



Sitzungsvorlage 610/502/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.03.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	09.04.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	17.04.2018	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Queichheim	19.04.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „D 6, Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“,
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 „D 6, Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom November 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „D 6, Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom Februar 2018 abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 3).
3. Der Bebauungsplan „D 6, Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ (Planzeichnung und Textfestsetzungen, Anlage 1.1 und 1.2) wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom November 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 1.3) gebilligt.

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 bislang 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.

Planungsziel und Zweck der Aufstellung:

Anlass für die vorliegende Planänderung ist die Veräußerung von Teilflächen des städtischen Flurstücks 2993/17 an die angrenzenden Firmen sowie die Zusage der Stadt, dass Teilflächen des städtischen Flurstücks 2993/16 ebenfalls erworben werden können, sofern das Planungsrecht mit vorliegendem Bebauungsplan geschaffen wurde.

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 rechtlich auf die Herstellung einer Wendeanlage verzichtet werden, gleichwohl sie bis dato nicht hergestellt ist.

Die Flächen des Flst. 2993/16 sollen anteilig an die angrenzenden Unternehmen veräußert werden.

Da die betroffenen Grundstücke derzeit nicht gewerblich genutzt werden dürfen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die zulässige Nutzungsart wird von „Straßenverkehrsfläche“ und „private Grünfläche“ in „Gewerbegebiet“ geändert.

Die Fläche für Versorgungsanlagen „Zweckbestimmung: Trafostation“ bleibt unverändert, wird jedoch um Leitungsrechte bis zum öffentlichen Straßenraum ergänzt. Im Bereich der neuen Gewerbeflächen werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) ergänzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „D 6, Neuaufstellung, Teilbereich 1“ wird in dem Bereich, in dem er vom vorliegenden Bebauungsplan „D 6, Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ künftig überlagert wird, durch diesen ersetzt.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Bestehendes Planungsrecht:

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

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 § 13 a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen des § 13 a 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt und an die Darstellung des Bebauungsplans angepasst.

Bisheriger Planungsverlauf:

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2016 erfolgten die Erarbeitung eines Entwurfes sowie einer Begründung, die im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einsehbar war.

Auf der Basis der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf für den Bebauungsplan „D 6, Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ 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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen eingebracht.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage):

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage):

Die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, bittet darum, dass ihre Belange unter Punkt 2 *Archäologische Denkmäler und Funde* in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen an aktuelle Erfordernisse angepasst werden.

Der Anregung sollte stattgegeben und die aufgeführten Punkte in den Hinweisen des Bebauungsplans redaktionell aktualisiert werden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau führt in seiner Stellungnahme allgemeine Hinweise auf, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind. So sind bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Diese ergänzenden Hinweise des Landesamtes zu Bodenarbeiten sollten in diesem Zusammenhang in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ redaktionell aufgenommen werden.

Weiteres Vorgehen:

Nachdem der Beschluss 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.

Die Verwaltung wird mit den betroffenen Betrieben die Möglichkeiten des geschilderten Grunderwerbs erörtern und im Bedarfsfall die Vorgänge 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 frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom November 2017.

Anlage 3: Synopse zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom Februar 2018.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

