



## Sitzungsvorlage 610/693/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.11.2021	Aktenzeichen: 61_32/610-St15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.11.2021	Vorberatung N	
Ortsbeirat Godramstein	01.12.2021	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.12.2021	Entscheidung Ö	

### **Betreff:**

**Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ in Godramstein;  
Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ vom Mai 2021 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom 08.11.2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ vom Mai 2021 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom 08.11.2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ wird in der Fassung vom November 2021 zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ in der Fassung vom November 2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

### **Begründung:**

#### **1. Planungsziel und Zweck der Aufstellung**

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Außenentwicklungspotential ermittelt 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. Godramstein 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 in der Höhe den umliegenden Gebäuden anzupassen ist.
- Sparsame Erschließungsflächen.
- 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 von Godramstein entsprechend eine individuelle Dachlandschaft aufweisen können. Dabei sollen Grundvorgaben zu Gebäudehöhen, Dachneigungen, Baustoffen und Begrünungen für ein ausgewogenes Gestaltbild sorgen. Unter Berücksichtigung der Solarrichtlinie der Stadt Landau, müssen die entstehenden Dachflächen grundsätzlich umweltwirksam mit Solaranlagen und/oder Dachbegrünung versehen werden.
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine „wassersensible Stadt“, d. h. Erhalten des natürlichen Gleichgewichts des Wasserkreislaufs (Verdunstung/ Versickerung/ Oberflächenabfluss).

In dem 2,62 ha großen Plangebiet lassen sich ca. 62 Wohneinheiten realisieren.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan datiert vom 21.05.2019, die frühzeitige Beteiligung fand vom 23.03.2021 bis 08.04.2021 statt, die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2021 bis 08.04.2021 beteiligt.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 23.07.2021 bis 23.08.2021 statt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.07.2021 bis 23.08.2021.

## **2. Planungsinhalte**

Das Baugebiet wird durch eine Zufahrt von der Max-Slevogt-Straße aus erschlossen. Die Erschließungsstraße wird in Form einer Ringstraße und als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Entlang dieser Straße werden einseitig Parkplätze für Besucher errichtet und zudem in regelmäßigen Abständen Straßenbäume gepflanzt, wodurch ein attraktiver und durchgrünter Straßenraum entsteht.

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 handelt, wird besonderer Wert auf den Übergang zur freien Landschaft gelegt, so dass hier ein "traufständiger" Ortsrand ausgebildet werden soll. Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass zum Ortsrand hin nur niedrige Gebäude entstehen, zur Ortseinfahrt im Norden ist zudem die Firstrichtung

einheitlich vorgegeben. Weiterhin sind am Ortsrand keine Flachdächer zulässig, um das typische Ortsbild nach außen hin zu erhalten und somit einen geordneten Abschluss zu erreichen.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Erschließungs- und Entwässerungskonzept sieht entsprechend der Bausteine "Verdunstung" und "Versickerung" vor, dass - dort wo entsprechende Bodenverhältnisse vorliegen - das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort vorrangig in oberflächigen Mulden zur Versickerung zu bringen ist (WA1a, WA1b, und WA3). Dort wo die örtlichen Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht zulassen, werden die Erfordernisse der Wasserrückhaltung innerhalb der öffentlichen Grünflächen nachgewiesen (WA2a und WA2b). Das Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird dazu über offene Mulden, in das an die Grundstücke jeweils angrenzende öffentliche Muldensystem geleitet. Diese übernehmen die komplette Rückhaltung des im zugeordneten Gebiet und auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers und dessen gedrosselte Ableitung in die Vorflut.

Nach der Offenlage wurde das Entwässerungskonzept dahingehend geändert, dass die südlichen Mulden (Bereich ÖG2 in der Planzeichnung) nun nur noch mit einer Rigole umgesetzt werden, anstatt mit vier, da dies deutliche Kosteneinsparungen mit sich bringt. Die verbliebene Rigole ist weiterhin notwendig, da die SGD Süd zwischenzeitlich gefordert hat, das 100-jährliche Regenereignis für die Berechnungen des Entwässerungssystems heranzuziehen. Da die Mulden aufgrund der Reduzierung der Anzahl der Rigolen sowie der neuen Berechnungsgrundlage daher nun deutlich tiefer hergestellt werden müssen, was mit einer höheren Einstauhöhe einhergeht, mussten die textlichen Festsetzungen in diesem Bereich angepasst werden. Dies betrifft insbesondere die Pflanzfestsetzungen für die Grünfläche ÖG2, welche komplett geändert und an die neuen Gegebenheiten angepasst wurden. Auch die Pflanzlisten wurden nochmals überarbeitet, sodass nun zwischen Gehölzen „für nasse und Überschwemmte Böden (Mulden)“ und sonstigen Standorten für Gehölze für die sonstigen Flächen unterschieden wird. Für die weiteren Muldenbereiche ändert sich nichts Grundlegendes, lediglich die Einstauhöhen wurden hier geringfügig angepasst.

Die Mulden nehmen neben der Entwässerung des Gebietes auch die Funktion der Ein- und Durchgrünung wahr. Weiterhin wird an zentraler Stelle des Gebietes ein Spielplatz entstehen, der ebenfalls in das Mulden- sowie in das Fußwegesystem des Baugebietes eingebunden ist.

Die Festsetzungen zur Errichtung von Solaranlagen sind auf die Solarrichtlinie der Stadt Landau angepasst. Dort wo keine Dachbegrünung vorzusehen ist, sind die geeigneten Dachflächen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen auszustatten.

Im Zuge der Plananpassungen nach der Offenlage wurden in den textlichen Festsetzungen die Hinweise unter Teil C zu verschiedenen Themen ergänzt. Dies betrifft insbesondere die Hinweise zum Bodenschutz. Aufgrund der Nutzung als Rebanbauflächen im Bodengutachten teilweise erhöhte Kupfer- und Arsenwerte nachgewiesen werden konnten, wird den zukünftigen Eigentümern empfohlen, ggf. vor Baubeginn Bodenuntersuchungen durchzuführen, sowie je nach Ergebnis, entsprechende Maßnahmen vorzunehmen. Diese Empfehlung sowie mögliche Maßnahmen werden nun unter Punkt 4 in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt und in der Begründung näher erläutert.

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:**

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich von Godramstein und grenzt im Westen an die Max-Slevogt-Straße. Südlich grenzt das Gebiet an den derzeitigen Siedlungsrand an, im Norden sowie Osten schließt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von ca. 2,6 ha die Flurstücke 2145/2, 2153/2, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159/1, 2201, 2206/1, 2208/1, 2209, 2210/2, 2211/2, 2212/2, 2213/2, 2214/2, 2215/2, 2216/2, 2217/2.

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt (Weinbau) und ist teilweise von Wirtschaftswegen durchzogen.

### **4. Ergebnis der Offenlage**

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021 sind 2 Stellungnahmen eingegangen.

Im Folgenden werden die vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise kurz zusammengefasst. Die ausführliche Ausarbeitung der einzelnen Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zur Offenlage des Bebauungsplans in Anlage 4.

#### **Bepflanzungen/ Entwässerung:**

Von Seiten der Anwohner wurden insbesondere Fragen, Hinweise und Anregungen zur Bepflanzung, aber auch zum Artenschutz und zur Entwässerung geäußert. Hierbei wurde sich auf die Anzahl der Pflanzmaßnahmen, deren Lage, aber auch zu den Inhalten der Pflanzlisten bezogen. Manchen Anregungen, wie zum Beispiel zu der Pflege der Blühstreifen, konnte gefolgt werden und die Inhalte des Bebauungsplanes wurden entsprechend angepasst. Auch diverse redaktionelle Anpassungen ergaben sich. Weiterhin wurden viele Fragen zum entwässerungstechnischen Begleitplan gestellt, aus denen sich keine direkten Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergaben, auch vor dem Hintergrund, dass zwischenzeitlich die Planung, wie unter Punkt 2 schon beschrieben, angepasst wurde.

#### **Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021. Es gingen insgesamt 31 Stellungnahmen ein. Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zur Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in Anlage 5.

Von 31 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 12 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise.

Die übrigen 19 Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anregungen, die es zu berücksichtigen gilt. Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen, die zu einer Planänderung führten, aufgeführt:

#### **Untere Bauordnungsbehörde, 16.08.2021**

Die Untere Bauordnungsbehörde verweist in ihrer Stellungnahme in erster Linie auf Textstellen in den textlichen Festsetzungen, die konkretisiert werden müssen. 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.

