



Sitzungsvorlage
610/291/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 10.07.2014	Aktenzeichen: 610-St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.07.2014	Vorberatung	N
Stadtrat	22.07.2014	Entscheidung	Ö

Betreff:

Bebauungsplan C 34 "Am Lohgraben", Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 16.04.2013 im Nordosten geringfügig geändert (Anlage 4).
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 34 "Am Lohgraben" vom März 2014 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom 04.07.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 34 "Am Lohgraben" vom März 2014 entsprechend den in der als Anlage 2 beigefügten Synopse vom 04.07.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan C 34 "Am Lohgraben" einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom Juli 2014 zur Offenlage beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht, einschließlich des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt (Anlage 1).

Begründung:

Auf Grund der vergangenen Kommunalwahlen im Mai 2014 kommt kein Bauausschuss im Juli zustande, weshalb der Stadtvorstand dem Beschluss zur Offenlage durch den Stadtrat im Juli 2014 zustimmt, um die Umsetzung des Vorhabens nicht unnötig hinaus zu zögern.

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit der Nummer 2739/4, 2739/5, 2740/4 und 2740/5 in der Gemarkung Landau (siehe Anlage 4 Geltungsbereich). Die Änderung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Hinzunahme der erschließenden Straße „Am Lohgraben im Norden mit den Flurstücken: teilw. 2737/17 und 2737/13.

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.

Planungsziele:

Folgende wesentliche Planungsziele kennzeichnen das Vorhaben und können im Detail auch der Anlage 1 entnommen werden:

- Wohnbauentwicklung mit Pfahlbauten, verbunden über einen fußläufigen Steg
- Materialien der Gebäude: Putz, Beton und Holz
- Dächer werden als Pult- oder Flachdach ausgeführt
- Es entsteht Wohnraum für 5 – 7 WE in 5 Baukörpern mit jeweils 2-3 Etagen
- Die Häuser sind als Einfamilienhäuser mit großer Wohnfläche oder als Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlich großen Wohnungen nutzbar
- Barrierefreie Erschließung der Wohnungen im Erdgeschoss
- Möglichst geringe Eingriffe in Natur, Landschaft und das Hochwasserschutzgebiet
- Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Lohgraben“; Parkmöglichkeiten finden sich ausschließlich im Norden des Plangebiets an der Straße
- Im südlichen Bereich des Grundstücks wird das vorhandene Ufergehölz (am Mühlgraben) erhalten und ein Uferstreifen von 15 m parallel zum Mühlgraben entwickelt

Eingriff in Natur und Landschaft:

Durch grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen wird der Eingriff vollständig kompensiert. Durch das Vorhaben entsteht ein Kompensationsbedarf von -2.366 Ökowertpunkten, welcher auf der externen Kompensationsfläche „Am Pockensatz“ mit einer Aufwertung von +2.709 Ökowertpunkten ausgeglichen wird. Verluste von Gehölzen im Plangebiet werden durch umfangreiche Pflanzungen im Plangebiet zusätzlich kompensiert, um weitergehende Beeinträchtigungen von artenschutz-fachlichen Belangen auszugleichen und neue Habitatstrukturen vor Ort zu schaffen. Tieferegehende Informationen, z.B. Untersuchung der vorkommenden Arten, sind in der Anlage 1 dargestellt.

Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat ein Bürger eine Stellungnahme eingereicht. Er wies darauf hin, dass durch bereits erfolgte Auffüllungen der letzten Jahre auf Nachbargrundstücken das Hochwasserschutzgebiet in seiner Funktion beeinträchtigt wurde und führt darauf gleichzeitig Überschwemmungen seiner Gartenlaube und damit verbundenen Schaden zurück. Der erneute vorhabenbezogene Eingriff würde zu einer Verschärfung der Situation führen. Die Stellungnahme führt nicht zu einer Veränderung der Planung. In Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde sind die zu einer Minimierung des Eingriffes führende Pfahlbauweise und die Rücknahme der bisherigen Auffüllungen ausreichend, um anderweitigen Retentionsraum zu schaffen. Die Auffüllungen werden durch die Stadt Landau beseitigt. Dies wurde mit dem Umweltamt abgestimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein, die im Einzelnen einschließlich der jeweiligen Abwägungsvorschläge der Anlage 2 entnommen werden können. Die wichtigsten Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen werden an dieser Stelle zusammengefasst:

Stadtbauamt, Abteilung Bauordnung

Das Vorhaben weicht in seinem Entwurf in mehreren Punkten von den Vorgaben der Landesbauordnung ab:

- Die Garagen (Remisen) überschreiten in der Gesamtlänge 12m an der Grundstücksgrenze. Dies beeinträchtigt nachbarschützende Belange (z.B. ausreichende Belichtung, Belüftung der Wohnräume) und Bedarf der Zustimmung des Nachbarn. Der Entwurf wurde dahingehend angepasst, so dass die Garagenanlage auf zwei Seiten die Zufahrt in das Gelände begrenzt und die Gebäudelänge an der Grenze zum Nachbarn 12m unterschreitet.
- Die Baukörper sowie dazugehörige Terrassen überschreiten durch ihre hochgesetzte Lage (Pfahlbauweise) die Abstandsflächenregelung, so dass Nachbarschützende Belange beeinträchtigt werden. Diese bedürfen der Zustimmung der Nachbarn. Diese Zustimmung (Eintragung einer Baulast auf den Nachbargrundstücken) kann auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt werden. Der Plan wird an den 2 südlichen Baukörpern diesbezüglich angepasst. Für die drei nördlichen Baukörper ist dieser „Konflikt“ auf Baugenehmigungsebene zu lösen. Ohne diese Lösung ist eine Bebauung weiterhin möglich, allerdings nicht unter Ausnutzung der max. Vorgaben des Bebauungsplans.

Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde

In Zusammenfassung der vorliegenden Stellungnahmen der Naturschutzverbände und des Umweltamtes wurden verschiedene Belange vorgebracht. Da zum Zeitpunkt der Beteiligung kein Umweltbericht vorlag und Nachuntersuchungen während dessen erfolgten, konnten der Umweltbericht sowie die Artenschutzuntersuchung zum Entwurf offene Punkte klären. Den Forderungen die Anzahl der Fledermauskästen und Brutkästen zu erhöhen und Nachbesserungen an den Bewertungen der einzelnen Fachtexte vorzunehmen, wurde nachgekommen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Parallel zur Bearbeitung der Entwurfsunterlagen erfolgten mehrere Abstimmungs-gespräche zwischen der unteren und oberen Wasserbehörde mit dem Vorhabenträger. Darauf nimmt die SGD Bezug und weist auf textliche Unstimmigkeiten hin, die behoben wurden. Des Weiteren wurden diverse Hinweise in die Planung aufgenommen.

Auswirkungen

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

Auswirkung:

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /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:

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht (inkl. Grünordnungsplan und Fachbeiträgen)

Anlage 2: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 3: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage 4: geänderter räumlicher Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan C 34 „Am Lohgraben“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

