



Sitzungsvorlage 610/485/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 01.03.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.03.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	20.03.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	10.04.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“,
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. 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 „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juli 2017 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 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juli 2017 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 3).
3. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Februar 2018 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 4).
4. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom Februar 2018 abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 5).
5. Der Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ (Planzeichnung und Textfestsetzungen, Anlage 1.1 und 1.2) wird in der Fassung vom Februar 2018 gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlage 1.3).

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Das überwiegend bebaute Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21,1 ha und wird im Süden von der Straße „Am Lohgraben“, im Westen vom vorhandenen Siedlungsrand Landaus, im Norden von der „Godramsteiner Straße“ bzw. der „Eichbornstraße“ und im Osten vom „Hans-Mayer-Weg“ bzw. Sport- und Parkflächen begrenzt.

Planungsanlass / bestehendes Bauplanungsrecht:

Das Plangebiet war in den letzten Jahren hinsichtlich seiner Eigentümerstruktur von einem altersbedingten Wandel sowie aufgrund der sehr großen Grundstücke einem erheblichen Siedlungsdruck und damit zahlreichen Nachfragen zur Verdichtung der Bauweise betroffen. Diese Veränderungen wurden teilweise durch Bestandsumnutzungen sowie teilweise durch Abriss / Neubau im Stadtbild präsent.

Die aktuelle bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB, da die für dieses Gebiet aufgestellten Bebauungspläne C6a, C6b und C6c aufgrund von Verfahrensfehlern als unwirksam anzusehen sind. Dies hat das zuständige Verwaltungsgericht im Jahre 1996 bestätigt.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

Im Rahmen des „Handlungskonzepts zur Überprüfung der Bebauungspläne“ von 1999 wurde deshalb in der Tabelle mit allen geprüften Bebauungsplänen im Hinblick auf den Erhalt des Gebietscharakters für die drei v. g. Bebauungspläne die Neuaufstellung empfohlen. Diese Neuaufstellungen sind jedoch nie vollzogen worden.

In der Öffentlichkeit bestand und besteht jedoch teilweise die Annahme, dass die alten Bebauungspläne anzuwenden sind, da sie förmlich nicht aufgehoben wurden. Von einem Teil der Bewohnerinnen und Bewohner in diesem Gebiet wurde deswegen gegen die Genehmigung einzelner Bauvorhaben gem. § 34 BauGB Widerspruch eingelegt.

Um künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen, hat der Bauausschuss die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Stadtrat hat am 17.12.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel des Bebauungsplans C 35 ist es, die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur weitestgehend zu erhalten und durch maßvolle, auf die ursprüngliche Siedlungs- und Freiflächenstruktur bezogene Erweiterungsoptionen zu ergänzen.

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

Planungsziele:

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine geordnete Nachverdichtung mit der Sicherung des Grünflächenbestands und der aufgelockerten Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Im Zuge der Planerarbeitung wurde entschieden, dass für das Gebiet ein sog. einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB das beste Instrument ist. Durch die sehr heterogene Struktur der einzelnen Grundstücke ist es sehr schwierig, gestalterische Festsetzungen zu treffen. Ebenso ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl nicht zielführend, da die Grundstücksgrößen zu stark variieren.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich gemäß § 34 BauGB.

Planungsziele sind demnach:

- Weitestgehender Erhalt des Grün- und Freiflächenbestands durch Festsetzung von engen Baugrenzen um die Bestandsgebäude.
- Weitestgehender Erhalt der kleinteiligen Bebauungsstruktur im östlichen Plangebiet und der aufgelockerten Bebauungsstruktur im sonstigen Plangebiet.
- Gestattung zeitgemäßer Nachverdichtungsmöglichkeiten, d.h. max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus (Bestandsschutz für mehr WE),
- Orientierung am Bestand für die Festlegung von Bauweise und überbaubarer Fläche

Bisheriger Planungsverlauf:

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2013 erfolgten die Erarbeitung eines Entwurfes sowie einer Begründung, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einsehbar war.

Auf der Basis der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf für den Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ erarbeitet. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein (siehe Anlage 4).

So wurde die Anregung geäußert, die geplante Baulinie auf dem Flurstück 2993/2 im südlichen Bereich des gesamten Baubestandes vorbeizuführen, da die Baulinie derzeit durch den Baubestand führt.

Durch die Änderung der Baulinien wäre eine Bebauung in zweiter Reihe möglich. Ziel des Bebauungsplans ist jedoch die planungsrechtliche Sicherung des Plangebiets in seinem Charakter als locker bebautes, durchgrüntes Villenviertel. Eine Nachverdichtung durch Bauen in zweiter Reihe soll nur sehr punktuell in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Daher erscheint die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Abwägung der Belange angemessen, da das vorhandene Gebäude in seiner derzeitigen Ausprägung Bestandsschutz genießt und die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche erst für einen Ersatzbau zur Anwendung kommen kann.

Auch wurde wiederholt beanstandet, dass die Teilung der Baugrundstücke durch Festsetzung im Bebauungsplan unzulässig sein soll. Das Recht der Teilung eines Grundstücks sei wesentlicher Bestandteil des Eigentumsrechtes und soll dem jeweiligen Eigentümer die Möglichkeit geben, bezüglich eines ursprünglichen Grundstücksteiles der betreffenden Fläche eine rechtliche Selbständigkeit zu verleihen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese planungsrechtliche Möglichkeit zur Steuerung wird den Kommunen seitens des Gesetzgebers ausdrücklich zugestanden und soll im Plangebiet dazu beitragen, die städtebauliche Struktur eines großzügigen und locker bebauten Villenviertels mit großzügigen Grundstücken und zusammenhängenden Gartenflächen zu sichern. Die Teilung von Grundstücken wird durch diese Festsetzung nicht grundsätzlich unzulässig. Die Stadt Landau hält daher an der bestehenden Planung fest.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Es gingen insgesamt neun Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten ein (siehe Anlage 5).

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass aufgrund des Abstandes von 450 m zur B10 dem Planungserfordernis zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen werden muss.

Aufgrund des erheblichen Abstands zur B 10 von ca. 450 m sind jedoch keine immissionsschutzrechtlich erheblichen Schalleinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

Die Creos Deutschland GmbH hat geäußert, dass im Näherungsbereich des Geltungsbereiches eine Gashochdruckleitung mit einem entsprechenden Schutzstreifen beidseitig zur Leitungssachse verläuft.

Da die Leitung jedoch den Geltungsbereich nicht tangiert ist keine Änderung des Planentwurfes erforderlich. Ohnehin ist die Abstimmung zukünftiger Baumaßnahmen an der Leitung mit der Stadt Landau auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen der Planverwirklichung des Bebauungsplans sind im Schutzstreifen der Leitung keine Baumaßnahmen vorgesehen. Eine Änderung des Planentwurfes ist daher nicht erforderlich.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer hat in ihrer Stellungnahme geäußert, dass für die aktuelle Planung keine Zustimmung erteilt werden kann. Hintergrund ist die in Aufstellung befindliche Ausweisung eines Grabenschutzgebietes „Landau/Eichbornstraße“.

Das Plangebiet ist zum Schutz der Planungsziele des Bebauungsplans derzeit mit einer Veränderungssperre belegt, die zum 23. November 2018 endgültig ausläuft und auch nicht mehr verlängert werden kann. Um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen im Plangebiet zu vermeiden, soll der Bebauungsplan baldmöglichst rechtskräftig werden. Sollte das Grabungsschutzgebiet noch vor der Ausfertigung des Bebauungsplans rechtskräftig werden, so kann die Abgrenzung des Grabungsschutzgebietes in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt werden. Ein „Warten“ des Bebauungsplans auf die Rechtskraft des Grabungsschutzgebietes erscheint jedoch aufgrund der auslaufenden Veränderungssperre und der damit zu erwartenden Zulässigkeit von den Zielen des Bebauungsplans widersprechenden Bauvorhaben nicht zweckmäßig und angemessen. Die Stadt Landau hält daher an der bestehenden Planung fest, insbesondere da alle denkmalrechtlich relevanten Aspekte im Verfahren zur Ausweisung des Grabungsschutzgebietes thematisiert und geregelt werden können.

Weiteres Vorgehen:

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

Anlagen:

Anlage 1.1: Planzeichnung

Anlage 1.2: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 1.3: Begründung

Anlage 2: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom Juli 2017

Anlage 3: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom Juli 2017

Anlage 4: Synopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Februar 2018

Anlage 5: Synopse zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Februar 2018

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

