



Sitzungsvorlage 610/771/2024

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.02.2024	Aktenzeichen: 610_32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	19.02.2024	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	27.02.2024	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.03.2024	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „C 41, Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der Bebauungsplan „C 41, Friedrich-Ebert-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. 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 durchzuführen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Landau im Bereich der gründerzeitlichen Südstadt. Der Bebauungsplan wird im Norden durch die Glacisstraße, im Süden durch die Cornichonstraße, im Westen durch die Bismarckstraße und im Osten durch die Moltkestraße und den Wolfsweg begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst somit sechs Baublöcke in geschlossener bis halboffener Blockrandbebauung. Die Innenhöfe zeichnen sich durch begrünte, private Innenbereiche mit teilweiser Überbauung aus. Wohnen ist die vorherrschende Nutzungsart im Gebiet, wobei die Friedrich-Ebert-Straße als zentrale städtebauliche Achse das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht und dort auch eine Verfestigung und Intensivierung von wohngebietsverträglichen gewerblichen und/oder dienstleistungsorientierten Nutzungen vorstellbar ist, die diesen öffentlichen Ort prägen.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 7,36 ha umfasst die Flurstücke 740, 741, 742, 743, 743/2, 743/3, 743/4, 743/5, 743/6, 746, 746/2, 746/3, 746/4, 747, 747/2, 748, 748/2, 748/3, 748/4, 748/5, 748/6, 748/7, 748/8, 750/2, 750/3, 751, 751/3, 760, 760/3, 760/4, 760/5, 760/6, 760/7, 760/8, 760/9, 760/11, 760/14, 760/16, 760/17, 760/18, 760/19, 760/20, 760/21, 760/22, 761, 761/2, 761/3, 761/4, 761/5, 761/6, 761/7, 761/9, 763/2, 763/4, 763/5, 764, 764/2, 764/3, 766, 766/2, 766/3, 766/4, 766/5, 766/6, 766/7, 766/8, 767, 767/2, 767/3, 767/4, 767/5, 767/6, 768/3, 768/6, 769, 769/2, 769/3, 769/4, 769/5, 769/6, 770/3, 770/4, 770/5, 770/6, 770/7, 770/8, 770/11, 770/13, 771, 772/2, 773/3, 774/11, 774/12, 775, 775/2, 775/3, 775/4, 775/6, 775/7, 776, 776/2, 776/3, 776/4, 776/5, 776/6, 776/7, 776/8, 776/9,

776/10, 776/11, 776/12, 776/13, 776/14, 776/15, 776/16, 776/17, 777, 777/2, 777/3, 777/4, 777/5, 777/6, 777/7, 777/8, 5266, 5266/2, 5266/3, 5266/4, 5266/5, 5266/6, 5266/7, 5266/8, 5266/10, 5266/11, 5266/12, 5266/13, 5266/14, 5266/16, 5266/17, 5267, 5267/2, 5267/3, 760/23, 760/24, 763/11, 763/8, 763/10, 768/9, 762/1, 768/10 und 749 (teilweise), 774/13 teilweise. Die Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

Ausgangslage:

Anlass, Zweck und Ziele der Planung:

Anlass der Planung ist, den Bereich der Südstadt u. a. mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung zukunftsfähig und resilient zu gestalten. Einerseits hinsichtlich der Anforderungen und Herausforderungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben und andererseits um das gewachsene städtebauliche Gefüge aus Bewohnerschaft, Nutzungen und Baustrukturen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

Schwerpunkt Klimaanpassung

Das Stadtgebiet von Landau ist, wie viele andere Orte im Oberrheingraben, aufgrund der naturräumlichen Lage und des Klimawandels zunehmend thermisch belastet. Im Zuge des prognostizierten Klimawandels werden Hitzestress-Tage weiter zunehmen. Daher ist es wichtig, einerseits die lokalen Belastungsschwerpunkte zu kennen, andererseits aber auch die entlastenden Bereiche zu schützen.

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Landau aus dem Jahr 2019 hat für planerische Fragestellungen die räumlichen Wirkungszusammenhänge zwischen thermisch belasteten Räumen (städtische Wärmeinseln) und den ihnen zugeordneten Ausgleichsräumen ermittelt. Die Stadtklimaanalyse diene als Grundlage für die Erarbeitung von Maßnahmenvorschlägen für den Flächennutzungsplan sowie für das Klimaanpassungskonzept.

Im Bereich der Südstadt bis zum Wohnpark am Ebenberg finden sich vor allem in den Innenbereichen der Blockrandstrukturen wertvolle begrünte Innenbereiche. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des Mangels an Grünstrukturen ist die Gefahr der thermischen Belastung in diesem Gebiet relativ hoch. Dies hängt jedoch stark von den kleinräumigen Gegebenheiten ab. Kleinklimatisch günstig wirken sich begrünte Innenhöfe und Straßenbäume aus. Generell sind die vorhandenen grünen Innenhöfe durch die fortschreitende Innenverdichtung gefährdet. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Flächen mit hoher Bedeutung für das lokale Stadtklima - begrünte Innenhöfe“ soll auf die wertvolle vorhandene Struktur und ggf. auf Maßnahmen hingewiesen werden. Es ist stets abzuwägen, inwieweit eine maßvolle Innenverdichtung vorangetrieben werden kann, ohne die Strukturen im Gesamtbild zu gefährden. Ein mögliches Sicherungsinstrument des BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der mit seinen Festsetzungen den Innenbereich vor unkontrollierter Bebauung und Versiegelung schützt.

Im Klimaanpassungskonzept der Stadt Landau wird unter der Maßnahme 7.1.11 die Maßnahme zur Förderung und Entwicklung wertvoller privater Gärten, Innenhöfe und halböffentlicher Grünflächen beschrieben. Ziel ist der Schutz und die Förderung grüner, strukturreicher Gärten und Innenhöfe mit ihrem Baumbestand.

Gerade in den dicht bebauten und dicht besiedelten Stadtquartieren der Alt- und Südstadt sind die Innenhöfe wertvolle Erholungsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner. Sie sind grüne Oasen in ansonsten stark versiegelten Quartieren. Sie erfüllen

wertvolle klimatische, ökologische und soziale Funktionen. Der Druck auf die Innenhöfe durch Wohnbebauung und Parkierung ist hoch, der Erhalt der Flächen von großer Bedeutung.

Schwerpunkt Städtebau, Wohnen und Nutzungsvielfalt

Das in Aufstellung befindliche Innenentwicklungskonzept unterteilt die Kernstadt in 10 Teilgebiete, die jeweils einheitliche Siedlungstypen zusammenfassen. Dabei bildet die Südstadt ein Teilgebiet, das für eine halboffene Blockrandstruktur mit qualitätvollen Innenbereichen steht. Aus der Analyse ergibt sich somit die Zielsetzung, diese städtebauliche, historisch bedingte und wertvolle Konfiguration grundsätzlich zu erhalten.

Mit der Entwicklung des Wohnparks am Ebenberg hat sich die Lage des Plangebietes von einem Wohngebiet am Siedlungsrand zu einem zentral gelegenen Stadtteil entwickelt. Die Friedrich-Ebert-Straße bildet dabei die zentrale, stärker frequentierte Achse zwischen der Innenstadt und dem Wohnpark und hat sowohl durch ihre Neugestaltung als auch durch die angrenzenden Nutzungen einen städtischen Charakter. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher u.a., auch diese Achse einschließlich ihrer Verknüpfungsbereiche in die umliegenden Straßen zu stärken und Weiterentwicklungen hinsichtlich einer gemischten Nutzungsstruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) zu ermöglichen.

Fazit:

Bereits auf der gesamtstädtischen, übergeordneten und konzeptionellen Planungsebene wird deutlich, wo ein städtebaulicher Steuerungsbedarf durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht. Die sechs ausgewählten Baublöcke sind das Ergebnis einer abschichtenden Betrachtung. Sie gelten aufgrund ihrer noch gut erhaltenen städtebaulichen Struktur mit einem hohen Anteil an Grünflächen in den Blockinnenbereichen als besonders schützenswert. Bewusst wird an dieser Stelle und in der Nutzungskonkurrenz um die Freiflächen, dem Erhalt der Grünflächen aufgrund der klimatischen Belastung und der historischen, städtebaulichen Bedeutung als Erholungsraum, Vorrang vor der Innenentwicklung im Sinne von Nachverdichtung und Wohnraumschaffung gegeben. Dennoch soll es im weiteren Planungsverlauf eine detaillierte Analyse über die vorhandenen Nutzungen und Baustrukturen in den Blockinnenbereichen geben. Eine Sicherung der bestehenden Strukturen bis hin zu einer behutsamen Weiterentwicklung kann aufgrund privater Belange und Eigentumsinteressen sowie aus städtebaulichen Beweggründen durchaus angebracht sein.

Darüber hinaus kommt dem Gebiet und insbesondere dem Bereich um die zentrale Achse der Friedrich-Ebert-Straße aufgrund der „neuen“ stadträumlichen Lage zwischen Innenstadt und dem Wohnpark am Ebenberg eine wichtige Rolle zu. Die Funktionsvielfalt soll erhalten und gestärkt werden. Gleichzeitig nimmt die Attraktivität als Wohnstandort zu. Die strukturellen Voraussetzungen für preisgünstigen (Miet-)Wohnraum sind zu erhalten und zu schaffen.

Die Ziele der Planung werden sein:

- Sicherung der wertvollen Grünstrukturen in den Blockinnenbereichen als entlastende mikroklimatische Stadtbausteine und als Erholungsbereiche.

- Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, ggf. mit Möglichkeiten zur behutsamen Nachverdichtung.
- Sicherung und Weiterentwicklung von gemischt genutzten Bereichen, einerseits mit Stärkung des Handels und der Gastronomie und andererseits mit der Sicherung der Wohnfunktion mit preisgünstigem Wohnraum.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis:

Für das Gebiet besteht Planungsrecht nach § 34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Dort, wo klare Blockrandverhältnisse und einheitliche Ensembles ohne Innenbereichsbebauung erkennbar sind, sind Höhen, Baumassen und (rückwärtige) Baugrenzen relativ klar vorgegeben. Hier kann der § 34 BauGB teilweise noch seine Steuerungswirkung im Sinne der städtebaulichen Ziele entfalten.

Aufgrund der nach wie vor hohen Bautätigkeit sowie der Wohnungsknappheit und des damit verbundenen Drucks auf den Grundstücksmarkt besteht jedoch auch angesichts des Ermessensspielraums des § 34 BauGB die Gefahr einer Überformung der Blockinnenbereiche. Teilweise sind Bestandsgebäude vorhanden, die bei jeder Veränderung das Potential einer Vorbildwirkung entfalten können und somit durch Nachahmer die Baugrenzen weiter in den Innenbereich verschieben könnten. Um diese Fehlentwicklung zu verhindern und die Ziele der Stadtentwicklung umzusetzen, ist eine „Positivplanung“ mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Grundstücksverhältnisse:

Die Grundstücke befinden sich wie überwiegend im Privateigentum. Lediglich zwischen Mozartstraße und Cornichonstraße befinden sich einige Parzellen im städtischen Besitz.

Erforderliche Fachgutachten:

Für den Bebauungsplan ist eine geringe Regelungstiefe vorgesehen. Die Festsetzungen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele werden sich im Wesentlichen auf den Erhalt des Bestandes beziehen. Insofern werden keine Konfliktpotentiale ausgelöst, die gutachterlich zu untersuchen wären. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wird davon ausgegangen, dass keine Gutachten erstellt werden müssen. Mit der SGD Süd – Obere Wasserbehörde ist im weiteren Verlauf zu klären, ob eine Wasserhaushaltbilanz zu erstellen ist.

Planungsverfahren:

Im weiteren Verlauf werden zunächst mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabens überschlägig abgeschätzt (UVP-Vorprüfung). Werden bei der Planaufstellung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Weitere Vorgehensweise:

Der nächste Schritt ist neben der Erstellung der UVP-Vorprüfung, die Erarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ausgelegt wird.

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „C 41, Friedrich-Ebert-Straße“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

