



Sitzungsvorlage 610/711/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 02.06.2022	Aktenzeichen: 61_32 / 610 St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.06.2022	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	28.06.2022	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	05.07.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.07.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan der Stadt Landau in der Pfalz „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der Bebauungsplan „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau, 3. Teiländerung - An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Gemarkung Landau und umfasst den westlichen Bereich der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße. Der Bereich ist im Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ als Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist Teil des westlichen Abschlusses der Südstadt und Einfahrtstor zum „Wohnpark Am Ebenberg“. Es wird im Westen von den privaten Liegenschaften der Südstadt, im Osten durch die Paul-von-Denis-Straße, im Norden von der Franz-Schubert-Straße und im Süden von der Mozartstraße begrenzt.

Der rund 8570m² große Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 5182/008, 0791/100, 0791/101, 0791/102, 0791/103, 0791/104, 0791/105, 0791/106, 0791/107, 0791/108, 0791/013, 0791/016, 0791/002, 0791/077, 0791/091, 0791/092, 0791/093, 0791/094, 0791/095, 0791/096, 0791/097, 0791/098,

0791/099, 0886/178, 0886/179 und 0886/181. Die Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden.

Ausgangslage:

Anlass, Zweck und Ziele der Planung:

Die städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen im Rahmen der „Konversion Landau Süd“ haben den Bereich um die heutige Paul-von-Denis-Straße in der Nutzungsabwicklung sinnvoll und verträglich strukturiert und geben der östlichen Südstadt eine klare bauliche Fassung.

Die in den letzten Jahren zunehmende Nachfrage und Ansiedlung höherwertiger wohnbaulicher und dienstleistungsorientierter Nutzungen, die damit einhergehende sinnvolle Nachverdichtung und die Umsetzung der Solarrichtlinie, für die auch neue innovative Ansätze ermöglicht werden sollen, erfordern aus heutiger Sicht eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ und damit eine Änderung des Planrechts.

Wesentliche Inhalte und Ziele der Bebauungsplanteiländerung werden sein:

- eine klare, bedarfsorientierte, vertikale und horizontale Gliederung der Nutzungsarten von Westen (Wohnen) nach Osten (Dienstleistung/Gewerbe/Freizeit) und von oben (Wohnschwerpunkt) nach unten (Dienstleistungsschwerpunkt);
- die Zulassung von untergeordnete Handelsflächen (kleinflächiger Einzelhandel mit Nahversorgungsschwerpunkt)
- die Sicherung der Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum mit einer Quote von 33,3% der geschaffenen Wohnfläche;
- die Anpassung und Konkretisierung der Höhenfestsetzungen unter Berücksichtigung von Dachaufbauten und Dachnutzungen;
- die Erhöhung der baulichen Ausnutzung für Wohngebäude auf dem westlichen, rückwärtigen Grundstücksteil (Bauen in zweiter Reihe);
- die Festsetzung der Solarpflicht auf geeigneten Dachflächen von Neubauten.

Mit Blick auf konkurrierende städtebauliche Ziele (schonender Umgang mit Grund und Boden, verträgliche Nachbarschaften) ist die Ausweisung einer gewerblichen Dachflächennutzung näher zu betrachten:

- Aus der Solarrichtlinie ergibt sich die Anforderung, Dachflächen von Neubauten umweltwirksam zu nutzen, indem z.B. eine Solarpflicht für die geeigneten Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt wird. Ein gleichwertiges Energiekonzept oder besondere, maßgebliche Rahmenbedingungen der „örtlichen Situation, städtebaulichen Gegebenheit, Geeignetheit oder Verhältnismäßigkeit“ können Berücksichtigung finden. Im Bebauungsplan ist zu definieren, welche Dachflächen als geeignete Mindestfläche herangezogen werden können und in wie fern eine darüber hinaus gehende, gewerbliche Dachflächennutzung (Terrassen, erforderliche Aufbauten etc.) ermöglicht werden kann. Auf die Diskussion zum Bauvorhaben auf dem nördlichen Grundstücksteil wird verwiesen.
- Mit den neueren Vorgaben zur Energiegewinnung und Regenwasserbewirtschaftung werden den Dachflächen erstmals konkrete

Zwecke zugewiesen. Ein multifunktionales Flachdach könnte aber weitere Nutzungsarten aufnehmen. Vor dem Leitgrundsatz des ressourcensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist zu prüfen, inwieweit neben der ökologischen Dachnutzung auch Wohnumfeld- oder gewerbliche Dachnutzungen (Gastro etc.), zumindest in Misch- und Gewerbegebieten, realisierbar sind. Hierbei ist auch eine mögliche Beeinträchtigung der wohnbaulichen Nachbarschaft einzubeziehen.

Bestehendes Planungsrecht und Projektstand:

Der für diesen Bereich seit dem 25.08.2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ sieht für den Geltungsbereich eine Mischgebietsnutzung vor. Als „Schallschützende Bebauung“ ist ein riegelartiger geschlossener Gebäudekörper entlang der Paul-von-Denis-Straße vorgesehen. Zulässig sind dreigeschossige Gebäude mit zwingend 10 m Traufhöhe und maximal 13 m für ein Staffelgeschoss. Eine nähere Differenzierung der Nutzungsverteilungen auf dem Baugrundstück (horizontal) sowie innerhalb der Geschosse (vertikal) findet sich im Bebauungsplan nicht. Auch werden die Höhenfestsetzungen mit Blick auf mögliche Dachnutzungen und Dachaufbauten nicht näher differenziert. Dies erweist sich mit Blick auf bereits erfolgte und zukünftige Planungsabstimmungen als problematisch, so dass hier ein Plan(änderungs)erfordernis gesehen wird.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 04.02.2020 bereits das Planerfordernis erkannt und den Aufstellungsbeschluss für ein Änderungsverfahren gefasst. Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss erkennt der Stadtrat die angepassten Planungsziele an und strengt die Fortführung des Verfahrens an.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24. 11.2019 für den Großteil der Grundstücke des Geltungsbereiches der 3. Teiländerung eine Optionierung ausgesprochen. Der Investor hat den nördlichen Teil bereits gekauft, die Baugenehmigung wurde unter Auflagen/Bedingungen erteilt. Mit dem Kaufvertrag für den Nordteil wurden ebenfalls die Bedingungen für eine Optionierung des Südteils festgelegt. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.3.2022 der Verlängerung des Veräußerungsverzichts bis zum 31.01.2023 zugestimmt. Sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist und die Planung im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung abgestimmt ist, wird der Kaufvertragsentwurf den Gremien zum Beschluss vorgelegt.

Erforderliche Fachgutachten:

Eine schalltechnische Stellungnahme wird Aussagen zur Verträglichkeit der geplanten Nutzungen (WA-Nutzung in zweiter Reihe, Sportnutzung im Geltungsbereich etc.) mit der Umgebung und den bestehenden schalltechnischen Anforderungen der geschlossenen Gebäudestruktur an der Paul-von-Denis-Straße treffen.

Die Vereinbarkeit von Handelsflächen der Nahversorgung im Plangebiet mit den landesplanerischen Vorgaben (Agglomerationsverbot hinsichtlich des benachbarten Netto-Marktes an der Cornichonstraße) und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau wird durch eine gutachterliche Stellungnahme ebenfalls überprüft.

Darüber hinaus wird momentan nicht die Notwendigkeit weiterer Fachgutachten / fachlicher Stellungnahmen gesehen, so dass mit einer zügigen Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gerechnet werden kann.

Planungsverfahren:

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit den Bebauungsplan aufgrund seiner geringen Grundfläche im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch bzw. dem Umweltbericht abgesehen werden. Die Umweltbelange finden in der Begründung und in der Abwägung Beachtung.

Weitere Vorgehensweise:

Sobald sich die Entwicklungsabsichten des Investors für den südlichen Geltungsbereich konkretisieren, sind diese mit den Zielen der Bebauungsplanänderungen in Übereinstimmung zu bringen. Der sich daraus ergebenden Bebauungsplanvorentwurf wird in die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebracht. Ziel ist es die formelle Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens parallel zum laufenden sog. Bürgerdialog zwischen Investor und betroffenen Nachbarn durchzuführen.

Finanzielle Auswirkung:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans und die Fachgutachten werden an externe Büros vergeben, sodass Planungsleistungen entstehen werden, die über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert werden.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja ☐ / Nein ☒

Begründung: Die Einschätzung hat sich gegenüber dem ersten Aufstellungsbeschluss 610/597/2019 nicht wesentlich geändert.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung , An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung:

