



## Sitzungsvorlage 610/700/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 21.02.2022	Aktenzeichen: 610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	02.03.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	10.03.2022	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.03.2022	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	22.03.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	05.04.2022	Entscheidung Ö	

### Betreff:

**Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ der Stadt Landau in der Pfalz;  
Satzungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ vom April 2021 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom Februar 2022 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 „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ vom April 2021 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Februar 2022 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Februar 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. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:**

Der Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ umfasst die Flurstücke 1271/2, 1273/1, 1274/6, 1274/7, 1275/1, 1276/3, 1277/1, 1278/1, 1279/1, 1280/1, 1281/1, 1282/1, 1283/1, 1284/1, 1284/6, 1285/1, 1286/1, 1289/1, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296/2, 1296/7, 1297, 1298, 1299, 1310/11, 1394/9, 1395/6, 1425/4, 1425/5,

2735/21, 2735/22, 2735/23, 2735/24, 2735/25, 2735/55, 2735/56 sowie 2735/69 vollständig und Teile der Flurstücke 1244/3, 1244/4, 1244/5, 1244/6, 1244/7 sowie 1366/4 in der Gemarkung Queichheim mit einer Größe von ca. 50.540 m<sup>2</sup>.

## 2. Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Folgende Änderungen der Planziele erfordern die Anpassung des 2006 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes D9:

- Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan „D9-Änderung“ festgesetzten Kleingärten bestand kein Bedarf mehr. Stattdessen sollen i. S. einer boden- und ressourcensparenden Siedlungsflächenentwicklung die Flächen in Wohn- und Mischgebietsnutzung nachverdichtet werden.
- Aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage und nicht leistungsfähiger Kanalleitungen im räumlichen Umfeld ist es nicht möglich, das Plangebiet im Mischwasserkanalsystem zu entwässern. Es ist erforderlich, das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zu versickern. Für das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Wegen werden zusätzliche Versickerungsmulden und Entwässerungsgräben im Plangebiet benötigt. Die dafür notwendigen Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Darüber hinaus galten folgende siedlungspolitische Leitziele als Grundlage für die Teiländerung des Bebauungsplans:

- Realisierung einer Bebauung mit breitem Wohnraumangebot, vom Einfamilienhaus bis zur Wohnung sowie ergänzenden, untergeordneten Mischgebietsnutzungen
- Einhaltung ökologischer Anforderungsprofile
- Erreichung der Klimaziele des Klimaschutzkonzeptes und des Klimaanpassungskonzeptes als Selbstbindung des Rates
- individuelle Dachlandschaft unter Einhaltung von Grundvorgaben zu Gebäudehöhen, Dachneigungen und Begrünungen
- Berücksichtigung der Solarrichtlinie der Stadt Landau  
Hinweis: Es erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach der Offenlage eine Anpassung der textlichen Festsetzung, um die Übereinstimmung mit der inzwischen vom Stadtrat beschlossenen Solarrichtlinie deutlicher zu machen. Die in der Offenlage noch verwendete Formulierung forderte einen definierten Flächenanteil an Solarenergienutzung, die Solarrichtlinie einen %ualen Anteil. Da der formulierte Flächenanteil aber in der Umsetzung zum gleichen Umfang an erforderlichen Solaranlagen wie der in der Solarrichtlinie formulierte %uale Anteil führt, liegt mit der Anpassung bzw. Übernahme der Formulierung aus der Solarrichtlinie keine inhaltliche Änderung, sondern nur eine redaktionelle Anpassung vor. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.  
Die formulierte Ausnahmebedingung für ein extensiv begrüntes Dach ist gem. Solarrichtlinie möglich. Entsprechend der Neubaugebiete der Stadtdörfer wird auch in diesem Gebiet ein begrüntes Dach als alternative umweltwirksame Maßnahme zur Solarnutzung als sinnvoll angesehen. Über die Kaufverträge könnten sogar weitergehende Regelungen getroffen werden - die Stadt ist aktuell im Besitz von rund 30% der Flächen.

- Berücksichtigung der Anforderungen an eine „wassersensible Stadt“

### 3. Dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fachgutachten

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

- Artenschutzgutachten: Die Arten Rebhuhn, Mauereidechse, Bluthänfling und Klappergrasmücke, Hauhechelbläuling, Schwalbenschwanz, Kleines Wiesenvögelchen und verschiedene Wildbienenarten sind durch das Vorhaben betroffen; entsprechende Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt. Die Artenschutzaspekte für das Rebhuhn werden insbesondere im Rahmen von PIK-Maßnahmen ausgeglichen; ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde bereits im Frühjahr 2020 geschlossen. Die Artenschutzbelange der betroffenen Arten Mauereidechsen sowie Bluthänfling und Klappergrasmücke werden im Bereich entsprechender öffentlicher Maßnahmenflächen ausgeglichen. Die Insektenarten (Schmetterlinge, Wildbienen) werden von den Artenschutzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen, aber auch von artenreichen Blühflächen im Bereich von Versickerungsmulden profitieren.
- Baugrundgutachten und beispielhafte Berechnung zur Umsetzbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung: Ab einer Tiefe von 0,7 - 1,2 m unter vorhandener Geländeoberkante anstehenden Sande sind für eine Versickerung sehr gut geeignet. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden über festgesetzte Mulden regelgerecht entwässert. Die Versickerungsmöglichkeit konnte für die Bauplätze grundsätzlich nachgewiesen werden. Nur unter ungünstigsten Bedingungen, d.h. bei maximal zugelassener Überbauung, unter Verwendung von Materialien und Bauweisen mit ungünstigsten Abflussbeiwerten, sind die erforderlichen Volumina nicht ausschließlich oberflächlich über Versickerungsmulden herstellbar. Vorrangig sollen daher alle Möglichkeiten der Reduzierung des erforderlichen Sickervolumens genutzt werden. Die Herstellung von Gründächern wurde daher im Bebauungsplan empfohlen.
- Kampfmittelräumung wird nach Durchführung der Artenschutzmaßnahmen abgeschlossen.
- Lärmschutzgutachten: Die bauplanungsrechtlich gesicherten Lärmkontingente für Betriebe des südlich gelegenen Gewerbegebietes werden durch die heranrückende Bebauung nicht eingeschränkt. Für die hinzukommende Bebauung werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An den Bestandsgebäuden werden keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Zunahme des Straßenverkehrslärms durch die Entwicklung des Plangebietes notwendig.
- Verkehrsgutachten: Mit Realisierung des Plangebietes geht das Gutachten von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Birnbaumstraße um rund 400 sowie in der Kraftgasse um rund 300 bis 400 Kfz/24 h gegenüber dem allgemein gestiegenen Verkehrsaufkommen in 2030 aus. In der Queichheimer Hauptstraße wäre im entsprechenden Teilabschnitt mit einer Erhöhung um 200 Kfz/24h zurechnen.

### 4. Bestehendes Planungsrecht und bisheriges Verfahren:

Der am 17.07.2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „D9-Änderung“ setzt für das Plangebiet östlich der Birnbaumstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und

westlich der Birnbaumstraße ein Mischgebiet fest, im südlichen Bereich des Plangebietes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt.

Im Jahr 2015 wurde für den Teilbereich des Bebauungsplanes nördlich der L 509 ein Baulandumlegungsverfahren eingeleitet. Im Jahr 2016 wurde auf Basis einer Ausschreibung ein Erschließungsträger für diesen Teilbereich ausgewählt.

Aufgrund der oben beschriebenen neuen Planungsziele für das Gebiet wurde am 27.06.2017 der Aufstellungsbeschluss für die Teiländerung gefasst (Sivo 610/460/2017). Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen der öffentlichen Diskussion der frühzeitigen Beteiligung angepasst, indem die Wohneinheiten von geplanten ca. 130 Wohneinheiten auf ca. 100 Wohneinheiten verringert wurden. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wären derzeit etwa 45 bis 50 Wohneinheiten realisierbar.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 16.07.2021 bis 16.08.2021 statt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2021 bis 16.08.2021. Die ausführlichen Abwägungsvorschläge können den Anlagen 4 und 5 entnommen werden.

### **Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 7 Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise zusammengefasst. Die ausführliche Ausarbeitung der einzelnen Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 4.

- Die Einwände der Öffentlichkeit richteten sich gegen die Folgen der als zu hoch bewerteten Bebauungsdichte i. V. m. der Lärmschutzwand. Vor allem im Hinblick auf die Durchlüftung, das Kleinklima, die Schallabstrahlung, die Belichtung und auf den Maßstabssprung der geplanten zur angrenzenden Bebauung würde es zu Beeinträchtigungen kommen.

Abwägungsvorschlag: Die zulässigen Gebäudekubaturen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes einheitlich festgesetzt. Diese beinhalten je nach Dachform maximal 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach. Die bestehenden Gebäude wurden somit an den Bestand angelehnt. Die festgesetzte offene Bauweise bewirkt eine lockerere dem Ort angepasste Bebauung.

Die Höhe des Lärmschutzwalls beträgt bezogen auf die die Höhe der Birnbaumstraße ca. 4 m. Dieser wird um ca. 3 m durch die Schallschutzwand erhöht. Die gem. Festsetzungen zulässigen Gebäudehöhen sind mit der zukünftigen Höhe der Lärmschutzwand vergleichbar bzw. ordnen sich sogar den Neubauten unter. Zusätzlich ist der Abstand zwischen den Neubauten deutlich geringer als zur Lärmschutzwand. Es ist daher nicht von einer unzumutbaren Verschattung oder einer erdrückenden Wirkung auszugehen. Die Begründung wurde mit einer vertiefenden Auseinandersetzung zu dem Thema ergänzt (Seite 14). Zur Betrachtung möglicher Auswirkungen durch die Lärmschutzwand hinsichtlich Kleinklima und Durchlüftung wird auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Landau verwiesen. Die Lage und Ausrichtung der Lärmschutzwand in Ost-West-Richtung am südlichen Rand des Geltungsbereiches bildet keine Blockade der ebenfalls in West-Ost verlaufenden Frischluftzufuhr. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses ist nicht zu erwarten. Die lockere Bebauung des Gebietes i. V. m. den grünordnerischen Festsetzungen (öffentliche Grünflächen, Mulden, Begrünung der Baugrundstücke, Empfehlung

zu Flachdächern) begünstigen das Kleinklima. Die Lärmschutzwand hat eine schallabsorbierende Oberfläche. Emissionsquellen innerhalb des Wohn- und Mischgebietes müssen die Werte für diesen Gebietscharakter einhalten.

Die Lärmschutzwand stellt die sachgerechte Abwägung zwischen dem Belang der Wohnraumschaffung i. V. m. dem ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar. Aus den Stellungnahmen ergeht keine Änderung des Bebauungsplanes.

- Es wurde angeregt die Befahrbarkeit des nördlich gelegenen, bestehenden Fußweges als „Mistweg“ zu gewährleisten. Dies ist weiterhin auch vorgesehen. Klarstellend wird die Bezeichnung „Wirtschaftsweg“ in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Ausweisung von gebietstypischen, ergänzenden Nutzungen im Wohn- und Mischgebiet wurde mit Blick auf möglichen, entstehenden Verkehr und die Wahrung eines dörflichen Gebietscharakters abgelehnt.

Abwägungsvorschlag: Mit der Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten müssen die dafür typischen Nutzungen auch zulässig sein, ein Ausschluss würde zu einem faktischen reinen Wohngebiet führen, welches in der Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb und einer Verkehrsstraße zu einer nicht zulässigen Gemengelage führt. Mit der Einstufung als „ausnahmsweise zulässig“ unterliegen die beantragten Nutzungen einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren, in der die Gebietsverträglichkeit der Nutzung gesondert geprüft wird. Das Verkehrsgutachten berücksichtigt die einzelnen Gebietscharaktere, insbesondere auch in der Art der baulichen Nutzung. Aus den Stellungnahmen ergeht keine Änderung des Bebauungsplanes.

- Erneut wurden im Rahmen der Offenlage Alternativen zur Entlastung der Zufahrtstraßen (Birnbäumstraße und Kraftgasse) thematisiert: Die Vorschläge wurden bereits in der Synopse zur frühzeitigen Beteiligung wie folgt bewertet und abgewogen: Die vorgeschlagene zusätzliche Anbindung an die L 509 ist nicht möglich, da sie den Lärmschutzwand unterbrechen und damit den angedachten Schutz nicht gewährleisten kann, aufgrund des Höhenunterschieds baulich nur mit unwirtschaftlichem Aufwand zu leisten ist und Schleichverkehre zu befürchten sind. Eine Erschließung über die Johannes-Kopp-Straße, parallel zur Hans-Stichter-Straße ist aus ökologischer wie ökonomischer Sicht nicht vertretbar, da die Bebauung an der Hans-Stichter-Straße und der südlich angrenzende Gewerbebetrieb übererschlossen wären. Insgesamt belegen das Verkehrs- und das Schallschutzgutachten, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen von den bisherigen Anbindungsstraßen Kraftgasse und Birnbäumstraße, unter Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, aufgenommen werden kann.
- Erneut wurden im Rahmen der Offenlage Bedenken hinsichtlich der Versickerung auf den öffentlichen und privaten Grundstücken geäußert, welche bereits in der Synopse zur frühzeitigen Beteiligung wie folgt bewertet und abgewogen wurden: Der Erschließungsträger belegt in zwei beispielhaften Berechnungen die Umsetzbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung und erläutert Beispiele die Kosten zu senken (Dachbegrünung etc.).

