



**Sitzungsvorlage**  
**610/679/2021**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 23.07.2021	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.08.2021	Vorberatung N	
Ortsbeirat Godramstein	01.09.2021	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.09.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	14.09.2021	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ der Stadt Landau in der Pfalz;  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet in der Gemarkung Godramstein, südlich des Kapellenweg, westlich der Adolf-Kessler-Straße und nördlich der Godramsteiner Hauptstrasse ) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 und § 13a BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ ortsüblich bekannt zu machen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

**Begründung:**

**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:**

Der Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ umfasst das Flurstück 2913/4 in der Gemarkung Godramstein, welches bereits im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „GS 4 Neuaufstellung“ liegt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

### Anlass und Ziele der Planung:

Das Flurstück in Hanglage wurde bislang durch einen weinbautreibenden Betrieb genutzt. Ein kleinerer Bereich im Nordosten ist durch ein Wohnhaus mit Scheune sowie Nebenanlagen bebaut und der übrige Grundstücksbereich wurde durch Rebzeilen genutzt. Der Betrieb wurde aufgegeben und das Grundstück zum Jahreswechsel an die Deutsche Reihenhaus AG, Köln veräußert. Um das Brachfallen des Geländes und den damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen vorzubeugen und das Gelände dem dringend benötigten Angebot an Wohnraum zuzuführen, muss der Geltungsbereich baulich und bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Die Ziele der Planung werden sein:

- Neuordnung des Geländes, Rückbau des landwirtschaftlichen Betriebes und des Wohnhauses der Eigentümerin
- Schaffung von Wohnraum für Familien
- Entwicklung vermittelnder Bau- und Grünstrukturen zur umgebenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausstruktur
- Umsetzung der Solarrichtlinie und der Quotierungsrichtlinie für den geförderten Wohnungsbau

Vorhabenbeschreibung:

#### Bebauung

- Es sollen 20 Reihenhäuser entstehen, davon elf Eigenheime, die einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien zur Verfügung gestellt werden sollen.
- Unter Einhaltung der Quotierungsrichtlinie werden neun geförderte Mietreihenhäuser errichtet und schlüsselfertig an einen weiteren Investor verkauft und von diesem vermietet. In diesem Fall wird empfohlen, der von der Richtlinie unter 2.2 vorgesehene Ausnahme hinsichtlich der umzusetzenden Typologie (Reihenhaus statt Mehrfamilienhaus) zuzustimmen, da die Reihenhaustypologie der gebauten Umgebung entspricht und sich in diese einfügt.
- Die Reihenhäuser entstehen in vier Hausgruppen mit unterschiedlichen Grundriss/größen (85 – 145m<sup>2</sup>), in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und Satteldach (Siehe Anlage 6).
- Die Grundstücke werden in Teileigentumsanteile aufgeteilt, mit jeweiligen Anteilen an den Gemeinschaftsflächen (Spielplatz, Privatstraße etc.).

#### Mobilität

Straßenbegleitend entstehen 34 eingegrünte Stellplätze mit anschlussfertiger Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Bis zu jeweils fünf Fahrradabstellplätze werden in den Vorgartenschränken vor den Reihenhäusern nachgewiesen, auch diese verfügen über einen Stromanschluss mit Lademöglichkeit.

#### Freiraumkonzept

Das Konzept zeichnet sich durch zentrale, platzsparende, eingegrünte Parkieranlagen aus. Dadurch sind die Vorzonen der Häuser von Stellplätzen freigestellt und ermöglichen eine private, grüngestaltete Zuwegung zum Wohnhaus. Neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) werden Pflegewege und ein gemeinsamer Aufenthalts- und Spielbereich eingeplant. Die Flachdächer der Nebengebäude werden begrünt.

#### Ver- und Entsorgung/Energie

- Die Medienanschlüsse liegen in einer gemeinschaftlichen Technikzentrale. Die Wärme- & Stromversorgung wird über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Dabei ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich, da neben der vorwiegenden Nutzung des Photovoltaik-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom, sowie das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Biomethan in Lieferverträgen verpflichtend bezogen werden soll. Die Gebäude werden im Förderstandard „Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energieklasse“ errichtet.
- Die erstmals bei einem Bebauungsplan angewandte Solarverpflichtung gem. Solarrichtlinie führt zu einer Belegung der geeigneten Dachflächen von rund 45%. Der Vorhabenträger konnte nachweisen, dass versicherungs- und brandschutz-relevante Sperrflächen zu einer Unterschreitung der von der Solarrichtlinie geforderten 50-prozentigen Belegung der geeigneten Dachflächen erforderlich ist (Anlage 8).
- Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt innerhalb des Grundstückes im Trennsystem und wegen der Hanglage des Grundstückes über Abwasserhebeanlagen in den Kapellenweg.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Bedachungen wird am tiefsten Punkt über eine Versickerungsrigole auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

#### Bestehendes Planungsrecht:

Der am 06.01.1983 aufgestellte Bebauungsplan „GS 4 Neuaufstellung“ bildete die Grundlage für ein ca. 20 ha großes Wohngebiet im Godramsteiner Nordwesten. Zu seiner Entstehungszeit lagen im Geltungsbereich landwirtschaftliche Betriebe deren Nutzung gesichert und eine Weiterentwicklung im Rahmen von sog. Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO ermöglicht werden sollte. Der Geltungsbereich der Teiländerung soll nun von einem Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und damit an seine Umgebung angepasst werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau sieht für den Planbereich eine gemischte Baufläche vor. Der aktuell im Genehmigungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan 2030 beinhaltet bereits die wohnbauliche Nutzung.

#### Planverfahren:

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet befindet sich im Innenbereich und die zulässige überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet deutlich den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren beinhaltet die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung – Wohnen – keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach aktuellem Kenntnisstand weist das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte auf. Im Plangebiet befinden sich keine Biotop- bzw. Biotopverbundflächen, noch wird ein gemeldetes FFH- oder Vogelschutzgebiet berührt.

Daher wird die vorhabenbezogene Teiländerung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch bzw. dem Umweltbericht abgesehen werden. Die Umweltbelange finden in der Begründung und in der Abwägung Beachtung.

Während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB ist zwischen Vorhabenträger und Verwaltung ein Durchführungsvertrag zu erarbeiten.

Gutachten/ Klärung wesentlicher Sachverhalte:

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und den speziellen Anforderungen an die Entwässerung des Grundstücks sind nach aktuellem Kenntnisstand folgende Gutachten erforderlich:

- Potenzialabschätzung Artenschutzrecht
- Boden- und Versickerungsgutachten

Finanzielle Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen:

Der Vorhabenträger wird sämtliche Kosten, die für die Schaffung des Baurechts entstehen - u. a. für das Planaufstellungsverfahren, die Fachgutachten und die Maßnahmen, die sich daraus ergeben - übernehmen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag bzw. in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen. Bei der Stadt verbleibt lediglich der Sach- und Personalaufwand, der für die Betreuung des Projektes innerhalb der Verwaltung anfällt.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich "GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg"

Anlage 2: Geltungsbereich mit Darstellung des bestehenden Bebauungsplanes "GS 4 Neuaufstellung"

Anlage 3: Städtebauliches Konzept vom 08.07.2021

Anlage 4: Vorhabenbeschreibung vom 08.07.2021

Anlage 5: Geländeschnitt mit Nachbar- und Neubebauung vom 24.06.2021

Anlage 6: Ansichten, Schnitte und Grundrisse der verschiedenen Haustypen

Anlage 7: Vorstellung der Deutschen Reihenhäuser AG

Anlage 8: Berechnung der PV-Anlagen vom 01.07.2021

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

