



Sitzungsvorlage

610/673/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.05.2021	Aktenzeichen: 61_32/610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.06.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.06.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“;
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ vom September 2020 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom Mai 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ vom September 2020 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Mai 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ erfolgt nicht weiter als Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern fortan als Angebotsbebauungsplan mit flankierendem städtebaulichem Vertrag.
4. Der Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ wird einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom 18.05.2021 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1-4).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ in der Fassung vom 18.05.2021 mit seinen textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie seiner Begründung und den zugrundeliegenden Fachgutachten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die wertvolle Bausubstanz zahlreicher stadtbildprägender Bestandsgebäude in dem Altstadtblock der sogenannten „Uferschen Höfe“ weist in weiten Teilen einen erheblichen Sanierungstau auf. Die Mehrheit der Wohnungen in den Obergeschossen steht seit Jahren leer. In den letzten Monaten fielen im und um das Quartier zudem immer mehr Laden- und auch zugehörige Lagerflächen leer, teils wegen Coronapandemie bedingtem Standortwechsel, teils durch Ruhestand oder anderweitig bedingter Geschäftsaufgaben.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke wurden, ausgenommen die bestehende Husarengasse und das Grundstück Kramstraße 10, im September 2018 von der Projektentwicklungsgesellschaft Siebert Co.KG aus Weinheim mit der Intention erworben, die Bereiche des Leerstands zu reaktivieren, eine nachhaltige sowie zukunftsfähige Nutzung des gesamten Baublockes zu ermöglichen und damit auch die Einkaufsstraße neu zu beleben.

Vor diesem Hintergrund konkretisierten die Siebert Co.KG zusammen mit der Stadt Landau in der Pfalz seit dem Aufstellungsbeschluss vom 23. Juni 2020 folgende Planungsziele für das städtebaulich und historisch bedeutsame Altstadtquartier der „Uferschen Höfe“:

- Erhaltung der kleinteiligen Blockrandbebauungsstruktur und der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung insbesondere entlang der Theaterstraße und dem Kleinen Platz, sowie einzelne charaktervolle Bausteine der historischen Innenhofbebauung und Ergänzung durch Neubauten zu einem zeitgemäßen Stadtquartier.
- Umfassende Neuordnung des Blockinneren, differenzierte Höfestructur, Durchwegung des Blockinnenbereichs als öffentliche fußläufige Verbindung zwischen Husarengasse und Kleiner Platz. Lediglich für private Anlieger soll der Blockinnenbereich über diese Wegeverbindung auch Zufahrbar sein.
- Revitalisierung des Altstadtblocks mit altstadttypischer Nutzungsmischung mit Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum unter Berücksichtigung der Landauer Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau, Ansiedlung von Einzelhandel mit „Magnetfunktionen“ in den Erdgeschossbereichen insbesondere entlang der Theaterstraße, Schaffung weiterer Gewerbeflächen für Kreativwirtschaft, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen, sowie Flächen für kulturelle Einrichtungen und Treffpunkte im Quartier zur Belebung der Innenhöfe.
- Klimagerechte Planung und Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Planung leistet damit einen Beitrag für eine lebendige Innenstadt der kurzen Wege und verknüpft idealtypisch und im Sinne des Leitbildes der Europäischen Stadt mit zukunftsfähigen Raumkonzepten Wohnen, Leben und Arbeiten. Die „Uferschen Höfe“ sollen ein Kreativquartier mit eigener Identität im Herzen der Landauer Altstadt werden. Darin aktuell geplant sind ca. 41 Wohneinheiten (in Bestand und Neubau) auf ca. 3.885 qm Wohnfläche, darunter ca. 23 neu geschaffene auf ca. 1.825 qm Wohnfläche. Ca. 11 Wohneinheiten auf ca. 595 qm Wohnfläche sollen im geförderten Mietwohnungsbau entstehen. Des Weiteren sollen ca. 2.195 qm für gewerbliche und

kulturelle Nutzungen bereitgestellt werden, darunter ca. 760 qm für Einzelhandel und Gastronomie.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan liegt im nordöstlichen Teil der Landauer Altstadt. Der Planbereich wird begrenzt durch die Theaterstraße im Süden, die Kramstraße im Norden, den Kleinen Platz im Westen und die Königstraße und dem Untertorplatz im Osten. Die Baustruktur im Geltungsbereich weist teilweise noch eine mittelalterliche Prägung auf. Im Süden grenzt das Quartier direkt an die Fußgängerzone.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Landau, Flurstück 488, Theaterstraße (11), Gemarkung Landau, Flurstück 490/3, Theaterstraße (13/15/17), Gemarkung Landau, Flurstück 491, Theaterstraße (19), Gemarkung Landau, Flurstück 500, Husarengasse, Gemarkung Landau, Flurstück 509, Kramstraße (14), Gemarkung Landau, Flurstück 511, Kramstraße, Gemarkung Landau, Flurstück 512, Kramstraße (10), Gemarkung Landau, Flurstück 514, Kramstraße (8), Gemarkung Landau, Flurstück 515, Kramstraße (6), Gemarkung Landau, Flurstück 516, Kleiner Platz (9), Gemarkung Landau, Flurstück 517, Kleiner Platz (7), Gemarkung Landau, Flurstück 518, Kleiner Platz (5), Gemarkung Landau, Flurstück 520/2, Blockinnenbereich

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

3. Verfahrenswechsel – vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Angebotsbebauungsplan

Am 23.06.2020 hat die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Eines der Hauptziele der Quartiersentwicklung liegt im Erhalt ortsbildprägender Gebäudestellungen und Bausubstanz. Auf Grund der Unwägbarkeiten, die sich im Rahmen der vorbereitenden Planungen im Bestand herauskristallisiert haben, lässt sich das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung nicht in dem Detailgrad konkretisieren, wie dies bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzubilden wäre. Um aufwändige Folgeverfahren zu Änderungen der Bauleitplanung zu vermeiden ist es fachlich geboten, dass der Bebauungsplan fortan nicht weiter als Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern als Angebotsbebauungsplan mit flankierendem städtebaulichen Vertrag aufgestellt und beschlossen wird.

Bei einem Angebotsbebauungsplan können in einem (den Bebauungsplan flankierendem) städtebaulichen Vertrag die gleichen Bindungswirkungen gegenüber der Stadt verankert werden, wie bei einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB.

Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages umfassen zum einen die Durchführungsverpflichtung mit zeitlicher Vorgabe für den Vorhabenträger, sowie die Kostenübernahme für die Bauleitplanung. Zum anderen wird mit dem städtebaulichen Vertrag der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz, die Umsetzung der Landauer Quotierungsrichtlinie, sowie die Herstellung und das Offenhalten einer öffentlichen Durchwegung geregelt. Der städtebauliche Vertrag liegt mit Unterzeichnung des Vorhabenträgers vor. Zum Beschluss über den Vertrag wird auf die Vorlage 680/250/2021 verwiesen.

4. Änderungen zum Vorentwurf

Wesentliche Konzeptänderungen sind der Wegfall des das Quartier von Nord nach Süd querenden Citymarktes einschl. der ursprünglich angedachten Tiefgarage. Das aktuelle Konzept ist deutlich bestandsorientierter, weniger dicht, barrierefrei und wesentlich kleinteiliger, da der große Markt die Strukturen nicht mehr auflöst. Dies schlägt sich im Bebauungsplanentwurf insbesondere in der Anpassung der Baufenstergrößen und -zuschnitte und den zugeordneten Nutzungsschablonen nieder. Der Zuschnitt der Blockdurchwegung mit angelagerten Quartiersplätzen konnte wesentlich vereinfacht werden und erfolgt nun ebenerdig ohne Höhenversprünge.

5. Ergebnisse der Fachgutachten

Folgende Gutachten wurden bis dato erstellt und liegen dem Entwurf des Bebauungsplanes zu Grunde:

- Aufgrund der geplanten Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Bestand wurden Artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Es liegen Berichte zu Fledermäusen und Brutvögeln vor, die in der Planung berücksichtigt wurden. Bei Abbrucharbeiten ist der Verlust von Spaltenquartieren und Gebäudequartieren durch die Anbringung von Fledermauskästen und künstlicher Nisthilfen für Brutvögel zu ersetzen. Gebäudeabrisse im Zeitraum März bis Oktober sind nur bei vorheriger Begutachtung und ökologischer Baubegleitung durch fachkundiges Personal möglich. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Planung eingeflossen und über den städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Aufgrund der zentralen Lage in der Innenstadt und der vorhandenen, sowie geplanten innerstädtischen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe wurde ein Fachgutachten zum Verkehrs- und Anlagenlärm erstellt. Es ergeben sich daraus Vorgaben für den nächtlichen Anlieferverkehr, die bei entsprechenden Nutzungen in der Genehmigungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen sind.

6. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 22.09.2020 bis einschließlich 06.10.2020 gingen insgesamt 3 Stellungnahmen ein. Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine grundsätzlichen Planungshemmnisse.

- In einer Stellungnahme wurde bemängelt, dass das östlichste Gebäude im Blockinnenbereich gemäß dem Vorentwurf beigefügten städtebaulichen Konzept den Grenzabstand zum benachbarten Grundstück mit der Flurstücknr. 508/2 nicht einhält. Es wird in diesem Zusammenhang auch in Frage gestellt, ob das Gebäude die erlaubte Höhe einhält.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird in der Planung aufgenommen. Im Rahmen der Fortschreibung wird das betreffende Baufenster von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Die Abstandsflächen nach LBauO sind zur östlichen Grundstücksgrenze im Blockinnenbereich einzuhalten. Bei der in der Planung festgelegten Höhe handelt es sich um die maximale Firsthöhe. Die Abstandsfläche ist abhängig von der Höhe des Gebäudes. Damit ist im Umkehrschluss das Einhalten der zulässigen Gebäudehöhe gewährleistet.

- In gleicher Stellungnahme wurden Bedenken vorgetragen, dass das Einfahren eines Taxis in den Blockinnenbereich des Plangebietes über die Husarengasse o.ä. ohne Wendehammer nicht gefahrenlos möglich sei. Des Weiteren sei die Anzahl der geplanten Stellplätze zu gering für die geplante Anzahl an Wohneinheiten und Geschäften im Plangebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den Entfall des Nahversorgermarktes kann der Blockinnenbereich nun ebenerdig durchquert und damit eine reglementierte Durchfahrung zur Andienung des Quartiers z.B. für Taxis, medizinische Versorgung, Krankenwagen o. ä. in Ost-Westrichtung ermöglicht werden. Ein gesonderter Stellplatz für Kurzzeitparker zur Andienung an der Durchwegung ist vorgesehen. Die tatsächliche Durchfahrung ausschließlich für Anlieger wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens verkehrsrechtlich zu regeln sein. Mit der Schaffung dieser Andienungsmöglichkeit des Quartiers wurde auch den Anregungen des Beirates für ältere Menschen entsprochen.

Hinsichtlich des Hinweises zu den Stellplätzen ist grundsätzlich festzuhalten, dass es sich um eine Quartiersentwicklung in innerstädtischer Lage handelt, bei der das Bereitstellen von Pkw-Stellplätzen nicht oberste Prämisse sein kann. Wie in der gesamten Innenstadt muss auch hier mit dem besonders knappen Gut Grund und Boden verantwortungsvoll umgegangen werden. Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen kann in diesem Quartier nur eine Ausnahmenutzung darstellen, der überwiegende Bedarf an Stellplätzen muss faktisch über die großen öffentlichen Stellplatzanlagen in der Innenstadt abgedeckt werden. Baurechtlich bedeutet dies, dass neu entstehenden Stellplatzbedarfe, die im Quartier baulich nicht hergestellt werden können, nach den Regelungen der Landauer Stellplatzablösesatzung finanziell abgelöst werden müssen. Mit den Geldern aus der Stellplatzablöse wird das Stellplatz- und Mobilitätsangebot in der Stadt Landau laufend ausgebaut und weiterentwickelt. Zudem ist festzuhalten, dass sich mit dem Entfall des Nahversorgermarktes der durch die Planung ausgelöste Stellplatzbedarf insgesamt im Vergleich zur Vorentwurfsplanung verringert.

Als weiterführende Begründung, die aus fachlicher Sicht für eine verringerte Anzahl an tatsächlich herzustellenden Stellplätzen spricht, ist die innerstädtische Lage des Plangebietes herauszustellen. Das Quartier befindet sich in Mitten der Landauer Altstadt und entlang der Theaterstraße an der Fußgängerzone. Damit sind zahlreiche Nahversorgungs-, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote, ebenso wie Arztpraxen, Gastronomie- und Kulturangebote fußläufig „vor der Haustüre“ erreichbar. Die Planungen zum Quartier selbst als „Urbanes Gebiet“ mit entsprechender Nutzungsmischung ermöglichen und fördern die Kombination von Wohnen und Arbeiten zusätzlich. Künftige Nutzerinnen und Nutzer des Quartiers „Ufersche Höfe“ werden so die Möglichkeit haben ihr Leben weitestgehend ohne eigenen PKW zu organisieren und damit einen aktiven Beitrag leisten, dass der faktische Bedarf an zusätzlichem Parkraum gering sein wird.

Zudem entspricht eine Planung basierend auf reduziertem individuellem PKW Verkehr und verstärkter Inanspruchnahme von Rad, ÖPNV und Carsharingangeboten der Intention einer klimagerechten Stadtentwicklung und dem Landauer Mobilitätskonzept. Die bereits gute ÖPNV Anbindung über den fußläufig erreichbaren Untertorplatz wird durch den geplanten Landau Takt 2022 zusätzlich massiv verbessert. Insbesondere im Altstadtbereich sollen nach dem Landauer Mobilitätskonzept Vorrangnetze für Radverkehr und Fußgänger verstärkt ausgebaut werden.

Die Versorgung der „Uferschen Höfe“ mit öffentlichen Stellplätzen stellt sich ebenfalls sehr gut dar. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche öffentliche Parkplätze (Kleiner Platz, Weißquartierstraße, Alter Messplatz, Parkhaus Am Großmarkt). Auf Grund des Wegfalls der SÜWEGA Halle auf dem Alten Messplatz werden dort derzeit noch einmal ca. 90 zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen. Ein neues Parkraumbewirtschaftungskonzept ist in Planung und soll zusätzlich zur Verbesserung der Verteilung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt beitragen. In diesem Zusammenhang ist geplant sämtliche derzeit in Planung befindlichen innerstädtischen Konzepte zur Steuerung des ruhenden Verkehrs in ein Gesamtkonzept zu überführen und den städtischen Gremien zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ein Mindestmaß an Stellplätzen im Quartier wird jedoch herzustellen sein, um ein Angebot für Carsharing, Ladeplätze für Elektrofahrzeuge und einige Stellplätze für neue Anwohner zu schaffen. Die Anzahl wird auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes auf acht oberirdische Stellplätze festgelegt und ebenso, wie die Ablöse zu den darüber hinaus bauordnungsrechtlich erforderlich werdenden Stellplätzen, im flankierenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Begleitend zum Bebauungsplanentwurf wurde das im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 16.03.2021 angekündigte Mobilitätskonzept seitens des Vorhabenträgers Siebert vorgelegt (siehe Anlage 7), das sich in den Kernaussagen mit den oben genannten Ausführungen der Verwaltung deckt.

Weitere Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung betreffen den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes nicht, sondern sind im Rahmen der Objektplanung und Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

7. Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.09.2020 bis einschließlich 06.10.2020. Es gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein, die im Einzelnen einschließlich der jeweiligen Abwägungsvorschläge der Anlage 5 entnommen werden können.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine grundsätzlichen Planungshemmnisse. Auf besondere abwägungsrelevante Stellungnahmen wird nachfolgend zusammenfassend eingegangen:

- Die Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebe Landau (EWL), Abteilung Abwasserbeseitigung weist u. a. darauf hin, dass die anstehende Maßnahme als Beitrag zur Erfüllung der Ziele der Klimaanpassung und der Starkregenvorsorge im baulich verdichteten innerstädtischen Zusammenhang zu nutzen sei, um diesen in einen wassersensitiven Bereich zu überführen. Ergänzende Anforderungen zur Berücksichtigung des Landauer Klimaanpassungskonzeptes und der Belange des Klimaschutzes erfolgten seitens des Umweltamtes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Hinweisen folgend, werden folgende themenbezogene Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen:

- Ausführung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Verbot von Stein- und Kiesgärten

- Flachdachbegrünungen mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht
- Festsetzungen von Fassadenbegrünungen an den dafür geeigneten Standorten
- Aufnahme einer standort- und klimaangepassten Pflanzliste
- Die geeigneten Dachflächen der Neubauten im Blockinnenbereich sind zu mind. einem Drittel mit Solaranlagen zu versehen. Vor dem Hintergrund einer bestandsorientierten Planung soll aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Erneuerungspflicht der historischen Dachtragwerke resultieren, die für zusätzliche Lastabtragungen nicht zwingend ausgelegt sind. Daher wurde auf eine weitergehende Solarpflicht verzichtet, wenngleich weitere Anlagen im Quartier nicht ausgeschlossen sind.

Der Entwurf des Energiekonzeptes der ESW zum städtebaulichen Vertrag sieht ergänzend eine Regenwasserrückhaltung in oberirdischen Zisternen in Gebäuden vor.

- Die Bauordnungsabteilung gab vor dem Hintergrund der Umsetzung in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu Bedenken, dass zur Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden solle und die in den Nutzungsschablonen mit „D“ bezeichneten Dachgeschosse näher zu definieren seien. Außerdem bemängelte sie die schwer verständlichen textlichen Erläuterungen zum östlichen Baufenster im Blockinnenbereich angrenzend an Flurstücknr. 508/2 und die Lesbarkeit einzelner Gebietsabgrenzungen. Sie schlug zudem eine klarstellende Festsetzung zu Fahrradabstellplätzen vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen der Bauordnungsabteilung wurde gefolgt, indem das Maß der baulichen Nutzung um eine Geschossflächenzahl (GFZ) ergänzt wurde und weitere Festsetzungen zu den baulichen Möglichkeiten hinsichtlich der Dachgeschosse, der Gebietsabgrenzungen und Fahrradabstellplätzen definiert wurden.

- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GKDE), Direktion Landesarchäologie wurde bereits frühzeitig in die Planungen eingebunden. Sie verwies auf verschiedene Fundstellen Verzeichnisse, darunter Befunde des mittelalterlichen Stadtkerns, neuzeitliche Körperbestattungen (ehem. Judengasse), sowie Holzpfählungen. Zudem liegt das Vorhaben im Bereich der historischen Festung Landau. U. a. auf Grund dieser sensiblen archäologischen Situation ist die Planung einer Tiefgarage entfallen. Es wird angestrebt Bodeneingriffe möglichst gering zu halten. Eine Sondage zur Klärung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit und des weiteren Vorgehens ist im Frühsommer 2021 geplant. Die Hinweise der Landesarchäologie betreffen die Genehmigungsplanung und die Umsetzung, jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

8. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich um einen Verfahrensschritt innerhalb eines bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens, weshalb von der nochmaligen Erstellung der Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird. Sie wird mit dem Satzungsbeschluss abschließend vorgenommen.

Das Vorhaben zeichnet sich jedoch durch zahlreiche Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen aus, wie sie auf den bisher nahezu vollständig versiegelten Flächen nicht möglich waren. Die Verbesserung des Mikroklimas und der Stadtgesundheit wurde durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf verankert (siehe 7.).

Ergänzt werden die bauleitplanerischen Festsetzungen zur klimagerechten Quartiersentwicklung durch ein projektbezogenes Energieversorgungskonzept der ESW Landau, das über den städtebaulichen Vertrag gesichert wird (siehe Vorlage 680/250/2021). Folgende grundsätzlichen Bestandteile dieses Vorschlags sind im weiteren Quartierskonzept zu berücksichtigen:

- Wärmeversorgung über ein separates Fernwärmenetz – BHKW unterstützt durch Solarthermie
- Regenwassernutzung: Verdunstung über Gründächer, sonstige Grünflächen, oberirdische in Hauptgebäuden integrierte Zisternen
- Mobilität: Bereitstellung von E-Ladestationen und eines Carsharing Angebotes für die Quartiersbewohnerinnen und –bewohner

Zudem liefert die bestandsorientierte Planung an sich einen wertvollen Beitrag zur energetischen Lebenszyklusbilanz des Quartiers. In der Sicherung der Umsetzung des Planungsziels Bestandserhalt ergänzen sich Bebauungsplan und städtebaulicher Vertrag.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Entwurf

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf

Anlage 3: Begründung, Entwurf

Anlage 4: Umweltbericht, Entwurf

Anlage 5: Synopse - TÖB zur Vorentwurfsfassung

Anlage 6: Synopse - Öffentlichkeit zur Vorentwurfsfassung

Anlage 7: Mobilitätskonzept

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

