



Sitzungsvorlage **610/599/2020**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 14.01.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.01.2020	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	28.01.2020	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 06. Januar 2020 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 06. Januar 2020 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 Januar 2020 zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-7).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ in der Fassung vom Januar 2020 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, war § 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 wurde.

Am 23.03.2018 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bau von mehreren Mehrfamilienhäusern für die Flurstücke 2526/16, 2532/3, 2532/4, 2531 und 2532 gestellt. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus an der Zweibrücker Straße und eine in zwei Reihen gegliederte Bebauung im rückwärtigen Bereich, wobei im Westen Zweifamilien- und im Osten Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Die für das gesamte Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit Zufahrt von der Zweibrücker Straße untergebracht. Oberirdisch sind weitere Besucherstellplätze vorzufinden.

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.

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.

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.

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 Gärtnereinutzung) kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung erfolgen.

3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (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 nach § 4 Abs. 2 BauGB (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. RAS06) 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.

5. Politischer Antrag zur Entwurfsplanung der 1. Offenlage

Nach der Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 20.11.2019 ein Antrag der CDU-, Die Grünen und FDP-Stadtratsfraktionen eingereicht. Darin wurde beantragt, dass die östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser hinsichtlich der Gebäudehöhe reduziert werden sollen. Der Antrag resultiert neben Bedenken seitens der Nachbarschaft zu den geplanten Bauhöhen, auch aus einem generell erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Zweibrücker Straße und der sich verschärfenden Situation durch die durch das Vorhaben hinzukommenden Wohneinheiten.

Dem Antrag wurde stattgegeben.

6. Vorhabenbeschreibung des geänderten Entwurfes und Notwendigkeit der 2. Offenlage

- Entsprechend der ursprünglichen Planung verbleibt das Mehrfamilienwohnhaus an der Zweibrücker Straße, welches sich hinsichtlich Dachform, Fassade und Geschoßigkeit am umliegenden Bestand orientiert. Im westlichen Bereich des Grundstückes verbleiben weiterhin insgesamt sechs Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss. Die beiden südlichen Mehrfamilienhäuser auf der Ostseite des Plangebietes werden jeweils um das aufgesetzte Staffelgeschoss (Penthouse) reduziert, so dass sich hier eine dreigeschossige Bebauung ergibt. Das Penthouse des nördlichen Mehrfamilienhauses kann hingegen bestehen bleiben (d.h. dreigeschossige Bauweise zzgl. Staffelgeschoss).

Durch Rücknahme der beiden Penthousegeschosse ergibt sich für das Vorhaben eine Gesamtzahl von 72 Wohneinheiten.

- Die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen für die westlichen Zweifamilienhäuser wurden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans verringert und die Festsetzung lediglich mit einem geringen Puffer (ca. 0,2 m) versehen.
- Die bislang für den westlichen und den östlichen Teil getrennt ausgewiesene Geschossflächenzahl wurde für den gesamten Geltungsbereich vereinheitlicht mit 1,0 festgesetzt. Damit sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude adäquater in Baurecht umgesetzt

Durch die aufgezeigten Änderungen sind die Grundzüge der Planung betroffen. Sämtliche Änderungen gegenüber dem Entwurf zur letzten Offenlage sind in Anlage 10 ersichtlich.

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.

7. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Februar 2020 mit einer verkürzten Auslegungsfrist von zwei Wochen. Auch sollen nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein
Begründung: Nicht erforderlich, da es sich um ein bereits laufendes Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss am 24.04.2018) handelt.

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:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