- Die textlichen Festsetzungen werden gemäß der Stellungnahme zu folgenden Punkten redaktionell angepasst:
- Attika höchster Punkt bei Flachdächern
- Austausch des Begriffs „tieferliegender Rand“ mit „unterer Traufpunkt“
- Streichen der Begrifflichkeit „freistehend“ bei den Außenwänden
- Austausch des Begriffs der „Dachseite“ durch „Trauflage“
- Austausch der Begrifflichkeit „Grundstücksfläche“ mit „Grundfläche des Hauptgebäudes“
- Anpassen der Formulierungen bei den Einfriedungen

#### **Umweltamt Abteilung Grünflächen der Stadt Landau, 05.08.2021**

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

Die bisher widersprüchlichen Größenangaben zu den Baumpflanzungen im Bereich der privaten Gärten wird entsprechend des Hinweises und nach zusätzlicher Rücksprache mit dem Umweltamt 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, weshalb die Gebäude und Dächer für die Solarnutzung entsprechend ausgerichtet werden können. Lediglich am nördlichen Rand sind die Firstrichtungen vorgegeben. Hier sind die Bäume jedoch auf der südlichen Straßenseite festgesetzt, weshalb ausreichend Abstand zur Bebauung gewährleistet ist.

#### **SGD Süd, Abteilung 3 – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 18.08.2021**

Abteilung 3 der SGD Süd weist auf eine Altablagerungsstelle nördlich des Plangebietes und damit möglicherweise einhergehender Veränderungen im Grundwasser hin. Weiterhin schließt sie sich der Empfehlung weiterer Bodensondierungen zur genaueren Bestimmung der Kupfer- und Arsenwerte aus dem Bodengutachten an.

In die textlichen Festsetzungen werden diesbezüglich jeweils Hinweise aufgenommen. Für die Altablagerungsstätte ist lediglich der Verweis auf diese notwendig, da dies bei einer möglichen Grundwassernutzung relevant ist. Im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens wurden im nördlichen Bereich jedoch keine diesbezüglichen Auffälligkeiten erkannt.

Bezüglich der Kupfer- und Arsenwerte werden, wie unter Punkt 2 schon erwähnt, die Hinweise ergänzt. Es wird den Bauherren empfohlen, Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen und je nach Ergebnis bestimmte Maßnahmen umzusetzen. Da es bei Kupfer keine Prüf- oder Grenzwerte in der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch gibt, wird sich daher auf Empfehlungen von Landesbehörden und Forschungsanstalten berufen, was den Umgang mit dem Boden bei entsprechenden Werten betrifft. Auf eine flächendeckende Untersuchung des Oberbodens bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird verzichtet, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen und früheren Parzellenzuschnitten zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann und nicht von einer unmittelbaren Gefahr über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszugehen ist. Sollten die Bauherren von Bodenuntersuchungen absehen, wird alternativ empfohlen, den Oberboden im Bereich von vorgesehenen Nutzgartenflächen oder Kinderspielflächen bis 40 cm abzutragen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu

ersetzen. Alternativ können, je nach Kupferwerten, auch Kalkungsmaßnahmen oder die Erhöhung des Humusgehaltes dem Kupfergehalt im Boden entgegenwirken.  
Der Prüfwert für Arsen in Wohngebieten wird unterschritten, weshalb hier lediglich weitere Gutachten für den Bereich des zentralen Spielplatzes empfohlen werden, da der Prüfwert hierfür leicht überschritten wird.

Die genauen Ausführungen zum vorgeschlagenen Umgang mit dem Boden sind in Teil C Kapitel 4 der textlichen Festsetzungen sowie erläuternd dazu, in der Begründung in Kapitel 4.5 ab Seite 20 nachzulesen.

### **Weiteres Vorgehen**

Zusammenfassend ergibt sich aus den einzelnen Änderungen, welche sowohl aus der Anpassung der Entwässerungsplanung, als auch aus den Stellungnahmen herrühren, eine Plananpassung, welche die Grundzüge der Planung berührt.  
Dadurch wird eine erneute Offenlage notwendig.

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in verkürzter Form für die Dauer von 14 Tagen und nur in Bezug auf die Änderungen. Dies bedeutet, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen abgegeben werden können und nicht zum kompletten Inhalt. Dies wird in der Bekanntmachung entsprechend klargestellt.

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja  / Nein

Begründung:

Es handelt sich um ein laufendes Bebauungsplanverfahren, weshalb von der Erstellung einer Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird.

### **Anlagen:**

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

### **Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat II - BGM  
Dezernat III - hauptamtlicher BGO  
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb  
Rechtsamt  
Umweltamt

Schlusszeichnung:

