



## Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.05.2013	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.05.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	04.06.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	11.06.2013	Vorberatung	
Stadtrat	25.06.2013	Entscheidung	

### Betreff:

Bebauungsplan C33 "Am Bürgergraben", Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C33 – Am Bürgergraben“ vom Dezember 2012 entsprechend den in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse vom 15.04.2013 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C33 – Am Bürgergraben“ vom Dezember 2013 entsprechend den in der als **Anlage 3** beigefügten Synopse vom 15.04.2013 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Änderung der textlichen Festsetzung B.12. wird nach § 4a Abs. 3 BauGB zugestimmt (Ergänzungsbeschluss).
4. Der Bebauungsplan „C33 - Am Bürgergraben“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom April 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (**Anlage 1**).

### 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).

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 04.12.2012). 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 Ingenieurgesellschaft 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 ca. 50% der Straßenfläche evtl. auch für den geplanten Radweg empfohlen.

### **5. Zentrale Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Abwägungsvorschläge**

### 5.1. Öffentliche Stellplätze/ Gartenfläche

Die Mieterin des Anwesens Bürgergraben 21 wies darauf hin, dass zwei der als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehenen Stellplätze derzeit von ihr als Gartenfläche genutzt werden. Aufgrund der derzeitigen vertraglichen Situation wäre daher die Herstellung dieser beiden Stellplätze zurzeit nicht möglich. Zwischen der Mieterin und dem Gebäudemanagement wurde sich darauf geeinigt, dass die Mieterin im Austausch für die Fläche der vorgesehenen Stellplätze einen Teil der als öffentliche Grünfläche ÖG 1 ausgewiesenen Fläche zwischen dem bestehenden Grundstück und dem festgesetzten Fußweg in Richtung Schule - entsprechend der heutigen Nutzung als Gartenfläche erhalten kann. Die Mieterin stimmte dieser Lösung zu, so dass die Stellplätze wie vorgesehen hergestellt werden können. Die planerische Zielsetzung zur Herstellung als öffentliche Grünfläche bleibt trotz dieser zwischenzeitlichen privaten Nutzung unverändert bestehen, so dass diese Zwischennutzung dem Bebauungsplan nicht widerspricht.

### 5.2. Umgang mit zwei vorhandenen Lagergebäuden

Im Bereich des Verkehrsgrüns befinden sich zwei Lagergebäude. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes überplanen diesen Bereich (städtebauliches Ziel). Die beiden Lagergebäude genießen Bestandsschutz. Mittelfristiges städtebauliches Ziel ist jedoch die Herstellung von Verkehrsgrün und Erschließungsflächen.

Die Herstellung der Erschließungsstraße (in diesem Teil provisorisch) ist unter den gegenwärtigen Bedingungen (Bestandsschutz der Lagergebäude) auch bei Zugrundelegung eines dreiaxigen Müllfahrzeuges möglich, so dass die Erschließung des Baugebietes dennoch gesichert ist.

Bei Wegfall der Gebäude ist eine Wiedererrichtung nicht zulässig, so dass dann die Erschließungsstraße an dieser Stelle endgültig hergestellt wird.

### 5.3. Dachform

In einer Stellungnahme wurden Pultdächer oder versetzte Sattel-/Pultdächer angeregt. Dieser Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulich sensiblen Bereich zwischen einer denkmalgeschützten Bebauung im Südosten und der Anlage des Forts Landau im Nordwesten. Städtebaulich wird die Fläche bisher durch die Bauform der zu erhaltenden Schwedenhäuser im nördlichen Plangebietsbereich geprägt. Um ein städtebaulich verträgliches Siedlungsbild zu gewährleisten sind ausgehend von dem Bestand der Schwedenhäuser lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Die städtebauliche Erscheinung des Baugebietes wird dabei in erheblichem Maße von der Dachlandschaft bestimmt. Die Zulässigkeit von Pultdächern und versetzten Pult- oder Satteldächern wird abgelehnt, da damit das Planziel des harmonischen und am Bestand der Schwedenhäuser orientierten Siedlungsbildes praktisch nicht mehr zu verwirklichen wäre.

### 5.4. Zwischenfazit

In der Summe führen die Aussagen weder zu einer Änderung der Planzeichnung noch zu einer Änderung der textlichen Festsetzungen.

## **6. Zentrale Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Abwägungsvorschläge**

### 6.1. Einfriedungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes C33 „Am Bürgergraben“ setzte fest, dass Einfriedungen entlang der Straßen „Am Bürgergraben“ sowie im Vorgartenbereich auf eine Höhe von 0,80 m beschränkt sind.

Die Bauordnungsabteilung wies auf einen Grundsatzbeschluss des Bauausschusses hin, wonach künftig in allen Baugebieten entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu 1,25 m hohe durchsichtige Einfriedungen mit einer max. Sockelhöhe von 0,80 m zugelassen werden. Auch wies die Bauordnungsabteilung darauf hin, dass keine Festsetzung zu Einfriedungen entlang des geplanten Rad- und Fußweges getroffen wurden und dort somit gemäß Landesbauordnung eine Höhe von 2,00 m zulässig sei. Vor diesem Hintergrund wurde die Festsetzung B. 12. entsprechend angepasst.

Nach § 4 Abs. 3 S. 1 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen, wenn dieser nach der Offenlage geändert oder ergänzt wurde. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Im Falle der Änderung der textlichen Festsetzung zu den Einfriedungen (B.12) ist ausschließlich das Gebäudemanagement als Eigentümerin der Fläche betroffen. In seiner E-Mail vom 28.03.2013 stimmte das Gebäudemanagement der Änderung zu. Eine erneute Offenlage des Entwurfs ist nicht erforderlich.

#### 6.2. Artenschutz

Die Aussagen zu den Artenschutzmaßnahmen können im Rahmen des Bebauungsplanes nicht rechtsverbindlich festgesetzt/ geregelt werden. Dadurch, dass das Gebäudemanagement im Eigentum der Fläche ist, wird durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Gebäudemanagement und dem Umweltamt sichergestellt, dass die Belange des Artenschutzes adäquat berücksichtigt werden. Ein Hinweis zum Artenschutz ist bereits im Entwurf des Bebauungsplanes enthalten.

#### 6.3. Ergänzende Hinweise

Hinweise wurden zu den Themen Landesarchäologie, Radon, Entsorgung anfallenden Abbruchmaterials und zur wasserrechtlichen Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen im Gewässerrandbereich ergänzt.

#### 6.4. Zwischenfazit

In der Summe führten die Stellungnahmen lediglich zu einer Aufnahme der Hinweise und der Änderung der Festsetzung B.12. Die Hinweise haben lediglich klarstellenden, informativen Charakter. Zur Festsetzung B.12 siehe oben.

### **7. Weiteres Vorgehen**

Bei positiver Zustimmung zum Beschlussvorschlag zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes C33 – „Am Bürgergraben“ wird der Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan unmittelbar in Kraft.

Im April dieses Jahres wurde vom Gebäudemanagement das Verfahren zur Vergabe der Bauplätze begonnen. Dieses soll Mitte Juni 2013 abgeschlossen sein.

Etwa im August 2013 soll mit der Herstellung der Erschließung begonnen werden.

Voraussichtlich zum Ende des Frühjahrs 2014 kann mit dem Bau der Wohngebäude begonnen werden.

#### **Anlagen:**

1. Bebauungsplan „C33 – Am Bürgergraben, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Satzungsfassung, April 2013
2. Synopse vom April 2013 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Dezember 2012
3. Synopse vom April 2013 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom Dezember 2012

Beteiligtes Amt/Ämter:

Umweltamt

BGO-K

Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:

