



Sitzungsvorlage **610/475/2017**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 15.11.2017	Aktenzeichen: 61_32 St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.11.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	28.11.2017	Entscheidung Ö	
Ortsbeirat Queichheim	14.12.2017	Vorberatung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „D 6 -Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt, vorbehaltlich des Ortsbeirates Queichheim, folgenden Punkten zu:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen (Anlage 1) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ in der Fassung vom November 2017 wird zur Offenlage und Beteiligung der Behörden sowie der Nachbargemeinden beschlossen; die Begründung wird gebilligt (Anlage 2).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Queichheim mit einer Größe von insgesamt ca. 3.600 m² und umfasst die Flurstücke 2993/15, 2993/16 und 2993/17.

Das Plangebiet ist derzeit als Straßenverkehrsfläche hergestellt und wird überwiegend durch eine Firma als Zufahrt zu ihrem Betriebsgelände genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine zu erhaltende Trafostation der Energie Südwest AG. 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 wie folgt fest:

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

Planungsanlass:

Anlass für die vorliegende Planänderung ist die Veräußerung von Teilflächen des Flurstücks 2993/17 an die angrenzende Firma 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 angrenzende Firma gepachtet und wird ausschließlich von ihr genutzt. Jedoch wird diese angrenzende Firma 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 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 Schallleistungspegel (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.

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 Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt sind, hat das Ingenieurbüro FIRU GfI im Januar 2017 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Demnach können durch festzusetzende Geräuschkontingente auf den neuen Gewerbeflächen die zulässigen Werte an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine zusätzlichen Fachgutachten erforderlich.

Planverfahren:

Der Stadtrat hat am 13.12.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ gefasst.

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.

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.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 1. bis 18. August 2017 durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargelegt.

Ergebnisse der verwaltungsinternen Beteiligung

1. Liegenschaftsabteilung

Stellungnahme: Es wird auf verschiedene Grundstückseigentümer hingewiesen, deren Zufahrt über das Flurstück 2993/16 verläuft bzw. verlaufen kann.

Verwaltungsempfehlung: Die Flurstücke 2992/5 und 2993/9 sind von der Queichheimer Hauptstraße erschlossen. Das Flurstück 2993/15 betrifft die Trafostation der Pfalzwerke, deren Zugänglichkeit im Planentwurf mit Zugangsrechten ausreichend geregelt ist. Die beiden Flurstücke 3161/9 und 2992/6 befinden sich noch im Privateigentum, sind jedoch von der angrenzenden Firma gepachtet und sollen in Kürze erworben werden.

Stellungnahme: Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Betriebsgrundstücke der betroffenen Firma im Eigentum von zwei verschiedenen Personen befinden.

Verwaltungsempfehlung: Aufgrund dessen, dass die betroffene Firma die Nutzungserweiterung gegenüber der Stadt beantragt hat, sieht die Verwaltung keine Veranlassung eine Grundstücksverschmelzung zu verlangen. Die Beteiligten der betroffenen Firma sind sich der Unsicherheit zur Erschließung und der Lösung durch gegenseitige grundbuchrechtliche Eintragung von Zugangsrechten bewusst.

Stellungnahme: Es wird auf die seit 1998 bestehende Verpachtung eines ca. 2m breiten Streifens des Flurstücks 2993/16 an eine angrenzende Firma hingewiesen. Die Fläche solle vorrangig diesem Betrieb zum Kauf angeboten werden.

Verwaltungsempfehlung: Da die Fläche gegenüber der Straße Kleiner Sand seit vielen Jahren durch einen Zaun abgetrennt ist und über eine betriebsinterne Zufahrt als Stellplatzfläche genutzt wird, widerspricht die Verpachtung und ggf. Veräußerung an diese Firma nicht dem Planungsziel und ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs konform.

2. Wirtschaftsförderung

Stellungnahme: Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung der angrenzenden Betriebe langfristig gesichert bleiben muss und das Einverständnis dieser Betriebe einzuholen ist.

