



Sitzungsvorlage **610/548/2019**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 21.03.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.03.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	12.03.2019	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	19.03.2019	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Arzheim	27.03.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	02.04.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Initiative „Landau baut Zukunft„; Bebauungsplan „AH 6, Am Bittenweg“ in Arzheim, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet südlich der Ortslage Arzheim (Flurstücke 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, **2842, 2843, 2844, 2845, 2846** und teilweise die Flurstücke 144, 2825 und 2878; Gemarkung Arzheim) wird der Bebauungsplan „AH 6, Am Bittenweg“ 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 der 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 040/009/2017). Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 04.04.2017 wurde die Entwicklung des Neubaugebietes Arzheim in den ersten Entwicklungszeitraum von 2017-2021 aufgenommen.

Die Planung verfolgt das Ziel, dringend benötigten Wohnraum im Stadtteil Arzheim zu schaffen.

Der derzeitige südliche Ortsrand von Arzheim wird um ca. 150 m nach Süden erweitert, wobei ein Gartenstreifen als Grünstäsur zwischen dem aktuellen Siedlungskörper und dem zukünftigen Neubaugebiet verbleibt. Aus entwässerungstechnischen Gründen ist dieser Grünstreifen ohnehin nur sehr eingeschränkt zur Bebauung geeignet. Eine direkte fußläufige Anbindung zum Siedlungskörper soll gesichert werden. Des Weiteren werden die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsanlagen und technischen Infrastrukturen im Ort optimaler ausgenutzt.

Das Plangebiet erfüllt die Grundvoraussetzung gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 zur Baulandstrategie, wonach die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer an die Stadtverwaltung bei Arrondierungs- und Außenentwicklungspotenzialen vorliegen muss. Die Bereitschaft wurde durch eine Befragung der Grundstückseigentümer sowie kontinuierliche schriftliche Abfragen ermittelt.

Nachdem die Stadt Landau alle betroffenen Flurstücke des Geltungsbereiches (oder Teilflächen davon) ankaufen kann (siehe Sitzungsvorlage 040/017/2019), kann das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. 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 bzw. Bauwillige veräußert werden.

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-, Doppel- und Reihenhäuser),
- Verknüpfung des Neubaugebietes mit dem bestehenden Siedlungskörper Arzheims,
- bessere Auslastung der bestehenden Infrastruktur im Ort und
- Errichtung eines Spielplatzes.

Mit der Entwicklung von ca. 35 - 40 Wohneinheiten soll dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum im Stadtteil Arzheim Rechnung getragen werden.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Arzheim südlich angrenzend an den aktuellen Siedlungskörper. Im Norden wird das Gebiet von Feldwegen begrenzt, östlich schließt das Plangebiet an der bestehenden Bebauung der Prinz-Eugen-Straße (L 510) ab. Im Süden endet der Geltungsbereich an der Freihaltetrasse der ehemals geplanten Ortsumgehung. Westlich wird das Gebiet von Privatgärten und Weide- bzw. Weinbergsflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt rd. 1,9 ha die Flurstücke 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846 und teilweise die Flurstücke 144, 2825 und 2878 (siehe Lageplan in der Anlage).

Das Plangebiet wird derzeit durch Weideflächen und Weinbau landwirtschaftlich genutzt. Bei einer Größe von ca. 1,9 ha ergibt sich eine städtebauliche (Nutzungs-) dichte von rd. 20 WE/ha Bruttobauland.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet bereits eine „Wohnbaufläche“ dar.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotope eingetragen.

Planungsverfahren:

Grundlage für die Entwicklung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht in Form eines Bebauungsplans. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. 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. Ergänzend soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ stellt für den Geltungsbereich derzeit bereits eine „Wohnbaufläche“ dar. Somit ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die Darstellung wird, -wie oben erläutert- bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans „FNP 2030“ übernommen.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets bedarf es einer artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme. Hieraus leiten sich ggf. weitere Untersuchungen ab.

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 Baukonzeptes. Parallel werden die Verträge zum Ankauf der Flächen im Baukonzeptgebiet vorbereitet sowie die erforderlichen Fachgutachten beauftragt.

Der Hauptausschuss wurde bereits am 19. März 2019 vor der Abstimmung mündlich über die Änderungen der Sitzungsvorlage und die geänderte Anlage informiert und hat zugestimmt.

Auswirkungen:

Produktkonto: 52253.562512

Haushaltsjahr: 2019

Betrag: 70.000,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein ☐

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Nein

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „AH 6, Am Bittenweg“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Dezernat III - BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

