



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 27.02.2013	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	04.03.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	12.03.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	09.04.2013	Vorberatung	
Stadtrat	16.04.2013	Entscheidung	

Betreff:

Bebauungsplan C 34 "Am Lohgraben", Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau, zwischen der nördlich liegenden Straße „ Am Lohgraben“ und dem südlichen Queichgraben liegend, wird zur Schaffung von Baurecht für eine Wohnanlage der Firma Rose Raum GmbH gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan C34 „Am Lohgraben“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Begründung dargestellten Planungsziele und des vom Vorhabenträger erarbeiteten Vorentwurfs auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts (siehe Anlage) vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Planung und Erschließung des Vorhabens vorzubereiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 2 BauGB über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu informieren.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit der Nummer 2739/4, 27395, 2740/4 und 2740/5 in der Gemarkung Landau (siehe Anlage Geltungsbereich). Die genaue Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha.

Planungsanlass:

Die Rose Raum GmbH (Vorhabenträger) beabsichtigt die Entwicklung und bauliche Umsetzung des Konzepts „ Wohnraum am Lohgraben“ im westlichen Kernstadtbereich von Landau. Das hierfür benötigte Baurecht soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan und einen abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan geschaffen werden. Die Kosten für die Planung, einschließlich der erforderlichen Gutachten, die Erschließung und den Bau des Vorhabens übernimmt die Rose Raum GmbH als Vorhabenträger.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans können einerseits für den Vorhabenträger verlässliche rechtliche Grundlagen geschaffen werden. Andererseits kann die Stadt Landau dadurch den notwendigen Rahmen hinsichtlich des Maßes der Bebaubarkeit und begleitende Maßnahmen zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung festsetzen.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Fläche (siehe Anlage Geltungsbereich), die die Rose Raum GmbH entwickeln möchte, ist bereits Gegenstand der Untersuchung von Baulandpotenzialen in der Stadt Landau. Da es sich bei diesem Bereich um eine Arrondierungsfläche im bestehenden Siedlungskörper handelt, wird eine Entwicklung aus fachlicher Sicht begrüßt.

Planverfahren:

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dies soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Satzung) gem. § 12 BauGB erfolgen. Grundlage und Voraussetzung für einen solchen Plan ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger, der Kostenübernahmepflichten und Umsetzungspflichten regelt, und ein sogenannter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und das Vorhaben konkret darstellt.

Weitere Voraussetzungen für die Anwendung des Instruments sind die Initiative einer natürlichen oder juristischen Person als Vorhabenträger, der die Durchführung eines Satzungsverfahrens beantragt, Rechte an den beplanten Grundstücken besitzt (Eigentum, Grunddienstbarkeit, Erbpacht) und die Bereitschaft der Kostenübernahme für Planung, Erschließung und Bau des Vorhabens zeigt, die vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag abgesichert wird.

Die Voraussetzung, dass dem Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens vom Vorhabenträger ein konkretes Vorhaben dem Antrag zugrunde liegt, wird durch den schriftlich vorliegenden Antrag vom 19.02.2013 bestätigt. Zudem muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein (Bestätigung der Finanzierung durch die VR Bank Südpfalz), das Vorhaben durchzuführen und die Kosten zu tragen. Der Nachweis dazu liegt vor. Des Weiteren hat der Vorhabenträger Zugriff auf die von der Planung betroffenen Grundstücke (Nachweis über Auszüge vom Grundbuchamt) nachzuweisen. Die vom Vorhabenträger vorgelegten Auszüge vom Grundbuchamt liegen dem Antrag vor und werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch geprüft. Bis zur Entscheidung im Stadtrat (16.04.2013) wird diese abgeschlossen sein; wobei von einer positiven Beurteilung ausgegangen werden kann.

Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ (§§ 2-4 BauGB; §§ 8-10 BauGB) mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und mit Umweltprüfung durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie mehrere Fachgutachten. Gemäß § 12 Abs. 3 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan zum städtebaulichen Konzept (siehe Anlage) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da sich bei dem geplanten Vorhaben verschiedene wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Prüfungen bzw. Verfahren überlagern, wurde bereits im Vorfeld gemeinsam mit der zuständigen Wasserbehörden geprüft, welche fachlichen Anforderungen zur Umsetzung des Wohnbaukonzeptes zu beachten und zu erfüllen sind. Daraus ergaben sich wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Anforderungen an das Vorhaben, welche dem Vorhabenträger zu weiteren Bearbeitung bereits schriftlich mitgeteilt wurden.

Zeitlich parallel müssen mehrere weitere Verfahren betrieben werden:

- Durch die Stadt Landau muss eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, da derzeit noch keine Wohnbaufläche für den beantragten Bereich dargestellt ist. Im Parallelverfahren dazu erfolgt die Teiländerung des Flächen-nutzungsplanes.
- Der Regionale Raumordnungsplan weist für diesen Bereich eine Siedlungs-freifläche aus. Nach einer erster Rücksprache mit der Oberen Raumordnungs-behörde (SGD Süd) stehen dem Vorhaben zwar keine Flächenziele entgegen, jedoch muss das Vorhaben mit dem übergeordneten Ziel Z 31 des Landesent-wicklungsprogramms (LEP) IV, mit einer geforderten nachhaltigen Siedlungs-entwicklung, vereinbar sein. Im Zuge des

Bauleitplanverfahrens und dem Ergebnis der Untersuchung der Baulandstrategie soll daher mit der Oberen Raumordnungsbehörde die Entwicklung des Vorhabens in einer gemeinsamen Lösung abgestimmt werden.

- In einem weiteren Verfahren ist durch fachgutachterliche Aussagen zu prüfen, ob das Vorhaben der Rose Raum GmbH mit den artenschutzrechtlichen, naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist. Daraus können sich Auflagen an das geplante Vorhaben ergeben. Für den Fall, dass der noch abzuschließende Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers gebrochen wird, kann die Gemeinde gem. § 12 Abs. 6 BauGB das bis dahin möglicherweise entstandene Baurecht aufheben, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen.

Planungsziele:

Das Konzept der Rose Raum GmbH sieht auf dieser Fläche eine Wohnbauentwicklung vor, die für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte geeignet ist und Wohnraum für Menschen aller Altersgruppen anbietet. Der natürliche Charakter dieser Flächen soll nicht beeinträchtigt werden. Um dies zu gewährleisten wird für die Umsetzung des Vorhabens eine aufgeständerte Bauweise (ähnlich eines „Pfahlbau“-Konzeptes) beabsichtigt. Dieses Konzept sieht vor, weder in die Bodenstruktur und -beschaffenheit noch in die Funktion der Fläche als Grünfläche und – bei außergewöhnlicher Hochwasserlage – als Überschwemmungsfläche einzugreifen. In Anlehnung an die historische Nutzung von Fluß- oder Seeufern sollen sowohl die zukünftigen Baukörper als auch ihre fußläufige Erschließung auf Pfählen realisiert werden. Somit würde sich die Bebauung in idealer Weise in die heutige, sehr naturnahe Situation der Fläche einfügen, ohne diese zu stören oder gar zu zerstören. Ein weiteres Ziel des Konzepts ist die Integration der Bauten in die umliegende Natur. Der zum Teil hochwertige Baumbestand soll hiermit einbezogen werden. Die Gestaltung der Bereiche zwischen den Wohneinheiten soll zudem eine gemeinschaftliche Nutzung (Sitzplätze, Ruhezonen) ermöglichen. In der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage wird das städte-bauliche Konzept aufgezeigt.

Ferner sieht die Rose Raum GmbH eine Umsetzung ihres Wohnraumkonzepts auf höchstem energetischem Standard vor. Dies betrifft den Einsatz von Bau- und Isolierungsmaterialien aus nachhaltiger Erzeugung. Es ist daher auch beabsichtigt, eine zentrale Energieversorgung über ein entsprechend dimensioniertes Blockheizkraftwerk zu gewährleisten, das sowohl Wärme für Brauchwasser und Heizzwecke liefert, als auch – in Kombination mit Solarstrommodulen – elektrischen Strom liefern kann.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Erschließungsstraße „Am Lohgraben“, die bereits voll ausgebaut ist. Ein Kanal zur Ver- und Entsorgung ist vorhanden. Die Zugänglichkeit innerhalb des Plangebiets erfolgt nach einem internen Erschließungskonzept.

Erforderliche Fachgutachten:

Nach bisherigem Kenntnisstand werden im Rahmen des Planverfahrens Untersuchungen/Fachgutachten erforderlich sein. Dies ist u.a. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung, die die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß der sog. Natura 2000 Regelungen überprüft bzw. nachweist. Des Weiteren sind die Ermittlung der Umweltbelange inkl. Artenschutz, die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sowie die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen erforderlich. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten fließen in den landschaftspflegerischen Begleitplan und den Umweltbericht ein.

Ebenfalls nachzuweisen ist, dass anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Boden versickern kann. Alternativ dazu kann für das Vorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde eingeholt werden, wenn anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben eingeleitet werden soll. Für diese wasserwirtschaftlichen erforderlichen Planungen bzw. Anträge ist vom Vorhabenträger ein Fachplaner zu beauftragen, der über den erforderlichen Sachkundennachweis gemäß § 110 Landeswassergesetz (LWG) verfügt.

Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in die Abwägung eingestellt, die Grundlage für den Entwurfs- und Satzungsbeschluss ist.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des erforderlichen Umweltberichts (Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB) erfolgt durch den Vorhabenträger.

Auswirkungen

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Planungs- und Erschließungskosten.

Anlagen:

- Räumlicher Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan C 34 „Am Lohgraben“
- Städtebauliches Konzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4 zum Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

