Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/601/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.03.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.03.2020	Vorberatung N	
Hauptausschuss	07.04.2020	Vorberatung Ö	
Stadtrat	23.06.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 22 'Ile de France' - 1.Teiländerung" für den Bereich Zweibrücker Straße;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 22 'Ile de France' - 1. Teiländerung" gemäß den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Synopse vom Januar 2020 abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 1).

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 22 'Ile de France' - 1. Teilän-derung" wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Februar 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Begründung:

1. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

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

Das Gebiet wird im Norden und Osten durch die Zweibrücker Straße, im Süden durch die Virchowstraße und im Westen durch Wohnbebauung sowie der Pasteurstraße begrenzt. Das Grundstück ist größtenteils unbebaut mit Ausnahme eines leerstehenden Garagengebäudes.

2. Planungsanlass, Verfahrensstand und Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger möchte das bislang brachliegende Grundstück an der Zweibrücker Straße wohnbaulich entwickeln.

Für das Plangebiet existiert der seit 2005 rechtskräftige Bebauungsplan C 22 „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 rechtsverbindliche Bebauungsplan C 22 „Ile de France“ wird in dem Bereich, in dem er vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

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.

Um das Grundstück künftig wohnbaulich zu entwickeln hat der Vorhabenträger 2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt. Ende des Jahres 2016 hat sich die Planungsabsicht des Vorhabenträgers 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 vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren fortführen und hat die Übernahme der Verfahrenskosten schriftlich bestätigt und sich bereit erklärt, die Vorgaben der Quotierungsrichtlinie zum geförderten Wohnraum (Stand 8. März 2017) bei dem geplanten Vorhaben umzusetzen. Ein Anteil von 25 % gefördertem Wohnraum (bezogen auf die Wohnbaufläche) ist daher nachzuweisen.

Der Wechsel des Vorhabenträgers wurde vom Bauausschuss im September 2018 zur Kenntnis genommen.

Im Anschluss an den Vorhabenträgerwechsel erfolgten die Erarbeitung eines Entwurfes sowie einer Begründung, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einsehbar war.

Auf der Basis der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf für den Bebauungsplan „C 22 ‘Ile de France’ - 1. Teiländerung“ erarbeitet. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, eine geordnete Nachverdichtung zu gewährleisten und gleichzeitig die vorhandene, charakteristische Bebauung zu berücksichtigen. Dazu orientiert sich die Planung an den vorhandenen Bestand und an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Zudem soll die großzügige Grünstruktur durch die Durchgrünung im rückwärtigen Bereich des Gebäudes sowie der Festsetzung einer Baumreihe entlang der Zweibrücker Straße beibehalten werden. Durch die Entwicklung des aktuell brachliegenden Grundstückes kann die städtebaulichen Gesamtsituation im Bereich Zweibrücker Straße / Schloßstraße weiter aufgewertet werden.

Auf dem Areal wird ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus (3 Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss) mit 15 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen sowie 38 Studentenappartements bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.200 m² entstehen.

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. 6 Sozialwohnungen entstehen.

Insgesamt wird eine Nettowohnbaudichte von 150 WE / ha erreicht.

Der Zu- und Abfahrtsbereich erfolgt über die Virchowstraße über eine Durchfahrt durch das Wohngebäude im Erdgeschoss. Für die Wohnungen werden 34 Stellplätze in überwiegend offener Bauweise im südlichen Bereich des Areals errichtet – ein Teil der Stellplätze wird durch das Gebäude selbst überdacht.

4. Fachgutachten

Es wurden Fachgutachten zu folgenden Belangen erstellt und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt:

1. Artenschutz
2. Schallgutachten

5. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme empfangen.

6. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1)

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt zwei 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 13. Juni 2019 bis einschließlich 5. Juli 2019 gingen 19 Stellungnahmen ein.

- Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vom 13. November 2019 bis einschließlich 13. Dezember 2019 gingen 11 Stellungnahmen ein.

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

- Dauerhafte Freihaltung einer ausreichenden Sicht an der Zufahrt zur L 509. Dies ist bei der Errichtung von Einfriedungen und der Begrünung zu beachten.

- Ergänzung Fassadenbegrünung
- Ergänzung Zwerchhäuser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Boden und Fläche
- Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung im Sinne des Artenschutzes
- Schutzgebiete, geschützte Biotope
- Ver- und Entsorgung hat zum Teil über die Virchowstraße zu erfolgen

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

- Ein Sichtdreieck sowie eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 10 Nr. 10 BauGB wird im Bebauungsplan aufgenommen.
- Ziffer B 1.1 der Textlichen Festsetzungen wird bezüglich der Fassadenbegrünung für Nebenanlagen ergänzt
- Ziffer A 2.3 der Textlichen Festsetzungen wird um die Zwerchhäuser ergänzt
- Schutzgut Klima und Luft wird redaktionell hinsichtlich der Belange aus dem Klimaanpassungs- und Klimaschutzkonzeptes ergänzt
- Schutzgut Boden und Fläche wird redaktionell um den Aspekt der Teilversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Fußwege ergänzt
- An Ziffer A 12 werden redaktionelle Korrekturen zur Klarstellung vorgenommen
- Zur besseren Übersicht wird eine Zwischenüberschrift in der Begründung Ziffer C 1 eingefügt
- Die Begründung in Ziffer B 3 bezüglich der Hausanschlüsse wird dahingehend angepasst, dass lediglich der Stromanschluss über die Zweibrücker Straße erfolgen kann. Gas- und Wasseranschlüsse müssen über die Virchowstraße erfolgen.

Bei allen weiteren Stellungnahmen war keine Abwägungsentscheidung erforderlich bzw. die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt, entfalten allerdings keine Auswirkungen auf die verbindlichen Inhalte des Bebauungsplans.

Des Weiteren wurden im Bebauungsplan auf Anraten der beteiligten Fachstellen und Träger verschiedene Hinweise aufgenommen bzw. ergänzt sowie geringfügige Änderungen an der Begrünung vorgenommen. Hierbei handelt es sich jedoch um nachrichtliche Übernahmen und Klarstellungen.

7. Informationen zum Durchführungsvertrag

Nach § 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 Vertrag im vorangegangenen Tagesordnungspunkt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Sitzungsvorlage 680/211/2020 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 Beschlussfassung.

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 ist, 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 23. Mai 2017)

Anlagen:

Anlage 1: Synopse zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 27. Januar 2019
Anlage 2: Planzeichnung
Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 4: Begründung
Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung: