



Sitzungsvorlage
610/496/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 07.03.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St10		
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 Wollmesheim	16.04.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, westlich Rappoltsweilerstraße“ 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 Landau und der Gemarkung Wollmesheim, südlich der Bebauung an der Münster- und der Kropsburgstraße, westlich der Bebauung an der Rappoltsweilerstraße, nördlich der Wollmesheimer Straße (L 509) sowie östlich der Bebauung an der Hagenauer Straße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, westlich Rappoltsweilerstraße“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, westlich Rappoltsweilerstraße“ 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 „G1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, westlich Rappoltsweilerstraße“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wollmesheim, die bereits im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „G1 Landau Südwest“ liegen:

2178, 2177, 2176, 2175, 2164/4, 2164/1

Der Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, Westlich Rappoltsweilerstraße“ umfasst weiterhin folgendes Flurstück der Gemarkung Landau, das nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest“ liegt:

2281/19

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Der Bebauungsplan „G1 Landau Südwest“ ist mit Datum vom 3. Oktober 1975 rechtskräftig geworden. Ziel und Zweck der planerischen Konzeption war die Schaffung von Wohnraum in Stadtkernnähe.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die bereits damals bestehenden gewerblichen Betriebe nördlich der Wollmesheimer Straße (L509) in den Geltungsbereich integriert, um deren Entwicklung planungsrechtlich zu steuern. Zudem sollte die städtebauliche Verträglichkeit zwischen geplanter Wohnbebauung und seinerzeit bereits vorhandenem, angrenzendem Gewerbe planerisch gesichert werden.

Im Zuge betrieblicher Weiterentwicklung ist ein im Plangebiet ansässiger Betrieb bestrebt seine Produktionsstätten baulich zu erweitern. Die geplante Betriebserweiterung geht jedoch hinsichtlich der Bauweise und der Geschossflächenzahl nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest“ konform. Unter Einbeziehung der Nachbarschaft wurden jedoch einvernehmlich Vereinbarungen getroffen, die die Betriebserweiterung durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Wahrung nachbarschaftlicher Interessen ermöglichen.

Durch die Teiländerung sollen die geplanten Befreiungen zukünftig allgemein verbindlich und rechtssicher in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Dies gilt für das komplette Betriebsgelände, weshalb auch das Flurstück mit der Nummer 2281/19, das bislang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest“ ist, in den Geltungsbereich der Teiländerung mitaufgenommen werden soll.

Konkrete Ziele der Planung sind:

- die Sicherung und bauliche Begrenzung der vorhandenen und aktuell geplanten gewerblichen Nutzungen,
- die planungsrechtliche Steuerung und Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sowie
- die planungsrechtliche Sicherung eines Betriebsverkehrs (Zufahrten und Abfahrten auf das bzw. vom Betriebsgelände und Betriebsverkehr auf dem Gelände), der die Auswirkungen auf die umgebenden Wohngebiete minimiert.

Bestehendes Planungsrecht:

Der am 03.10.1975 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „G1 Landau Südwest“ setzt für das Plangebiet im nördlichen Bereich, zur Wohnbebauung an der Münster-, Kropsburg- und Rappoltsweilerstraße gelegen, ein Mischgebiet und im südlichen Bereich, zur Wollmesheimer Straße gelegen, ein Gewerbegebiet fest. Die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen können der Anlage 2 entnommen werden. Das Flurstück mit der Plannummer 2281/19 ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest“ und derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im aktuellen "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Planverfahren:

Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist es vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Erforderliche Gutachten:

- Artenschutzgutachten
- Lärmschutzgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm)
- Verkehrsgutachten

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 „G1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, westlich Rappoltsweilerstraße“ als Satzung beschlossen werden.

Auswirkungen:

Sonstige Anmerkungen: Der Bebauungsplan wird in Eigenregie erarbeitet. Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten, Kosten, die für die Erstellung der Fachgutachten notwendig sind. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von rd. 30.000,- € werden bei der Anmeldung zum Nachtragshaushalt 2018 und zum Haushalt 2019 berücksichtigt.

Anlagen:

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, westlich Rappoltsweilerstraße“
- Anlage 2: Bebauungsplan „G1 Landau Südwest“, Ausschnitt Bereich 1. Teiländerung

Beteiligtes Amt/Ämter:

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

Schlusszeichnung:

