



Sitzungsvorlage
610/530/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.10.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	15.10.2018	Vorberatung N	
Stadtvorstand	29.10.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	06.11.2018	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	12.11.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	13.11.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ der Stadt Landau in der Pfalz;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet in der Gemarkung Wollmesheim und der Gemarkung Landau wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ ortsüblich bekannt zu machen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Landau:

2281/12 und 2164/3.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ umfasst weiterhin folgende Flurstücke der Gemarkung Wollmesheim:

2243/1, 2242/1, 2241/1, 2241/4, 2240/1, 2240/2, 2240/3, 2240/5 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1915/17, 1915/7, 1915/26, 2241/3, 2207/3 und 2253.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie die Errichtung von fünf Reihenhäusern. Das Bauvorhaben erstreckt sich südlich des geplanten Mehrfamilienwohnhauses Wollmesheimer Höhe 5 und südlich der vorhandenen Anwesen Wollmesheimer Höhe 3 und 4.

Städtebauliche Konzeption

Im Westen des Plangebiets soll ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss gebaut werden. In dem Gebäude sind voraussichtlich 25 Wohneinheiten verteilt auf 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen. Unter dem Gebäude sollen die Keller- und Technikräume untergebracht und eine Tiefgarage errichtet werden, die ca. 29 Stellplätze aufweisen wird. Neun weitere Stellplätze werden ebenerdig vor dem Gebäude positioniert. Rund um das Gebäude sowie im Innenhof soll eine Mischung aus halböffentlichen und privaten Freibereichen entstehen.

Östlich des Mehrfamilienhauses sind weiterhin fünf Reihenhäuser geplant. Diese sind voll unterkellert und erstrecken sich über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Vor der Reihenhauseile sowie im Anschluss an die Erschließungsstraße befinden sich insgesamt zehn Stellplätze, die den Wohneinheiten zugeordnet werden. Jede Nutzungseinheit verfügt zudem über eine Dachterrasse, eine ebenerdige Terrasse und einen privaten Gartenanteil.

Der Vorhabenträger erklärt, 25 % der neu geschaffenen Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach LWoFG zu sichern. Die Verpflichtungserklärung ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Ein erster städtebaulicher Vorentwurf wurde im Rahmen der Antragstellung zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht, dieser ist jedoch im Zuge der weiteren Planungen noch abzustimmen.

Erschließung

Die Anbindung des Bauvorhabens erfolgt von Norden über die Wollmesheimer Höhe (L 509) durch den Ausbau des derzeit vorhandenen Wirtschaftsweges (Schlittweg), der künftig auch als Zufahrt in das Baugebiet „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ genutzt werden soll. Nördlich der geplanten Baukörper wird eine weitere Straße in West-Ost-Richtung hergestellt, die zur unmittelbaren Grundstückserschließung des Vorhabens dient. Langfristig gesehen soll diese Erschließungsstraße nach Osten erweitert werden und zur internen Erschließung des o. g. Baugebiets dienen (Anlage 4).

Die Anbindung des Vorhabens an die L 509 erfolgt auf städtischem Grund und ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Zur Schaffung von Planungsrecht ist es jedoch erforderlich, dass dieser Anknüpfungspunkt an die bestehende Straße in das Bauleitplanverfahren integriert wird. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes größer gefasst als der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Planung und Herstellung der Erschließung zwischen der Straße Wollmesheimer Höhe und dem geplanten Bauvorhaben liegt nicht in der Verantwortung des Vorhabenträgers, sondern wird durch die Stadt Landau in der Pfalz gewährleistet.

Bestehendes Planungsrecht:

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Norden an den Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, westlich Rappoltsweiler Straße“, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet, sowie im Osten an den Bebauungsplan „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“, für den ebenfalls ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ existiert bislang kein Bebauungsplan.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt den Großteil der Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Ein geringfügiger Flächenanteil ist als gemischte Baufläche, als gewerbliche Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die Straße Wollmesheimer Höhe ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist durch eine Teiländerung an die oben aufgeführten Planungen anzupassen. Die hierfür erforderliche 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 erfolgt im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“, der im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ steht.

Planverfahren:

Grundlage für städtebauliche Neuordnung ist die Schaffung von Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Es ist vorgesehen ein reguläres Bauleitplanverfahren (Vollverfahren) mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Erforderliche Gutachten:

- Artenschutzgutachten
- Lärmschutzgutachten
- Verkehrsgutachten / Einbettung in das Mobilitätskonzept
- Entwässerungsgutachten

Weiteres Vorgehen:

Das Bauvorhaben und die künftige Erschließung des Baugebiets Landau Südwest sind planerisch eng miteinander verzahnt. Zur Realisierung beider Planungen ist ein Flächenan- und -verkauf zwischen der Stadt Landau in der Pfalz und dem Vorhabenträger notwendig. Darüber wurde bereits in öffentlicher Sitzung des Hauptausschusses am 20.02.2018 informiert. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 dem Vorgehen und den Grundstücksgeschäften grundsätzlich zugestimmt.

Auswirkungen:

Produktkonto: 5225.5625
Haushaltsjahr: 2019
Betrag: 20.000 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein
Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Sonstige Anmerkungen:

Alle Planungskosten, die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen, werden durch den Vorhabenträger erbracht. Die übrigen Planungskosten sind durch die Stadt Landau in der Pfalz zu leisten.

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“

Anlage 2: Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

Anlage 3: Verpflichtungserklärung zur Bereitstellung von gefördertem Mietwohnungsraum

Anlage 4: Erschließungsskizze

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Dezernat III - BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

