



Sitzungsvorlage
610/583/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 27.09.2019	Aktenzeichen: 61_32 / 610 St 16		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.10.2019	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.10.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“ von Mai 2019 entsprechend den in der als Anlage 1 beigefügten Synopse vom 06. September 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“ in der Fassung vom September 2019 wird zur Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen; die Begründung wird gebilligt (Anlagen 2 bis 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Landau im Süden der Stadt an der Zweibrücker Straße. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 2.526 m² das Flurstück 2458/19.

Das Plangebiet wird südlich und westlich von Wohnbebauung sowie nördlich und östlich von der Zweibrücker Straße (K 12) und der Virchowstraße begrenzt.

Planungsanlass:

Für ein bislang brach liegendes Grundstück an der Zweibrücker Straße wurde die Frage nach einer baulichen Nutzung gestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans C22 „Ile de France“, der seit dem Jahr 2005 rechtskräftig ist. Der

Bebauungsplan hatte zum Ziel, die städtebauliche Qualität der aus den 50er Jahre stammenden und den Angehörigen der französischen Streitkräfte dienenden Wohnbebauung zu sichern. Die vorhandene Bebauung wird charakterisiert durch dreigeschossige Wohnblocks mit steilen Walmdächern.

Für das betreffende Grundstück an der Zweibrückerstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Garagenzeile, ein straßenseitiger 4 m breiter Pflanzstreifen und im rückwärtigen Bereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholung / Kinderspielplatz festgesetzt.

Das Grundstück liegt momentan bis auf ein leerstehendes Garagengebäude brach. Der Vorhabenträger möchte sein Grundstück wohnbaulich entwickeln. Dazu wurde Anfang 2015 ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt. Aufgrund unvollständiger Unterlagen konnte der Antrag nicht bearbeitet werden. Ende des Jahres 2016 hat sich die Planungsabsicht des Vorhabenträgers nun konkretisiert und alle erforderlichen Unterlagen wurden eingereicht, sodass für das Areal am 23.05.2017 ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden konnte. Danach wurde das Verfahren seitens des Vorhabenträgers nicht weitergeführt.

In der Zwischenzeit wurde das betreffende Grundstück an einen neuen Eigentümer veräußert, der ebenfalls die wohnbauliche Entwicklung des Grundstücks beabsichtigt. Die bereits bestehende Planung wurde weitestgehend übernommen und weiter ausgearbeitet. Der Vorhabenträger möchte das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortführen und hat die Übernahme der Verfahrenskosten schriftlich bestätigt und sich bereit erklärt, die Vorgaben der Quotierungsrichtlinie (mind. 25 %) zum geförderten Wohnraum (Stand 08.03.2017) bei dem geplanten Vorhaben umzusetzen. Der Wechsel des Vorhabenträgers wurde vom Bauausschuss im September 2018 zur Kenntnis genommen.

Bestehendes Bauplanungsrecht:

Für das Plangebiet existiert der seit 2005 rechtskräftige Bebauungsplan C22 „Ile de France“. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans wäre auf dem Flurstück nur eine Garagenzeile entlang der Zweibrücker Straße, aber keine wohnbauliche Nutzung zulässig. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist in diesem Fall nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Somit ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig, um das Vorhaben zu ermöglichen.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet eine Wohngebietsfläche dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB.

Planungsziele und Änderungen der Festsetzungen:

Die Planung soll sich am vorhandenen Bestand und an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren. Dazu soll eine städtebauliche Kante über die Gebäudestellung entlang der Zweibrücker Straße geschaffen werden.

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum (auch im geförderten Bereich) erscheint es sinnvoll, das brachliegende Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen, die städtebaulich verträglich ist. Die Nutzung der aktuellen Baulücke wertet die städtebauliche Gesamtsituation im Bereich Zweibrücker Straße / Schloßstraße weiter auf.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan C22 „Ile de France“ wird in dem Bereich, in dem er vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C22 ‚Ile de France‘, 1.Teiländerung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Fachgutachten:

Ein Schallschutzgutachten zur Beurteilung der Lärmsituation erfolgte bereits. Auf Grundlage dessen wurden in der vorliegenden Planung bereits passive Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise eine geeignete Grundrissorientierung berücksichtigt.

Ebenfalls erfolgte bereits ein Artenschutzgutachten für das weitestgehend brach liegende Grundstück. Dieses wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.

Planverfahren:

Der Stadtrat hat am 23.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C22 ‚Ile de France‘, 1.Teiländerung“ gefasst.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Dabei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 24. Juni bis einschließlich 05. Juli 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargelegt.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme empfangen.

Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Anlage 1)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13. Juni in der Zeit vom 24. Juni 2019 bis einschließlich 5. Juli 2019. Es gingen 19 Stellungnahmen ein, siehe Synopse in Anlage 1.

Aufgrund aller Stellungnahmen kommt insgesamt es zu folgenden Änderungen/ Ergänzungen am Entwurf:

- Planzeichnung:
 - Einfügen eines Sichtdreiecks, innerhalb dessen jegliche Sichtbehinderungen (z.B. Einfriedungen oder Bewuchs) unzulässig sind, um den Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt zu sichern
- Textliche Festsetzungen:
 - Ziff. B 1.1: Ergänzung der Fassadenbegrünung für Nebenanlagen
 - Ziff. A 2.3: Ergänzung um Zwerchhäuser
- Begründung:
 - Ziff. C 3: Schutzgut Klima und Luft wird redaktionell hinsichtlich der Belange aus dem Klimaanpassungs- und Klimaschutzkonzeptes ergänzt
 - Ziff. C 2: Schutzgut Boden und Fläche wird redaktionell um den Aspekt der Teilversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Fußwege ergänzt

- Hinweise:
 - Ergänzungen hinsichtlich Oberflächenwasserbewirtschaftung, Starkregen, Dachflächen, gebäudebezogenen Benutzerpflichten für Neubauten nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, Erdöl- und Bewilligungsfeld und Artenschutz

Weitere Vorgehensweise:

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der notwendige Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird bis zum Satzungsbeschluss ausgearbeitet.

Anlagen:

- Anlage 1: Synopse vom 06.09.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden
- Anlage 2: Planzeichnung, Entwurf
- Anlage 3: Textliche Festsetzung, Entwurf
- Anlage 4: Begründung, Entwurf
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung:

