



Sitzungsvorlage 610/699/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 31.01.2022	Aktenzeichen: 61-32/610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	31.01.2022	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	08.02.2022	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	02.03.2022	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	15.02.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	08.03.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan "GS 9, Am Kalkgrubenweg"; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung 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. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung vom November 2021 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom 11.01.2022 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2022 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/ -ziele und Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21.05.2019 gefasst. Das Plangebiet wurde zuvor im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“, als Außenentwicklungspotential ermittelt und gemäß Beschluss vom 04.04.2017 in den ersten Entwicklungszeitraum von 2017 - 2020 aufgenommen, um zeitnah dringend benötigten Wohnraum in Landau bzw. Godramstein zu schaffen.

Die wesentlichen Planungsziele bei der Erstellung des Bebauungsplanes waren:

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in Ortsrandlage mit ca. 35 WE / ha Nettowohnbaufläche
- Realisierung einer flexiblen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, und einem Mehrfamilienhaus
- Sparsame Erschließungsflächen.
- Einbeziehung von öffentlichen Grünflächen in das Entwicklungskonzept.
- Einhaltung ökologischer Anforderungsprofile.
- Erreichung der Klimaziele des Klimaschutzkonzeptes und des Klimaanpassungskonzeptes als Selbstbindung des Rates
- Begrünung der Dächer der Hauptgebäude auf mindestens 1/3 der Bauflächen
- Die übrigen Bauflächen sollen eine individuelle Dachlandschaft aufweisen können
- Grundvorgaben zu Gebäudehöhen, Dachneigungen, Baustoffen und Begrünungen
- Berücksichtigung der Solarrichtlinie der Stadt Landau
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine „wassersensible Stadt“

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

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 nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2021 bis 23.08.2021.

Nach der Offenlage wurde die Entwässerung in Teilen angepasst. Der Grund hierfür war die neue Vorgabe der SGD Süd, dass die Entwässerungsflächen nun für ein 100-jähriges Regenereignis auszulegen sind. Hierfür mussten die Mulden im südlichen Bereich tiefer ausgestaltet und die Pflanzfestsetzungen an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Zusammenfassend ergab sich aus den einzelnen Änderungen eine Plananpassung, welche die Grundzüge der Planung berührt. Dadurch wurde eine erneute Offenlage notwendig.

Die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §3 Abs.2 BauGB fand vom 17.12.2021 bis 03.01.2022 statt und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.12.2021 bis 03.01.2022.

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 Parkplätze für Besucher errichtet und Straßenbäume gepflanzt.

Die Wohngebäude sind 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, sodass 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 Entwässerungskonzept sieht vor, dass - dort wo entsprechende Bodenverhältnisse vorliegen - das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort vorrangig in oberflächigen Mulden zur Versickerung zu bringen ist. Dort, wo die örtlichen Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht zulassen, werden die Erfordernisse der Wasserrückhaltung innerhalb der öffentlichen Grünflächen nachgewiesen. 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 Rückhaltung des im zugeordneten Gebietes und auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers und dessen gedrosselte Ableitung in die Vorflut. 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.

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, 2215/3, 2215/5, 2216/2, 2217/2.

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

4. Fachgutachten:

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

1. Boden und Versickerung
2. Artenschutz

5. Ergebnisse der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021 sind 2 Stellungnahmen eingegangen. Die ausführliche Ausarbeitung der einzelnen Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zur Offenlage des Bebauungsplans in Anlage 4.

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. 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. Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zur Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in Anlage 5.

Die Ergebnisse aus den ersten Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB (Beschlussvorschläge 1 und 2) wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bereits in der Sitzung vom 07.12.2021 abgewogen. Es wird an dieser Stelle auf die entsprechende Sitzungsvorlage 610/693/2021 verwiesen. Da vor der verfahrensrechtlich erforderlichen Abwägung im Stadtrat allerdings die erneute Offenlage / Behördenbeteiligung erfolgte, sind die Beschlussvorschläge 1 und 2 noch vom Stadtrat zu beschließen und daher in dieser Vorlage erneut mitgeführt.

6. Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs.2 BauGB vom 17.12.2021 bis einschließlich 03.01.2022 gingen keine Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein. Eine Abwägung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

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

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.12.2021 bis einschließlich 03.01.2022. Es konnte nur zu den gegenüber der vorigen Offenlage geänderten Teilen Stellung genommen werden. Dies wurde in der Bekanntmachung entsprechend verdeutlicht und in den Textteilen (textliche Festsetzungen + Begründung) kenntlich gemacht. Bei der Planzeichnung gab es gegenüber der vorigen Offenlage keine Änderungen.

Es gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein. Von 17 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 6 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise. Die übrigen 11 Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anregungen, die es abzuwägen galt. Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 6.

Die Bebauungsplanunterlagen wurden aufgrund der Stellungnahmen wie folgt ergänzt:

- Begründung:
 - Ergänzende Formulierung zur Entwässerung (Stellungnahme EWL vom 30.11.2021)

- Aufnahme von Hinweisen
 - Ergänzung zu den Hinweisen zur Verwendung des abgetragenen Oberbodens bei erhöhten Kupferwerten (Stellungnahme der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Abt. Gesundheit vom 21.12.2021)
 - Aufnahme eines Hinweises zur Gestaltung von Flächen für die Feuerwehr (Stellungnahme Feuerwehr Landau vom 29.12.2021)

8. 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.

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein
Begründung:

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung
Anlage 2: Textliche Festsetzungen
Anlage 3: Begründung
Anlage 4: Synopse – Öffentlichkeit Offenlage
Anlage 5: Synopse – TÖB Offenlage
Anlage 6: Synopse – TÖB erneute Offenlage

Beteiligtes Amt/Ämter:

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

Schlusszeichnung: