Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 07.01.2013	Aktenzeichen: 610 - St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.01.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	22.01.2013	Entscheidung	

Betreff:

Bebauungsplan C33 "Am Bürgergraben"
Entwurfs- und Offenlagenbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben“ in der Fassung vom Dezember 2012 wird als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes C 33 „Am Bürgergraben“ in der Fassung vom Dezember 2012 mit seinen textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie seiner Begründung und den zugrunde liegenden Fachgutachten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und befindet sich südöstlich des Forts Landau. Im Nordwesten wird das Plangebiet von Stützmauern (Teile der alten Befestigungsanlage) und der Grenze des Schulgeländes der Konrad-Adenauer-Realschule Plus begrenzt.
Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Forststraße. Im Südosten begrenzt der Derivationskanal, im Südwesten die Luitpoldstraße das Plangebiet.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Beim Bürgergraben handelt es sich um eine Fläche, die zunächst als Verteidigungsanlage in die Befestigungsanlagen der Festung Landau einbezogen war und erst in den ersten Nachkriegsjahren durch Aufschüttung bebaubar gemacht wurde. Im Zuge des Wiederaufbaus nach dem II. Weltkrieg wurde die Fläche mit eingeschossigen Gebäuden einfacher Bauart bebaut, die den heutigen Bestand darstellen. Aufgrund der von Beginn an einfachen Bauweise und dem teilweise sehr schlechten Erhaltungszustand ist ein Teil der Bebauung nicht mehr sanierungsfähig und steht zu weiten Teilen leer.
Damit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine in Teilen brachgefallene Fläche im Siedlungsbestand. Da in Landau gleichzeitig erheblicher Bedarf an Bauland mit einem entsprechenden Siedlungsdruck in den umgebenden Freiraum besteht, soll die Fläche im Zuge der Innenentwicklung neu geordnet und der südwestliche Teil des Plangebietes nach Abriss des maroden Gebäudebestandes zur Ansiedlung von Wohnbebauung genutzt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes mit ca. 10 Einzel- und Doppelhäusern (abhängig von der gewählten Bauform und der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen). Zur Vermeidung nachteiliger sozialer Auswirkungen soll die Möglichkeit einer Sanierung der in diesem Bereich noch bewohnten Bestandsgebäude Am Bürgergraben 1

und 13 planungsrechtlich grundsätzlich gewährleistet bleiben.
Die bereits sanierten Schwedenhäuser im Nordosten des Plangebietes sollen in ihren heutigen Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

3. Planverfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne müssen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung einer teilweise brachgefallenen Fläche
- Die Größe der Grundflächen liegen deutlich unter dem im § 13a BauGB benannten Schwellenwert von 2.0 ha
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

4. Ergebnisse der Fachgutachten

Zu Klärung **artenschutzrechtlicher Belange** wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben“ erarbeitet (BIOPLAN, Stand 04.11.2012). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben“ bei Realisierung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Baumrodungen und Gebäudeabriss nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 01. Oktober bis 28. Februar, Offenhalten der Offenlandfläche entlang der denkmalgeschützten Mauer, Erhalt des Gehölzbestands der öffentlichen Grünflächen, Pflanzung standortgerechter Gehölze auf den privaten Grundstücken, Erhalt wertvoller Einzelbäume sowie die Anbringung von Fledermaus- und Nistkästen im Plangebiet oder der Umgebung) als mit den Anforderungen des Artenschutzes gemäß §19 BNatSchG vereinbar angesehen werden kann.

Durch ein Bodengutachten (Freie Ingenieurgemeinschaft GEOCONTROL, Neustadt an der Weinstraße, 20.02.1997) wurde der Boden auf seine Eigenschaften als **Baugrund** sowie die **Versickerungsfähigkeit** des Untergrundes geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist. Bei den Untersuchungen zum Bodengutachten wurden keine Hinweise auf grundwasser- oder umweltgefährdende Stoffe festgestellt. Im gesamten Plangebiet muss jedoch bis zu einer mittleren Tiefe von 3 m mit Auffüllungen gerechnet werden, die örtlich auch Bauschutt und Ziegelreste enthalten. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Auffüllmaterialien wird für den Straßenbau vorsorglich eine Bodenverbesserung in 50% der Straßenfläche evtl. auch für den geplanten Radweg empfohlen.

5. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss ist geplant, den Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.
Wenn die Ergebnisse der Offenlage keine grundliegenden Änderungen der Planung erfordern, ist im Sommer 2013 der Satzungsbeschluss möglich.

Anlagen:

o Anlage 1: Bebauungsplans C 33 „Am Bürgergraben“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweise, Begründung; Entwurfsfassung vom Dezember 2012

Beteiligtes Amt/Ämter:

Umweltamt

BGO-K

Gebäudemanagement

Schlusszeichnung: