



Sitzungsvorlage

610/252/2013

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 12.11.2013	Aktenzeichen: St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	18.11.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	26.11.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	03.12.2013	Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2013	Entscheidung	

Betreff:

Bebauungsplan C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“, Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird zur Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur und einer geordneten Nachverdichtung der Bebauungsplan C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ 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 dieser Begründung dargestellten Planungsziele vorzunehmen.

Begründung:

Abgrenzung / Beschreibung des Geltungsbereichs:

Das überwiegend bebaute Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21,1 ha wird

- im Süden von der Straße Am Lohgraben,
- im Westen vom vorhandenen Siedlungsrand Landaus,
- im Norden von der Godramsteiner Straße bzw. der Eichbornstraße und
- im Osten vom Hans-Mayer-Weg bzw. Sport- und Parkflächen

begrenzt (genaue Abgrenzung siehe Anlage).

Planungsanlass / bestehendes Bauplanungsrecht:

Dieses Gebiet war in den letzten Jahren hinsichtlich seiner Eigentümerstruktur von einem altersbedingten Wandel sowie aufgrund der sehr großen Grundstücke einem erheblichen Siedlungsdruck und damit zahlreichen Nachfragen zur Verdichtung der Bauweise betroffen. Diese Veränderungen wurden teilweise durch Bestandsumnutzungen sowie teilweise durch Abriss/ Neubau im Stadtbild präsent.

Die aktuelle bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB, da die für dieses Gebiet aufgestellten Bebauungspläne C6a, C6b und C6c aufgrund von Verfahrensfehlern als unwirksam anzusehen sind. Dies hat das Verwaltungsgericht im Jahre 1996 bestätigt.

Im Rahmen des „Handlungskonzepts zur Überprüfung der Bebauungspläne“ von 1999 wurde auf Grund dessen in der Tabelle mit allen geprüften Bebauungsplänen im Hinblick auf den Erhalt des

Gebietscharakters für die drei v. g. Bebauungspläne die Neuaufstellung empfohlen. Diese Neuaufstellungen sind jedoch nie vollzogen worden.

In der Öffentlichkeit bestand und besteht jedoch tlw. die Annahme, dass die alten Bebauungspläne anzuwenden sind, da Sie förmlich nicht aufgehoben wurden. Von einem Teil der Bewohner bzw. Grundstückseigentümer in diesem Gebiet wurde deswegen gegen die Genehmigung einzelner Bauvorhaben gem. §34 BauGB Widerspruch eingelegt. Jüngst war ein durch Baunachbarn gegen das Vorhaben Im Löhl 5/ 5a angestregtes gerichtliches Eilverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht erfolglos; eine Entscheidung in der Hauptsache steht noch aus. Zur Klarstellung werden nun die alten (unwirksamen) Bebauungspläne C6, C6a und C6a-Neu aufgehoben.

In der Sitzung des Bauausschusses am 22.10.2013 hat die Verwaltung die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Plangebiets dargestellt und mögliche bauliche Entwicklungen auf der Grundlage von §34 BauGB dargestellt. Um künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen hat der Bauausschuss die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans C 35 ist es, die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur weitestgehend zu erhalten und durch maßvolle, auf die ursprüngliche Siedlungs- und Freiflächenstruktur bezogene Erweiterungsoptionen zu ergänzen.

Rahmenbedingungen:

Die Verwaltung hat daher eine problemorientierte Bestandsaufnahme und -analyse unter Berücksichtigung folgender Aspekte durchgeführt:

1. Bebauungs-/ Verdichtungsmaßnahmen seit 2005
2. Aktuell vorliegende Anfragen auf Verdichtung/ Bebauung
3. Grundstücke mit nur einem Bewohner und zugleich einem Alter von über 70 Jahren
4. Vorhandene Baulücken
5. Potentielle Nachverdichtungsgrundstücke

In der Zusammenfassung ergibt sich folgendes Ergebnis:

- Das Plangebiet ist von einer sehr großzügigen Grundstücksgrößentypik geprägt:
 - 24 Grundstücke > 2.000 qm Fläche (= 19%)
 - 64 Grundstücke zw. 1.000-2.000 qm Fläche (= 52%)
 - 36 Grundstücke < 1.000 qm Fläche (= 29%)
- Abriss- und Neubauvorhaben werden regelmäßig in erheblichem Umfang zur Nachverdichtung genutzt. Zum Beispiel werden im Fall Löhl 5/5a derzeit zwei Gebäudeeinheiten mit jeweils fünf Wohnungen realisiert.
- Innerhalb des Plangebiets sind sechs derzeit brachliegende und jederzeit bebaubare Grundstücke vorhanden.
- Es liegen der Verwaltung aktuell zu zwei Grundstücken Anfragen auf Abriss und Neubau sowie eine Anfrage zur Bebauung einer Baulücke zur Entscheidung vor.
- Von den insgesamt 122 Wohnadressen im Plangebiet sind 12 Adressen mit nur einer Person über 70 Jahre bewohnt (9,8%), acht weitere Adressen werden von nur einer Person unter 70 Jahren bewohnt (6,5%). Von nur zwei Bewohnern über 70 Jahre werden weitere 12 Adressen bewohnt (9,8%). Es ist somit bereits mittelfristig damit zu rechnen, dass weitere Immobilien auf dem Markt zum Kauf angeboten werden und – je nach baulichem Zustand – weitergenutzt oder abgerissen und die Grundstücke neu bebaut werden.
- Die Verwaltung wertet, mit Ausnahme der bereits seit 2005 verdichteten und der nicht eigenständig erschließbaren Grundstücke, alle Baulücken (7 Flst.) und Grundstücke > 2.000 m² (18 Flst.) als potentielle Nachverdichtungsflächen. Daher besteht für ca. 20 % aller Grundstücke im Plangebiet die Möglichkeit, dass sie zukünftig nachverdichtet werden und sich die Anzahl der Wohneinheiten erheblich erhöht. Sofern die Grundstücke > 1.000 m² als Nachverdichtungspotentiale mitgewertet würden, würde sich der Anteil auf etwa 2/3 aller Grundstücke erhöhen.

Planungsziele:

Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur/ der Bebauungstypologie/ des Grünflächenbestands und Gewährleistung einer geordneten Nachverdichtung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Basierend auf den o.g. Analyseergebnissen und dem Umstand, dass einige städtebaulich relevante Bedingungen nicht durch § 34 geregelt werden können, schlägt die Verwaltung folgende Ziele für den in der Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich vor:

- Weitestgehender Erhalt des Grün- und Freiflächenbestands durch Festsetzung von engen Baugrenzen um die Bestandsgebäude.
- Ermöglichung von untergeordneten Anbauten, wo dies städtebaulich verträglich und sinnvoll erscheint.
- Weitestgehender Erhalt der kleinteiligen Bebauungsstruktur im östlichen Plangebiet und der aufgelockerten Bebauungsstruktur im sonstigen Plangebiet.
- Gestattung zeitgemäßer Nachverdichtungsmöglichkeiten, d.h.
 - max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus (Bestandsschutz für mehr WE),
 - maximal zwei Vollgeschosse
- Orientierung am Bestand für die Festlegung von Bauweise, Grundflächenzahl, Dachform und max. Trauf- bzw. Firsthöhe.

Planverfahren:

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter bestehen.

Erforderliche Fachgutachten:

Die Umweltbelange werden im für die Abwägung erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad ermittelt und bewertet. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im vereinfachten Verfahren nicht vorgeschrieben. Aufgrund der Überplanung eines überwiegend bebauten Gebietes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren kann sich die Notwendigkeit zur Erstellung weiterer Fachgutachten ergeben.

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Umweltamt

BGO-K

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

