



Sitzungsvorlage 610/488/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 08.03.2018	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	
Ortsbeirat Dammheim	10.04.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „DH 6, Alte Bahnhofstraße“,
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfs- und Entwurfsfassung des Bebauungsplans „DH 6, Alte Bahnhofstraße“ entsprechend der in der als Anlage beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 2).
2. Der Bebauungsplan „DH 6, Alte Bahnhofstraße“ (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 und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Dammheim westlich der „Alten Bahnhofstraße“ am südlichen Ortsrand. Er umfasst mit einer Größe von insgesamt 6.730 m² Teilflächen der Flurstücke 3228, 3229 und 3230.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der „Alten Bahnhofstraße“ verläuft ein ca. 7 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit 10 Hochstämmen. Zwischen diesen beiden Flächen verläuft ein geschotterter Fuß- und Radweg.

Planungsziel und Zweck der Aufstellung:

Das Plangebiet ist im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Arrondierungspotential ermittelt worden. Aus siedlungsstruktureller Sicht wird mit der Entwicklung dieses Gebiets der westliche Ortsrand um ca. 130 m nach Süden bis auf die Höhe der „Alten Bahnhofstraße“ Nr. 51 verlängert. Des Weiteren werden die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsanlagen und technischen Infrastrukturen optimaler ausgenutzt.

Das Plangebiet erfüllt die Grundvoraussetzung gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013, wonach die grundsätzliche Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer bei Arrondierungspotenzialen vorliegen muss. Die Bereitschaft wurde durch

eine Befragung des Grundstückseigentümers durch die Verwaltung im Herbst 2013 ermittelt. In der Zwischenzeit konnte der Grunderwerb durch die Stadt erfolgen. Das Plangebiet wurde in der öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses am 11.02.2014 in den Prioritätenplan für die Jahre 2014 - 2016 aufgenommen.

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Die Planungsziele sind

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) mit einer kompakten Bebauungstypologie (Einzel-, Doppel- Reihenhäuser),
- die Ausbildung eines attraktiven Ortseingangs und
- der weitgehende Erhalt der vorhandenen Hochstämme.

Mit der Schaffung von Baurecht für ca. 10 Wohneinheiten und der daran anschließenden Realisierung des Baugebietes soll dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum bzw. Einfamilienhäusern im Stadtteil Dammheim Rechnung getragen werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet entlang der „Alten Bahnhofstraße“ als „Grünfläche“ und im Übrigen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotop eingetragenen.

Bisheriger Planungsverlauf:

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2014 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 „DH 6 , Alte Bahnhofstraße“ erarbeitet. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden weder im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch bei der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingebracht.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sollte das Bebauungsplanverfahren ursprünglich als Vollverfahren durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan hätte dann in einem formellen Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden müssen. Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2017 wurde der § 13 b BauGB neu eingefügt, der die Entwicklung von kleineren Wohnbauflächen im Außenbereich zeitlich befristet erheblich beschleunigt. Im Zuge der Bearbeitung war es somit möglich, das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB umzustellen. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens analog zum § 13 a BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen, womit das Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein, bei insgesamt sieben Stellungnahmen wurden jedoch weder Einwände noch sonstige Hinweise vorgetragen.

So wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Landau die Anmerkung vorgebracht, Räume für freie Berufe nicht auszuschließen, da aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) ohnehin viele gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Nach Ansicht der Verwaltung sollen jedoch die Räume für freie Berufe zur Belebung des Ortskerns beitragen und somit im Ortskern realisiert werden. Der Stellungnahme soll daher nicht entsprochen werden.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz verweist in ihrer Stellungnahme auf die Festsetzungen des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, der die Fläche als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ ausweist. Somit ist nach Ansicht der Kammer eine bauliche Nutzung des Areals ausgeschlossen. Diesbezüglich hat es jedoch bereits 2016 Vorgespräche mit dem VRRN als Träger der Regionalplanung sowie der SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde gegeben. In den vorliegenden Stellungnahmen der beiden Stellen der Landes- bzw. Regionalplanung wird der vorliegenden Planung zugestimmt, sodass diesbezüglich die Voraussetzungen zur Entwicklung vorliegen. Daher sollen die Hinweise zur Kenntnis genommen und an der Planung festgehalten werden.

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.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Parallel wird die Verwaltung die öffentliche Ausschreibung der entstehenden Baugrundstücke gemäß der „Richtlinie zur Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen“ vorbereiten und den städtischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorlegen.

Anlagen:

Anlage 1.1: Planzeichnung

Anlage 1.2: textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 1.3: Begründung

Anlage 2: Synopse zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Projektgruppe Landau baut Zukunft

Schlusszeichnung:



