



Sitzungsvorlage 610/708/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 03.05.2022	Aktenzeichen: 61_32/610-St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.05.2022	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	24.05.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ vom 10.02.2022 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ wird einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom 14.04.2022 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1-4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ in der Fassung vom 14.04.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Landaus und umfasst die Flurstücke 3005, 2999 sowie teilweise das Flurstück 3001 (bis ca. 122 m Tiefe von der Eichbornstraße aus). Das Plangebiet umfasst ca. 5.842 m².

Die Fläche stellt sich derzeit überwiegend als Grünland dar, ein untergeordneter Teil besteht aus Gehölzsukzession mit geringem bis mittlerem Baumholz. Sie befindet sich am Rande eines Wohngebietes, welches durch große Grundstücke sowie Ein- und Zweifamilienhäusern im gehobenen Segment geprägt ist. Das Viertel ist von einer starken Durchgrünung geprägt, da auf vielen Grundstücken ein alter, ausgeprägter Baumbestand vorhanden ist.

Planungsanlass und Planungsziele:

Anlass der Planung ist eine Voranfrage zur Erteilung einer Baugenehmigung für zwei der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Der Eigentümer strebte die Errichtung

eines Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss an. Für die Grundstücke existiert kein Bebauungsplan. Der in unmittelbarer Nähe existierende Bebauungsplan „C 35, zwischen am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ umfasst die beiden Grundstücke nicht.

Die bauplanungsrechtliche Zulassung für die im Geltungsbereich umfassten Grundstücke richtet sich dementsprechend bislang nach § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch eine lockere und durchgrünte Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit teilweise sehr großen Grundstücken geprägt. Diese Grundstücks- und Bebauungstypik stellt eine siedlungsstrukturelle Besonderheit dar und ist einzigartig im Stadtgebiet.

Ziel des angrenzenden Bebauungsplans „C 35“ war es u.a. die bereits beschriebene, vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur zu erhalten und gleichzeitig Möglichkeiten einer verträglichen Nachverdichtung an städtebaulich vertretbaren Stellen zu bieten. So wird im Bebauungsplan „C 35“ vorgegeben, dass in den Bereichen, welche den Geltungsbereich von „C 40“ umgeben, je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Ein Mehrfamilienhaus würde nicht der vorhandenen Struktur des Gebietes entsprechen, welches durch die beschriebenen, großzügigen Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Die aktuelle bauplanungsrechtliche Situation für die im Geltungsbereich umfassten Flächen wird daher der besonderen Umgebung und den damaligen Zielen des Bebauungsplans „C 35“ nicht gerecht.

Weiterhin stellt die räumliche Lage des Geltungsbereichs die Notwendigkeit einer gesteuerten Entwicklung nochmals hervor. Die Flächen grenzen zum einen an den Außenbereich und zum anderen an die historisch gewachsene Umgebung. Daher soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“ eine städtebauliche Entwicklung angestrebt werden, welche die besondere Umgebungsbebauung berücksichtigt und dadurch zur Sicherung des gebietstypischen Charakters beiträgt und gleichzeitig den Bestand von relevanten Grünflächen respektiert. Dabei sollte eine Raumkante entlang der Eichbornstraße geschaffen werden, welche die Baufluchten der Umgebungsbebauung aufnimmt und einen, der Umgebung angepassten, Abschluss der Bebauung bildet.

Aufgrund der vorgenannten Klärungsbedarfe und der Sicherung einer angemessenen Baustruktur zur Erhaltung des einzigartigen Gebietscharakters ist ein Planerfordernis nach § 1 BauGB gegeben.

Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 17.12.2019 gefasst, die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.01.2020. Zeitgleich wurde für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre per Satzung erlassen, welche mit Beschluss vom 05.10.2021 um ein Jahr verlängert wurde.

Vorhabenbeschreibung:

Im nördlichen Bereich der Grundstücke wird von der Eichbornstraße aus, ein reines Wohngebiet festgesetzt. Ab dort wird für die restliche Fläche eine private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die rückwärtigen Grundstücksflächen langfristig in ihrer Eigenart gesichert und die Eingrünung des Viertels im Westen mit Übergang zu den bestehenden Grünstrukturen bleibt erhalten. Dies ist insofern von Belang, da sich auf den rückwärtigen Flächen sowie entlang der

westlichen Grenze hochwertige Gehölzstrukturen befinden, so ist ein großer Teil der rückwärtigen Grundstücksbereiche als Streuobstwiese angelegt.

Zur Sicherung der Eigenart des Viertels wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt, was einerseits eine großzügige Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht, sich aber an der Umgebungsbebauung orientiert und eine ausreichende Freifläche auf den Baugrundstücken belässt. Ebenso an der Umgebung orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die maximalen First- und Traufhöhen oder die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen. Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt, entsprechend der umgebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „C 35“ und der Zielsetzung, den von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebietscharakter zu bewahren. Da die Inhomogenität der Bebauung das Viertel entscheidend mitprägt, werden nur wenige bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll auf den bebaubaren Flächen der Grundstücke erfolgen. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Ebenso begrünt und zusätzlich für die Regenrückhaltung genutzt werden, sollen Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen.

Die Solarrichtlinie findet ebenfalls Anwendung. Entsprechend dieser müssen 50 % der geeigneten Dachflächen mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ausgestattet werden.

Ergebnisse der Fachgutachten:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, mit dem Ergebnis, dass lediglich mit einem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten gerechnet werden muss. Durch die Einhaltung der Rodungsfristen ist eine Beeinträchtigung dieser Arten grundsätzlich auszuschließen. Artenspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Eingriffe in den Boden und in die Natur wurde ein Grünordnungsplan erstellt. In dessen Rahmen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Landauer Bewertungsrahmen durchgeführt. Daraus ergibt sich für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen / Tiere und ökologische Vielfalt ein Kompensationsdefizit von 4.614 Ökopunkten und für das Schutzgut Boden ein Defizit von 3.150 Ökopunkten. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt multifunktional über die Ökokontofläche auf dem Flurstück 5650/1 LD der Stadt Landau. Dieses wurde im südlichen Bereich von einer ehemaligen Ackerfläche in den letzten 11 Jahren zu einer Streuobstwiese umgewandelt. Hierdurch können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Tiere/Pflanzen und ökologische Vielfalt kompensiert werden.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022 gingen keine Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein. Eine Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 09.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022. Es gingen insgesamt 23 Stellungnahmen ein. Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 5.

Von 23 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 9 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise. Die übrigen 14 Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anregungen, die es zu berücksichtigen gilt. Die Bebauungsplanunterlagen wurden aufgrund der Stellungnahmen wie folgt ergänzt:

- textliche Festsetzungen
 - Aufnahme von Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes. (Stellungnahme untere Bauaufsichtsbehörde vom 01.04.2022)
 - Aufnahme von Festsetzungen zur Regelung von Antennenanlagen. (Stellungnahme untere Bauaufsichtsbehörde vom 01.04.2022)
- Begründung
 - Ergänzung Kapitel 11.2 der Begründung um eine Anmerkung zur Grundstücksvereinigung. (Stellungnahme untere Bauaufsichtsbehörde vom 01.04.2022)
- Aufnahme von Hinweisen
 - Ergänzung des Hinweises zum Radonpotential (Kreisverwaltung Südliche Weinstraße Abteilung Gesundheit vom 24.03.2022)
 - Ergänzung des Hinweises zu Kampfmitteln (Ordnungsamt Landau vom 21.03.2022)
 - Ergänzung der Hinweise zum Bodenschutz (Landesamt für Geologie und Bergbau vom 23.03.2022)

Weitere Vorgehensweise:

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich um einen Verfahrensschritt innerhalb eines bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens, weshalb von der nochmaligen Erstellung der Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Entwurf vom 14.04.2022

Anlage 2: Textliche Festsetzungen Entwurf vom 14.04.2022

Anlage 3: Begründung, Entwurf vom 14.04.2022

Anlage 4: Umweltbericht vom 14.04.2022

Anlage 5: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Umweltamt

Schlusszeichnung:

