



Sitzungsvorlage

610/312/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.09.2014	Aktenzeichen: 610 St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.10.2014	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.10.2014	Vorberatung N	
Hauptausschuss	04.11.2014	Vorberatung N	
Stadtrat	18.11.2014	Entscheidung Ö	

Betreff:

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan C 34 "Am Lohgraben"

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen 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.
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. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 34 "Am Lohgraben" vom Juli 2014 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom 22.09.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 34 "Am Lohgraben" vom Juli 2014 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom 22.09.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan C 34 "Am Lohgraben" einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom September 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht, einschließlich des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt (Anlage 1). Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit, welche Stellungnahmen geäußert hat, von dem Abwägungsergebnis schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Begründung:

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.

Zum bisherigen Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs.1 BauGB durch den Stadtrat am 16.04.2013
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21. bis 28. März 2014
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 10. März mit Frist zur Abgabe bis 28. März 2014
- Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs.2 BauGB durch den Stadtrat am 22. Juli 2013
- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. August bis 04. September 2014
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 24. Juli mit der Frist bis 29. August 2014

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 – 8 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 durch aufgeständerte Bauweise
- Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Lohgraben“; Parkmöglichkeiten finden sich ausschließlich im Norden des Plangebiets an der Straße, freistehend und als Carports
- 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 einer externen Kompensationsfläche (Privatfläche am Pockensatz/ am Wollmesheimer Pfad) wird der Eingriff vollständig kompensiert. Verluste von Gehölzen im Plangebiet werden durch umfangreiche Pflanzungen im Plangebiet zusätzlich kompensiert, um weitergehende Beeinträchtigungen von artenschutzfachlichen Belangen auszugleichen und neue Habitatstrukturen vor Ort zu schaffen. Tiefergehende Informationen, z.B. Untersuchung der vorkommenden Arten, sind in der Anlage 1 dargestellt.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich zwei Bürger geäußert. Die Eingaben führen nicht zu einer Planänderung:

Bürger Nr.1 stellt das Vorhaben grundsätzlich in Frage auf Grund der hohen Flächenversiegelung im Garagen- und Stellplatzbereich. Darüber hinaus werden weitere negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, die seines Erachtens zu hohe Dichte, die optische Wirkung einer geschlossenen Bebauung, welche nicht einer maßvollen städtebaulichen Arrondierung entspräche, benannt.

Die Umsetzung eines Bauvorhabens, der der Stadtrat der Stadt Landau an dieser Stelle bereits grundsätzlich zugestimmt hat, führt immer zu den o.g. Folgen. Deshalb ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich umzusetzen. Die Versiegelung wird unter 50% gehalten und dem Hochwasserschutz wird durch die bauliche Ausführung Rechnung getragen. Der Siedlungsrand erhält mit der Bebauung tatsächlich einen eher geschlossen wirkenden Siedlungsrand, welcher allerdings durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen und zurücktretende Bebauung von der Straße als verträglich einzustufen ist sowie die Dichte betreffend der umgebenden Bebauung entspricht.

Der Bürger Nr.2 wies bereits in der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass durch bereits erfolgte Auffüllungen und ausbleibende Maßnahmen 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 durch die Stadt ausreichend, um anderweitigen Retentionsraum zu schaffen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein, die im Einzelnen einschließlich der jeweiligen Abwägungsvorschläge der Anlage 2 entnommen werden können. Die Stellungnahmen, welche tatsächlich abwägungsrelevant waren, werden an dieser Stelle zusammengefasst. Sie führten jedoch nicht zu einer Änderung der Planinhalte.

Vorranggebiet „vorbeugender Hochwasserschutz“

Der Verband Region Rhein-Neckar und die Obere Landesplanungsbehörde bei der SGD thematisierten das Einfügen des Vorhabens in das o.g. Schutzgebiet mit folgendem Ergebnis: Unter der (vorhandenen) Voraussetzung, dass die Planung mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt wurde, sehen beide Behörden keine Gründe der Planung nicht zu zustimmen. Es wird bestätigt, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist, da die vorgegebenen Ziele durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme des BUND und Umweltamt zu verschiedenen Aspekten

Grundsätzlich stellt der BUND das Projekt in Frage. Sowohl Umfang der Bebauung, aber auch die Lage seien ungeeignet, mit der Folge, dass es zur starken Beeinträchtigung von Naherholung, Lebensraum für Flora und Fauna und des Retentionsbereiches für Hochwasserschutz kommen würde. Das Umweltamt relativiert diese Aussagen aus fachlicher Sicht, da zum einen genannte Schutzgebiete überhaupt nicht oder nur am Rande betroffen wären und das Projekt durch mehrere Maßnahmen (u.a. Pfahlgründung, Ausweisung einer Schutzfläche im Gebiet) die Verträglichkeit ermöglicht. Die getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich wären zudem ausreichend, um das Vorhaben an dieser Stelle zu ermöglichen. Zudem hätten die unzugänglichen Privatflächen kaum einen Nutzen für die Naherholung, während der zu schaffende Ausgleich auf dem Pockensatz öffentlich zugänglich und damit viel eher diesem Zweck dienlich ist. Die vollständige Stellungnahme ist der Anlage zu entnehmen.

Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen: Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, trägt der Vorhabenträger alle anfallenden Planungs- und Umsetzungskosten

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht
- 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: Synopse zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 5: Synopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

