



Sitzungsvorlage 610/752/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 21.06.2023	Aktenzeichen: 61_32/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	26.06.2023	Vorberatung N	
Ortsbeirat Wollmesheim	06.07.2023	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	11.07.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	18.07.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ der Stadt Landau in der Pfalz;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 3 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ vom 25.10.2022 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ wird gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 01.06.2023 (Anlage 1-3) als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) gebilligt.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Landesstraße (L 509), mit der Bezeichnung „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“ besteht 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, 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 Teilflächen von 1915/7, 1915/11, 1915/17, 1915/26, 2207/3 und 2253. Die Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. 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.

Anlass, Zweck und Ziele der Planung:

Auf Antrag des Vorhabenträgers ABL GmbH & Co. KG vom 29.09.2018 hat der Stadtrat am 13.11.2018 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Das Vorhaben stellt einen Baustein in der Gesamtentwicklung des neuen Stadtquartiers Südwest dar und entspricht damit den Zielsetzungen der Stadt Landau an diesem Standort. Im Rahmen der Baulandstrategie wurde diskutiert und festgelegt, dass im Südwesten der Landauer Kernstadt eine zentrale Wohnbauentwicklung stattfinden soll, die einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Kernstadt (2.000 Wohneinheiten bis 2030) leisten soll. Das Baukonzept ist in den Rahmenplan der Gesamtentwicklung eingebunden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ soll bereits vor der Entwicklung des ersten Entwicklungsabschnittes des Stadtquartiers Südwest Baurecht geschaffen und Wohnraum realisiert werden.

Damit verbunden ist auch das Ziel, sozial geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit verbundenen Schaffung von Baurecht hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Bedingungen der Quotierungsrichtlinie (Stand 08.03.2017) umzusetzen. Dies bedeutet, dass 25 % der neu geschaffenen Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau realisiert werden.

Vorhabenbeschreibung:

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie von fünf Reihenhäusern. Beide Gebäude sollen zweigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden. Die Höhenentwicklung folgt einer Staffelung von Norden nach Süden. Nördlich angrenzend hat der Vorhabenträger bereits ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss errichtet. Diese Nord-Süd-Abstufung wird einer sensiblen Ortsrandgestaltung gerecht und entspricht insofern auch dem Wettbewerbskonzept für das Gesamtgebiet.

Im Mehrfamilienhaus im Westen des Plangebietes entstehen 25 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe. Unter dem Gebäude werden die Keller- und Technikräume untergebracht und eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen errichtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die neue Erschließungsstraße. Zusätzlich werden zehn oberirdische Stellplätze entlang der Erschließungsstraße realisiert.

Rund um das Gebäude sowie im Innenbereich des U-förmigen Baukörpers des Mehrfamilienhauses werden teils gemeinschaftlich nutzbare, teils private Grünflächen angelegt. Außerdem ist ein Spielplatz vorgesehen. Östlich des Mehrfamilienhauses sind 5 Reihenhäuser geplant. Diese erstrecken sich über zwei Vollgeschosse und ein als Staffelgeschoss ausgebautes Dachgeschoss. 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 und im weiteren Verlauf zunächst über den bestehenden Wirtschaftsweg (Schlittweg). Sobald die Erschließung des östlich angrenzenden 1. Bauabschnittes des neuen Stadtquartiers Südwest realisiert ist, kann der Kfz-Verkehr von Osten kommend die Wohngebäude bzw. Stellplätze erreichen. Der Schlittweg kann dann wieder ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr und dem Fuß- und Radverkehr dienen.

Mit dem Vorhabenträger wurde eine Verpflichtung zur Dachbegrünung vereinbart, da die Wohngebäude den westlichen Auftakt des neuen Stadtquartiers bilden und bei Westwinden eine möglichst lufthygienisch günstige Situation geschaffen werden soll, um das gesamte Quartier im weiteren Verlauf ausreichend mit Kaltluft zu versorgen. Gemäß der Solarrichtlinie der Stadt Landau entfällt aufgrund des Vorrangs der Dachbegrünung an dieser Stelle die Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen. Dennoch sieht der Vorhabenträger auf freiwilliger Basis eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen vor.

Dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fachgutachten:

Es wurden Fachgutachten zu folgenden Belangen erstellt und die Ergebnisse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet:

1. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung (Stufe 1); Vorbereitende Artenschutzprüfung; Allgemeine Artenschutzrechtliche Prüfung; Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
2. Baugrunderkundung und Gründungsberatung
3. Niederschlagswassermanagement und Schmutzwasserableitung – Gutachterliche Stellungnahme

Bisheriges Planungsverfahren:

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5):

Es sind 18 Stellungnahmen eingegangen. Von zwei Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange war keine Stellungnahme erforderlich, von 18 Beteiligten ging keine Stellungnahme ein.

Hauptkritikpunkt war die unzureichende Behandlung der Themen Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung. Sowohl die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als auch der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau äußerten sich hierzu. Die SGD Süd stimmte der Entwässerungsplanung nicht zu, die Abweichung in der Wasserbilanz wich zu stark vom ursprünglichen Zustand des natürlichen Wasserkreislaufes ab. Nach der Offenlage konnte das Entwässerungskonzept in enger Abstimmung mit der SGD Süd und einem fachkundigen Ingenieurbüro weiterentwickelt werden. Durch verschiedene zusätzliche Maßnahmen wie Begrünung der Tiefgarage etc. konnte eine Annäherung an den ursprünglichen Zustand erreicht werden, so dass das Konzept genehmigungsfähig war.

Die Umsetzung und der Nachweis der Maßnahmen muss auf der Ebene der Ausführungsplanung erfolgen.

Der EWL wies darauf hin, dass die geplante Schmutzwasserhebeanlage im Bereich Schlittweg nicht erforderlich ist. Im Rahmen der Baugenehmigung und der Herstellung einer Anschlussleitung für das Bauvorhaben Wollmesheimer Straße 5 wurde seitens des Bauherrn ein Schmutzwasseranschluss über das Grundstück an das Plangebiet vorgesehen. Der Architekt hat bestätigt, dass ein Leerrohr zur Aufnahme des Schmutzwasserkanals für die Neubebauung des Plangebietes verlegt wurde. Diese Leitung soll für die SW-Entsorgung genutzt werden.

Sowohl die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße als auch der Landesbetrieb Mobilität Speyer wiesen auf das fehlende Lärmgutachten hin. Ausgehend von der L 509 sei mit Verkehrslärm zu rechnen, der sich negativ auf die Wohnsituation auswirken könne. Sowohl der Lärmaktionsplan der Stadt Landau als auch das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ erstellte Schallgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung weist eine „Riegelwirkung“ auf, die die geplante Wohnbebauung vor Verkehrslärm abschirmt. Auf ein entsprechendes gesondertes Gutachten wurde daher verzichtet.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde (Bauordnungsamt) hat angeregt, dass die Zufahrt über den Schlittweg statt 4 m eine Breite von 4,50 m aufweisen sollte. Der vorhandene Schlitzweg genügt jedoch den Anforderungen und die Erschließung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist gewährleistet. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Balkone auf der Südseite aufgrund ihrer Abmessungen keine untergeordneten Bauteile darstellen, die die Baugrenzen geringfügig überschreiten dürfen. Daraufhin wurde die Projektplanung dahingehend angepasst, dass die Balkone nun als untergeordnete Bauteile gelten. Damit liegen die Abstandsflächen des Gebäudes auch nicht mehr auf der Erschließungsstraße. In diesem Zuge ist den Planern auch die geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze des Mehrfamilienhauses durch die Tiefgarage aufgefallen. Bei der unterirdischen baulichen Anlage handelt es sich auch nicht um ein untergeordnetes Bauteil. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes ist damit nicht verbunden, da es sich um eine Klarstellung handelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes ist, enthielt bereits zum Zeitpunkt der Offenlage entsprechende Darstellungen zur Lage und Dimensionierung des Tiefgaragengeschoßes.

Im Übrigen wurden die Hinweise insbesondere zu den Belangen der Archäologie und des Brandschutzes geringfügig ergänzt.

Information zum Durchführungsvertrag:

Der Durchführungsvertrag regelt im Wesentlichen den Zeitraum, in dem der Vorhabenträger das Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen hat. Ebenso verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Kosten für die Planung des Vorhabens sowie die Erschließungskosten zu tragen. Ebenso wird eine Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die Pflege und Entwicklung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vereinbart.

Im Vertrag wird festgelegt, welche Maßnahmen von der Erschließungspflicht umfasst sind. Im vorliegenden Fall ist eine gesicherte Erschließung über den vorhandenen

Schlittweg und zur Erreichbarkeit der Hauszufahrten und Stellplätze eine abknickende, weiterführende Erschließungsstraße nach Osten erforderlich. Diese wird vom Vorhabenträger als Baustraße mit Leitungen und Anschlüssen (Kanal) hergestellt. Zusätzlich wird im westlichen Bereich der neuen Straße eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge hergestellt. In den kommenden Jahren wird die Straße an das östlich gelegene und in Planung befindliche Baugebiet „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ angeschlossen. In diesem Zuge erfolgt auch der Endausbau der Straße mit der für das Stadtquartier Südwest vorgesehenen Pflasterung, Bepflanzung und Möblierung.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil ist die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserableitung gemäß dem erarbeiteten Entwässerungskonzept. Überschüssiges Regenwasser soll in einem Retentionsbecken östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend gesammelt werden. Das Entwässerungssystem wird so konzipiert, dass ein nahtloser Anschluss an das System des späteren Gesamtquartiers (Stadtquartier Südwest) möglich ist.

Der Vertragsabschluss soll vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen. Der Vertragsentwurf ist Gegenstand der Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 11. Juli. Sollte der Entwurf beschlossen werden, wird der Vertrag den Parteien zur Unterschrift vorgelegt.

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 610/530/2018 dargelegt.

Alle Planungskosten, die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen, werden durch den Vorhabenträger erbracht. Die übrigen Planungskosten von rd. 9.400 € für die Aufstellung des Bebauungsplans (erweiterter Geltungsbereich) werden von der Stadt Landau übernommen.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich um einen Verfahrensschritt innerhalb eines bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens, weshalb von der Erstellung der Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 4: Begründung einschl. Umweltbericht, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 5: Synopse vom 01.06.2023 zur 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.