



Sitzungsvorlage
610/748/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 07.06.2023	Aktenzeichen: 61-32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	26.06.2023	Vorberatung N	
Ortsbeirat Godramstein	05.07.2023	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	11.07.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg" der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. 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 „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ vom 06.10.2021 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ wird einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom 02.06.2023 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1-3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ in der Fassung vom 02.06.2023 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 Landau-Godramstein. Der Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ umfasst das Flurstück 2913/4, welches bereits im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „GS 4 Neuaufstellung“ liegt.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,5 ha auf. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

Planungsanlass und Planungsziele:

Das in Hanglage befindliche Flurstück wurde bisher durch einen Weinbaubetrieb genutzt. Ein kleiner Teil im Nordosten ist mit einem Wohnhaus mit Scheune und Nebenanlagen bebaut, der übrige Teil des Grundstücks war mit Weinreben bepflanzt. Der Betrieb wurde aufgegeben und das Grundstück an die Deutsche Reihenhaus AG, Köln, verkauft. Um das Brachfallen des Grundstücks und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern und das Grundstück dem dringend benötigten Wohnraum zuzuführen, soll mit dem Bebauungsplan entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Ziele der Planung sind:

- Neuordnung des Geländes, Rückbau des landwirtschaftlichen Betriebes und des Wohnhauses der ehemaligen Eigentümerin
- die Schaffung von Wohnraum für Familien
- Entwicklung vermittelnder Bau- und Grünstrukturen zur umgebenden, ortstypischen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausstruktur
- Umsetzung der Solarrichtlinie und der Quotierungsrichtlinie für den geförderten Wohnungsbau

Vorhabenbeschreibung:

Bebauung

- Es sollen 20 Reihenhäuser entstehen, davon elf Eigenheime, die einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien zur Verfügung gestellt werden sollen.
- Unter Einhaltung der Quotierungsrichtlinie werden neun geförderte Mietreihenhäuser errichtet und schlüsselfertig an einen weiteren Investor verkauft und von diesem vermietet (Teilfläche 2). Es soll die von der Richtlinie unter 2.2 vorgesehene Ausnahme hinsichtlich der umzusetzenden Typologie (Reihenhaus statt Mehrfamilienhaus) greifen, da die Reihenhaustypologie der gebauten Umgebung entspricht und sich in diese einfügt.
- Die Reihenhäuser entstehen in vier Hausgruppen mit unterschiedlichen Grundriss/-größen (85 – 145m²), in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Die Farbgebung in Erdtönen orientiert sich an den ortstypischen Farben, die insbesondere im historischen Ortskern vorzufinden sind.
- Die Grundstücke werden in Teileigentumsanteile aufgeteilt, mit jeweiligen Anteilen an den Gemeinschaftsflächen (Spielplatz, Privatstraße etc.).

Mobilität und verkehrliche Erschließung

Im Norden entlang des Kapellenweges sowie entlang der Planstraße sind 29 Stellplätze vorgesehen, was 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit im frei finanzierten Wohnungsbau und einem Stellplatz pro Wohneinheit im geförderten Wohnungsbau entspricht. Zusätzlich sind eine private Garage und drei Besucherstellplätze vorgesehen. Alle privaten Stellplätze verfügen über eine anschlussfertige Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Jeweils bis zu fünf Fahrradstellplätze werden in den Vorgartenboxen vor den Reihenhäusern nachgewiesen, die ebenfalls über einen Stromanschluss mit Lademöglichkeit verfügen.

Aufgrund der Hanglage ist die barrierefreie Erreichbarkeit einiger Wohneinheiten nicht gegeben. Die privaten Erschließungswege zu den Hauseingängen verfügen teilweise

über Treppen mit 3-5 Stufen, diese werden jedoch barrierearm gestaltet (Handläufe, Markierung der Stufenvorderkante).

Freiraumkonzept

Das Konzept zeichnet sich durch zentrale, platzsparende und eingegrünte Parkieranlagen aus. Dadurch werden die Vorzonen der Häuser von Stellplätzen freigehalten und ermöglichen einen privaten, grün gestalteten Zugang zum Wohnhaus. Neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) sind Pflegewege und ein gemeinsamer Aufenthalts- und Spielbereich vorgesehen. Die Flachdächer der Nebengebäude werden begrünt.

Ver- und Entsorgung/Energie

- Die Medienanschlüsse liegen in einer gemeinschaftlichen Technikzentrale. Die Wärme- & Stromversorgung wird über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Dabei ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich, da neben der vorwiegenden Nutzung des Photovoltaik-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom, sowie das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Biomethan in Lieferverträgen verpflichtend bezogen werden soll.
- Die Solarverpflichtung gemäß Solarrichtlinie führt zu einer Belegung der geeigneten Dachflächen von 50%.
- Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet im Bereich der Reihenhäuser zwei gemeinschaftliche Abfallsammelplätze vorgesehen.

Änderungen zum Vorentwurf:

Um den Grünstrukturen mehr Raum zu geben, wurde die Gesamtzahl der Stellplätze reduziert. Statt 34 Stellplätze sind nun 29 Stellplätze vorgesehen. Dies resultiert aus dem reduzierten Stellplatzschlüssel für den sozial geförderten Wohnungsbau (1 Stellplatz statt 1,5 Stellplätze pro Wohnung).

Im südlichen Reihenhausbereich (Hausgruppe 145d) konnte die Breite der Erschließungsstraße reduziert werden. Dadurch wird der Versiegelungsgrad reduziert und der Freiflächenanteil erhöht. Erreicht wurde dies durch die Verlegung des privaten Stellplatzes mit Garage an den westlichen Gebäudeabschluss sowie durch den Wegfall der Stellplätze in Längsaufstellung.

Entlang des Kapellenweges wurde im Kreuzungsbereich mit der Erschließungsstraße ein Müllsammelplatz angelegt.

Eine weitere wesentliche Änderung der Flächenaufteilung ergab sich aus der Weiterentwicklung des Entwässerungskonzeptes. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird zum Tiefpunkt geführt und dort über eine Versickerungsrigole auf dem Grundstück versickert. Durch die Dachbegrünung der Nebenanlagen wird die abzuleitende Regenwassermenge reduziert und somit dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung getragen. Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird je nach Bodenbeschaffenheit dezentral in den angrenzenden Gemeinschaftsgrünflächen der Wohnungseigentümergeinschaft versickert. Zusätzlich wird im Süden ein zentral angeordnetes Mulden-Rigolen-System errichtet, um die verbleibende Restwassermenge über eine belebte Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Insgesamt mussten mehr Retentionsmöglichkeiten vorgesehen werden, um dem natürlichen

Wasserkreislauf näher zu kommen. Der ursprünglich geplante Spielplatz im äußersten Südosten des Gebietes musste zugunsten von Retentionsflächen aufgegeben werden. Der Spielplatz wird nun zentraler im Gebiet als Multifunktionsfläche (Versickerungsfläche) angelegt.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

66 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. 29 gaben eine Stellungnahme ab, von 37 ging keine Stellungnahme ein.

Seitens der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde nochmals auf die der Verwaltung bereits bekannte Altablagerung nordwestlich außerhalb des Plangebietes hingewiesen. Auf dieser Fläche wurden seinerzeit Siedlungsabfälle abgelagert. Nach derzeitigem Erhebungsstand sind die Abgrenzungen unsicher, so dass auch innerhalb des Geltungsbereiches Grundwasserverunreinigungen vorhanden sein können. Seitens der SGD wird daher empfohlen, bei Tiefbauarbeiten und sonstigen Eingriffen in den Untergrund im Grenzbereich der erfassten Altablagerung einen qualifizierten Bodenschutzgutachter hinzuzuziehen.

Darüber hinaus hat die o.g. Regionalstelle der SGD Süd den vorgelegten Planvorentwurf aufgrund von Mängeln im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept abgelehnt. Auch die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße - Abteilung Gesundheit sowie der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau regten eine intensivere Bearbeitung des Themas Niederschlagswasserbeseitigung an. Zwischenzeitlich konnte das Konzept unter Begleitung eines fachkundigen Ingenieurbüros und in ständiger Kommunikation mit der SGD Süd zufriedenstellend weiterentwickelt und in den nun vorliegenden Planentwurf eingearbeitet werden.

Auf Anregung der Stadtverwaltung Landau, Brand- und Katastrophenschutz, wurden verschiedene Hinweise zur Löschwasserversorgung, zu notwendigen Zufahrts- und Durchfahrtsbereichen sowie zur Widerstandsfähigkeit von Dachbegrünungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleiches gilt für die Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu möglichen Kleindenkmalfunden.

Sowohl der NABU, der Landesjagdverband als auch das Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen haben auf die Problematik des Insektensterbens sowie der Irritation nachtaktiver Tiere durch Lichtverschmutzung hingewiesen. Diesen Anregungen wird durch die Festsetzung von insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin im Bebauungsplan entsprochen.

Weiterhin regen der NABU und der Landesjagdverband an, Nistmöglichkeiten für Schwalben, Fledermäuse und evtl. die Schleiereule zu schaffen. Dem wird nicht gefolgt, da die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung keine diesbezüglichen Maßnahmenvorschläge enthält und keine Notwendigkeit für die Anbringung von Nisthilfen gesehen wird.

Die beteiligten Nachbargemeinden haben keine Einwände gegen die Gebietsentwicklung geäußert.

Planungsverfahren:

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet befindet sich im Innenbereich 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.

Während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB ist zwischen Vorhabenträger und Verwaltung ein Durchführungsvertrag zu erarbeiten. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans unterzeichnet.

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.

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / 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 02.06.2023

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf vom 02.06.2023

Anlage 3: Begründung, Entwurf vom 02.06.2023

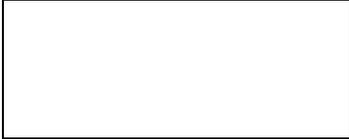
Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf vom 01.06.2023

Anlage 5: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung:

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