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den Kanal geleitet, Regenwasser wird im Gebiet versickert. Die Versickerungsanlagen werden

auf das 100-jährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt. Im Havariefall werden die Becken über den Kanal DN 1000 in Verlängerung der Birnbaumstraße entlastet.

Die Stellungnahmen führen nicht zu einer Änderung der Planziele.

### **Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5)**

Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein. Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 5. Der Großteil der Stellungnahmen konnte als Hinweise oder nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden. Auf besondere abwägungsrelevante Stellungnahmen wird nachfolgend eingegangen:

- Die Hinweise des EWL wurden geprüft. Die Infrastrukturplanung ist hinsichtlich der Bewegungsräume für Müllfahrzeuge ausreichend, Wendehämmer und Sackgassen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der EWL regte außerdem an flexible Lösungen durch Kombination verschiedener Entwässerungssysteme im Rahmen von Ausnahmen im Bebauungsplan zu ermöglichen.

Verwaltungsempfehlung: Einen Anteil von 75 % der Versickerungsanlagen oberirdisch herzustellen, ist eine zwingende textliche Festsetzung, keine Empfehlung. Die mögliche Ausnahme ist ebenfalls bereits enthalten: Eine 100% technische Versickerungsanlage kann zugelassen werden, wenn zusätzlich eine Regenwasserzisterne unterhalten wird. Dies dient der Kompensation der durch eine Bebauung des Plangebietes reduzierten Verdunstung, gem. dem städtebaulichen Ziel der "wassersensible Stadt" und einer klimagerechten Siedlungsentwicklung. Kombilösungen, die von der Ausnahme abweichen, sind zunächst unzulässig und wären im Rahmen des Einzelfalls und unter der Bedingung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist maßgeblich, dass die jeweilige Kombilösung eine vollständige Kompensation der Verdunstung im Sinne der in den Festsetzungen und der Begründung dargelegten Berechnungen schafft.

- SGD Süd - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz: Die SGD Süd gab umfangreiche allgemeine Hinweise, vor allem zu den Themen Niederschlagswasserbewirtschaftung und Hochwasserschutz und den Anforderungen an die Neubauten.

Die Verwaltung stellt fest, dass die genannten gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Ein Starkregen bis HQ100 wurde berücksichtigt. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass bislang keine Maßnahmen zu einem konkreten Hochwasservorsorgekonzept vorliegen, sodass diese bislang auch nicht berücksichtigt werden konnten.

- Der LBM wiederholte die großen Bedenken, die gegen eine direkte Anbindung des Gebietes an die L 509 sprechen. Des Weiteren werden Hinweise zum Bau des Lärmschutzwalls/-wand gegeben.

Verwaltungsempfehlung: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, da solche Erschließungsvarianten gutachterlich untersucht wurden, aber nicht zu den verfolgten Planzielen gehören. Die Hinweise zum Lärmschutz werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Die Stellungnahmen führen nicht zu einer Änderung der Planziele.

## **5. Baulandentwicklung**

Der Satzungsbeschluss bildet eine der Grundlagen für die Beendigung des parallel laufenden Umlegungsverfahrens. Im März 2022 finden die Erörterungsgespräche zwischen Katasteramt und den Grundstückseigentümern statt, dessen Ergebnis im weiteren Verfahren zum endgültigen Umlegungsplan führen wird. Parallel hierzu schließt der beauftragte Erschließungsträger die Kostenübernahmevereinbarungen für die Erschließung mit den Grundstückseigentümern ab. Sofern diese Verfahren zügig abgeschlossen werden können, kann mit der Erschließung im Spätjahr 2022 begonnen werden.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Sonstige Anmerkungen:

Sonstige Anmerkungen: Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten, durch das Vorhaben keine Kosten, da der Erschließungsträger sämtliche Planungskosten einschließlich der notwendigen Gutachten übernimmt, wenn der Bebauungsplan und die Umlegung zustande kommen.

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein  
Begründung: Es haben sich zur Nachhaltigkeitseinschätzung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses keine Änderungen dazu ergeben.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Synopse - Öffentlichkeitsbeteiligung zur Entwurfsfassung

Anlage 5: Synopse - TÖB zur Entwurfsfassung

### **Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat II - BGM

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

