Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/727/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 08.11.2022	Aktenzeichen: 61_32/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.11.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Wollmesheim	21.11.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	22.11.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“;
Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ vom März 2021 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ vom März 2021 entsprechend den in der als Anlage 7 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ wird einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom 25.10.2022 als Entwurf beschlossen und die Begründung sowie der Umweltbericht gebilligt (Anlagen 1-4).

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ in der Fassung vom 25.10.2022 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:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Gemarkung Wollmesheim. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch das Mehrfamilienhaus Wollmesheimer Höhe 5 und Privatgärten sowie nördlich der L509 durch Gewerbebetriebe. Im Osten, Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche

Fläche an. Das Plangebiet umfasst teilweise die Landstraße (L 509), mit dem Namen „Wollmesheimer Höhe“, bzw. ab dem Kreuzungsbereich mit dem Schlittweg „Wollmesheimer Straße“, den Schlittweg als Wirtschaftsweg sowie im Süden größtenteils Brachflächen, die ehemals mit einem Landgasthof und zugehörigen unbefestigten Stellplatzflächen bebaut waren. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ existiert bislang kein Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,7 ha umfasst die Flurstücke 2281/12, 2164/3, 2241/1, 2241/5, 2240/11, 2240/6, 2241/7, 2240/12, 2241/8, 2240/3, 2240/9, 2240/7, 2240/8, 2240/10, 2242/5, 2242/6, 2242/3, 2243/3, 2243/4, und 1915/26, 2206/7, 2207/3, 1915/17, 1915/7, 2207/3 (teilweise). Hiervon entfallen ca. 0,34 ha auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die übrigen Flächen dienen der Sicherung der Erschließung der Wohngebäude und wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Planungsanlass und Planungsziele:

Auf Antrag des Vorhabenträgers ABL GmbH & Co. KG vom 29.09.2018 wurde am 13.11.2018 durch den Stadtrat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Das Vorhaben bildet einen Baustein zur Gesamtentwicklung des neuen Stadtquartiers Südwest und entspricht somit den Zielen der Stadt Landau an diesem Standort. Im Rahmen der Baulandstrategie wurde erörtert und festgelegt, dass im Südwesten der Landauer Kernstadt eine zentrale wohnbauliche Entwicklung stattfinden soll, die erheblich zur Deckung des Wohneinheitenbedarfs in der Kernstadt (2000 Wohneinheiten bis 2030) beitragen soll. Das Bebauungskonzept ist in den Rahmenplan der Gesamtentwicklung integriert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ soll noch vor der Entwicklung des ersten Entwicklungsabschnitts des Stadtquartiers Südwest Baurecht geschaffen und Wohneinheiten realisiert werden.

Hiermit ist auch das Ziel verbunden, sozial geförderten Mietwohnraum bereitzustellen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der damit verbundenen Ermöglichung von Baurecht hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Bedingungen der Quotierungsrichtlinie (Stand 08.03.2017) umzusetzen. Das heißt 25 % der neu geschaffenen Wohnfläche entsteht im geförderten Mietwohnungsbau.

Vorhabenbeschreibung:

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie von fünf Reihenhäusern. Beide Gebäude sollen zweigeschossig mit Staffelgeschoss bzw. Pult-Dachgeschoss ausgebaut werden. Die Höhenentwicklung folgt dabei einer Abstaffelung von Nord nach Süd. Im Norden angrenzend wurde durch den Vorhabenträger bereits ein Wohngebäude mit drei Geschossen und Staffelgeschoss errichtet. Diese Nord-Süd-Abstaffelung wird einer sensiblen Ortsrandgestaltung gerecht und entspricht in diesem Sinne auch dem Wettbewerbskonzept für das Gesamtgebiet.

Im Mehrfamilienhaus im Westen des Plangebietes entstehen 25 Wohneinheiten. Diese belaufen sich auf 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe. Unter dem Gebäude sollen die Keller- und Technikräume untergebracht und eine Tiefgarage errichtet werden, die einen Stellplatzumfang von 33 Stellplätzen aufweisen wird. Dabei erfolgt die Tiefgarageneinfahrt von der neuen Erschließungsstraße aus. Darüber hinaus sollen zehn oberirdische Stellplätze entlang der Erschließungsstraße realisiert werden.

Rund um das Gebäude sowie im Innenbereich des U-förmigen Baukörpers des Mehrfamilienhauses werden teilweise der Gemeinschaft zugängliche und teilweise private Grünflächen entstehen. Zudem ist ein Spielplatzbereich vorgesehen. Östlich des Mehrfamilienhauses sind 5 Reihenhäuser geplant. Diese erstrecken sich über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Die Gebäude sind voll unterkellert. Jede Nutzungseinheit verfügt über eine Dachterrasse, eine ebenerdige Terrasse sowie einen privaten Gartenanteil.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die L 509 sowie weiterführend zunächst über den vorhandenen Wirtschaftsweg (Schlittweg). Sobald die Erschließung des 1. Entwicklungsabschnitts des östlich angrenzenden neuen Stadtquartiers Südwest realisiert wurde, kann der Kfz-Verkehr aus Richtung Osten kommend die Wohngebäude bzw. Stellplätze erreichen. Der Schlittweg kann dann wieder ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr und dem Fußgänger- sowie Fahrradverkehr dienen.

Gemäß Solarrichtlinie wurde sich mit dem Vorhabenträger auf die Verpflichtung einer Dachbegrünung (70 % des Flachdachs) geeinigt. Dies entspricht dem Grundsatz einer umweltwirksamen Dachnutzung. Dies ist eine für den Standort geeignete Lösung, da die Wohngebäude den westlichen Auftakt in das neue Stadtquartier bilden und bei Westwinden eine möglichst lufthygienisch vorteilhafte Situation geschaffen werden sollte, um das Gesamtquartier im weiteren Verlauf mit ausreichend Kaltluft zu versorgen. Der Vorhabenträger beabsichtigt darüberhinausgehend und auf freiwilliger Basis eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen.

Änderungen zum Vorentwurf:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der L 509 wurden die Straßenbäume westlich der Einmündung zum Schlittweg als zu erhalten festgesetzt. Dies entspricht der Planungskonzeption im Zuge der künftigen Umgestaltung der L 509. Die Bäume östlich der Einmündung sollen zu Gunsten einer sicheren Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer entfallen. Eine Kompensation soll durch eine neue Baumreihe am nördlichen Fahrbahnrand der L509 erfolgen.

Die Festsetzung des nördlichen Bereichs des Schlittweges als Fuß- und Radweg wurde zurückgenommen. Wie bislang soll der Weg langfristig weiterhin als Wirtschaftsweg fungieren, da er eine hohe Bedeutung für den landwirtschaftlichen Verkehr aufweist.

Eine wesentliche städtebauliche Änderung ist die Reduzierung der beiden Baufelder im südlichen Bereich. Hierdurch entsteht am Südrand zum Schlittweg ein fünf Meter breiter Streifen, der den Abstand zwischen den Gebäuden und dem Wirtschaftsweg sicherstellt sowie eine adäquate Ortsrandeingrünung ermöglicht.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl sowie Höhenbezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhe festgesetzt, sodass das Maß eindeutig bestimmt und auch bei etwaigen Geländeaufschüttungen ermittelt werden kann. Die Höhenbegrenzung am sensiblen Ortsrand wird somit sichergestellt.

Ergebnisse der Fachgutachten:

Artenschutz

Es konnten Vorkommen und Lebensstätten der Mauereidechse nachgewiesen werden. Um der Tötung der Individuen entgegenzuwirken ist die Errichtung eines Reptilienzauns auf die Dauer der Bauzeit, ein Umsiedeln sowie das Errichten und Pflegen geeigneter Reptilienhabitate vorzusehen. Die Maßnahmen des Umsiedelns und

Errichtens der geeigneten Reptilienhabitate erfolgt dabei auf der plangebietsexternen Ausgleichsfläche (Flurstück 2675, Gemarkung Landau).

Potenzielle Konflikte entstehen darüber hinaus mit der Fledermaus- und Avifauna. Daraus ergeben sich folgende spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
- Bereitstellen von Nistmöglichkeiten für Brutvögel
- Bereitstellen von Nist- / Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sämtliche Eingriffe / Beeinträchtigungen, die die Belange des Artenschutzes betreffen, aller Voraussicht nach durch die beschriebenen Maßnahmen vermieden werden können.

Versickerungsgutachten und Entwässerungsstudie
Eine Baugrunderkundung kam zu dem Ergebnis, dass die erkundeten Bodenschichten für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet sind. Daraufhin wurde eine Entwässerungsstudie zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser erarbeitet. Das anfallende Niederschlagswasser soll zunächst in Richtung Süden in einen zu errichtenden Kanal unterhalb des Schlittweges geführt werden und schließlich in ein zentrales Rückhaltebecken unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend geleitet und zur Verdunstung / Versickerung gebracht werden. Langfristig kann die Entwässerung in das Gesamtkonzept des Stadtquartiers Südwest integriert werden.

Grünordnungsplan
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.

Als Ausgleichsmaßnahme konnte das Flurstück 2675, Gemarkung Landau herangezogen werden. Das derzeit mit sehr monotypischen und artenarmen Sukzessionsgesellschaften bewachsene Grundstück soll durch Anlage von standortgerechtem Feldgehölz und artenreichem Grünland in ein arten- und strukturreiches Biotopgrundstück entwickelt werden. Ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist gegeben.

<u>Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:</u>

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.04.2021 bis 14.05.2021 ging eine Stellungnahme eines Landwirtes ein. Es wurden Bedenken geäußert, dass der Wirtschaftsweg aufgrund der Festsetzung eines Fuß und Radweges nicht mehr genutzt werden könne und dass der Abstand zwischen den Gebäuden und den Weinbergen zu gering sei. Beide Bedenken und Anregungen wurden aufgenommen und führten zu einer Planänderung. Der Schlittweg soll langfristig als Wirtschaftsweg gesichert werden und es wurde ein fünf Meter breiter Streifen zwischen Gebäuden und Schlittweg vorgesehen.

<u>Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:</u>

Es gingen von 18 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen dargestellt und zusammengefasst.

Ebenso wie der Landwirt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung äußerte der Landesbetrieb Mobilität in Speyer Bedenken gegen die Festsetzung des Schlittweges als Fuß- und Radweg, da der landwirtschaftliche Verkehr dann ausgeschlossen wäre. Es wird ferner darauf aufmerksam gemacht, dass die verkehrliche Erschließung über den Schlittweg nur solange Bestand haben darf, bis die Erschließung aus Richtung Osten (aus dem Stadtquartier Südwest) realisiert ist.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz schließt sich den Bedenken zur Festsetzung eines Fuß- und Radweges sowie des zu geringen Abstands zwischen Bebauung und den Weinbergsflächen an. Mit dem vorliegenden Planentwurf wird den Anregungen Rechnung getragen und eine städtebaulich adäquate Lösung gefunden.

Die SGD Süd, Abteilung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Wasserwirtschaft hin und rät zu einer näheren Betrachtung zum Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser. Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung und der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts wurde den Forderungen nachgekommen. Es wurde ein nachhaltiges Konzept erstellt und in den Planentwurf integriert.

Die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße hielt aufgrund der intensiv befahrenen L 509 und dem damit verbundenen Verkehrslärm die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens für notwendig. Der Hinweis wurde seitens der Verwaltung zur Kenntnis genommen. Für die nördlich angrenzende Bebauung wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht gefordert. Zentrales Ergebnis des schalltechnischen Untersuchungsberichtes war, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Bebauung nördlich des Plangebiets wurde bereits genehmigt. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der abschirmenden Gebäudestellung der bestehenden Bebauung zur L 509, ist es nicht erforderlich schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden somit aufgrund der vorliegenden Situation als nicht erforderlich angesehen.

Die Bauordnungsabteilung der Stadt Landau regt an, Regelungen zur Sicherung einer ansprechenden Gestaltung zu treffen (Einfriedungen, Antennenanlagen, Höhenfestsetzungen), die Niederschlag im vorliegenden Planentwurf gefunden haben. Zur eindeutigen Bestimmung der Gelände- und Gebäudehöhen sowie der vorhandenen Geländeversprünge, wurde angeregt entsprechende Festsetzungen zu treffen. Dem wurde mit der Festsetzung der Geländehöhe und Höhenbezugspunkten zur Ermittlung der Gebäudehöhe nachgekommen.

Das Umweltamt holte Stellungnahmen der anerkannten Umweltverbände ein. Allgemein wird die hohe städtebauliche Dichte am Siedlungsrand kritisiert. Dies wurde seitens der Verwaltung zur Kenntnis genommen. Gerade um die Freiflächen zu schonen, aber gleichzeitig den Wohnraumbedarf zu decken wurde sich für das Stadtquartier Südwest und für andere Neubaugebiete im Außenbereich dazu entschieden, dichte Baustrukturen zu realisieren. Das Landschaftsbild wird dabei durch eine Ortsrandeingrünung sowie eine Höhenstaffelung von Nord nach Süd geschützt bzw. nicht übermäßig beeinträchtigt. Kritisiert wird der Umgang während der Bauvorbereitung mit den vorhandenen Strukturen ohne artenschutzrechtliche Prüfung und umweltplanerische Prüfung. Die Kritik wurde aufgenommen und eine umfangreiche Artenschutzrechtliche Prüfung aufgestellt sowie ein Grünordnungsplan mit Umweltbericht erstellt. Im Ergebnis werden Maßnahmen zum Artenschutz getroffen und eine plangebietsexterne Ausgleichsfläche festgelegt. Die im Plagebiet befindliche und gerodete Streuobstwiese wurde bereits wiederhergestellt.

Weitere Bedenken richten sich gegen die Lage des Bauvorhabens in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Bedenken werden von der Stadtverwaltung nicht geteilt. Durch die von Westen herankommenden Kaltluftströmungen befindet sich das Plangebiet in einem ausreichend durchlüfteten, stadtklimatisch begünstigten Bereich. Der in der Wollmesheimer Straße vorhandene Grünzug mit lockeren Gehölzstrukturen trägt zusätzlich durch seine Funktion als stadtklimatische Ausgleichsfläche zu einer besseren Durchlüftung bei.

Die Grünflächenabteilung fordert Festsetzungen zu einer adäquaten Begrünung des Gebietes, denen weitestgehend gefolgt wurde. Die zu erhaltenden Bäume entlang der L 509 wurden festgesetzt, ebenso wurden Festsetzungen zur Begrünung von Parkplätzen und Privatgärten sowie einer Ortsrandeingrünung getroffen.

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 25.10.2022
Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf vom 25.10.2022
Anlage 3: Begründung, Entwurf vom 25.10.2022
Anlage 4: Umweltbericht, Entwurf vom 03.11.2022
Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.10.2022
Anlage 6: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit,
Anlage 7: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung: