



Sitzungsvorlage 610/587/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 06.11.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	18.11.2019	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	26.11.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ in Landau in der Pfalz; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ vom April 2019 entsprechend den in der als Anlage 9 beigefügten Synopse vom Oktober 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ vom April 2019 entsprechend den in der als Anlage 8 beigefügten Synopse vom Oktober 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ wird in der Fassung vom Oktober 2019 zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-7).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ in der Fassung vom Oktober 2019 nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungsziele:

Im Jahr 2015 wurde erstmals die Frage der Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereiches der Gärtnereifläche in der Zweibrücker Straße an die Verwaltung gestellt. Da für das Gebiet kein Bebauungsplan vorliegt, ist § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) als Zulässigkeitsmaßstab heranzuziehen. Der Vorhabenträger beabsichtigte aber eine über

den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgehende Bebauung, sodass zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wird.

Am 08.03.2016 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bau von mehreren Mehrfamilienhäusern für das Flurstück 2532 gestellt.

Im Rahmen von Vorgesprächen wurde seitens der Verwaltung angeregt, das östlich angrenzende Grundstück (Flurstück 2531), welches aktuell brach liegt und alleine nur im geringen Maß bebaubar ist, mit in die Planung einzubeziehen. Nach Verhandlungen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer ist der Vorhabenträger nun auch in Besitz dieses Grundstückes, was ihm insgesamt eine größere Flexibilität bei der Planung ermöglicht. Im Zuge der weiteren Planabstimmungen wurde auch das ehemalige städtische Grundstück (Flurstück 2532/3) mit in die Planung einbezogen und an den Vorhabenträger veräußert. Die Planung wurde fortentwickelt und mit Datum vom 20.12.2017 ein erneuter Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Ziele der Planung sind die städtebaulich geordnete Umnutzung der bisher gartenbaulich genutzten Flurstücke und die Überbauung der bisher brach liegenden Flächen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Landau.

Die Nutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen ist eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung, die gemäß dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ vorzugsweise umzusetzen ist. Im vorliegenden Fall soll die neue Bebauung sich verträglich in die umgebenden Strukturen (Geschosswohnungsbau im Osten, Einfamilienhäuser im Westen) einfügen und die bauliche Dichte der Umgebung aufnehmen und erhöhen. Durch eine Staffelung der Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sowie der Auflockerung der Baustruktur zu den angrenzenden Einfamilienhäusern kann dieses Ziel erreicht werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Schaffung von 76 Wohneinheiten. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollen daher drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden. Im westlichen Bereich des Grundstückes sind insgesamt sechs Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise ebenfalls mit Staffelgeschoss vorgesehen. An der Zweibrücker Straße ist ein weiteres Wohnhaus geplant, welches sich hinsichtlich Dachform, Fassade und Geschossigkeit am umliegenden Bestand orientieren soll. Die für das gesamte Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit Zufahrt von der Zweibrücker Straße untergebracht.

Für das Vorhaben findet die „Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie)“ Anwendung. Ein Anteil von 25% gefördertem Wohnraum ist daher nachzuweisen.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche an der Zweibrücker Straße (ca. 65 m ab Gehweghinterkante) sowie eine Wohnbaufläche im rückwärtigen Bereich der Vorhabengrundstücke dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit grundsätzlich dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine gegebenenfalls nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes (Abgrenzung Wohnbaufläche/Mischbaufläche und Aufgabe der Gärtnereinzugung) kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung erfolgen.

Aufgrund einiger Stellungnahmen im Zuge der Offenlage ist gemäß Baugesetzbuch eine erneute Offenlage erforderlich. Sämtliche Änderungen gegenüber dem Entwurf zur letzten Offenlage sind in Anlage 10 ersichtlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Stadt Landau an der Zweibrücker Straße und umfasst die Flurstücke 2526/16, 2532/3, 2532/4, 2531 und 2532 auf der Gemarkung Landau. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.464 m² (siehe Lageplan in der Anlage). Im Westen des Plangebietes grenzt die Bebauung zur Sauerbruchstraße, im Süden die Bebauung der Röntgenstraße und im Osten die Bebauung der Robert-Koch-Straße an den Geltungsbereich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit Gewächshäuser des Gärtnereibetriebes, ein Wohnhaus an der Zweibrücker Straße sowie diverse Nebengebäude. Das östliche Flurstück 2531 ist bisher unbebaut und mit Grünstrukturen bewachsen.

3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 9):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26. Juli 2019 bis einschließlich 27. August 2019 gingen insgesamt fünf Stellungnahmen ein. Hiervon waren jedoch lediglich zwei Stellungnahmen mit abwägungserheblichem Inhalt:

Stellungnahme eines Bürgers/Bürgerin

Die Höhenangaben im Bebauungsplan mit 8,25 m für 2 Vollgeschosse weicht von der Höhenangabe in der Ansichtszeichnung (Anlage zum Bebauungsplan) erheblich ab, hier wurden 7,30 m eingetragen, zudem liegt der Höhenbezugspunkt erheblich über dem natürlichen Gelände der ehemaligen Gärtnerei.

Verwaltungsempfehlung: Die Höhenangaben für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen der Zweifamilienhäuser wird angepasst. Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.

Stellungnahme eines Bürgers/Bürgerin

Das natürliche Gelände entlang der Westseite des Baugrundstücks ist hier als Grundlage heran zu ziehen. Der derzeitige tatsächliche natürliche Geländeverlauf ist aber aus den Plänen nicht ersichtlich. Diesen könnte und sollte ein Vermesser feststellen.

Verwaltungsempfehlung:

Der natürliche Geländeverlauf wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den dazugehörigen Ansichten und Schnitten detaillierter dargestellt.

Bei allen weiteren Stellungnahmen war keine Abwägungsentscheidung erforderlich.

4. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 8)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2019 für eine Frist vom 26. Juli 2019 bis einschließlich 27. August 2019. Es gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein, hiervon waren jedoch lediglich zwei Stellungnahmen mit abwägungserheblichem Inhalt:

Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Speyer:

Es ist eine ausreichende Sicht (gem. RAST06) an der Zufahrt zur L 509 dauerhaft freizuhalten. Dies ist bei der Errichtung von Einfriedungen und der Begrünung zu beachten.

Das Lichtraumprofil der L 509 ist ebenfalls dauerhaft freizuhalten.

Die Standsicherheit der L 509 ist jederzeit zu gewährleisten.

Verwaltungsempfehlung: Der Anregung kann gefolgt werden, indem eine Festsetzung ergänzt wird. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Festsetzung mit klarstellender Wirkung.

Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde:

Wir weisen darauf hin, dass der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhen nicht der im Bebauungsplan angegebene Höhenbezugspunkt ist, sondern das natürliche Gelände. Daher wäre es ggf. sinnvoll die Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 LBauO im Bebauungsplan festzulegen.

Verwaltungsempfehlung:

Dem Hinweis kann gefolgt werden, die Geländeoberfläche wird als Höhenbezugspunkt nach § 9 (2) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Änderung in der Planzeichnung:

Gemäß der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus der Offenlage ist jeweils für die Mehrfamilienhäuser im Norden und Osten eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht an der Zweibrücker Straße eine dreigeschossige Bebauung mit aufgesetztem Mansarddach vor. Im östlichen Bereich sind dreigeschossige Gebäude mit aufgesetztem Staffelgeschoss geplant. Bei dem Mansarddach bzw. den Staffelgeschossen handelt es sich jeweils um Nicht-Vollgeschosse. Diese bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

Nach überschlägiger Berechnung ergibt sich für die dreigeschossige Bebauung im nördlichen und östlichen Bereich rechnerisch jeweils eine GFZ von 1,2. Somit steht die Planung aktuell der Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (GFZ 1,0) entgegen. Die Planzeichnung muss entsprechend angepasst werden. Da durch die Anpassung der Planzeichnung die Grundzüge der Planung berührt werden, ist somit eine erneute Offenlage erforderlich.

Der Vorhabenträger hat den Sachverhalt dahingehend gelöst, dass nun der gesamte Geltungsbereich mit einer einheitlichen Nutzungsschablone versehen ist und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der vorgelegten Planung eingehalten werden können. Hierzu bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Eine dem Stadtbauamt vorliegende Berechnung der Geschossflächenzahl bestätigt die Einhaltung der Festsetzung.

Ergänzend wurden in den Plandokumenten einige redaktionelle Änderungen vor- bzw. aufgenommen, die jedoch keiner Abwägung bedürfen und sich nicht auf die Grundzüge der Planung beziehen.

5. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Dezember 2019 mit einer verkürzten Auslegungsfrist von zwei Wochen. Auch sollen nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Entwurf

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf

Anlage 3: Begründung, Entwurf

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan | Grundrisse Wohngeschosse

Anlage 6: Vorhaben- und Erschließungsplan | Grundriss Tiefgarage/Ansicht Süd/Schnitt

Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan | Ansichten

Anlage 8: Synopse - TÖB zur Entwurfsfassung

Anlage 9: Synopse - Öffentlichkeit zur Entwurfsfassung

Anlage 10: Tabellarische Gegenüberstellung der Änderungen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

