



Sitzungsvorlage
610/477/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.11.2017	Aktenzeichen: 61_32/610 St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.11.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	28.11.2017	Entscheidung Ö	
Ortsbeirat Dammheim	05.12.2017	Vorberatung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „DH 6 - Alte Bahnhofstraße“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt, vorbehaltlich des Ortsbeirats Dammheim, folgenden Punkten zu:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen in der Synopse (Anlage 1) abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „DH 6 - Alte Bahnhofstraße“ in der Fassung vom November 2017 wird zur Offenlage und Beteiligung der Behörden sowie der Nachbargemeinden beschlossen; die Begründung wird gebilligt (Anlage 2).
3. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird ab sofort förmlich im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Dammheim mit einer Größe von insgesamt ca. 5.424 m² und umfasst die Flurstücke 3228, 3229 und 3230.

Das am Ortsrand von Dammheim befindliche Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Entlang der Alten Bahnhofstraße verläuft ein ca. 7 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit 10 Hochstämmen. Zwischen diesen beiden Flächen verläuft ein rd. 2,5m breiter geschotterter Fuß- und Radweg.

Das Plangebiet wird nach Norden durch einen Wirtschaftsweg sowie die anschließende Ortsbebauung von Dammheim begrenzt. Nach Westen und Süden grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Alte Bahnhofstraße bzw. das jüngste Dammheimer Baugebiet DH5 an.

Bestehendes Bauplanungsrecht:

Der aktuelle "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet entlang der Alten Bahnhofstraße als „Grünfläche“ und im Übrigen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Planungsanlass und Planungsziele:

Das Plangebiet ist im Rahmen der Baulandstrategie als Arrondierungspotential ermittelt worden. Aus siedlungsstruktureller Sicht wird mit der Entwicklung dieses Gebiets der westliche Ortsrand um ca. 130m bis auf die Höhe der „Alten Bahnhofstraße“ Nr. 51 verlängert. Des Weiteren werden die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsanlagen und technischen Infrastrukturen besser ausgenutzt. Zur wohnbaulichen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Planungsziele sind die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) mit einer offenen Bebauungstypologie (Einzel-/ Doppelhäuser) und die Ausbildung eines attraktiven Ortseingangs.

Mit der Entwicklung von rund sechs bis zehn Wohneinheiten soll dem vorhandenen Bedarf im Stadtteil Dammheim Rechnung getragen werden.

Fachgutachten:

- Es wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Demnach handelt es sich um einen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker mit angrenzenden anthropogen überprägten Flächen. Bei den potenziell im Plangebiet vorkommenden (Tier-)Arten handelt es sich um weitverbreitete Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Für diese wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben nicht gegen naturschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

Es sind keine wertgebenden Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Baumbestand stellt ein Habitat für ungefährdete Vogelarten dar. Die Ackerfläche ist als Nahrungshabitat einzustufen.

Als artenschutzrechtliche Maßnahmen sind Festsetzungen zum Zeitpunkt von Bodeneingriffen und Baumfällungen erforderlich.

- Es wurde ein Baugrund- und Versickerungsgutachten erstellt. Demnach ist die Versickerung des Niederschlagswassers über private jeweils rd. 10 m² große Mulden möglich.
- Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 65 und den Bahngleisen Neustadt-Landau im Westen (750 m bzw. 900 m), der Ortsdurchfahrt auf der Alten Bahnhofstraße im Osten, der K 14 im Süden (250 m) sowie der rd. 40 m von der geplanten Bebauung entfernten Ölförderpumpe wurde ein Fachbeitrag Schall erstellt. Demnach kommt es aufgrund der Schallemissionen an der Westfassade der geplanten Gebäude nachts zu geringen Überschreitungen der Orientierungswerte. An den Nord-, Ost- und Südfassaden werden die Orientierungswerte am Tag sowie in der Nacht um bis zu 5 / 6 dB(A) überschritten.

Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Lärmpegelbereich III als Schalldämm-Maß der Außenbauteile und der Einbau von schalldämmten Lüftern bei Aufenthaltsräumen.

Der von der Ölförderpumpe ausgehende Gewerbelärm überschreitet die Immissionsrichtwerte nicht.

- Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine zusätzlichen Fachgutachten erforderlich.

Planverfahren:

Der Stadtrat hat am 30.09.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Planverfahren wurde bis dato als Vollverfahren durchgeführt. Daher erfolgte vom 17.07.2017 bis 28.07.2017 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargelegt.

In der Novelle des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 wurde die Möglichkeit eingeführt, dass Außenbereichsflächen, wo für Wohnzwecke eine überbaubare Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt werden soll, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden können. Diese Möglichkeit kann und sollte hier genutzt werden, da damit die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB einhergehen, d.h. u.a. keine formelle Änderung, sondern nur eine Berichtigung des Flächennutzungsplans, keine formelle Umweltprüfung und keine Dokumentation in einem formellen Umweltbericht. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange und die Bürger bereits auf die beabsichtigte Umstellung der Verfahrensart hingewiesen. Die Vertreter der Landes- und Regionalplanung haben gegen diese Verfahrensänderung keine Bedenken vorgebracht.

Ergebnisse der verwaltungsinternen Beteiligung

1. Bauordnungsabteilung

Stellungnahme: Ziff. A.9. (Nachweis erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen) ist im Baugenehmigungsverfahren i.d.R. zu diesem Zeitpunkt noch nicht nachweisbar; Regelung als Auflage in der Baugenehmigung (analog Brandschutz u.ä.) wird empfohlen.

Verwaltungsempfehlung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung dahingehend geändert, dass der erforderliche Schallschutz umzusetzen ist. Auf weitere Festsetzungen zum Nachweis der Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, da dies nicht umsetzbar ist (z.B. bei Freistellungsverfahren).

Stellungnahme: Aufgrund der fehlenden Regelung zu Solaranlagen können die Dächer komplett mit schwarzen Solarmodulen belegt werden.

Verwaltungsempfehlung: Es sollte eine bauordnungsrechtliche Regelung zur Gestaltung der Solaranlagen ergänzt werden, d.h. zu Abständen und dem Format. Es sollte zur Förderung regenerativer Energien akzeptiert werden, dass die grundsätzlich in Rottönen zu gestaltende Dachfläche ggf. sehr dunkel wirkt, wenn in Teilbereichen Solarmodule realisiert werden.

2. Abt. Vermessung und Geoinformation

Stellungnahme: Hinsichtlich des zu entwickelnden Wohngebietes im Rahmen von Landau baut Zukunft nordwestlich des DH6 (In der Wäschgasse), welches über die im B-Plan-Entwurf festgesetzte Straßenverkehrsfläche erschlossen werden soll, sollte der Einmündungsbereich abgerundet werden.

Verwaltungsempfehlung: Der Empfehlung sollte zugestimmt und der Einmündungsbereich gemäß RAS 06 abgerundet werden.

3. Abteilung für Mobilität und Verkehrsinfrastruktur

Stellungnahme: Der Mindestabstand vor Garagen sollte von 5,0 m auf 6,0 m erhöht werden, da die Fahrzeuge immer länger/ größer werden und i.d.R. mit Abstand zur Garage geparkt werden, sodass Fahrzeuge teilweise über die Grundstücksgrenze in den öffentlichen Raum reichen. Dies ist bereits im „Wohnpark Am Ebenberg“ zu beobachten.

Verwaltungsempfehlung: Der Empfehlung sollte zugestimmt und die textliche Festsetzung geändert werden.

4. Grünflächenabteilung

Stellungnahme Pkt. 1: In allen Vorgärten sollte jeweils ein Baum der gleichen Art mit einem Mindestabstand von 10 m gepflanzt werden. Dies ist erforderlich, um an der

Haupteinfahrtsstraße von Dammheim ein einheitliches Straßenbild zu erzielen. Die Standorte sollten auch zeichnerisch festgesetzt werden.

Verwaltungsempfehlung: Der Empfehlung sollte grundsätzlich zugestimmt werden. Jedoch sollte die Baumpflanzung nur textlich festgesetzt werden, da der Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festsetzt und daher Spielraum hinsichtlich des Standorts benötigt wird. Als Baumart wird ein kleinwachsener Feldahorn (*Acer campestre* 'Elegant') vorgeschlagen.

Stellungnahme Pkt. 2: Mindestens die Hälfte des Vorgartens sollte als Grünfläche hergestellt und mit Strauch-, Bodendecker-, Rosen-, Stauden-, Gräser-, Rasen- oder als Wiese bepflanzt werden.

Verwaltungsempfehlung: Der Empfehlung sollte zugestimmt und eine textliche Festsetzung ergänzt werden.

Stellungnahme Pkt. 3: Zur Reduzierung der Versiegelung sollten die Zufahrten und nichtüberdachten Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster, hergestellt werden.

Verwaltungsempfehlung: Der Empfehlung sollte grundsätzlich zugestimmt werden. Eine ähnlich lautende Empfehlung hat bereits der EWL mitgeteilt. Daher sollten Vorgaben für die wasserdurchlässige Ausführung von Pkw-Stellplätzen, privaten Zufahrten und Fußwegen ergänzt werden.

Stellungnahme Pkt. 4: Zur Reduzierung der Versiegelungsauswirkung sollten Flachdächer möglichst extensiv begrünt werden.

Verwaltungsempfehlung: Hauptgebäude sind als 30° bis 45° geneigte Satteldächer auszuführen, sodass dort eine Begrünung nicht möglich ist. Gemäß der textl. Festsetzung B.1 können untergeordnete Gebäudeteile und Garagen mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.

Daher sollten untergeordnete Gebäudeteile und Garagen bei Dachneigungen von bis zu 25° mit mindestens extensiv begrüntem Dach errichtet werden. Dies trägt u.a. zur Vermeidung von Überschwemmungen durch Starkregenereignisse bei.

Stellungnahme Pkt. 5: Damit gewährleistet werden kann, dass sich die private Grünfläche als naturnahe, ungestörte Ausgleichs- bzw. Gehölzfläche mit dem Charakter der Eingrünung eines Siedlungsrandes entwickelt, sollte festgesetzt werden, dass die 75-Flächenprozent mit heimischen Sträuchern (z.B. Liguster, Hartriegel, Wolliger Schneeball, Wasser-Schneeball, Holunder, Haselnuss) im Abstand zueinander von 1,5 m flächendeckend zu bepflanzen sind und dass pro 150 m² privater Grünfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum (z.B. Feldahorn, Vogelkirsche, Erle, Spitzahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere) zu bepflanzen ist. Die Bepflanzungsverpflichtung sollte zeichnerisch dargestellt werden. Ebenso sollte festgesetzt werden, dass die private Grünfläche nicht eingezäunt werden darf. Des Weiteren sollte jegliche Bebauung, Versiegelung oder Befestigung ausgeschlossen werden.

Verwaltungsempfehlung: Den Empfehlungen sollte grundsätzlich zugestimmt und die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergänzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan DH6 keine Ausgleichsmaßnahmen festsetzt, da dies nach § 13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB rechtlich nicht erforderlich ist. Daher sollte der Sträucher-Bereich innerhalb des Grünstreifens auf mindestens 50% reduziert und nur textlich festgesetzt werden. Zudem sollte die Breite des privaten Grünstreifens von 10 m auf 6 m im Westen und von 8 m auf 5 m im Süden reduziert werden. Im städtebaulichen Konzept erfolgt jedoch eine differenzierte beispielhafte Darstellung.

Auf eine zusätzliche Festsetzung von Hochstämmen pro 150 m² Grünfläche sollte verzichtet werden, da bereits durch die vorhandene „pro 200 m² Grundstücksfläche“-

Regelung und die Ergänzung unter Ziff. 1 (Vorgartenbepflanzung) 3-4 Hochstämmen pro Grundstück zu pflanzen sind.

Stellungnahme Pkt. 6: Es sollte ergänzt werden, dass die herzustellenden Bepflanzungen innerhalb der auf die Baunutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgängigkeit zu ersetzen sind. Ebenso sollte ergänzt werden, dass die Baumkronen in freiwachsender natürlicher Form zu erhalten sind.

Verwaltungsempfehlung: Den Empfehlungen sollte zugestimmt und die textlichen Festsetzungen ergänzt werden.

Stellungnahme Pkt. 7: Die zwei zu erhaltenden Bäume einschließlich des Grünstreifens sollten nicht als öffentliche Grünfläche, sondern als Straßenbegleitgrünfläche festgesetzt werden, weil die Fläche primär der Gestaltung der Straße dient und die Fläche insgesamt als öffentliche Grünfläche zu klein ist.

Verwaltungsempfehlung: Der Empfehlung sollte zugestimmt und die zeichnerische Festsetzung geändert werden.

5. Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Darüber hinaus werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Änderung der Zulässigkeit von „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ von allgemein zulässig nach ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen am Ortsrand untypisch sind
- Ausschluss von Räumen für freie Berufe, da diese im Ortskern angesiedelt werden sollen
- Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3, da ansonsten die übrigen Festsetzungen (offene Bauweise und Baufenster mit 12 m Tiefe) sowie die angestrebten Grundstücksbreiten von rd. 18 m im Widerspruch stehen.
- Ergänzung von Vorgaben zu Einfriedungen entlang der privaten Grünfläche

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme empfangen.

Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden (Anlage 1)

Es gingen 15 Stellungnahmen ein, siehe Synopse in der Anlage 1.

Aufgrund aller Stellungnahmen kommt es insgesamt zu folgenden Änderungen/ Ergänzungen des Vorentwurfs:

- Planzeichnung:
 - Ergänzung der Ölförderpumpen La 27 und La 37 und Ölleitungen einschließlich deren Schutzflächen
 - Ergänzung einer Ausrundung an der Einfahrt in das geplante Neubaugebiet in der Wäschgasse
 - Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme des Wasserschutzgebietes
 - Verschiebung der Baulinie im nördlichen Bereich um rd. 3,0 m nach Westen
 - Verschiebung der südlichen Baugrenze um 5 m nach Süden

- Änderung des privaten Grünstreifens im Westen von 10 m auf 6 m und im Süden von 8 m auf 5 m.
- Änderung des Fußwegs von „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ in „Straßenverkehrsfläche“
- Änderung des Grünstreifens im Bereich der zwei Bestandsbäume von „öffentliche Grünfläche“ zu „Straßenverkehrsfläche“
- Textliche Festsetzungen
 - Änderung der Zulässigkeit von „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ von allgemein zulässig nach ausnahmsweise zulässig
 - Ausschluss von Räumen für freie Berufe
 - Löschung des Zeitpunktes zum Nachweis des erhöhten Schallschutzes
 - Ergänzung von Vorgaben zu Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen
 - Vergrößerung des Mindestabstands vor Garagen von 5,0 m auf 6,0 m
 - Ergänzung der Pflicht zum Anpflanzen eines Feldahorns im Vorgarten
 - Ergänzung der Pflicht zur Herstellung von mindestens 50% der Vorgartenfläche als Grünfläche
 - Ergänzung von Vorgaben zur wasserdurchlässigen Bauweise von Zufahrten, Fußwegen und nichtüberdachten Stellplätzen
 - Ergänzung der Pflicht zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen bei Dachneigungen von bis zu 25° mit mindestens extensiv begrüntem Dach
 - Ergänzung von Vorgaben zum Material von Dacheindeckungen
 - Ergänzung von Vorgaben zur Bepflanzung der Grünflächen und zum Zeitpunkt der Herstellung
 - Ergänzung zur Niederschlagswasserversickerung
 - Ergänzung von Maßnahmen zum Artenschutz
 - Ergänzung um ein Verbot baulicher Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen
 - Ergänzung von Vorgaben zu Einfriedungen entlang der privaten Grünflächen
- Hinweise
 - Ergänzungen zum Brandschutz
 - Ergänzungen zu Kampfmitteln
 - Ergänzungen zum Denkmalschutz

Weitere Vorgehensweise:

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan kann im Frühjahr 2018 in Kraft treten, wenn sich aus der vorgenannten Beteiligung keine Änderungen ergeben.

Anlagen:

1. Synopse vom November 2017 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden

2. Entwurf des Bebauungsplans „DH 6 - Alte Bahnhofstraße“, Fassung vom November 2017

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat I - OB
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

