



Sitzungsvorlage 610/741/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 03.04.2023	Aktenzeichen: 61_32/610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	17.04.2023	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	25.04.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	02.05.2023	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. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung Fichtenstraße“ vom 19.07.2022 (Sivo 610/713/2022) wird aufgehoben (Anlage 1).
2. Für das in der Anlage 1 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.
3. 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 durchzuführen.
4. 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 1 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.

Anlass 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 in Verbindung mit der Ansiedlung eines Nahversorgermarktes zu nutzen, bedarf es einer städtebaulichen Steuerung der Entwicklung durch einen Bebauungsplan. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan würde eine solche Entwicklung nicht ermöglichen, weshalb die Aufstellung der Teiländerung erforderlich ist.

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 (Sivo 610/419/216). 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 hinauskam. In der Zwischenzeit wurde die gesamte Fläche verkauft, die ehemaligen Inhaber sind weggezogen, sodass diese nun auch komplett überplant werden kann. Neuer Eigentümer und gleichzeitig aktueller Vorhabenträger ist die Wohnpark Landau GmbH, welche bereits im Mai 2022 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt hat. Da der Antrag nicht den von der Stadt kommunizierten Zielen der Stadt entsprach, wurde der Aufstellungsbeschluss unter der Vorgabe gefasst, die Planung an die vorgegebenen Ziele der Stadt anzupassen (Sivo 610/713/2022). Dies betraf insbesondere die städtebauliche Dichte in Bezug auf die Wohneinheiten. Der Antrag sah mehr als 160 Wohneinheiten vor, was von Seiten der Verwaltung als deutlich zu viel angesehen wurde. Es sollte daher eine Reduzierung auf 100 Wohneinheiten pro Hektar erfolgen, was bezogen auf die Fläche maximal ca. 112 Wohneinheiten entsprechen würde. Seit dem Aufstellungsbeschluss haben die aktuellen Ereignisse, u.a. in der Ukraine, die Bauwirtschaft stark getroffen, so dass der Investor an die Stadt mit der Bitte herangetreten ist, auf eine in den Zielen der Stadt ebenfalls geforderte Tiefgarage verzichten zu dürfen, da diese wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sei. Da eine große Parkplatzfläche von Seiten der Verwaltung strikt abgelehnt wurde, erarbeitete das planende Architekturbüro verschiedene alternative Konzepte. Eines dieser Konzepte griff die von der Stadt für den Standort nach wie vor unterstützte Ansiedlung eines Nahversorgers wieder auf und integrierte diesen in ein Parkhaus. Da dieses Konzept ansonsten grundsätzlich den weiteren Vorgaben aus den städtebaulichen Zielsetzungen des letzten Aufstellungsbeschlusses entsprach, wurde es von der Verwaltung unterstützt und weiter ausgearbeitet, so dass es nun als Grundlage für den erneuten Aufstellungsbeschluss dient.

Die mögliche Ansiedlung eines Nahversorgers mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche ist in einem allgemeinen Wohngebiet nicht möglich, so dass stattdessen ein Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Da die Planung in der Nutzungsart und damit in den Grundzügen der Planung, vom letztjährigen Antrag auf Aufstellungsbeschluss abweicht, ist die erneute Fassung eines Aufstellungsbeschlusses erforderlich.

Vorhabenbeschreibung/Antrag:

Der Vorhabenträger plant auf der Fläche nach wie vor ein neues Wohnquartier mit einer recht hohen, aber mittlerweile als verträglich angesehenen Dichte zu entwickeln. Ergänzend soll nun ein Nahversorgermarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche entwickelt werden, wobei die Verkaufsfläche alternativ auch in kleinere Geschäfte aufgeteilt werden kann. Dass zusätzlich zur Wohnnutzung ein Nahversorgermarkt vorgesehen ist, wird von der Verwaltung unterstützt, auch vor dem Hintergrund, dass das Einzelhandelsgutachten für den östlichen Bereich des Horsts einen neuen Nahversorger als erforderlich ansieht. Daher wird die erforderliche Änderung in ein Mischgebiet als verträglich angesehen und von der Verwaltung unterstützt.

Der nördliche Bereich der Fläche ist nun durch deutlich kleinere bauliche Strukturen gekennzeichnet, als noch im letzten Antragsentwurf. So sind hier drei Reihenhäuser, vier Doppelhaushälften und ein kleineres Mehrfamilienhaus vorgesehen. Im südlichen Bereich sind sechs deutlich größere Baukörper vorgesehen, wovon zwei als Punkthäuser und vier als Zeilenhäuser ausgebildet werden sollen. Über das Erdgeschoss sind diese sechs Gebäude mit dem Parkhaus baulich verbunden. Im Erdgeschoss des westlich an der Fichtenstraße befindlichen Zeilenbaus soll der Nahversorger realisiert werden. Die Geschossigkeiten orientieren sich an die Zielvorgaben der Stadt, zur östlichen Nachbarbebauung ist eine Abstufung der Höhen vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt für die Reihen- und Doppelhäuser über die kleine Stichstraße über welche auch schon die bestehen Doppelhäuser erschlossen sind. Die Mehrfamilienhäuser werden über das Fußwegesystem innerhalb des Gebietes erschlossen, während das Parkhaus von der Fichtenstraße aus direkt angefahren wird. Dieses nimmt alle Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sowie für den Nahversorgermarkt auf. Die Anlieferung für den Markt erfolgt über eine kleinere, separate Zufahrt unmittelbar neben der Parkhauszufahrt.

Innerhalb des Gebietes sollen Fußwege die Gebäude untereinander und mit den umliegenden Wegen des Viertels verbinden. Im Osten ist eine Eingrünung vorgesehen. Im Gegensatz zum alten Konzept sind nun zwei große zentrale, begrünte Platzbereiche vorgesehen, anstatt nur einer. Ein Platzbereich befindet auf dem Dach des Parkhauses über zwei Ebenen verteilt und einer zwischen dem Parkhaus und der Einfamilienhaussiedlung. Das Parkhaus und damit der Verzicht auf eine Tiefgarage stellt eine Abweichung von den ursprünglichen Zielen der Stadt dar. Die Alternative zu einem Parkhaus wäre ein großer offener Parkplatz gewesen. Dies kann aus städtebaulicher und klimatischer Sicht nicht das Ziel für das Gebiet sein. Das Parkhaus bietet sowohl die Möglichkeit, den Nahversorger baulich zu integrieren, als auch das Parkhaus nach außen hin durch eine entsprechende Fassadengestaltung, wie beispielsweise durch eine Fassadenbegrünung, attraktiver zu gestalten. Darüber hinaus soll auch das Dach des Parkhauses eine attraktive Gestaltung erhalten und so zu einer zusätzlichen grünen Begegnungsfläche werden. Die Verwaltung unterstützt daher diese Bauweise, wie sie es in ähnlicher Form bereits beim geplanten Markt in der Herrenbergstraße getan hat (Sivo 610/696/2021).

Durch die Errichtung eines Nahversorgers mit Parkhaus erhöht sich zwangsläufig die überbaute Grundfläche (GRZ). Diese soll nun auf maximal 0,6 festgesetzt werden, statt der davor geforderten und für ein allgemeines Wohngebiet üblichen 0,4. Es erhöht sich auch die Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,4, anstelle der zuvor geforderten 1,2. Dies bedeutet zunächst eine höhere Versiegelung als bisher. Da die Dachfläche des Parkhauses allerdings auch zu großen Teilen begrünt wird und der Wert von 0,6 dem Orientierungswert für Mischgebiete aus der Baunutzungsverordnung entspricht, wird eine höhere GRZ als in den ursprünglichen Zielen als verträglich angesehen. Die GFZ

hingegen überschreitet den Orientierungswert aus der BauNVO um 0,2. Da sich die Überschreitung aus der Ausgestaltung des Nahversorgermarktes ergibt und es sich um einen Orientierungswert handelt, kann sowohl dessen Überschreitung als auch die des Wertes aus den Zielen der Stadt unterstützt werden.

Der wichtigste Punkt der städtebaulichen Zielsetzung war die Reduzierung der Dichte der Wohneinheiten, deren Anzahl sollte deutlich reduziert werden. Der alte Antragsentwurf vom Mai 2022 sah für die Fläche ca. 165 Wohneinheiten vor. Diese wurden nun auf 105 Wohneinheiten reduziert, was den Vorgaben der Stadt von maximal 100 Wohneinheiten je Hektar entspricht. Es kann daher nun von einer vertraglichen Nachverdichtung für das Quartier gesprochen werden.

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 durch Unterzeichnung des Antragstellers anerkannt, sodass eine Umsetzung im Zuge des Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt ist.

Sozialer Zusammenhalt Landau Nord

Die beabsichtigte Entwicklung liegt im Geltungsbereich des Städtebauförderprogramms "Sozialer Zusammenhalt Landau Nord", für das der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.03.2023 ein integriertes Maßnahmenkonzept „ISEK-Nord“ gemäß § 171e (Maßnahmen der Sozialen Stadt) Abs. 4 BauGB beschlossen hat. Mit städtebaulichen Maßnahmen werden in den kommenden 10 bis 12 Jahren nachhaltige Impulse im Quartier unter besonderer Beachtung des sozialen Zusammenhalts gesetzt. Dabei werden bauliche Maßnahmen mit Anreizen aus den Bereichen Soziales, Bildung und Verkehr verknüpft. Einer der Schwerpunkte des Gesamtkonzeptes liegt auf der Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier. Die geplante wohnbauliche Entwicklung des Grundstücks mit der deutlich reduzierten Dichte, der Höhenstaffelung der Gebäude und dem Angebot unterschiedlicher Freiraume zeigt eine verbesserte Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung. Das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen- und Typologien zeigt positive Ansätze (sozialer Wohnungsbau, Wohnungen, Reihenhäuser). Die Ergänzung durch einen Nahversorger verbessert die schlechter werdende Versorgungssituation im Horst und sollte weiterhin Teil des Bebauungskonzeptes bleiben.

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 einzubinden und den Trägern öffentlicher Belange ebenfalls so früh wie möglich eine Gelegenheit zu Äußerung von Bedenken zu geben. Weiterhin kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche derzeit eine Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung fördert, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht notwendig, weshalb der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

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. Regelungsgegenstände des Vertrages werden unter anderem die Einhaltung der Quotierungsrichtlinie, die Finanzierung sowie die Kostenübernahmen der Planung sein. Eine Finanzierungsbestätigung der Bank liegt der Verwaltung bereits vor. Zusätzliche vertragliche Regelungen ergeben sich gegebenenfalls im weiteren Planungsverlauf.

Erforderliche Fachgutachten:

Der Entwurf eines Artenschutzgutachtens aus dem Jahr 2018-2020 wurde dem Umweltamt Anfang Juni 2022 vorgelegt. Die daraufhin vom Umweltamt beauftragten Ergänzungsuntersuchungen wurden 2022 durchgeführt und die Artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen. Sie kommt zum Ergebnis, dass die Umsetzung des Vorhabens für im Gebiet vorkommende Tierarten ohne die Ergreifung von Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen mehrere Verbotstatbestände auslöst. Um diese Verbotstatbestände abzuwenden, sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig:

- Gehölzentfernung nur im Winter (1. Oktober bis 28. Februar)
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung
- Abfangen von Eidechsen aus dem Eingriffsbereich
- Insekten- und fledermausschonende Beleuchtungsweise
- Begrünung des Planungsgebiets mit überwiegend heimischen Baum- und Straucharten, um langfristig Fortpflanzungsstätten von Vögeln zu ersetzen
- Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter durch Anbringung von Nisthilfen
- Neuschaffung von vier Fledermausquartieren
- Erhalt von Gehölzen
- Extensive Begrünung der Dachflächen, um Nahrungsflächen für Tiere wiederherzustellen
- Verzicht auf großflächige Schottergärten

Ebenso wird ein Boden-/ Baugrundgutachten und ggfs. ein Versickerungsgutachten erforderlich.

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

Weitere Vorgehensweise:

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird 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:

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: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlage 2: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhabenbeschreibung und Bebauungskonzept

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

