



Sitzungsvorlage
610/433/2016

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 30.11.2016	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.11.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	15.11.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Queichheim	29.11.2016	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	29.11.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	13.12.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Queichheim wird der Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Begründung dargestellten Planungsziele vorzunehmen.

Begründung:**Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:**

Der Geltungsbereich liegt auf der Gemarkung Queichheim mit einer Größe von insgesamt ca. 3.600 m² und umfasst die Flurstücke 2993/15, 2993/16 und 2993/17 (siehe Lageplan, [Anlage 1](#)).

Das Plangebiet ist derzeit als Straßenverkehrsfläche hergestellt und wird überwiegend durch die Firma Gerach Container GmbH als Zufahrt zu ihrem Betriebsgelände genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine zu erhaltende Trafostation der Energie Südwest AG. Grünstrukturen finden sich lediglich in Form eines schmalen Gehölzstreifens aus jungen Ahornbäumen mit geringer Landschaftsbild- und Habitatfunktion an der nördlichen Plangebietsgrenze. Die im Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen im Straßenraum und die Wendeanlage wurden nicht realisiert. Der geschotterte Straßenrand wird als Parkplatz genutzt.

Das Plangebiet wird nach Norden durch eine Fläche mit Gehölzstrukturen sowie durch ein Regenrückhaltebecken begrenzt. Nach Osten und Westen grenzen bebaute Gewerbegebietsflächen an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Queichheimer Hauptstraße an.

Bestehendes Bauplanungsrecht:

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Straßenfläche“ und „gewerbliche Baufläche“ dar.

Der am 19.06.2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „D6 – Neuaufstellung, Teilbereich 1“ setzt das Plangebiet als

- Straßenverkehrsfläche,
- Fläche für Versorgungsanlagen „Zweckbestimmung: Trafostation“ und als
- private Grünfläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

fest (siehe [Anlage 2](#)).

Bisherige Entwicklung und Planungsanlass:

Anlass für die vorliegende Planänderung ist die Veräußerung von Teilflächen des Flurstücks 2993/17 an die Firma Gerach Container GmbH (Landau) sowie die Zusage der Stadt, dass Teilflächen des Flurstücks 2993/16 ebenfalls erworben werden können. Die Firma möchte ihren regional bedeutsamen Gewerbebetrieb auf diese Flächen erweitern und hierdurch den Standort sichern und stärken.

Der Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks 2993/16 setzt die Änderung des Bauplanungsrechts sowie den Erwerb des nur über die Straße Kleiner Sand erschlossenen Flurstücks 2992/6 voraus. Dieses Flurstück ist bereits durch die Firma Gerach Container GmbH angepachtet und wird ausschließlich von ihr genutzt. Jedoch wird die Firma Gerach Container GmbH nur durch den Erwerb des Flurstücks 2992/6 langfristig zum alleinigen Anlieger der bisherigen Stichstraße Kleiner Sand. Erst hierdurch kann auf die Herstellung einer Wendeanlage verzichtet werden, gleichwohl sie bis dato nicht hergestellt ist.

Da die betroffenen Grundstücke derzeit nicht gewerblich genutzt werden dürfen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Planungsziele und geplante Änderungen der Festsetzungen:

Die zulässige Nutzungsart wird von „Straßenverkehrsfläche“ und „private Grünfläche“ in „Gewerbegebiet“ geändert.

Die Fläche für Versorgungsanlagen „Zweckbestimmung: Trafostation“ bleibt unverändert, wird jedoch um Leitungsrechte zum öffentlichen Straßenraum ergänzt.

Im Bereich der neuen Gewerbeflächen werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) ergänzt.

Der Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, in dem er vom Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Planverfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Dabei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die Verwaltung ohne ein eigenständiges Planungsverfahren hinsichtlich der Darstellung „Straßenfläche“ berichtigt.

Erforderliche Fachgutachten:

Das Plangebiet ist derzeit vollständig genutzt und es sind keine wesentlichen grünordnerischen Strukturen vorhanden. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von neun Bäumen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (512 m²) entfallen ersatzlos. Durch die bauplanungsrechtliche Änderung von „Straßenverkehrsfläche“ in „Gewerbefläche“ reduziert sich der maximal zulässige Versiegelungsgrad von 1,0 auf 0,8 und damit auch die absolut zu versiegelnde Fläche. Daher ist kein naturschutzfachliches, pflanzenspezifisches, faunistisches oder artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich.

Da im Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt sind, wird ein Ingenieurbüro eine fachtechnische Stellungnahme erarbeiten.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Rahmen des Planverfahrens keine zusätzlichen Fachgutachten erforderlich.

Weitere Vorgehensweise:

Der Aspekt Immissionsschutz wird gutachterlich bearbeitet und dann in den Entwurf zur Bebauungsplanänderung integriert. Dem Bauausschuss wird zu gegebener Zeit der Entwurf des Bebauungsplans zur Annahme vorgelegt.

Auswirkungen:

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten, durch das Vorhaben keine Kosten, da die Firma Gerach Container GmbH alle Planungs- und Gutachtenkosten übernimmt.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan D6 – Neuaufstellung, Teilbereich 1 (Auszug)

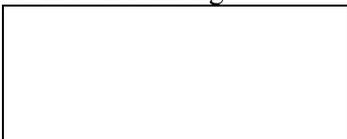
Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.