Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/602/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.03.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.03.2020	Vorberatung N	
Hauptausschuss	24.03.2020	Vorberatung Ö	
Stadtrat	23.06.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf vom September 2018 sowie zu den Entwurfsfassungen vom April 2019 und Januar 2020 entsprechend den in der als Anlage 9 beigefügten Synopse vom 02. März 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf vom September 2018 sowie zu den Entwurfsfassungen vom April 2019 und Januar 2020 entsprechend den in der als Anlage 8 beigefügten Synopse vom 2. März 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23" wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom März 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Begründung:

1. 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 der Gemarkung Landau. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 5.464 m² auf. 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 an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit Gewächshäuser eines Gärtnereibetriebes, ein Wohnhaus an der Zweibrücker Straße sowie diverse

Nebengebäude. Das Flurstück 2531 ist bisher unbebaut und mit Grünstrukturen bewachsen.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Vorhabenbeschreibung:

Am 23. März 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.
Der daraufhin ausgearbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Zweibrücker Straße und eine in zwei Reihen gegliederte Bebauung im rückwärtigen Bereich vor.
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollen drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit extensiv begrüntem Flachdach errichtet werden. Das nördliche der drei Mehrfamilienhäuser besitzt zudem ein aufgesetztes Staffelgeschoss mit extensiv begrüntem Flachdach. Im westlichen Bereich des Grundstückes sind insgesamt sechs Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise ebenfalls mit Staffelgeschoss und extensiv begrüntem Flachdach vorgesehen. An der Zweibrücker Straße ist ein weiteres Wohnhaus geplant, welches sich hinsichtlich Dachform, Fassade und Geschossigkeit am umliegenden Bestand orientiert und die straßenseitige Bauflucht aufnimmt. Daher sind dort drei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss und Walmdach vorgesehen.

In den zehn Wohngebäuden sollen 72 Wohneinheiten realisiert werden. Die Mehrfamilienhäuser haben im Schwerpunkt 2 - 3 Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist allerdings die Wohnungszusammensetzung nicht verbindlich, so dass sich hier Änderungen ergeben können. Damit ist auch die Anzahl der Sozialwohnungen noch nicht verbindlich, da sich die Quotierungsrichtlinie auf Wohnflächen und nicht auf Wohnungen bezieht. Voraussichtlich werden ca. 12 Sozialwohnungen entstehen. Dabei ist berücksichtigt, dass planungsrechtlich im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB bereits zulässig war. Nur die über die gemäß § 34 BauGB hinausgehende Bebauung wird zur Ermittlung/zum Nachweis der geförderten Wohnfläche herangezogen

Insgesamt wird eine Nettowohnbaudichte von 180 WE / ha erreicht.

Die für das gesamte Vorhaben erforderlichen 87 Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit Zufahrt von der Zweibrücker Straße untergebracht. Oberirdisch sind 4 weitere Besucherstellplätze vorzufinden.

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

Da für das Gebiet kein Bebauungsplan vorliegt, war bisher § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) als Zulässigkeitsmaßstab heranzuziehen. Der Vorhabenträger beabsichtigte jedoch eine über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgehende Bebauung, sodass zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wurde.

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. Die Berichtigung wird mit der aktuellen Neuaufstellung des „Flächennutzungsplan 2030“ umgesetzt. Der Entwurf der Neuaufstellung stellt bereits eine Wohnbaufläche für den Geltungsbereich des „C 36, Zweibrücker Straße 23“ dar.

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.

3. Fachgutachten:

Es wurden Fachgutachten zu folgenden Belangen erstellt und die Ergebnisse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt:

1. Artenschutz
2. Schall/ Immissionsschutz
3. Baugrunduntersuchung

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen (Anlage 9):

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt drei Beteiligungen der Öffentlichkeit durchgeführt:

- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26. Juli 2019 bis einschließlich 27. August 2019 gingen fünf Stellungnahmen ein.

- Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19. Oktober 2018 bis einschließlich 5. November 2019 ging eine Stellungnahme ein.

- Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11. Februar 2020 bis einschließlich 27. Februar 2020 ging keine Stellungnahme ein.

Die Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend aufgelistet, da die endgültige Abwägungsentscheidung aller drei Beteiligungsstufen durch den Stadtrat getroffen wird. Im Rahmen der Beteiligungen gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Abstandsflächen bei Traufhöhe von 8,25 m zu gering
- Anzahl und Lage der Besucherstellplätze
- Höhenangabe der Zweifamilienhäuser im Bebauungsplan weicht von Höhenangabe in Ansicht ab
- Natürlicher Geländeverlauf aus Plänen nicht ersichtlich

Vorschlag zur Bewertung der v. g. Themen (im Detail: siehe Synopsen):

- Die angegebene (maximal zulässige) Traufhöhe bezieht sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches und nicht auf das zur Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen heranzuziehende natürliche bzw. festgesetzte Gelände. Die Planung kann daher wie vorgesehen weiterverfolgt werden.
- Vier Besucherstellplätze befinden sich oberirdisch südlich des Kopfbaus an der

Zweibrücker Straße und können ebenerdig angefahren werden. Zudem befinden sich weitere Stellplätze im vorderen, nördlichen Bereich der Tiefgarage, die über die vorgesehenen Rampen angefahren werden können. Der Nachweis erfolgt abschließend im Baugenehmigungsverfahren.

- Die Höhenangaben für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen der Zweifamilienhäuser wird angepasst. Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.
- Der natürliche Geländeverlauf wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den dazugehörenden Ansichten und Schnitten detaillierter dargestellt.

Bei allen weiteren Stellungnahmen war keine Abwägungsentscheidung erforderlich.

5. Ergebnisse aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 8)

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt drei Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt:

- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vom 26. Juli 2019 bis einschließlich 27. August 2019 gingen 18 Stellungnahmen ein.

- Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vom 19. Oktober 2018 bis einschließlich 5. November 2019 gingen 17 Stellungnahmen ein.

- Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vom 11. Februar 2020 bis einschließlich 27. Februar 2020 gingen neun Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend aufgelistet, da die endgültige Abwägungsentscheidung aller drei Beteiligungsstufen durch den Stadtrat getroffen wird. Im Rahmen der Beteiligungen gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Festsetzungen müssen den rechtlichen Bestimmungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz Rechnung tragen
- Dauerhafte Freihaltung einer ausreichenden Sicht (gem. RASt06) an der Zufahrt zur L 509. Dies ist bei der Errichtung von Einfriedungen und der Begrünung zu beachten.
- Dauerhafte Freihaltung Lichtraumprofil der L 509
- Gewährleistung Standsicherheit der L 509
- Festlegung der Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 LBauO
- Regelung zu Solaranlagen auf Dachbegrünung
- Angabe Geländeoberfläche

Vorschlag zur Bewertung der v. g. Themen (im Detail: siehe Synopsen):

- Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Schallgutachten zur Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms erstellt und die Ergebnisse des Gutachtens in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den der Zweibrücker Straße zugewandten Fassaden des nördlichen Kopfbaus die Beurteilungspegel deutlich überschritten werden. Daher

sind dort Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. So müssen beispielsweise die Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage versehen werden, die einen ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

- Hinweise zum Lichtraumprofil und Standsicherheit der L 509 sowie die Sicherung einer dauerhaft freizuhaltenden Sicht an der Zufahrt zur L 509 wird in den Bebauungsplan übernommen.
- Die Geländeoberfläche wird als Höhenbezugspunkt nach § 9 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.
- Regelungen zu Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünungen werden klarstellend im Bebauungsplan ergänzt.
- Die Geländeoberfläche wurde als Höhenbezugspunkt sowie durch Eintrag der relativen Geländehöhen an den Grundstücksecken im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

Bei allen weiteren Stellungnahmen war keine Abwägungsentscheidung erforderlich.

Des Weiteren wurden im Bebauungsplan auf Anraten der beteiligten Fachstellen und Träger verschiedene Hinweise aufgenommen. Hierbei handelt es sich jedoch um nachrichtliche Übernahmen und Klarstellungen, die keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan und die dazugehörigen Textfestsetzungen entfalten.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse der erneuten Offenlage (Anlage 10)

Aus den Anregungen der erneuten Offenlage (siehe Ziffer 5 und Synopse Anlage 8) wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan vorgenommen, die zur besseren Übersicht nochmals tabellarisch zusammenfassend dargestellt sind.

Aus den Änderungen ergibt sich kein neues Offenlageerfordernis.

7. Informationen zum Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Durchführungsvertag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Dem Durchführungsvertrag muss vor Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt werden. Daher wurde der Entwurf des Vertrages im vorangegangenen Tagesordnungspunkt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Sitzungsvorlage 680/210/2020 endet im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 24. März 2020. Auf den Beschluss wird im weiteren Gremienlauf Bezug genommen.

Erst bei Vorliegen des beschlossenen und durch den Vorhabenträger unterzeichneten Durchführungsvertrages kann der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden. Der Vorhabenträger hat den Vertrag bereits vorab durch Unterschrift gebilligt. Auf städtischer Seite wird der Vertrag durch Unterschrift des Oberbürgermeisters anerkannt. Dieser formelle Akt erfolgt nach Beschluss.

Gegenstand des Vertrages sind ergänzende Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Verpflichtungen des Vorhabenträgers sowie die Kostentragung des Planungsverfahrens.

8. Weiteres Vorgehen

Nachdem die o. g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein
Begründung: bereits begonnenes Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss am 24. April 2018)

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
Anlage 9: Synopse – Öffentlichkeit
Anlage 10: Tabellarische Übersicht der Änderungen nach der erneuten Offenlage

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung: