



Sitzungsvorlage 610/684/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 06.10.2021	Aktenzeichen: 61_32/610 St15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	11.10.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	26.10.2021	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	02.11.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörzheim	11.11.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	16.11.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „MH 7, Am Schlittweg“;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „MH 7, Am Schlittweg“ vom April 2021 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom 17.09.2021 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom April 2021 des Bebauungsplans „MH 7, Am Schlittweg“ entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom 17.09.2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „MH 7, Am Schlittweg“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit, welche Stellungnahmen geäußert hat, von dem Abwägungsergebnis schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet ist im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Außenentwicklungspotential ermittelt worden und ist gleichzeitig Bestandteil der Wohnraumstrategie 2030 (siehe Sivo 040/006/2017). Gemäß Beschluss vom 04.04.2017 wurde die Entwicklung der Fläche in den ersten Entwicklungszeitraum

von 2017-2020 aufgenommen, um zeitnah dringend benötigten Wohnraum in Landau bzw. Mörzheim zu schaffen.

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Die Planungsziele sind:

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in Ortsrandlage mit strukturierten Wohnformen in so verdichteter Bauweise, dass ca. 35 WE / ha Nettowohnbaufläche entstehen können.
- Realisierung einer flexiblen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, bei der die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt ist; dabei Einbeziehung von einem Mehrfamilienhaus, welches aber in der Höhe den umliegenden Gebäuden angepasst ist.
- Sparsame Erschließungsflächen mit Einbahnstraßenregelung.
- Einbeziehung von öffentlichen Grünflächen in das Entwicklungskonzept.
- Einhaltung ökologischer Anforderungsprofile.
- Zur Erreichung der Klimaziele des Klimaschutzkonzeptes und des Klimaanpassungskonzeptes als Selbstbindung des Rates und einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz soll eine Begrünung der Dächer der Hauptgebäude auf mindestens 1/3 der Bauflächen umgesetzt werden. Die übrigen Bauflächen sollen den Bedürfnissen Mörzheims entsprechend eine individuelle Dachlandschaft aufweisen können. Dabei sollen Grundvorgaben zu Gebäudehöhen, Dachneigungen, Baustoffen und Begrünungen für ein ausgewogenes Gestaltbild sorgen.
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine „wassersensible Stadt“, d. h. Erhalten des natürlichen Gleichgewichts des Wasserkreislaufs (Verdunstung/ Versickerung/ Oberflächenabfluss).

In dem 1,55 ha großen Plangebiet lassen sich ca. 43 Wohneinheiten realisieren. Der Flächenabzug für öffentliche Flächen liegt bei ca. 32,5 %, dies ermöglicht eine wirtschaftliche Entwicklung des Baugebietes.

2. Planungsinhalte

Das Gebiet wird durch eine ringförmige Einbahnstraße erschlossen. Diese wird mit Ausnahme des Anschlussbereiches an der Impflinger Straße sowie dem südlichen Ende als vier Meter breite, gemischte Verkehrsfläche hergestellt. Entlang des Rings werden Bäume für eine ansprechende Begrünung des Straßenraumes sorgen, Parkplätze entlang der Straße sichern ausreichend Parkraum für Besucher. Die Anbindung zur westlichen Jakob-Becker-Straße erfolgt mittels eines Fuß- und Radweges. Dieser wird in einer Breite hergestellt, die im Notfall auch eine Befahrung ermöglicht, sodass eine zweite Zufahrt für Rettungskräfte gewährleistet wird. Die Zufahrtsregelung soll mittels Poller erfolgen. Der Ortsbeirat hat zu dieser Lösung in der Vergangenheit mehrfach kritisch Stellung bezogen, auch in einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung (siehe Abschnitt 5 – Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung). Es wird allerdings an der Lösung mit Fuß- und Radweg festgehalten, da eine Straßenverbindung aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht nicht notwendig ist. Eine Verbindung könnte zum Beispiel zu Abkürzungsfahrten durch das neue Baugebiet und die angrenzenden Wohnstraßen führen. Zudem wurde eine Straßenverbindung zur Jakob-Becker-Straße von einer großen Anzahl von Anliegern aus ähnlichen Gründen vehement abgelehnt, was mittels einer Unterschriftensammlung deutlich gemacht wurde.

Die Wohngebäude sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe ausgewiesen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Teil des künftigen Ortsrandes von Mörzheim handelt, muss besonderer Wert auf den Übergang zur freien Landschaft gelegt werden. Gerade der östliche Ortsrand bildet eine Einfahrt ins Stadtdorf, so dass hier ein „traufständiger“ Ortsrand ausgebildet werden soll. Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass zum Ortsrand hin nur niedrige Gebäude entstehen, die Firstrichtung ist in diesem Bereich ebenfalls einheitlich vorgegeben. Am östlichen Ortsrand wird zudem zusätzlich ein landschaftsgerechter Gehölzstreifen für eine angemessene Ortsrandgestaltung und gleichzeitig für die Ableitung von Niederschlagswasser sorgen. Dadurch ist eine qualitätsvolle Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft sichergestellt und der südöstliche Ortsrand von Mörzheim findet einen geordneten Abschluss.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Erschließungs- und Entwässerungskonzept sieht entsprechend der Bausteine „Verdunstung“ und „Versickerung“ vor, dass die Erfordernisse der Wasserrückhaltung innerhalb der öffentlichen Grünflächen nachgewiesen werden, da die örtlichen Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht zulassen. Das Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird dazu über offene Mulden, in das an die Grundstücke jeweils angrenzende öffentliche Muldensystem geleitet. Diese übernehmen (mit den darunterliegenden Rigolen) die komplette Rückhaltung des im zugeordneten Gebiet und auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers und deren gedrosselte Ableitung in die Vorflut. Damit dienen die Mulden einerseits der Entwässerung des Gebietes, als auch dessen Ein- und Durchgrünung und sind daher ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die Bebauung ist eine Solarpflicht festgesetzt, alternativ kann eine Dachbegrünung erfolgen. Die Festsetzungen sind aber so ausgelegt, dass auch beides kombiniert werden kann. Der Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ist im Baugebiet am Schlittweg somit gegeben und wird damit eine Vorreiterrolle bei den neuen Baugebieten einnehmen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mörzheim in östlicher Verlängerung der Jakob-Becker-Straße am Ortsrand und wird im Norden durch die Impflinger Straße begrenzt. Im Süden schließt das Plangebiet an einem Wirtschaftsweg ab. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 1,55 ha die Flurstücke 6359, 6358, 6357, 6356, 6355/1 und 6360/8 vollständig und das Flurstück 6173 teilweise.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein ca. vier Meter breiter Streifen entlang der Impflinger Straße ist mit sechs Hochstämmen bepflanzt. Das Flurstück 6360/8 dient derzeit als Privatgarten der angrenzenden Wohnbebauung.

4. Fachgutachten:

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

1. Boden und Versickerung
2. Artenschutz
3. Verkehrszahlen
4. Schall

5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Offenlage vom 06.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021 gingen zwei Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein.

Im Folgenden werden vorgetragene Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise zusammengefasst. Die ausführliche Ausarbeitung der einzelnen Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 5.

Spielplatz

Von Seiten einer Anwohnerin wurde die Frage aufgeworfen, weshalb im neuen Baugebiet kein Spielplatz entsteht, obwohl in der Nachbarschaft bereits so viele Kinder wohnen und in Mörzheim lediglich ein Spielplatz vorhanden ist.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde der im Vorentwurf noch geplante Spielplatz aufgrund eines Beschlusses des Ortsbeirats Mörzheim herausgenommen, um Platz für einen zusätzlichen Bauplatz zu schaffen, der zudem die Projektfinanzierung erleichtert. Eine gesetzliche Regelung zur Herstellung von Spielplätzen in Neubaugebieten gibt es nicht.

Für das Mehrfamilienhaus greift hingegen die Landesbauordnung, die besagt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten auf dem Grundstück ein (Privat-)Spielplatz für Kleinkinder herzustellen ist.

Erschließung

Die Mitglieder des Mörzheimer Ortsbeirats haben im Laufe des Aufstellungsverfahrens mehrfach kritisiert, dass dem Ortsbeiratsbeschluss über die Anbindung des Neubaugebietes an die Jakob-Becker-Straße mittels Straßenverbindung nicht gefolgt wurde. Im Rahmen der Offenlage wurde daher von den Mitgliedern des Ortsbeirates nochmals ein ursprünglich an die Mitglieder des Stadtrates gerichtetes Schreiben als Stellungnahme abgegeben.

Es wird unter anderem darauf verwiesen, dass durch die Planung der Sackgasse unnötige Fahrwege entstehen würden, das neue Baugebiet nicht in den Ort integriert wird und eine zweite Zufahrt generell, aber insbesondere bei Notfällen als sinnvoll angesehen wird.

Die Verwaltung beruft sich weiterhin auf die Vielzahl an Einwohnern, die sich mit einer Unterschriftenaktion gegen eine Straßenverbindung ausgesprochen haben. Die vom Ortsbeirat aufgeführten Umwege betreffen zudem ganz spezifische Fahrwege, so dass deren Anzahl als vernachlässigbar anzusehen ist. Da zugleich eine solche Verbindung sowohl aus städtebaulicher als auch aus verkehrlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist, wird weiterhin an der Planung mit einer Fuß- und Radwegeverbindung festgehalten.

6. Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.07.2021 bis einschließlich 06.09.2021. Es gingen insgesamt 26 Stellungnahmen ein. Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 4. Von 26 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 14 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise. Die übrigen 12 Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anregungen, die es zu berücksichtigen gilt.

Von einer erneuten Offenlage wird abgesehen, da es sich bei den Änderungen um klarstellende sowie redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen, die zu einer Planänderung führten, aufgeführt:

Untere Bauordnungsbehörde, 20.08.2021

Die Untere Bauordnungsbehörde verweist in ihrer Stellungnahme in erster Linie auf Textstellen in den textlichen Festsetzungen, die als zu ungenau definiert angesehen werden. Einigen dieser Anregungen wird gefolgt und einzelne Formulierungen wurden entsprechend den Anregungen redaktionell angepasst und somit präziser formuliert. Vereinzelt wurden unklare Formulierungen oder Doppelungen auch gestrichen. Ergänzt wurde, dass Verdunklungselemente bei Wintergärten nicht in die Fassade integriert sein müssen, da dies baulich nicht möglich ist (Textl. Festsetzung Teil B Ziffer 1). Weiterhin wird bei Teil A Ziffer 10 ergänzt, dass das Fahr- und Leitungsrecht für die beiden rückliegenden Baugrundstücke im Südwesten über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden muss.

Umweltamt Abteilung Naturschutz der Stadt Landau, 08.09.2021

Die Abteilung Naturschutz hat Anregungen zur dichterem Bepflanzung der östlichen Eingrünung mit Bäumen sowie zur Eingrünung des Ortsrandes im Bereich der südöstlichen Grundstücke sowie zur Gestaltung der Einfriedungen abgegeben.

Der Anregung zu den Baumpflanzungen im Osten wurde in Teilen gefolgt, sodass der Pflanzabstand nun auf 15m (vormals 20m) verringert wurde (textl. Festsetzungen Teil A Ziffer 9.2). Weiterhin müssen die Einfriedungen zur Landschaft hin nun zu 75% (vormals 50%) transparent sein (textl. Festsetzungen Teil B Ziffer 2).

Umweltamt Abteilung Grünflächen der Stadt Landau, 05.08.2021

Die Grünflächenabteilung des Umweltamtes hatte mehrere Fragen und Hinweise zu verschiedenen Eingrünungsmaßnahmen sowie zur möglichen Verschattung der Solaranlagen durch Straßenbäume.

Die zuvor widersprüchlichen Größenangaben zu den Baumpflanzungen im Bereich der privaten Gärten wird entsprechend des Hinweises und nach zusätzlicher Rücksprache mit der Grünflächenabteilung angepasst. Eine Verschattung der Solaranlagen auf den Dächern durch die Straßenbäume ist nicht zu befürchten, da die Abstände von den Bäumen zu den Gebäuden ausreichend sind und die Gebäudestellungen nicht vorgegeben sind. Lediglich im östlichen und südöstlichen Rand sind die Firstrichtungen vorgegeben. Hier sind die Bäume jedoch entweder ausreichend weit von der Bebauung entfernt (östlicher Bereich) oder die Firstrichtung gibt eine klare Nord-Süd-Ausrichtung des Daches vor (Südöstlicher Bereich), weshalb hier definitiv nicht mit Verschattungen durch die Straßenbäume zu rechnen ist.

7. 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: Ja X / Nein

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Synopse – TÖB
- Anlage 5: Synopse Öffentlichkeit

Beteiligtes Amt/Ämter:

- Dezernat II - BGM
- Dezernat III - hauptamtlicher BGO
- Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb
- Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung:

