermausschutz Rheinland-Pfalz zu untersuchen, das Ergebnis ist der UNB mitzuteilen. Bei einem positiven Befund ist ein Plan zur Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

- Die Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde betrifft den Anbau an eine Grundstücksgrenze im Bereich WA 1. Nach der Festsetzung muss an die westliche Grundstücksgrenze eines außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks angebaut werden. Fraglich wäre, ob in nicht zulässiger Weise in nachbarschützende Abstandsvorschriften eingegriffen werde.
  Die Strecke der Grundstücksgrenze, an der angebaut werden soll, beträgt maximal 5,5m, der Eingriff in dieses Grundstück wird daher als geringfügig bewertet. Weiterhin soll die Festsetzung eine sinnvolle Bebauung des Baugrundstücks im Plangebiet sowie die Verwirklichung des dem Bebauungsplans zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes ermöglichen. Die rechtliche Grundlage findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB („vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“).

Die entstandenen Planungskosten werden über die vertraglichen Verpflichtungen des Erschließungsträgers refinanziert.

Anlagen:

1. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Hinweise, Begründung

2. Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom Juli 2015/ Beteiligung der Öffentlichkeit vom Dezember 2015

3. Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom Juli 2015/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom Dezember 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: