



Sitzungsvorlage 610/772/2024

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.02.2024	Aktenzeichen: 61_32/610-St1		
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 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“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“ vom August 2023 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom Januar 2024 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“ vom August 2023 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Januar 2024 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Der Bebauungsplan „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2024 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit, welche Stellungnahmen geäußert hat, von dem Abwägungsergebnis schriftlich in Kenntnis zu setzen.

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: 791/2, 791/13, 791/16, 791/77, 791/91, 791/92, 791/93, 791/94, 791/95, 791/96, 791/97, 791/98, 791/99, 791/100, 791/101, 791/102, 791/103, 791/104, 791/105, 791/106, 791/107, 791/108, 886/178, 886/179, 886/181, 5182/8. Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 7 BauGB (Teil A der Bebauungsplansatzung) festgesetzt.

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 sind:

- 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:

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

- Schalltechnisches Gutachten

- Gutachterliche Stellungnahme zum Thema Einzelhandel
- Artenschutzprüfung
- Wasserhaushaltsbilanz
- Altlasten

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 4):

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023 gingen 2 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.

- Es wurde erneut infrage gestellt, ob die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen ausreichend aktuell für die Ermittlung der Schallschutzfestsetzung seien.

Die Verwaltung erläutert, dass den Festsetzungen das Schallschutzkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes C25 und die Verkehrsuntersuchung 2010 zugrunde liegt. Dieses Konzept wurde aktualisiert auf Basis der Verkehrszahlen aus dem „Verkehrsentwicklungsplan 2016“, welches für den Planfall 2030 die bekannten, gesamtstädtisch relevanten siedlungsstrukturellen Entwicklungen (z.B. Entfall der Süderschließung) berücksichtigt. Die Erhöhung des Baurechts in den Bebauungsplan-Teiländerungen (2. und 3. Teiländerung) haben jedoch keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrsmengen der prognostizierten Gesamtverkehrsentwicklung. Die Grundlagen und die daraus entwickelten Schallfestsetzungen werden daher als ausreichend erachtet.

- Des Weiteren wurden Hinweise redaktioneller Art in den Unterlagen berücksichtigt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023. Es sind 21 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen eingegangen. Die ausführlichen Abwägungsvorschläge können der beigefügten Anlage 5 entnommen werden. Die relevanten Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

- In der Stellungnahme des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau wird auf einen möglichen Konflikt zwischen den bestehenden Anforderungen der Gebietsentwässerung „östliche Südstadt“ und den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, insbesondere der Grundflächenzahl (GRZ) 2 hingewiesen und eine stärkere Einschränkung dieser gefordert. Daneben werden Hinweise zu technischen Anforderungen der Grundstücksentwässerung, den Pflichten der Überprüfung der Anlagen sowie redaktionelle Anpassungen der Texte gegeben.
Die Verwaltung stellt fest, dass für das vorliegende Plangebiet bereits Baurecht besteht und, dass die Sicherstellung der Entwässerung bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes konzipiert und die Kanäle zur Entwässerung auf dieser Grundlage dimensioniert und hergestellt wurden. Für den Geltungsbereich der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Im Ergebnis kann mit den als textliche Festsetzungen aufgenommenen Maßnahmen trotz der geplanten Nachverdichtung von einem nahezu naturnah

bebauten Referenzzustand (Abweichung 4%) ausgegangen werden. Das jeweilige Entwässerungskonzept für ein Grundstück ist maßgeblich vom zu beantragenden Bauvorhaben abhängig und wird daher erst im Rahmen der Bauantragsplanung erstellt und abgestimmt. Um die Abwasserbeseitigung sicherzustellen, werden die Vorgaben aus der Entwässerungsgenehmigung für die östliche Südstadt folgendermaßen übernommen: Die textlichen Festsetzungen zur GRZ 2 werden klarstellend ergänzt: Die Überschreitung der GRZ 2 ist nur dann zulässig, wenn die angeschlossene befestigte Fläche 78% der Grundstücksfläche nicht überschreitet. Außerdem wird festgesetzt, dass die zulässige Einleitmenge auf max. 114 l/(s*ha) bezogen auf die angeschlossene undurchlässige Fläche A_u zu begrenzen und durch hydraulische Berechnungen nachzuweisen ist. Außerdem wird der Anforderung entsprochen die Zulässigkeit von Kupfer, Zink und Blei für Flächen, die mit Regenwasser in Berührung kommen, zu definieren. Die technischen Hinweise zur Grundstücksentwässerung werden in die Textlichen Festsetzungen und die Begründung integriert.

- In der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wird auf die Bedeutung der Hochwasservorsorge hingewiesen. Die Verwaltung nimmt in die Begründung des Bebauungsplanes baufeldbezogene Aussagen aus dem Hochwasservorsorgekonzept sowie aus den Sturzflutkarten des Landes RLP auf und weist auf die Notwendigkeit der privaten Hochwasservorsorge hin.
- In den Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Abteilung Gesundheit wird Bezug auf die im Geltungsbereich befindlichen Restbelastungen genommen und auf die Nachweispflicht gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse hingewiesen.

Die Verwaltung kommt mit gutachterlicher Rücksprache zu folgender Einschätzung: Für den größten Teil des Gebietes ist sichergestellt, dass die ehemals vorhandenen Bodenbelastungen weitestgehend beseitigt wurden. Nur in zwei Teilbereichen der Flurstücke 791/17 und 791/18 sind Restbelastungen bekannt. Die entsprechenden Bereiche sind im Bebauungsplan bereits gekennzeichnet und die erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Eine Beeinträchtigung über den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch wird nicht erwartet. Von der erheblich kleineren und ebenso tiefliegenden Restbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) an der ehemaligen östlichen Baugrubenwand im Übergang zum Aurelisgelände geht keine Gefahr für Schutzgüter aus. Nur bei einem entsprechend tiefen Bodeneingriff sind abfallrechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Restbelastungen mit der Zeit weiter zurückgehen werden da MKW und AKW (aromatische Kohlenwasserstoffe) natürlichen Abbauprozessen unterliegen. Diese Einschätzung wird durch vorliegende aktuelle Untersuchungsergebnisse zum Bauvorhaben auf dem nördlichen Grundstücksteil unterstützt: Der Bericht bestätigt die bekannten Annahmen aus den dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten, sodass keine tiefergehenden Festsetzungen erforderlich werden. Die Begründung wurde um diese Erkenntnisse ergänzt.

- Die übrigen Stellungnahmen wurden als Hinweise in die Textteile der Bebauungsplanänderung integriert.

Planungsverfahren / Projektstand:

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.

In den Bebauungsplan sind die Kernpunkte des vom Vorhabenträger initiierten Bürgerdialogs eingeflossen, sofern eine Rechtsgrundlage auf Basis des Festsetzungskataloges gem. § 9 BauGB besteht. Sobald der Stadtrat über den Satzungsbeschluss entscheidet, beabsichtigt der Vorhabenträger das bislang noch für ihn optionierte Südgrundstück ebenfalls zu erwerben und mit dem bereits vorgestellten, auf den Bürgerdialog abgestimmten Konzept (geschlossener Riegel an der Paul-von-Denis-Straße mit integriertem Parkdeck und Sporthalle, zwei Stadtvillen in zweiter Reihe, eingeschränkte Hofnutzung, multifunktionale Dachnutzung) zu bebauen. Der Bauantrag liegt der Verwaltung bereits vor.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 3: Begründung einschl. Gutachten, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 4: Synopse vom 30.01.2024 zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage 5: Synopse vom 30.01.2024 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

