



Sitzungsvorlage 610/721/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 20.10.2022	Aktenzeichen: 61_32 / 610 St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.11.2022	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.11.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	22.11.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ vom April 2022 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2022 (Anlage 1-2) als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 3) gebilligt.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Landaus und umfasst die Flurstücke 3005/1, 2999 sowie teilweise das Flurstück 3001 (bis ca. 122 m Tiefe von der Eichbornstraße aus). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.842 m².

Die Fläche stellt sich derzeit überwiegend als Grünland dar, wobei ein untergeordneter Teil aus Gehölzsukzession mit geringem bis mittlerem Baumholz besteht. Sie befindet sich am Rande eines Wohngebietes, welches durch große Grundstücke sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im gehobenen Segment geprägt ist. Ebenso bedeutsam für das Viertel ist die starke Durchgrünung, da auf vielen Grundstücken ein alter, ausgeprägter Baumbestand vorhanden ist.

Anlass, Zweck und Ziele der Planung:

Anlass der Planung war 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 Bauungstypik 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 Fläche grenzt zum einen an den Außenbereich und zum anderen an die historisch gewachsene Umgebung. Daher wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ eine städtebauliche Entwicklung angestrebt, welche die besondere Umgebungsbebauung berücksichtigt und dadurch zur Sicherung des gebietstypischen Charakters beiträgt und gleichzeitig den Bestand von relevanten Grünflächen respektiert. Dabei soll 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 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.

Entsprechend der Eigenart des Viertels wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt, was einerseits eine großzügige Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht, sich aber auch an der Umgebungsbebauung orientiert und somit 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. Dies entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „C 35“ und der Zielsetzung, den von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebietscharakter zu bewahren. Da die bauliche Inhomogenität 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.

Dem Bebauungsplan zugrundeliegende 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.

Bisheriges Planungsverfahren:

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs.2 BauGB vom 10.06.2022 bis einschließlich 12.07.2022 gingen keine Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein. Eine Abwägung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 4):

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.06.2022 bis einschließlich 12.07.2022.

Es gingen insgesamt 22 Stellungnahmen ein. Von 22 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 10 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise. Die übrigen 12 Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anregungen, die es abzuwägen galt. Die

ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 4.

Die Bebauungsplanunterlagen wurden aufgrund der Stellungnahmen wie folgt ergänzt:

- Hinweise:
 - Ergänzung der Hinweise zum Denkmalschutz (Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde Stadt Landau vom 28.06.2022 und Stellungnahme der GDKE Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege Mainz vom 02.08.2022)
 - Ergänzung der Hinweise zum Brandschutz (Stellungnahme Brand- und Katastrophenschutz Stadt Landau, vom 13.06.2022)
- Umweltbericht:
 - Ergänzungen zur Wasserbilanz (Stellungnahme SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 07.07.2022)
 - Ergänzung der Beschreibung der Ausgleichsfläche (Stellungnahme Umweltamt vom 12.07.2022)

Entwässerung/Wasserbilanz

Nach einer negativen Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung, gab die SGD Süd erneut eine negative Stellungnahme ab, da für den Bebauungsplan keine Wasserbilanz erstellt wurde. Eine solche wird von der SGD mittlerweile für Bebauungspläne vorausgesetzt.

Die Verwaltung sieht für diesen Bebauungsplan die Erstellung einer Wasserbilanz immer noch nicht als zwingend notwendig an, da nur ein kleiner Teil der Fläche bebaut werden kann und ausreichend Festsetzungen zur Versiegelung auf der Baufläche, zur Bepflanzung, sowie zur Versickerung auf den Baugrundstücken getroffen werden. Weiterhin wären die Grundstücke bisher auch schon nach § 34 BauGB bebaubar gewesen. Um den Vorgaben der SGD nachzukommen, wurde zwischenzeitlich dennoch eine Wasserbilanzrechnung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Wasserhaushalt als ausgeglichen angesehen werden kann. Die Vorgaben der SGD werden durch den Bebauungsplan somit erfüllt. Der Umweltbericht wurde dahingehend redaktionell angepasst und geht nun auf die Ergebnisse aus den Berechnungen der Wasserbilanz ein.

Abschluss des Verfahrens:

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.

Finanzielle Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen:

Finanzielle Auswirkungen wurden im Aufstellungsbeschluss Sivo 610/591/2019 dargelegt.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 12.09.2022

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 12.09.2022

Anlage 3: Begründung einschl. Umweltbericht, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 12.09.2022

Anlage 4: Synopse zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 12.09.2022

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

