



Sitzungsvorlage
610/430/2016

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 15.09.2016 | Aktenzeichen: 610-St12 | | |
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand | 26.09.2016 | Vorberatung N | |
| Bauausschuss | 04.10.2016 | Entscheidung Ö | |

Betreff:

Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" der Stadt Landau in der Pfalz;
Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom September 2016 abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" wird in der Fassung vom September 2016 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Landau und umfasst die beiden südwestlichen Altstadtblöcke

- Kapuzinergasse/ Marktstraße/ Mengelsgasse/ Waffenstraße sowie
- Mengelsgasse/ Marktstraße/ Reiterstraße/ Waffenstraße.
- sowie die dazwischenliegende Straßenverkehrsfläche „Mengelsgasse“

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.320 m² auf und umfasst die Flurstücke 34/3, 34, 34/2, 35, 36, 37, 38, 29, 31, 33, 11/4, 14, 11/5, 13, 12, 11, 9.

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Im Bereich des Kreuzungspunktes Reiterstraße/ Waffenstraße wird eine Projektentwicklung durch private Bauherrn/ Investoren vorbereitet. Zwischenzeitlich wurde für das Vorhaben ein Bauantrag eingereicht. Im Zuge der detaillierten rechtlichen Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen wurde festgestellt, dass ohne Zustimmung der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren die städtebaulich gewünschte geschlossene Bauweise, wie sie im Bereich der Altstadtblöcke typisch und prägend ist, rechtlich nicht durchsetzbar ist.

Um die städtebaulich gewünschte Schließung der Blockbereiche sicherzustellen, ist am 21.07.2015 im Stadtrat die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.

Die künftige bauliche Ausnutzbarkeit und Gestaltung des Areals soll sich an den historischen Gegebenheiten der Altstadt (geschlossene Blockrandbebauung) orientieren. Dies stellt eine der Umgebung angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sicher und dient der prägenden geschlossenen Raumbildung der angrenzenden öffentlichen Räume bzw. Straßenzüge in der Altstadt, insbesondere der Reiterstraße. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es erforderlich, eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO umlaufend um die beiden Altstadtblöcke planungsrechtlich festzusetzen. Ebenso werden Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan geregelt.

Darüber hinaus besteht aktuell kein Regelungsbedarf. Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin nach §34 BauGB beurteilt. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist durch die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung)“ vom 21.11.2013 hinreichend geregelt.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Mengelgasse ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Darüber hinaus befand sich das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Stadtsanierungsgebietes „Altstadt Süd-West“, bei dem die Regelungen des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff. BauGB angewendet wurden. Die Satzung über die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West“ trat am 28.12.2015 in Kraft.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotope eingetragen.

Planverfahren:

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsgebietes und der weit überwiegend vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung soll in Verbindung mit der o. g. Zielsetzung ein einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht erstellt werden. Ein einfacher Bebauungsplan ist ausreichend, da die Art der baulichen Nutzung sich weiterhin nach § 34 BauGB richtet und die Gestaltung baulicher Anlagen über die Altstadtsatzung geregelt ist.

Weiteres Vorgehen:

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss vom 21.07.2015 erfolgten die Erarbeitung eines Entwurfes sowie einer Begründung, die im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einsehbar war.

Auf der Basis der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf für den Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" erarbeitet. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen zwei Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planzeichnung zur Folge haben. Deshalb ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig geworden. § 4a Abs. 3 eröffnet die Möglichkeit, die Dauer der erneuten Offenlage angemessen zu verkürzen. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans möglich, sodass ein Satzungsbeschluss voraussichtlich noch 2016 gefasst werden kann.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gingen 6 Stellungnahmen ein. Eine dieser Stellungnahmen war abwägungsrelevant.

Die untere Bauaufsichtsbehörde forderte Änderungen bezüglich der Gebietsabgrenzungen. Da es sich um eine Anfrage bezüglich einer konkreten baulichen Entwicklung handelte, wurde der Anregung gefolgt und die Gebietsabgrenzung A im Bereich der Mengelgasse um ein Flurstück ergänzt.

Weiterhin ging im Rahmen der internen Beteiligung ein Hinweis der Abteilung Geoinformation und Vermessung ein. Diese betraf eine mögliche Ungenauigkeit der verwendeten Laserscanhöhen als Bezugspunkte der Trauf- und Firshöhen. Um Ungenauigkeiten zu vermeiden, gelten die Höhenpunkte nicht mehr als Bezugspunkte. Die textlichen Festsetzungen erläutern die Bezugspunkte ausreichend genau. Die Höhenpunkte in der Planzeichnung dienen nunmehr lediglich zur Orientierung der vorhandenen Geländehöhen.

Fachliche Gutachten:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Hinweise, Begründung
2. Synopse zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
3. Änderungsübersicht

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

