



Sitzungsvorlage 610/713/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 13.06.2022	Aktenzeichen: 61_32 / 610 St 4		
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:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung Fichtenstraße“ der Stadt Landau in der Pfalz;
erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 2 umgrenzte Gebiet werden die in Anlage 1 dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als „Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung“ beschlossen und dienen im bezeichneten Gebiet als Grundlage zukünftig aufzustellender Bauleitpläne.
2. Die Verwaltung wird beauftragt eine Übereinstimmung eingereichter Antragsunterlagen für eine Bebauung des in Anlage 2 dargestellten Gebiets mit den unter Beschlussvorschlag Nr. 1 beschlossenen städtebaulichen Zielsetzungen herbeizuführen.
3. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ vom 12.07.2016 (Sivo 610/419/2016) wird aufgehoben (Anlage 3).
4. Für das in der Anlage 2 umgrenzte Gebiet im Bereich Fichtenstraße/ Berliner Straße (Gemarkung Landau) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung Fichtenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 und § 13a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. 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 auf Basis des vorliegenden Antrages, aber auf der Grundlage eines im Sinne der in Anlage 1 formulierten Zielsetzungen überarbeiteten Konzeptes, durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 1,1 ha umfasst die Flurstücke 4667/466, 4667/467, 4667/468, 4667/469, 4667/470 und 4667/471 in der Gemarkung Landau. Die Abgrenzung kann der Anlage 2 entnommen werden.

Die Fläche war ursprünglich das Firmengelände einer Gärtnerei. Die ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude befinden sich immer noch auf der Fläche, ansonsten ist diese durch eine starke Durchgrünung geprägt. Im Westen wird das Gebiet durch die Fichtenstraße begrenzt. Westlich der Straße befinden sich bis zu sechs Stockwerke hohe Mehrfamilienhäuser. Im Norden begrenzt ein kleiner Seitenstich der Fichtenstraße die Fläche. Dieser erschließt eine kleine Siedlung von Doppelhäusern. Im Osten befindet sich die Wohnsiedlung an der Berliner Straße mit hauptsächlich Reihenhäusern und im Süden befindet sich ein Mix aus drei- bis viergeschossiger Zeilenbebauung sowie eineinhalb geschossigen Bungalows.

Ausgangslage:

Nach Aufgabe der Gärtnerei durch die ehemaligen Inhaber gab es in den letzten Jahren immer wieder verschiedene Interessenten für eine Bebauung der Fläche, die daraus resultierenden Bebauungsvorschläge waren sehr unterschiedlich. Am 12.07.2016 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Teile des Plangebietes gefasst. Der damalige Investor wollte eine Teilfläche hauptsächlich mit Doppelhäusern sowie Punkthäusern bebauen, die ehemaligen Inhaber der Gärtnerei vor Ort wohnen bleiben. Der Entwurf wurde jedoch nicht weiter ausgearbeitet, sodass das Bebauungsplanverfahren nie über den Aufstellungsbeschluss hinaus kam. Mittlerweile wurde die gesamte Fläche verkauft, sodass diese nun auch komplett überplant werden kann. Die zurückliegend beantragte Nutzung durch ein Pflegeheim wurde verworfen, Ansiedlungsüberlegungen eines Nahversorgers ebenfalls. Neuer Eigentümer und gleichzeitig aktueller Vorhabenträger ist die Wohnpark Landau GmbH, welche nun einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt hat. Durch den Wechsel des Vorhabenträgers und die Aufstellung veränderter Planungsziele ist die Aufhebung des ursprünglichen Planaufstellungsbeschlusses und die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses geboten.

Die beabsichtigte Entwicklung liegt im Geltungsbereich des Städtebauförderprogramms "Sozialer Zusammenhalt Landau Nord", für das die Verwaltung derzeit ein sog. „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK-Nord) gemäß § 171e (Maßnahmen der Sozialen Stadt) Abs. 4 BauGB aufstellt (Sivo 610/698/2022).

Die Konzepterstellung befindet sich aktuell in der Hochphase der Betroffenenbeteiligung, um die datenbasierte Analyse um quartiersbezogene und am Bedarf der Bewohner orientierte Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier definieren zu können. Aus diesem Zwischenstand heraus lässt sich bereits formulieren, dass eine wohnbauliche Entwicklung des Grundstücks grundsätzlich positiv zu bewerten ist, wenngleich es nicht ausschließlich um eine quantitative wohnbauliche Maximalverdichtung an dieser Stelle gehen sollte, sondern die Multifunktionalität des Grundstücks herauszuarbeiten sein wird. Eine behutsame Nachverdichtung sollte an oberster Stelle stehen. Erste Tendenzen aus der bisherigen Beteiligung lassen große Bedarfe der Bewohnerschaft an wohnumfeldverbessernden Maßnahmen sowie Angeboten an Mehrgenerationen- und gemeinschaftlichen Wohnformen erkennen. Zu diesen gehören Ideen zur Verbesserung der Verkehrssituation (z.B. Organisation des ruhenden Verkehrs), aber auch Schaffung gemeinsamer, multifunktionaler

Aufenthaltsflächen, um der Bevölkerung nachhaltige Angebote im Quartier zu sichern. Auch die klimaausgleichenden Funktionen der weitgehend unversiegelten Fläche wurden in der bisherigen Bürgerbeteiligung genannt.

Anlass, Zweck und Ziele der Planung:

Um das Brachfallen des Geländes und den damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen vorzubeugen und das Gelände für die Schaffung eines angemessenen Wohnraumangebotes im Horstgebiet zu nutzen, bedarf es einer städtebaulichen Steuerung der Entwicklung durch einen Bebauungsplan.

Nachfolgend werden die vom Stadtrat zu beschließenden städtebaulichen Ziele/Eckpunkte für die Entwicklung der Fläche gemäß Anlage 1 erläutert. Hiernach hat sich die Überarbeitung des vom Vorhabenträger eingereichten Konzeptes auszurichten:

Städtebau

Entstehen soll ein vorrangig wohnbaulich ausgerichtetes Quartier, welches durch eine angemessene Anzahl an Wohnungen einen nennenswerten Beitrag zur Nachverdichtung im Stadtteil Horst leistet. Die heterogene bauliche Umgebung soll berücksichtigt und ein strukturgebender, angepasster Übergang zwischen den unterschiedlichen Nachbarschaften geschaffen werden. Das Quartier soll sich an sinnvollen Verknüpfungspunkten nach außen hin öffnen, es sollen kurze, direkte Wegeverbindungen in und durch das Quartier entstehen. Um die gewünschte Nachverdichtung zu erreichen, sind für die Fläche Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese werden um einen zentralen Quartiersplatz mit Spielplatz herum angeordnet.

Bei der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl wird sich an den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete aus der Baunutzungsverordnung orientiert. Diese Werte ermöglichen eine gute bauliche Ausnutzung der Fläche bei einer gleichzeitig begrenzten Versiegelung.

Die Dichte ist auch in Bezug auf die Wohneinheiten zu begrenzen, da dieser Bereich des Horsts bereits sehr dicht bebaut ist. Es wurde sich hierbei an aktuellen, vergleichbaren Projekten in der Kernstadt von Landau orientiert. Der zu Jahresbeginn neu aufgestellte Bebauungsplan „C 17D, Kisselhöfe Herrenbergstraße“ sieht derzeit zum Beispiel 98 Wohneinheiten (WE) je Hektar Bruttobaufläche vor. Deutlich dichter bebaut wird das sich bereits in der Umsetzung befindliche Baugebiet „C 36, Zweibrückerstraße 23“. Hier werden ca. 132 Wohneinheiten je Hektar Bruttobaufläche umgesetzt, womit das Baugebiet eines der dichtesten neuen Baugebiete innerhalb der Stadt ist. Empfohlen wird für den nördlichen Horst eine maximale Dichte der Wohneinheiten von ca. 100 WE je Hektar Bruttobaufläche. Damit läge die Dichte immer noch deutlich über dem Durchschnitt im Horst insgesamt, was aber durchaus der näheren Umgebung des Grundstücks entspricht (das nördliche Horstgebiet ist dichter bebaut als der Süden).

Die Gebäude sollen eine baulich strukturelle Überleitung von der sechsgeschossigen Bebauung westlich der Fichtenstraße hin zu den zwei- bis dreigeschossigen Häusern im Norden und Osten schaffen. Daher wird die Anzahl der maximalen Vollgeschosse entsprechend vorgegeben. Als Ziel ist ein abgestufter Übergang von dichter Bauweise mit bis zu fünf Vollgeschossen im Westen der Fläche, hin zu einer aufgelockerten Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen im Norden und Osten vorgesehen.

Der Nutzungsschwerpunkt liegt im Wohnen, ergänzt um gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO, wobei Gewerbeeinheiten vorrangig in den Erdgeschossbereichen der Bebauung entlang der Fichtenstraße im Westen umzusetzen sind und in ihrer Ausrichtung auf den Alltagsbedarf der Anwohner angepasst sein sollten. Die

Wohnungstypologien sollen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen ausgerichtet werden. Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung sollten die Wohnungstypologien Angebotslücken im Horst berücksichtigen.

Freiraum

Die Begrünung nimmt eine zentrale Rolle in der Gestaltung ein. Gerade bei einer größeren Nachverdichtung in einem schon dicht bebauten Gebiet ist die Unterbringung von Wohnumfeldfunktionen wie Frei- und Aufenthaltsflächen innerhalb der Neubebauung elementar, damit bestehende, öffentliche Flächen keine Überlastung erfahren. Weiterhin muss den klimatischen Aspekten besondere Bedeutung zukommen und eine ausreichende Be- und Durchgrünung sichergestellt werden: Die Stadtklimaanalyse definiert diesen Bereich des Horsts als urbane Wärmeinsel. Daher soll der zentrale Bereich als grüner Treffpunkt für die Bewohner mitsamt Spielplatz gestaltet werden, von welchem ausgehend sich die Begrünung durch das komplette Gebiet zieht. Die Durchgrünung der Fläche wird im Osten mit einer intensiven Eingrünung mit Pufferwirkung zur bestehenden Bebauung abgeschlossen, welche einen harmonischen Übergang zwischen den Baudichten betont und die Privatsphäre der Anwohner wahrt.

Um die Durchwegung für Fußgänger zu sichern, sind Fußwegeverbindungen zur nördlichen Fichtenstraße sowie zur südlichen Berliner Straße herzustellen und mit dem zentralen Treffpunkt zu verbinden.

Verkehr

Da die Bebauung voraussichtlich eine hohe Anzahl an Autos zur Folge hat, muss die Erschließung von der Fichtenstraße aus erfolgen. Hier ist die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage, sowie die Zufahrt auf das Gelände an einer zentralen Stelle anzulegen, da die Stichstraßen nördlich und südlich der Fläche einen zu geringen Ausbaustandard hierfür haben.

Um den durch den ruhenden Verkehr geprägten öffentlichen Raum (Garagenhöfe, Stellplatzanlagen) zu entlasten und die Flächenversiegelung gering zu halten, soll der ruhende Verkehr ausschließlich über eine Tiefgarage abgewickelt werden. Eine sehr geringe Anzahl oberirdischer Kurzzeitparkplätze (für gewerbliche Nutzung, Ein- und Ausladen) ist denkbar.

Nachhaltigkeit/Entwässerung

Die Gebäude sollen einen höchstmöglichen ökologischen Standard besitzen, um den Energieverbrauch gering zu halten. Die Kombination mit Begrünungen und Solarenergieanlagen bieten sich für die vorgesehenen Gebäudetypologien an. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort zu bewirtschaften. Die ausgiebige Durchgrünung kann hier der Verdunstung stark zuträglich sein. Ein Entwässerungskonzept ist im Rahmen der Planung mit der Verwaltung abzustimmen.

Vorhabenbeschreibung/Antrag:

Das dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrundeliegende Planungskonzept entspricht in wesentlichen Teilen noch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen für die Nachverdichtung im nördlichen Horstgebiet (Anlage 1). Dies betrifft insbesondere die bauliche Dichte, aber auch den Umgang mit dem ruhenden Verkehr und den privaten und halböffentlichen Freiflächen.

Der Vorhabenträger plant auf der Fläche ein neues Wohnquartier mit hoher Dichte zu entwickeln, Gewerbeeinheiten sollen gegebenenfalls in den Erdgeschosszonen im Sinne des § 4 BauNVO integriert werden. Insgesamt sollen acht Mehrfamilienhäuser mit zwei

bis fünf Vollgeschossen plus Staffelgeschoss entstehen. Dies ermöglicht gemäß dem vorgelegten Entwurf insgesamt ca. 164 Wohneinheiten. Auf die Grundstücksfläche berechnet, ergibt dies eine Dichte von rund 146 WE/ ha Bruttobaufläche, womit das Baugebiet eine der höchsten Dichten im gesamten Stadtgebiet aufweisen und damit deutlich über dem angestrebten Dichtewert liegen würde.

Der ruhende Verkehr soll fast ausschließlich in einer Tiefgarage abgewickelt werden, sodass die rund 213 Stellplätze in dieser untergebracht werden. Im zentralen Bereich des Gebietes befinden sich aber auch ein größerer oberirdischer Parkplatz, der die Freiraumqualitäten einschränkt.

Innerhalb des Gebietes sollen befahrbare Fußwege die Gebäude untereinander sowie mit den umliegenden Wegen verbinden. Nach Osten hin soll eine Eingrünung erfolgen und im zentralen Bereich ist ein gemeinschaftlicher Platz mit Spielplatz als Treffpunkt angedacht. Diese Wegevernetzung und die Funktionszuweisungen unterschiedlicher Freiräume bilden eine gute Grundlage für die weitere Planung.

Da Baurecht durch einen Bebauungsplan geschaffen wird, greifen die Anwendungsvoraussetzungen der städtischen Solarrichtlinie sowie der Quotierungsrichtlinie zur Festsetzung von gefördertem Wohnungsbau. Die Verpflichtungserklärungen beider Richtlinien wurden bereits vorab durch Unterzeichnung des Antragstellers anerkannt, sodass eine Umsetzung im Zuge des Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt ist.

In Anbetracht der vorgenannten Zielsetzungen für die Fläche, kann der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, unter der Voraussetzung, dass die vorliegende Planung an diese städtebaulichen Zielsetzungen angepasst wird. Hier ist in erster Linie die Anzahl der Wohneinheiten nach unten zu korrigieren, da eine zu starke Verdichtung in diesem bereits sehr dicht bebauten Bereich des Horstes aus städtebaulicher und sozialer Sicht nicht zielführend erscheint. Die Reduzierung der Wohneinheiten kann zum Beispiel über eine Reduzierung der Höhen oder eine Anpassung der Baukörper erreicht werden. Gestalterisch sind die Staffelgeschosse dahingehend anzupassen, dass sie von mehr Seiten aus zurückspringen. An einigen Stellen dürfte auch die Reduzierung um ganze Geschosse angezeigt sein. Die Geschossflächenzahl (GFZ) sollte sich stärker an die Maße der BauNVO anpassen, um zu einer angemessenen Nachverdichtung im Quartier zu kommen.

Planungsverfahren:

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und die zulässige überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet deutlich den Schwellenwert von 20.000 m². Des Weiteren beinhaltet die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung – Wohnen – keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach aktuellem Kenntnisstand weist das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte auf. Im Plangebiet befinden sich keine Biotop- bzw. Biotopverbundflächen, noch wird ein gemeldetes FFH- oder Vogelschutzgebiet berührt. Daher wird die vorhabenbezogene Teiländerung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. 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. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Die Stadt Landau verzichtet hierauf jedoch in der Regel nicht, sondern führt auch im

beschleunigten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung durch, um rechtzeitig die betroffene Bürgerschaft mit „ins Boot“ zu holen und den Trägern öffentlicher Belange ebenfalls so früh wie möglich eine Gelegenheit zu Äußerung von Bedenken zu geben.

Während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB ist zwischen Vorhabenträger und Verwaltung ein Durchführungsvertrag zu erarbeiten und nach Möglichkeit vor Offenlage der Planung abzuschließen.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der bisherigen Nutzung und des aktuellen Gehölzbestandes sowie den speziellen Anforderungen an die Entwässerung des Grundstücks werden nach aktuellem Kenntnisstand folgende Gutachten erforderlich:

- Der Entwurf eines Artenschutzgutachtens aus dem Jahr 2018-2020 wurde dem Umweltamt Anfang Juni vorgelegt; Ergänzungsuntersuchungen sowie Aktualisierungen hinsichtlich Fledermäusen und Zauneidechsen sind diesbezüglich erforderlich
- Baugrund-/ Boden- ggfs. mit Versickerungsgutachten

Weitere Gutachten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig, können aber jederzeit unter Kostentragung des Antragstellers erforderlich werden.

Weitere Vorgehensweise:

Wenn das eingereichte Konzept des Vorhabenträgers an die Zielvorgaben der Stadt angepasst wurde, wird im weiteren Verfahren der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom Planungsbüro erstellt, sowie nachfolgend eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Basierend auf den eingehenden Stellungnahmen und den weiteren Abstimmungen mit der Verwaltung wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet. Dem Bauausschuss wird dann die fortgeschrittene Planung zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen:

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Der Vorhabenträger wird sämtliche Kosten, die für die Schaffung des Baurechts notwendig sind - u. a. für das Planaufstellungsverfahren, die Fachgutachten und die Maßnahmen, die sich daraus ergeben - übernehmen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag bzw. in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen. Bei der Stadt verbleibt lediglich der Sach- und Personalaufwand, der für die Betreuung des Projektes innerhalb der Verwaltung anfällt

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: städtebauliche Zielsetzungen

Anlage 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlage 3: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 12.06.2016

Anlage 4: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhabenbeschreibung und Bebauungskonzept

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.