



Sitzungsvorlage
610/560/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 25.04.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.05.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.05.2019	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	15.05.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	21.05.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Initiative „Landau baut Zukunft“; Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ in Godramstein, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Godramstein (Flurstücke 2201, 2209, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158 und teilweise die Flurstücke 2153, 2206, 2208, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2215/1, 2216, 2217, 2145, 2159) wird der Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ 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 040/006/2017). Gemäß Beschluss vom 04.04.2017 wurde die Entwicklung der Fläche in den ersten Entwicklungszeitraum von 2017-2020 aufgenommen. Die Planung verfolgt dabei das Ziel, dringend benötigten Wohnraum in Landau bzw. insbesondere im Stadtdorf Godramstein zu schaffen.

Der derzeitige östliche Ortsrand wird um ca. 60 m nach Norden und um ca. 100 m nach Osten erweitert. 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 zum Grundstücksverkauf ist im gesamten Geltungsbereich bei allen Eigentümern inzwischen gegeben.

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 (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser, untergeordnet Mehrfamilienhäuser) zur Deckung des Wohnraumbedarfs,
- Verknüpfung des Neubaugebietes mit dem bestehenden Siedlungskörper Godramstein
- bessere Auslastung der bestehenden Infrastruktur im Ort
- die Gestaltung des neuen Ortsrandes im Übergang zum Landschaftsraum und
- die Errichtung eines Spielplatzes.

In dem ca. 2,6 ha großen Plangebiet lassen sich ca. 50 Wohneinheiten realisieren.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich von Godramstein und grenzt im Westen an die Max-Slevogt-Straße. Südlich grenzt das Gebiet an den derzeitigen Siedlungsrand an, im Norden sowie Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von ca. 2,6 ha die Flurstücke 2201, 2209, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158 und teilweise die Flurstücke 2153, 2206, 2208, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2215/1, 2216, 2217, 2145, 2159 (siehe Anlage).

Das Plangebiet wird zurzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt (Weinbau). Neben den Weinbergen befinden sich noch zwei Wirtschaftswege innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dar. Im Verfahren zur Neuauflistung des „Flächennutzungsplan 2030“ ist die Fläche ebenfalls als „Wohnbaufläche“ vorgesehen. Somit ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotope eingetragen. Das Gebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Naturpark Pfälzerwald-Nordvogesen.

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.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets bedarf es einer artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme, welche bereits veranlasst wurde. Hieraus leiten sich ggf. weitere Untersuchungen ab.

Ein Boden- bzw. Versickerungsgutachten muss die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung ermitteln. Ferner wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, um den im Süden des Plangebiets vorhandenen offenen Graben entsprechend der neuen Erfordernisse zu optimieren und umzugestalten.

Weitere Erfordernisse zur gutachterlichen Klärung ergeben sich ggf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Baukonzeptes. Parallel zur anschließenden frühzeitigen Beteiligung werden die Verträge zum Ankauf der Flächen im Baukonzeptgebiet vorbereitet und abgeschlossen sowie die erforderlichen Fachgutachten beauftragt.

Nach Abschluss des Baukonzeptverfahrens, der Neuordnung der Grundstücke und der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen können in einem weiteren Schritt die gebildeten Baugrundstücke nach den Vorgaben der Vergaberichtlinie (vgl. „Richtlinie zur Vergabe städteigener Grundstücke in den Stadtteilen“) an Kaufinteressenten veräußert werden. Dies wird nach jetzigem Kenntnisstand voraussichtlich ab 2021 möglich sein.

Auswirkungen:

Produktkonto: 52253.562532

Haushaltsjahr: 2019

Betrag: 92.500,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Nein

Anlagen:

Geltungsbereich des Baukonzeptes „GS 9, Am Kalkgrubenweg“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Dezernat III - BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

