



**Sitzungsvorlage**  
**610/434/2016**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 15.11.2016	Aktenzeichen: 610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	28.11.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	06.12.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	13.12.2016	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

**Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" der Stadt Landau in der Pfalz, 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 A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juni 2016 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 2).
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 A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juni 2016 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (in Anlage 3).
3. 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 A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom September 2016 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (in Anlage 3).
4. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom November 2016 abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (in Anlage 3).
5. Der Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung vom November 2016 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

## **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 m<sup>2</sup> 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 Firshöhen 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 Mengelsgasse 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.

Bisheriger Planungsverlauf und 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 war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig geworden.

Nachdem der Beschluss gemäß dem o.g. Beschlussvorschlag gefasst worden ist, werden die Planunterlagen fertiggestellt und durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der abschließenden ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit:

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Die erneut beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten keine Bedenken.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Hinweise, Begründung
2. Synopse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom Juni 2016
3. Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Juni 2016/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom September 2016/ erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom November 2016

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II

Schlusszeichnung:

