Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/757/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 24.08.2023	Aktenzeichen: 61_32 / 610 St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	11.09.2023 19.09.2023	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan der Stadt Landau in der Pfalz „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße"; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße" vom 24.03.2023 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bebauungsplan „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße" wird einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom 18.8.2023 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1-3).

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße" in der Fassung vom 18.8.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen 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 aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Gemarkung Landau und umfasst den westlichen Bereich der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße. Der Bereich ist im Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau" als Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist Teil des westlichen Abschlusses der Südstadt und Einfahrtstor zum „Wohnpark Am Ebenberg". Es wird im Westen von den privaten Liegenschaften der

Südstadt, im Osten durch die Paul-von-Denis-Straße, im Norden von der Franz-Schubert-Straße und im Süden von der Mozartstraße begrenzt.

Der rund 8570m² große Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 5182/008, 0791/100, 0791/101, 0791/102, 0791/103, 0791/104, 0791/105, 0791/106, 0791/107, 0791/108, 0791/013, 0791/016, 0791/002, 0791/077, 0791/091, 0791/092, 0791/093, 0791/094, 0791/095, 0791/096, 0791/097, 0791/098, 0791/099, 0886/178, 0886/179 und 0886/181. Die Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden.

Planungsanlass und Planungsziele:

Die städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen im Rahmen der „Konversion Landau Süd" haben den Bereich um die heutige Paul-von-Denis-Straße in der Nutzungsabwicklung sinnvoll und verträglich strukturiert und geben der östlichen Südstadt eine klare bauliche Fassung.

Die in den letzten Jahren zunehmende Nachfrage und Ansiedlung höherwertiger wohnbaulicher und dienstleistungsorientierter Nutzungen, die damit einhergehende sinnvolle Nachverdichtung und die Umsetzung der Solarrichtlinie, für die auch neue innovative Ansätze ermöglicht werden sollen, erfordern aus heutiger Sicht eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau" und damit eine Änderung des Planrechts. Die für den Bereich vorliegende Projektplanung „Fittercampus" steht als Beispiel für die Verknüpfung von Wohnen und besonderen Ansprüchen an die Wohnumgebung. Die Bebauungsplanänderung nimmt die veränderten gesellschaftlichen Ansprüche auf und integriert diese städtebaulich in die Gesamtkonzeption der Konversion Süd.

Wesentliche Inhalte und Ziele der Bebauungsplanteiländerung werden sein:

- eine klare, bedarfsorientierte, vertikale und horizontale Gliederung der Nutzungsarten von Westen (Wohnen) nach Osten (Dienstleistung/Gewerbe/Freizeit) und von oben (Wohnschwerpunkt) nach unten (Dienstleistungsschwerpunkt);
- die Zulassung von untergeordneten Handelsflächen (kleinflächiger Einzelhandel mit Nahversorgungsschwerpunkt)
- die Anpassung und Konkretisierung der Höhenfestsetzungen unter Berücksichtigung von Dachaufbauten und Dachnutzungen;
- die Erhöhung der baulichen Ausnutzung für Wohngebäude auf dem westlichen, rückwärtigen Grundstücksteil (Bauen in zweiter Reihe);
- die Festsetzung der Solarpflicht auf geeigneten Dachflächen von Neubauten.
- Festsetzung von Mindestanforderungen durch Solarpflicht und Regenrückhaltung bei gleichzeitiger Nutzung als Aufenthaltsfläche

Ergebnisse der Fachgutachten:

Lärmgutachten: Die schalltechnische Untersuchung des Büros Kohnen Berater & Ingenieure zeigt, dass aufgrund des Gewerbe- und Verkehrslärms Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch an den vorhandenen Wohngebäuden im Westen des Plangebietes eingehalten werden. Dies entspricht den bisherigen Erkenntnissen und Schallschutzmaßnahmen aus dem

rechtskräftigen Bebauungsplan. Insgesamt ist festzuhalten, dass durch den festgesetzen Gebäuderiegel an der Paul-von-Denis-Straße sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden westlichen Bestandsgebiete profitieren.
Auch die zulässigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der TA Lärm werden eingehalten.

Exkurs zur Baugenehmigung Teil Nord: In eingereichten schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens hinsichtlich des Gewerbelärms untersucht. Dabei wurde sowohl die Zusatzbelastung aufgrund der gewerblichen Quellen im Plangebiet als auch die Vorbelastung durch die gewerblichen Quellen außerhalb des Plangebiets in die Untersuchung eingestellt. Im Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl am eigenen Bauvorhaben als auch an den vorhandenen Wohngebäuden im Westen des Bauvorhabens eingehalten werden. Die dazu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Übereinstimmung mit Einzelhandelskonzept
In einer gutachterlichen Stellungnahme konnte dargelegt werden, dass die zulässigen Nutzungen (kleinflächiger Handel, Nahversorgung und Verkaufsflächen) im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben (Agglomerationsverbot hinsichtlich des benachbarten Netto-Marktes an der Cornichonstraße) und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau stehen. Die aktuell geplanten Nutzungen des Bauherren (Nahversorger mit max. 400 m² Verkaufsfläche, Bikeshop mit integrierter Werkstatt mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche) wären damit zulässig. Durch die Planänderung wird folglich keine Veränderung gegenüber der Ursprungskonzeption vorgenommen und eine Beeinträchtigung des Zentrums oder einzelner Versorgungsstandorte nicht begründet.

Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Mauereidechsen und Wechselkröten erforderlich. Diese sind zuvor bei der SGD Süd als Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die abgesammelten Tiere werden umgesiedelt, innerhalb des Geltungsbereiches sind eidechsenfreundliche Strukturen herzustellen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen

Wasserhaushaltsbilanz
Das Gutachten konnte darstellen, dass mit Hilfe von verschiedenen Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Zisternen etc.) die signifikante Steigerung des Direktabflusses auf ein Minimum reduziert werden kann. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ergibt sich damit ein als sehr gut zu bewertendes Ergebnis im Sinne der Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt.

Altlasten
Die im Gebiet liegenden Grundstücke wurden bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfangreich auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen untersucht. Bei dem Gelände handelt es sich um einen sanierten Altstandort (ehemaliger Mineralölhandel). Ein von Restbelastungen betroffener Grundstücksbereich wurde in der Planzeichnung markiert. Abhängig von der Tiefe der Bodeneingriffe erfolgen im Rahmen der Baugenehmigung weitere Auflagen. Für die Errichtung von Gebäuden, Wegen und Grünanlagen ist keine Nutzungseinschränkung zu erwarten.

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

Am 27.03.2023 stellte die Stadtverwaltung in einer Infoveranstaltung den Bebauungsplanvorentwurf der interessierten Öffentlichkeit vor. In der anschließenden formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 9 Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden die vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise zusammengefasst. Die ausführliche Ausarbeitung der einzelnen Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplanentwurf in Anlage 4.

- Maß der baulichen Nutzung: Bemängelt wurden eine zu hohe Dichte durch die Höhe der baulichen Anlagen sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Es wurde der Wunsch nach einem Übergang zur Bestandsbebauung geäußert.

  Anlass und Ziel der Planung ist die Nachverdichtung im westlichen Grundstücksbereich unter Berücksichtigung von Abständen und Freibereichen zur westlichen Bestandsbebauung. Das Baufenster wurde zu diesem Zweck im Vorentwurf nach Norden erweitert. Um der lockeren anschließenden Bebauung gerechter zu werden, ist das Baufenster im MU2 im Entwurfsplan nun in zwei Baufenster unterteilt worden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine gemischte Nutzung (MI) für das Plangebiet vorgesehen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 inklusive einer Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Diese wurde bereits im Vorentwurf auf eine GRZ von 0,45 reduziert. Der Wunsch nach abnehmender Dichte von Ost nach West ist damit ausreichend berücksichtigt. Die Festsetzungen regeln außerdem die Dachnutzung. Für Dachnutzungen sind in der Regel technische Anlagen wie Aufzüge, Treppenhäuser etc. erforderlich. Für diese wurde zusammen mit den PV-Anlagen eine max. Höhe von 3,5m festgesetzt, welche die maximale Gebäudehöhe von 13,80m (vorher 14m) überschreiten darf. Diese technischen Anlagen sind in ihrer Fläche begrenzt und sind von der Attika zurück zu setzen. Weitere Geschosse sind über dem obersten vierten Geschoss nicht zulässig.

- Carportzone im Anschluss an die Ersatz-Garagen in der Nordwestecke: Dem seitens der Garagenbesitzer vorgebrachten Wunsch einer Carportzone zur Überdachung der offenen Stellplätze vor den 4 Garagen wird nicht entsprochen. Die Herstellung der Ersatzgaragen ist im Zuge des Grundstücksverkaufes geregelt worden. Eine dem Hauptgebäude vorgelagerte zusätzliche Carportanlage an der Straßenecke Franz-Schubert-Straße ist städtebaulich nicht erforderlich und an der Stirnseite gestalterisch kaum in das Gebäudekonzept zu integrieren.

- Der Verlauf der Baulinie entlang der Paul-von-Denis-Straße (MU1) wurde bemängelt. Die Baulinie verläuft wie im rechtskräftigen Bebauungsplan in 3m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze. Damit wird das städtebauliche Konzept der Straße übernommen. Zur Gliederung des rund 150m langen Baukörpers soll nun im Mittelteil durch ein Vorziehen der Baulinie an die Straße eine Gliederung bewirkt werden.

- Berücksichtigung Vorkommen geschützter Tierarten: Diesen Anregungen wurde nachgekommen. Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes ist eine Artenschutzbetrachtung erfolgt. Die Ergebnisse sind als Festsetzungen und Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage eingearbeitet.

- Aktualisierung Verkehrsgutachten des rechtskräftigen Bebauungsplanes C25: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans C 25 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und auf Basis verschiedener Indikatoren (siedlungsstrukturelle Entwicklung, Einwohnerzahlen, Entwicklung der Mobilität etc.) das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert. Der Argumentation, dass sich die baulichen Volumina durch die Teiländerung deutlich erhöhen und damit deutlich mehr

Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, kann nicht gefolgt werden. Eine Anpassung des Verkehrsgutachtens wird aufgrund dessen nicht als erforderlich angesehen. Anregungen zur Ordnung der Verkehrsströme (Durchfahrtsperrung, Spielstraße, modale Filter) können nicht auf bauplanungsrechtlicher Ebene festgesetzt werden. Das bereits der Bevölkerung vorgestellte und in Umsetzung befindliche Verkehrskonzept Südstadt sieht durch verschiedene Maßnahmen die Verdrängung von Schleichverkehren vor.

- Entwässerung: Den Anregungen zum Umgang mit anfallendem Regenwasser auf dem Grundstück wird entsprochen. Im Rahmen der erstellten Wasserhaushaltsbilanz wurde die Umsetzbarkeit entsprechender Maßnahmen belegt.

Ergebnisse der Beteiligung der verwaltungsinternen Fachämter:
Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gemeldet. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen (Begrünung des Grundstücks, Hinweise zu Bodeneingriffen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) wurden in die Entwurfsunterlagen integriert.

Planungsverfahren / Projektstand:

Der Bebauungsplan wird 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.

Im Anschluss an den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Aktuell liegt für das Grundstück eine noch bis Jahresende begrenzte Optionsvereinbarung zwischen der Effit.com AG, vertreten durch Hrn. Fritz Grünewalt, und der Stadt vor. Mit Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens soll der Kaufvertragsentwurf abgestimmt und Zug um Zug mit Rechtskraft des Bebauungsplanes auch der Verkauf vollzogen werden. In den Bebauungsplan sind die Kernpunkte des vom Optionsnehmer initiierten Bürgerdialogs eingeflossen, sofern eine Rechtsgrundlage auf Basis des Festsetzungskataloges gem. § 9 BauGB besteht. Darüber hinaus können weitere Inhalte Bestandteil des Kaufvertrages werden (z.B. Nutzung der Stellplätze, Anlieferverkehr, lärmschützender Belag etc.).

Finanzielle Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen: Die Überarbeitung des Bebauungsplans und die Fachgutachten wurden an externe Büros vergeben, die über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert werden.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja ☐ / Nein x
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 18.8.2023
Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf vom 18.8.2023

Anlage 3: Begründung einschl. Fachgutachten, Entwurf vom 18.8.2023
Anlage 4: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung: