



Sitzungsvorlage
610/572/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.09.2019	Aktenzeichen: 61_32/610_St 15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.10.2019	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.10.2019	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	22.10.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	05.11.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau,, – 1. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, südlicher Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße); Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung Januar 2019 entsprechend den in der Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse (Anlage 4) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd/ Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Satzungsfassung vom August 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Begründung:

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung

Der angedachte Kreisverkehr ist mit Wegfall der Südumgehung überdimensioniert, sodass der Verkehrsraum im Kreuzungsbereich Cornichonstraße/ Paul-von-Denis-Straße neu zugeschnitten werden kann.

Zudem erfordert die zunehmende Nachfrage und Ansiedlung höherwertiger Nutzungen im Bereich der östlichen Südstadt eine Weiterentwicklung der ursprünglichen städtebaulichen Überlegungen. Die Entwicklung der Baufelder zeigt einen Schwerpunkt zu Büronutzungen, Dienstleistungen und Verwaltung und weniger eine „klassische“ gewerbliche, handwerks- und produktionsorientierte Entwicklung wie vor 5 Jahren angenommen. Dadurch werden andere Anforderungen an die Baukörper und Freiraumstrukturen begründet.

Wesentliche Inhalte der Planänderung sind:

- Ausbildung der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungspunkt Cornichonstraße/ Paul-von-Denis-Straße zu einer T-Kreuzung und Umwandlung der ehemaligen Kreisverkehrsfläche in Gewerbeflächen bzw. Sondergebietsfläche Nahversorgung
- Differenzierung von zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Kreuzungsbereich Cornichonstraße/ Paul-von-Denis-Straße sowie südlichen Bereich der Paul-von-Denis-Straße durch Baugrenzen, um Vor- und Rücksprünge sowie Platzaufweitungen zu ermöglichen
- Einschränkung der Zulässigkeit von Geschossrücksprüngen in den Gewerbegebieten, so dass hier ausschließlich Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässig sind

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde am 24.04.2018 vom Stadtrat (SIVO 610/487/2018), der Offenlagebeschluss am 29.01.2019 vom Bauausschuss (SIVO 610/543/2019) gefasst.

Ergebnis des Scoping mit städtischen Fachämtern

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 25. Oktober 2018 mit den beteiligten Fachämtern sowie den potenziellen Gewerbetreibenden erörtert.

Seitens des Umweltamtes wurde darauf verwiesen, dass im gesamten Entwicklungsgebiet mit Vorkommen geschützter Arten, insbesondere Mauereidechsen und Wechselkröten, zu rechnen ist.

Damit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden, sind vor Baubeginn entsprechende Ersatzhabitats herzustellen und Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen. Auf Basis eines fortgeschriebenen Maßnahmenkataloges werden für die Mauereidechsen Ersatzlebensräume durch das Umweltamt errichtet und den potenziellen Gewerbetreibenden gegen Refinanzierung zur Verfügung gestellt. Dadurch können artenschutzrechtliche Verstöße vermieden werden. Artenschutzrechtliche Hindernisse bezüglich der Tierart „Mauereidechsen“ stehen der Planumsetzung deshalb nicht entgegen.

Aufgrund einzelner Wechselkrötenfunde seit dem Jahr 2017 in der näheren Umgebung sind der gesamte „Wohnpark Am Ebenberg“ sowie die Flächen an der Paul-von-Denis-Straße als potentielle Lebensräume anzunehmen, so dass ein Vorkommen im Planbereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. In enger Abstimmung zwischen Umweltamt, beauftragtem Biologen und Stadtbauamt wurden von der Stadt Landau im Frühsommer die noch zu entwickelnden Baufelder auf das Vorkommen von Wechselkröten untersucht und ein Maßnahmenkonzept erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Bestandserhebung ein adultes Tier entdeckt, im gesamten Entwicklungsgebiet weitere.

Die Tiere wurden entsprechend des Maßnahmenkonzeptes abgefangen und umgesiedelt. Die neu hergestellten Ersatzhabitats für Wechselkröten befinden sich in räumlicher Nähe und im Bereich von früheren bekannten Fundorten innerhalb des „Naturschutzgebietes Ebenberg“. Trotz des bereits erfolgten Abfangs, kann ein Vorkommen weiterer Individuen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Möglicherweise noch anzutreffende Individuen können ebenfalls in die Ersatzhabitats umgesiedelt

werden. Die Tierart „Wechselkröte“ steht der baulichen Entwicklung des Plangebietes jedoch nicht entgegen, da eine Umsiedlung im Rahmen der Bauvorbereitung möglich ist und somit Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 BNatSchG vermieden werden.

Aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt sich, dass zukünftige Vorhabenträger grundsätzlich dazu verpflichtet sind, vor jeder Bautätigkeit einschließlich dem Baufeldfreimachen/Roden die Flächen gründlich nach geschützten Tierarten abzusuchen. Bei Funden sind die Tiere durch einen qualifizierten Biologen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusiedeln. Details von Abfang, Umsiedlung und Refinanzierung durch den Bauherrn können bei Erfordernis verbindlich (z. B. vertraglich) mit den zukünftigen Vorhabenträgern geregelt werden. Darüber hinaus können im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Auflagen erteilt werden und verwaltungsrechtlich vollzogen werden.

Die Vermeidung dieser Verbotstatbestände muss somit durch die Genehmigungsbehörden und den Vorhabenträger auf der Genehmigungsebene vor Baubeginn sichergestellt werden. Auf der Bebauungsplanebene muss lediglich nachgewiesen werden, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch z. B. CEF Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) möglich sind und damit die Planung umsetzbar ist. Dieses ist durch die zwei vorliegenden Maßnahmenkonzepte jeweils für die bekannten Tierarten „Mauereidechsen und Wechselkröten“, die bedarfsgerechte Herstellung der Ersatzhabitats unter der Federführung des Umweltamtes und der Überwachung der Umsetzung durch die Untere Naturschutzbehörde gegeben.

Aus Verwaltungssicht kann der Satzungsbeschluss daher empfohlen werden.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der Beteiligungen der Öffentlichkeit vom 08. Februar 2019 bis einschließlich 13. März 2019 gingen keine Stellungnahmen ein.

Ergebnis der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 4)

Während der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange vom 04. Februar 2019 bis einschließlich 13. März 2019 gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein. 11 Stellungnahmen brachten Anregungen hervor:

1. Deutsche Bahn AG
Der Hinweis Nr. 10.2 wird entsprechend der Stellungnahme um allgemeine Immissionsschutzaussagen und Aussagen zum Umgang mit Dach-, Oberflächen und sonstigen Abwässern ergänzt.
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
3. Brand- und Katastrophenschutz
Der Hinweis Nr. 13 (Planentwurf Offenlage Nr.12) wird entsprechend der Stellungnahme aktualisiert.

4. Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau
Der Hinweis Nr. 1 wird um die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43) und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 71) ergänzt.
5. Untere Bauaufsichtsbehörde
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
6. Vodafone GmbH Kabel Deutschland
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
7. Kampfmittelstelle
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
8. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Im Hinweis Nr. 2 wird ein Verweis auf die DIN 19731 und 18975 ergänzt.
9. GDKE Außenstelle Speyer
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
10. Pfalzwerke Netz AG
Der Hinweis Nr. 12 zur Richtfunkstrecke wird neu aufgenommen.
11. SGD Regionalstelle Gewerbeaufsicht
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.

Planverfahren

Die Teiländerung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die zu beplanende Grundstücksfläche ist kleiner als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Von der Möglichkeit einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1), da es im Rahmen des Vollverfahrens bereits Gelegenheiten zur Stellungnahme gab und es nun ausschließlich um einzelne Änderungen geht.

Nächste Schritte:

Nach dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt und der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht

Auswirkungen:

Sonstige Anmerkungen:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wurde an ein externes Büro vergeben, sodass Planungsleistungen in Höhe von rd. 11.300 € entstanden sind. Für andere Fachplanungen (Artenschutz/ Boden) wurden Kosten i. H. v. ca. 18.000 € aufgewendet. Diese Kosten werden über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert. Die Förderfähigkeit der Planungskosten wurde seitens der ADD mit Schreiben vom 17.07.2018 bestätigt. Die Kosten für die Umsiedlung der geschützten Arten ist für den Vorhabenträger gem. Kaufvertragsentwurf auf 5% der Kaufpreissumme beschränkt. Darüberhinausgehende Kosten werden von der Gesamtmaßnahme finanziert.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung
- Anlage 4: Synopse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung:

