



Sitzungsvorlage 610/288/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 14.07.2014	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.07.2014	Vorberatung	N
Stadtrat	22.07.2014	Entscheidung	Ö

Betreff:

Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben“ – 1. Änderung der Stadt Landau in der Pfalz, Abwägung, Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

- 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 März 2014 entsprechend den in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse vom Juli 2014 niedergelegten Abwägungsvorschläge 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C33 – Am Bürgergraben“ vom März 2014 entsprechend den in der als **Anlage 3** beigefügten Synopse vom Juli 2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Der Änderung der textlichen Festsetzung A.3 (Traufhöhe) und des Hinweises 20 (Artenschutz), der Änderung der zeichnerischen Festsetzung (Traufhöhe, klarstellend die Eintragung des Horstbaumes) sowie den Korrekturen / Ergänzungen in der Begründung wird nach § 4a Abs. 3 BauGB zugestimmt (Ergänzungsbeschluss).
- Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes C 33 „Am Bürgergraben“ – 1. Änderung in der Fassung vom Juli 2014 mit seinen textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie seiner Begründung und den zugrunde liegenden Fachgutachten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 zu beteiligen (**Anlage 1**). Es soll darauf hingewiesen werden, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden nicht angemessen verkürzt.

Begründung:

A) Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan umfasst ganz das Flurstück 4932/11, 4937/3 und teilweise die Flurstücke 4931/5 und 4937/2. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha (siehe Anlage 1).

B) Anlass, Zwecke und Ziele der Planung

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung dieses Gebietes soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Ziel ist es, die hochwertige Baufläche in direkter Innenstadt Nähe einer ihrer Lage entsprechender Nutzung zuzuführen und den vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) zu decken. Dabei ist die Fläche in die umgebenden Wohn-, Freizeit- und Bildungsnutzungen zu integrieren.

C) Zentrale Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Abwägungsvorschläge (vollständig siehe Anlage 2)

1. Traufhöhe

Von Seiten des Gebäudemanagements der Stadt Landau und zwei potenziellen künftigen Bewohnern wurde darauf hingewiesen, dass die wegen dem privatrechtlichen Ausschluss der Herstellung eines Kellergeschosses von 5,50 m auf 6,00 m erhöhte Traufhöhe zu niedrig angesetzt sei, um tatsächlich zwei Vollgeschosse ohne Dachschrägen-Obergeschoss errichten zu können (Ausführliche Darstellung siehe Synopse).

Mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) wurde die Thematik am 22.05.2014 erneut besprochen. Dabei hat die GDKE ihre inhaltlich ablehnende Position beibehalten, da nachteilige Auswirkungen auf die Wirkung der angrenzenden denkmalgeschützten Fortanlage befürchtet werden. Der Schnittzeichnung (Anlage 4) kann entnommen werden, dass sich die Auswirkungen bei einer Erhöhung der Traufhöhe um 50 cm verstärken. Zugleich wurde jedoch bestätigt, dass die Belange des Denkmalschutzes in diesem Fall der Abwägung zugänglich sind. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe wird demzufolge nicht die aufgrund des Umgebungsschutzes nach § 13 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz erforderliche denkmalrechtliche Zustimmung zu Baugenehmigungen verweigern, wenn die Traufhöhe von 6,00 auf 6,50 m angehoben werden sollte.

Abwägungsvorschlag:

Da aufgrund der Lage der Straße eine gleichzeitige Wahrnehmung der Fortanlage und der geplanten Gebäude nur eingeschränkt möglich ist, aus bodenschutzrechtlichen Gründen auf eine Unterkellerung verzichtet werden muss und zugleich eine angemessene Innenentwicklung ermöglicht werden soll, wird empfohlen, den privaten Belangen einer vereinfachten Bebaubarkeit der Grundstücke ein höheres Gewicht beizumessen als den denkmalpflegerischen Belangen.

2. Dachneigung

Von Seiten eines potenziellen künftigen Bewohners wurden Einwände gegenüber der Dachneigung geäußert. Durch Erhöhung der Traufhöhe bei gleichzeitig unveränderter Firsthöhe und Dachneigung, verringere sich die Breite der Giebelseite des Hauses entsprechend. Um wenigstens die vorher möglichen Maße erreichen zu können, bitten die Einwänder die minimale Dachneigung von bisher 35° auf etwa 31° zu senken. Dies würde ermöglichen, im Erdgeschoß eine Wohnfläche in annehmbarer Größe zu planen.

Abwägungsvorschlag:

Gemäß der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung überschreiten nur zwei der 10 neu zu bebauenden Grundstücken mit 494 m² und mit 515 m² die Grundstücksgröße, bei der sich eine veränderte Dachneigung auf die Wohnfläche auswirkt. Nur für diese Grundstücke würde eine Absenkung der Mindestdachneigung daher tatsächlich eine bessere Ausnutzbarkeit erlauben. Bereits mit einer geringfügigen Absenkung der Traufhöhe kann jedoch auch bei diesen Grundstücken bei Ausschöpfung der maximalen Firsthöhe und einer Dachneigung von 35° die maximal zulässige Grundfläche ausgenutzt werden. Dies erscheint zumutbar, zumal wechselnde Dachneigungen in Hinblick auf die Gestaltwirkung einer Bebauung erheblich auffälliger sind als kleinere Unterschiede in der Traufhöhe. Die Belange des Städtebaus in Form der aus der Gestaltungssatzung Landau übernommenen Festsetzungen zur Dachneigung werden daher höher bewertet als die privaten Belange.

D) Zentrale Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Abwägungsvorschläge (vollständig siehe Anlage 3)

Auswirkungen auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hat die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde. Die Verwaltung schlägt vor, den Einwänden und Anregungen in folgenden Aspekten zu folgen:

- Klarstellende zeichnerische Festsetzung des artenschutzrechtlich relevanten Horstbaumes als Nistplatz des Sperbers.
- Ergänzung des Hinweises 20.2 zu den Gehölzrodungen wie folgt:
 - „Darüber hinaus ist bei Baumfällungen vor Beginn der Durchführung immer durch einen Fachmann eine Oberprüfung von Höhlen, Spalten und Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen. Diese sind hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugetern wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer zu überprüfen. Bei einem möglichen Verdacht oder Hinweis ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau hinzuzuziehen. Ggf. wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.“
 - „Bei einem Vorkommen geschützter Arten ist über möglicherweise erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden.“
 - Der Horstbaum des Sperbers einschließlich eines Umkreises von 20 m ist aus Gründen des Artenschutzes besonders während der Brut- und Aufzuchtphase vor Beunruhigungen oder sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.“

Die Verwaltung schlägt vor, der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde in folgenden Aspekten nicht zu folgen:

- Der BUND empfahl, das Gebiet zu sanieren, um weitere Umweltschäden zu verhindern und anschließend als Waldfläche anzupflanzen.
Abwägungsvorschlag: Der Bundesbodenschutzgesetz konforme Umgang mit den gefundenen Bodenbelastungen wurde mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis wird eine Sicherung der bestehenden Bodenbelastungen durch Auftrag von unbelastetem Bodenmaterial als ausreichend zielführend angesehen. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine innerstädtisch gelegene Fläche, die sich sehr gut für eine Wohnbaunutzung eignet und daher entsprechend dem Gebot der Innenentwicklung weiterhin als Wohngebiet genutzt werden soll. Die Anpflanzung einer Waldfläche würde zudem denkmalpflegerischen Belangen widersprechen (Freihaltung der Sicht auf die Fortmauer).
- Der NABU weist auf das Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen hin. Es sollten in Form von CEF-Maßnahmen geeignete Ersatzlebensräume geschaffen werden und die Tiere vor Baubeginn umgesiedelt werden, sofern die CEF-Maßnahme zeitlich nicht ausreichend vor Baubeginn umgesetzt werden könnten.
Abwägungsvorschlag: Im Rahmen der Untersuchung zum Artenschutzgutachten wurden zwar Zauneidechsen in den Gärten im Nordosten des Plangebietes festgestellt, Mauereidechsen wurden jedoch keine gefunden. Diese könnten potenziell kleinräumig an besonnten warmen Mauerstellen vorkommen. Aus diesen Erkenntnissen heraus wurden Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, die ihren Niederschlag in den Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche ÖG1 gefunden haben. Weitere Maßnahmen sind deshalb nicht notwendig.
- In Bezug auf den nachgewiesenen Horstbaum-Standort des Sperbers sei es wichtig, dass ein ausreichender Abstand zum Horstbaum eingehalten würde und das Sperber-Paar in keinsten Weise in seinem Brutgeschäft gestört würde.
Abwägungsvorschlag: Gemäß den Hinweisen zum Bebauungsplan ist der Baumbestand in einem Umkreis von 20 m um Horstplätze des Sperbers zu erhalten.
- Die Untere Naturschutzbehörde befürwortet den Erhalt der gemeinschaftlichen Grünfläche – Verkehrsgrün im nördlichen Teilgebiet.
Abwägungsvorschlag: Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen ist bei gärtnerisch nutzbaren Flächen ein Bodenaustausch oder eine Auffüllung von mindestens 60 cm Stärke vorzunehmen, um den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze-Mensch sicher zu unterbrechen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche bietet zusätzlich die Möglichkeit der Versiegelung. Ungeachtet dessen ist es der Stadt Landau freigestellt, ob sie einen Bodenaustausch, Bodenauftrag oder eine

Versiegelung vornimmt. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden höher gewichtet.

- Der Hinweis, dass bei einer Auffüllung der öffentlichen Grünflächen mit 15 cm unbelasteter Bodenschicht offen ist, ob die vorhandenen Gehölze diese vertragen wird zur Kenntnis genommen. Selbiges gilt für die Ausführungen zum erhaltenswerten Baumbestand. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden höher gewichtet.

Die Verwaltung schlägt vor, den Anregungen folgender Behörden/ Träger öffentlicher Belange nicht zu folgen, da sich die Stellungnahme auf Punkte beziehen, die entweder bereits geregelt sind, die Umsetzungs- und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes betreffen oder als nicht städtebaulich erforderlich eingestuft werden (vollständig siehe Synopse): Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesarchäologie, Landesamt für Geologie und Bergbau, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz), Bauordnungsabteilung, Brand- und Katastrophenschutz, Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen der Stadt Landau, Polizeipräsidium Rheinpfalz, Polizeidirektion Landau, Energie Südwest Netz GmbH.

D) Planverfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren kommt nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt.

Bisher erfolgten folgende Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	1. April 2014
Ortsübliche Bekanntmachung	3. April 2014
Entwurfs- und Offenlagebeschluss	08. April 2014
Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 u. § 3 Abs. 2 BauGB)	10. April 2014
Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung über die Auslegung des Entwurfes	10. April 2014 Frist bis 22. Mai 2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	22. April 2014 Bis 22. Mai 2014

Die Änderungen der beschriebenen textlichen und zeichnerischen Festsetzung erfordern nach § 4 a Abs. 3 BauGB eine zweite Offenlage. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Die Verwaltung empfiehlt, hiervon keinen Gebrauch zu machen, um der Öffentlichkeit ausreichend Zeit zur Stellungnahme zu geben. Von der Beteiligung nur der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sollte aus Gründen der Arbeitsentlastung der von den Änderungen nicht betroffenen Stellen Gebrauch gemacht werden.

Auswirkungen:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wurde an ein externes Büro vergeben, sodass Kosten für ein entsprechendes Fachbüro entstehen. Ebenfalls können Kosten für evtl. erforderliche Fachgutachten entstehen. Haushaltsmittel stehen je nach Höhe der planerischen Leistungen im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements zur Verfügung.

Auswirkung:

Produktkonto: Wirtschaftskonto GML

Haushaltsjahr: 2014

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein ☐

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja ☐/Nein ☐

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja ☐/Nein

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

1. Bebauungsplan „C33 – Am Bürgergraben, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Entwurfsfassung, Juli 2014
2. Synopse vom Juli 2014 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom März 2014
3. Synopse vom Juli 2014 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom März 2014
4. Schnittzeichnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:

--