



Sitzungsvorlage
610/460/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 29.05.2017	Aktenzeichen: 61_32/610-St10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.05.2017	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	30.05.2017	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	06.06.2017	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	13.06.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	27.06.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“, der Stadt Landau in der Pfalz; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet in der Gemarkung Queichheim, südlich der Bebauung am Breiten Weg, westlich der Bebauung an der Kraftgasse, nördlich der Landesstraße L 509 sowie östlich der Bebauung an der St.-Elisabethen-Straße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ ortsüblich bekannt zu machen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Queichheim:

1299, 1298, 1297, 1296/7, 1296/2, 1295, 1294, 1293, 1292, 1291, 1290, 1289/1, 1286/1, 1285/1, 1284/1, 1284/6, 1283/1, 1282/1, 1281/1, 1280/1, 1279/1, 1278/1, 1277/1, 1276/3, 1275/1, 1274/6, 1274/7, 1394/9, 1395/6, 1273/1, 1271/2, 2735/56, 2735/55, 1425/5, 1425/4, 2735/25, 2735/24, 2735/23, 2735/22, 2735/21, 1244/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1366/4, 1310/9 und 2735/53

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,05 ha. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden.

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Der Bebauungsplan „D9-Änderung“ ist mit Datum vom 17. Juli 2006 rechtskräftig geworden.

Im Jahr 2015 wurde für den Teilbereich des Bebauungsplanes nördlich der L 509 ein Baulandumlegungsverfahren eingeleitet. Im Jahr 2016 wurde auf Basis einer Ausschreibung ein Erschließungsträger für diesen Teilbereich ausgewählt.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung haben sich folgende Anforderungen an die Umsetzung der Planung ergeben, die über den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gelöst werden können:

- Gegen die Einleitung des Umlegungsverfahrens und die damit verbundene Schaffung von Wohnbauland haben zwei Eigentümer Widerspruch eingelegt (betrifft die Flurstücke Nr. 1271/2 und 2735/56). Beide Flurstücke sollen aus der Umlegungsmasse des künftigen Wohnbaulands entnommen werden und weiterhin als private Grünfläche nutzbar sein. Die Festsetzungen im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan sollen dafür geändert werden.
- Das Flurstück mit der Nummer 1276/2 wird auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes doppelt erschlossen. Hier wird seitens der Verwaltung und seitens des Erschließungsträgers mit Widerständen gerechnet.
- Aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage und nicht leistungsfähiger Kanalleitungen im räumlichen Umfeld ist es nicht möglich das Plangebiet im Mischwasserkanalsystem zu entwässern. Es ist erforderlich, das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zu versickern. Für das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Wegen werden zusätzliche Versickerungsmulden und Entwässerungsgräben im Plangebiet benötigt. Die dafür notwendigen Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen.
- Das Umweltamt gab zu bedenken, dass zur Pflege des Lärmschutzwalls entlang der L 509 nach dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan kein Wirtschaftsweg vorgesehen ist.
- Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan „D9-Änderung“ festgesetzten Kleingärten besteht derzeit kein Bedarf, da es bereits in ausreichendem Maß Kleingartenanlagen in Landau gibt. An dieser Stelle können somit zusätzliche Wohnbauflächen entstehen, gerade vor dem Hintergrund des aktuellen Bedarfs an Wohnraum in Landau. Eine schalltechnische Ersteinschätzung durch ein Fachbüro hat ergeben, dass ein Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbegebiet südlich der L 509 möglich ist.

Durch eine Teiländerung des Bebauungsplans „D9-Änderung“ können sämtliche oben aufgeführten Punkte gelöst werden. Der Erschließungsträger hat für das Plangebiet bereits einen ersten städtebaulichen Vorentwurf erarbeitet, der Grundlage für die Teiländerung des Bebauungsplanes werden soll (siehe Anlage 3).

Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)

Der Wegfall der Kleingärten ermöglicht die Ausdehnung der Wohnbauflächen östlich der Birnbaumstraße nach Süden. Ebenso kann das Mischgebiet westlich der Birnbaumstraße nach Süden erweitert werden. Im Übergangsbereich zwischen

Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet sind Mehrfamilienwohnhäuser angedacht. Im allgemeinen Wohngebiet sind zudem Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Somit können im Plangebiet unterschiedliche Wohnformen angeboten werden.

Die Ausdehnung der Bauflächen und die städtebauliche Verdichtung führen zu einer Erhöhung der Wohneinheiten von ursprünglich möglichen 46 auf circa 130 Wohneinheiten. Damit würde eine für die Ortslage Queichheim angemessene städtebauliche Verdichtung von 26 Wohneinheiten bzw. 77 Einwohnern (Annahme durchschnittlich 3 Bewohner pro Wohneinheit) pro Hektar Bruttowohnbauland erreicht werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein Ringstraßensystem, welches im Nordwesten über die Birnbaumstraße und im Osten über die Kraftgasse an den bestehenden Siedlungsbereich angebunden ist.

Im Südwesten des Plangebietes – in räumlicher Nähe zu den Mehrfamilienhäusern - ist eine öffentliche Grünfläche mit integriertem öffentlichem Spielplatz vorgesehen. Dieser Bereich ist zudem aus Gründen des Lärmschutzes von Wohngebäuden freizuhalten.

Bestehendes Planungsrecht:

Der am 17.07.2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „D9-Änderung“ setzt für das Plangebiet östlich der Birnbaumstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und westlich der Birnbaumstraße ein Mischgebiet fest. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt. Die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen können der Anlage 2 entnommen werden.

Im aktuellen "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche, als geplante gemischte Baufläche sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt.

Planverfahren:

Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets nördlich der L 509 ist die Schaffung von Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist es vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Ein parallel laufendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nachrichtlich angepasst werden.

Erforderliche Gutachten:

- Artenschutzgutachten
- Lärmschutzgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm)
- Entwässerungsgutachten
- Verkehrsgutachten / Einbettung in das Mobilitätskonzept

Weiteres Vorgehen:

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die Erarbeitung eines Bebauungsplan-Vorentwurfes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Parallel dazu werden die Fachgutachten erarbeitet.

Auf der Basis dieser Ergebnisse wird der Entwurf für den Bebauungsplan konkretisiert. Anschließend folgen der Entwurfs- und Offenlagebeschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden. Sofern keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf eingehen, welche die Grundzüge der Planung tangieren, kann der Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ als Satzung beschlossen werden.

Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen: Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten, durch das Vorhaben keine Kosten, da der Erschließungsträger sämtliche Planungskosten einschließlich der notwendigen Gutachten übernimmt.

Anlagen:

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“
- Anlage 2: Bebauungsplan „D9-Änderung“, Ausschnitt Bereich 2. Teiländerung
- Anlage 3: Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“, Städtebaulicher Vorentwurf

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