Verwaltungsempfehlung: Die Grundstücke Queichheimer Hauptstraße 247/247a und Kleiner Sand 2 werden unmittelbar über die Queichheimer Straße erschlossen. Die übrigen Grundstücke im rückwärtigen Bereich befinden sich vollständig im

Zugriffsbereich der angrenzenden Firma. Vor der Offenlage wurden die Unternehmen informiert und persönliche Gespräche geführt, die zu keiner Änderung der Planung führen.

Stellungnahme: Es soll geprüft werden, ob die vollständige Überplanung und Entwidmung der Straßenfläche notwendig ist oder ob eine Teilfläche, z.B. bis zur südlichen Grenze von Flst. 2992/6, ausreichend ist.

Verwaltungsempfehlung: Diesbezüglich kommt eine teilweise Umnutzung nicht in Frage, da dann planungsrechtlich ein Straßenstich verbleiben würde, welcher für eine ordnungsgemäße Erschließung einen Wendehammer benötigt. Hierfür wiederum sind jedoch keine Flächen verfügbar.

3. Grünflächenabteilung

Stellungnahme: Aus Gründen der Praktikabilität in der Anwendung sollten die grünordnerischen Festsetzungen gegenüber dem bestehenden B-Plan nicht verändert werden. Demnach sollte der Hinweis Nr. 9 durch die bisherige Regelung Nr. I.5.7 ersetzt werden.

Verwaltungsempfehlung: Die grünordnerischen Festsetzungen wurden reduziert, da das Plangebiet derzeit und zukünftig insbesondere als betriebsinterne Zufahrt und nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt wird. Daher entfällt u.a. die städtebauliche Erforderlichkeit für straßenbegleitende Baumpflanzungen. Zudem sind im Bereich der Stellplätze in erheblichem Umfang Versorgungsleitungen im Boden vorhanden, sodass dort aus Platzgründen keine Bäume gepflanzt werden können.

4. Vermessungsabteilung

Stellungnahme: Es wird bezweifelt, dass für die Planzeichnung das anzuwendende Koordinatensystem genutzt wurde.

Verwaltungsempfehlung: Die Planzeichnung wird auf das korrekte Koordinatensystem verschoben.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme empfangen.

Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden (Anlage 1)

Es gingen 11 Stellungnahmen ein, siehe Synopse in der Anlage 1.

Aufgrund aller Stellungnahmen kommt insgesamt es zu folgenden Änderungen/ Ergänzungen am Entwurf:

- Planzeichnung:
 - Vergrößerung des Schutzstreifens des Pfalzwerke von 10 m auf 15 m
 - Klarstellung der oberirdischen Stromleitung mit nur einer anstatt bisher zwei Linien
- Textliche Festsetzungen:
 - Ziff. 2.3.2: Ergänzung der Höhenbeschränkung im Schutzstreifen der bestehenden 20-kV- Hochspannungsfreileitung
 - Ziff. 4-neu: Ergänzung der Mindestgrundstücksgröße
 - Ziff. 8: Klarstellung und Ergänzung um Fahrrecht
- Hinweise:
 - Ergänzungen hinsichtlich Brandschutz, Kampfmitteln und Leitungen der Deutschen Telekom AG

Weitere Vorgehensweise:

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Auswirkungen:

Sonstige Anmerkungen:

Die Flächen des Flst. 2993/16 sollen anteilig an die angrenzenden Unternehmen veräußert werden. Der Mehrwert dieser Flächen durch die Änderung des Bebauungsplans (Aufwertung von Verkehrsfläche zu gewerblicher Baufläche) soll durch eine entsprechend anteilige Übernahme der Planungs- und Gutachtenkosten erfolgen und bis zum Satzungsbeschluss geklärt sein.

Anlagen:

1. Synopse vom 07.11.2017 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden
2. Entwurf des Bebauungsplans „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“, Fassung vom November 2017

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

