



## **Sitzungsvorlage** **610/671/2021**

|                                                                                       |                                  |                |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung:<br>Abteilung Stadtplanung<br>und Stadtentwicklung<br>Datum: 20.05.2021 | Aktenzeichen:<br>61_32/610 StFNP |                |                   |
| An:                                                                                   | Datum der Beratung               | Zuständigkeit  | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand                                                                         | 31.05.2021                       | Vorberatung N  |                   |
| Ausschuss für<br>Stadtentwicklung, Bauen<br>und Wohnen                                | 15.06.2021                       | Vorberatung Ö  |                   |
| Ortsbeirat Nußdorf                                                                    | 30.06.2021                       | Vorberatung Ö  |                   |
| Stadtrat                                                                              | 06.07.2021                       | Entscheidung Ö |                   |

### **Betreff:**

**Bebauungsplan „ND 1, Nördlich Schelmengässel – 3. Teiländerung“ der Stadt Landau in der Pfalz, Gemarkung Nußdorf, Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „ND1, Nördlich Schelmengässel – 3. Teiländerung“ entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom April 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „ND1, Nördlich Schelmengässel – 3. Teiländerung“ (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung vom 3. Mai 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

### **Begründung:**

#### **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Bebauungsplan „ND1, Nördlich Schelmengässel – 3. Teiländerung“ umfasst Teile des Flurstücks 4113/8, Gemarkung Nußdorf.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,34 ha auf.

#### **Anlass, Zwecke und Ziele der Planung**

Im Zuge der Dorfentwicklungsplanung von Nußdorf soll im Rahmen der Initiative „Nußdorf bewegt“ ein Vereins- und Gemeinschaftsgebäude für die örtliche Bevölkerung errichtet werden. Beabsichtigt ist die Realisierung eines einstöckigen Gebäudes in serieller Modulbauweise, das kostensparend und unter Nutzung nachhaltiger Baustoffe (Holz, etc.) errichtet wird.

Der für dieses Projekt ausgewählte Standort liegt innerhalb des am 5.02.1997 ausgefertigten und rückwirkend zum 27.04.1977 rechtsgültigen Bebauungsplanes „ND

1, Änderungsplan II“ und ist hier als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Der Bebauungsplan ist für die Umsetzung des geplanten Projektes daher mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Vereins- und Gemeinschaftsgebäude zu ändern.

Trotz und unabhängig der aus haushalterischen Gründen derzeit noch ungewissen Situation der weiteren Projektentwicklung, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gemeinschaftsgebäudes zum Abschluss gebracht werden.

### Planverfahren

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung von geringer Fläche. Daher kann das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Von der Erarbeitung eines Umweltberichts wird, wie im Gesetz vorgesehen, abgesehen. Ferner wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet. Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 23. Februar 2021 bis 26. März 2021 statt.

### Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

### Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB gingen neun Stellungnahmen ein. Themen sind Ergänzungen zu bereits im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweisen (Denkmalschutz, Kampfmittel) und Festsetzungen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) sowie bauordnungsrechtliche Fragestellungen. Bedenken hinsichtlich der Planung und des Vorhabens bestehen nicht.

**Der Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderung der Stadt Landau** regt an, Hinweise zur barrierefreien Gestaltung der baulichen Anlagen zu ergänzen. Die Verwaltung begrüßt die Anregung, da diese Belange im Besonderen bei öffentlichen Bauten mit einem hohen zu erwartenden Besucherverkehr berücksichtigt werden sollten.

**Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau** sowie die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** bringen ergänzende Hinweise zur Niederschlagsbewirtschaftung vor. Im Bebauungsplanentwurf wurde bereits festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze mit Schotterrasen und Zufahrten/Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Weitergehende Regelungen mit Bodenrelevanz werden auf der Ebene des Bebauungsplans aufgrund der zu erwartenden geringen Neuversiegelung nicht notwendig. Ein adäquates Entwässerungskonzept ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**Das Landesamt für Geologie und Bergbau** empfiehlt die Erstellung eines Baugrundgutachtens, da die Deckschichten des Untergrundes erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten aufweisen. Da kein Verdacht auf schädliche Altablagerungen und Bodenverunreinigungen besteht, sowie lediglich eine geringe Fläche neu bebaut werden kann, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die Erstellung eines Baugrundgutachtens verzichtet. Grundsätzlich regelt die Landesbauordnung, dass jede bauliche Anlage im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher und dauerhaft sein muss. Der

Nachweis ist im Rahmen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsschritte, insbesondere bei den Erd- und Gründungsarbeiten zu erbringen.

#### Ergebnisse der fachlichen Gutachten

Während der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Gutachten zur Betroffenheit von **schalltechnischen Belangen** erstellt. Es galt zu prüfen, ob von der späteren Nutzung des Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes schädliche Lärmeinwirkungen auf die benachbarte Bebauung ausgehen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass bei einer Nutzung im Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) die Lärmgrenzwerte an drei angrenzenden Wohngebäuden überschritten würden. Insofern wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens schalltechnische Auflagen zu treffen sind, die die Nutzungsdauer auf 22 Uhr begrenzen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan akustische Maßnahmen für das Gemeinschaftsgebäude festgesetzt. So kann durch die Ausrichtung des Vereinsheims oder das Schalldämmmaß der Wände und des Daches, die Schallausbreitung weiter reduziert werden.

Vor dem Hintergrund der geringfügigen geplanten Neuversiegelung wurde durch die untere Naturschutzbehörde eine Begehung des Plangebietes veranlasst. Durch das Vorhaben gehen Teile der Rasenfläche verloren. Wertvolle Strukturen sind jedoch nicht betroffen. Als **Brut- und Lebensraum für besonders geschützte Arten** kommt die Fläche nicht in Betracht, wohingegen sie als Nahrungssuchraum für die Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die Planung bleibt jedoch ein großer Teil der Rasenfläche erhalten, sodass diese als Ausgleichsraum für die Nahrungssuche fungieren kann. Die großkronigen Laubbäume im nördlichen Teilbereich sowie im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind nicht von dem Vorhaben betroffen, wodurch der Hauptteil der prägenden Grünstrukturen am Ortsrand erhalten bleibt. Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden.

#### Fazit

Auf der Basis der o.a. Ergebnisse wurde der Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet. Es gingen keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Offenlage ein, die die Grundzüge der Planung tangieren. Insofern kann der Bebauungsplan „ND1, Nördlich Schelmengässel – 3. Teiländerung“ als Satzung beschlossen werden. Nach Fassung des Beschlusses erfolgt die abschließende Fertigstellung der Planunterlagen. Mit der Ausfertigung durch den Oberbürgermeister und die anschließende ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

#### Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja ☐ / Nein x

Begründung: Mehrstufiges Beschlussverfahren mit bereits erfolgter Nachhaltigkeitseinschätzung zum Aufstellungsbeschluss.

**Anlagen:**

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Synopse zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange  
vom April 2021

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Gebäudemanagement

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

