



**Sitzungsvorlage**  
**610/419/2016**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.06.2016	Aktenzeichen: 610 St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.06.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	05.07.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	12.07.2016	Vorberatung Ö	

**Betreff:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung“,  
Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das in der Anlage 3 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

**Begründung:**

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 11.621 m<sup>2</sup> die Flurstücke 4667/361 und 4667/390 sowie teilweise das Flurstück 4667/445 der Gemarkung Landau (siehe Lageplan in der Anlage 3).

Derzeitiges Bauplanungsrecht:

Für das Plangebiet existiert der seit dem 13.01.1986 rechtskräftige Bebauungsplan F3e Neuaufstellung, welcher für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit unmittelbar auf die Bestandsgebäude bezogenen Baugrenzen festsetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind nur eingeschossige Betriebsgebäude für die (damals) vorhandene Nutzung (Gartenbaubetrieb) zulässig. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Antrag auf Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens:

Der Vorhabenträger hat am 04.05.2016 den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (siehe Anlage 1 und 2). Hierüber hat die Stadt Landau gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Voraussetzung für eine positive Entscheidung ist, dass sich der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans grundsätzlich in das städtebauliche Konzept für das Plangebiet einfügt. Folgende Aspekte sprechen für eine Einfügung und daher für eine positive Entscheidung über den Antrag:

- Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen der Stadt Landau zur Umsetzung der Innen- vor Außenentwicklung (hier: Baulandstrategie) und der Reaktivierung brachliegender und mindergenutzter Gebiete

- Schaffung von benötigtem Wohnraum im Doppelhaus- und Geschosswohnungsbausegment gemäß Wohnraumversorgungskonzept
- Vitalisierung dieses derzeit nicht städtisch geprägten Siedlungsbereichs

Während der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und noch vor Satzungsbeschluss hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass er finanziell und rechtlich in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Hierzu ist eine entsprechende Finanzierungsbestätigung (z.B. eine schriftliche Kreditzusage eines Kreditinstituts) sowie das Eigentum an den beplanten Grundstücken nachzuweisen. Ergänzend schließt die Stadt vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB ab, in welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Hinsichtlich des im Antrag genannten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ max. 0,6) wird klargestellt, dass die maximale Grundflächenzahl für die Hauptnutzungen 0,4 betragen soll. Für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen soll eine GRZ bis max. 0,6 zulässig sein. Dies entspricht dem vom Gesetzgeber angestrebten Dichtewert der §§ 17 und 19 Baunutzungsverordnung.

#### Bebauungsplanverfahren:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dabei entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange insbesondere die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Derzeit liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch nicht vor. Sobald dieser vorliegt wird er dem Bauausschuss vorgestellt und zum Beschluss für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgelegt.

#### Auswirkungen

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Planungs-, Gutachten- und Erschließungskosten.

#### Anlagen:

1. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 04.05.2016
2. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans v. 20.04.2016
3. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung"

#### Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

BGM

Schlusszeichnung:

