



Sitzungsvorlage
610/526/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.09.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.08.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	04.09.2018	Vorberatung Ö	
Stadtvorstand	10.09.2018	Vorberatung N	
Hauptausschuss	11.09.2018	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	24.09.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	25.09.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Initiative „Landau baut Zukunft“; Bebauungsplan „WH 4, An den Finkenwiesen“ in Wollmesheim, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Wollmesheim (Flurstücke 3186, 3187, 3188, 3189, **3430, 3431, 3432, 3433** und je teilweise **3494/1 und 3439**) wird der Bebauungsplan „WH 4, An den Finkenwiesen“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsziele vorzunehmen.

Begründung:

Planungsziel und Zweck der Aufstellung:

Mit der Vorlage des Wohnraumversorgungskonzeptes der InWIS Forschung und Beratung GmbH aus Bochum Ende des Jahres 2015 wurde deutlich, dass die Sicherung und Schaffung von Wohnraum eine der künftigen Herausforderungen der Stadt Landau in der Pfalz sein wird. Landau ist als sog. „Schwarmstadt“ besonders von der hohen Nachfrage nach Wohnraum betroffen. Im gesamten Stadtgebiet werden demnach bis zum Jahr 2030 rund 2.500 Wohneinheiten benötigt. Hiervon sollen nach einem Beschluss des Stadtrates vom 01.03.2016 rund 20 % des prognostizierten Wohnraumbedarfes (dies entspricht etwa 500 Wohneinheiten) in den acht Stadtdörfern gedeckt werden.

Das Plangebiet ist nachfolgend im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Außenentwicklungspotential ermittelt worden und ist gleichzeitig Bestandteil der Wohnraumstrategie 2030 (siehe Sivo 040/006/2017). Gemäß Beschluss vom 04.04.2017 wurde die Entwicklung der Fläche in den ersten Entwicklungszeitraum von 2017-2020 aufgenommen, um zeitnah dringend benötigten Wohnraum in Landau bzw. Wollmesheim zu schaffen.

Der derzeitige östliche Ortsrand wird bei Realisierung der Planung um ca. 90 m nach Osten erweitert. Das Neubaugebiet kann sehr gut an die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsanlagen und technischen Infrastrukturen, angebunden werden und nutzt diese optimaler aus.

Das Plangebiet erfüllt die Grundvoraussetzung gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 zur Baulandstrategie, wonach die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer an die Stadtverwaltung bei Arrondierungs- und Außenentwicklungspotenzialen vorliegen muss (Ankaufsmodell). Die Bereitschaft wurde durch eine Befragung der Grundstückseigentümer durch die Verwaltung im Frühjahr/Sommer 2018 ermittelt. Der Ankauf der Flächen wird aktuell vorbereitet und vollzogen.

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 und den dörflichen Strukturen angepassten Bebauungstypologie (überwiegend Einzel- und Doppelhäuser) zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur Arrondierung des Siedlungskörpers am östlichen Ortsrand,
- die Anbindung an die angrenzende technische Infrastruktur,
- die verträgliche Einbindung des Neubaugebietes in die angrenzende freie Landschaft.

In dem ca. 1,4 ha großen Plangebiet lassen sich ca. 20-25 Wohneinheiten realisieren.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Wollmesheim in nordöstlicher und südöstlicher Verlängerung der Dörstelstraße und wird im Süden vom Brettweg begrenzt. Im Norden sowie im Westen grenzt das Gebiet an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Im östlichen Anschluss befindet sich die offene Landschaft mit Acker- und Weinbauflächen. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt rund 1,4 ha die Flurstücke 3186, 3187, 3188, 3189, 3430, 3431, 3432, 3433 und je teilweise 3494/1 und 3493 (siehe Anlage).

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend acker- und weinbaulich genutzt. Schützenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet nördlich des in etwa mittig des Plangebiets verlaufenden Seemorgenbergweg in einer Fläche von rd. 1,0 ha als „Gemischte Baufläche“ und südlich des Wegs mit einer Größe von rd. 0,4 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

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

Planungsverfahren:

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB angewendet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass durch das Verfahren eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und die überbaute Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB bei weniger als 10.000 m² liegt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Der Flächennutzungsplan ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern bis dahin nicht die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 abgeschlossen werden konnte. Im Rahmen der aktuellen

Neuaufstellung wird das Plangebiet im Vorentwurf bereits **komplett** als Wohnbaufläche dargestellt.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets hat bereits eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung stattgefunden. Vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz werden derzeit durch einen Fachgutachter angestellt.

Ein Boden- bzw. Versickerungsgutachten muss die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung ermitteln.

Weitere Erfordernisse zur gutachterlichen Klärung ergeben sich ggf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Bebauungskonzeptes unter Beachtung der benannten Planungsziele inklusive Begründung.

Die Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligung bzw. der Fachgutachten werden in den weiteren Planungsprozess einfließen.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, der Neuordnung der Grundstücke und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen können in einem weiteren Schritt die gebildeten Baugrundstücke nach den Vorgaben der Vergaberichtlinie (vgl. „Richtlinie zur Vergabe stadteigener Grundstücke in den Stadtteilen“) an Kaufinteressenten veräußert werden.

Der Bauausschuss wurde bereits am 4. September 2018 vor der Abstimmung mündlich über die Änderungen der Sitzungsvorlage und die geänderte Anlage informiert und hat zugestimmt.

Auswirkungen:

Produktkonto: 52253.562581

Haushaltsjahr: 2018

Betrag: 80.000,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „WH 4, An den Finkenwiesen“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Dezernat III - BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

--

