



Sitzungsvorlage
610/484/2018

| | | | |
|---|---------------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 01.03.2018 | Aktenzeichen: 61_32/610-St12 | | |
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand | 12.03.2018 | Vorberatung N | |
| Bauausschuss | 20.03.2018 | Vorberatung Ö | |
| Hauptausschuss | 10.04.2018 | Vorberatung Ö | |
| Ortsbeirat Mörzheim | 12.04.2018 | Vorberatung Ö | |
| Stadtrat | 24.04.2018 | Entscheidung Ö | |

Betreff:

**Initiative „Landau baut Zukunft“;
Bebauungsplan „MH7, Am Schlittweg“ in Mörzheim, Aufstellungsbeschluss gem. § 2
Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Mörzheim (Flurstücke 6360/8, 6355 tlw., 6356, 6357, 6358, 6359) wird der Bebauungsplan „MH 7, Am Schlittweg“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsziele vorzunehmen.

Begründung:

Planungsziel und Zweck der Aufstellung:

Mit der Vorlage des Wohnraumversorgungskonzeptes der InWIS Forschung und Beratung GmbH aus Bochum Ende des Jahres 2015 wurde deutlich, dass die Sicherung und Schaffung von Wohnraum eine der künftigen Herausforderungen der Stadt Landau in der Pfalz sein wird. Landau ist als sog. „Schwarmstadt“ besonders von der hohen Nachfrage nach Wohnraum betroffen. Im gesamten Stadtgebiet werden demnach bis zum Jahr 2030 rund 2.500 Wohneinheiten benötigt. Hiervon sollen nach einem Beschluss des Stadtrates vom 01.03.2016 rund 20 % des prognostizierten Wohnraumbedarfes (dies entspricht etwa 500 Wohneinheiten) in den acht Stadtdörfern gedeckt werden.

Das Plangebiet ist nachfolgend im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Außenentwicklungspotential ermittelt worden und ist gleichzeitig Bestandteil der Wohnraumstrategie 2030 (siehe Sivo 040/006/2017). Gemäß Beschluss vom 04.04.2017 wurde die Entwicklung der Fläche in den ersten Entwicklungszeitraum von 2017-2020 aufgenommen, um zeitnah dringend benötigten Wohnraum in Landau bzw. Mörzheim zu schaffen.

Der derzeitige östliche Ortsrand wird bei Realisierung der Planung um ca. 90 m nach Osten erweitert. Das Neubaugebiet kann sehr gut an die vorhandenen verkehrlichen

Erschließungsanlagen und technischen Infrastrukturen, angebunden werden und nutzt diese optimaler aus.

Das Plangebiet erfüllt die Grundvoraussetzung gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 zur Baulandstrategie, wonach die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer an die Stadtverwaltung bei Arrondierungs- und Außenentwicklungspotenzialen vorliegen muss (Ankaufsmodell). Die Bereitschaft wurde durch eine Erstbefragung der Grundstückseigentümer durch die Verwaltung im Herbst/Winter 2017 ermittelt. Der Ankauf der Flächen wird aktuell vorbereitet und vollzogen.

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Die Planungsziele sind

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) mit einer kompakten und den dörflichen Strukturen angepassten Bebauungstypologie (überwiegend Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) zur Deckung des Wohnraumbedarfs,
- die Ausbildung eines attraktiven Ortseingangs,
- die Anbindung an die vorhandene technische Infrastruktur,
- der weitgehende Erhalt der vorhandenen Hochstämme und
- die Errichtung eines Spielplatzes.

In dem 1,55 ha großen Plangebiet lassen sich ca. 25-30 Wohneinheiten realisieren.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mörzheim in östlicher Verlängerung der Jakob-Becker-Straße am Ortsrand und wird im Norden durch die Impflinger Straße begrenzt. Im Süden schließt das Plangebiet an einem Feldweg ab. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 1,55 ha die Flurstücke 6173 tlw., 6355 tlw., 6356, 6357, 6358, 6359 und 6360/8 (siehe Lageplan in der Anlage).

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein ca. vier Meter breiter Streifen entlang der Impflinger Straße ist mit sechs Hochstämmen bepflanzt. Das Flurstück 6360/8 dient derzeit als Privatgarten der angrenzenden Wohnbebauung.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotop eingetragenen.

Planungsverfahren:

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB angewendet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass durch das Verfahren eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und die überbaute Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB bei weniger als 10.000 m² liegt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ stellt für den Geltungsbereich derzeit eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets bedarf es einer naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme. Hieraus leiten sich ggf. weitere Untersuchungen ab.

Ein Boden- bzw. Versickerungsgutachten muss die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung ermitteln.

Weitere Erfordernisse zur gutachterlichen Klärung ergeben sich ggf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Bebauungskonzeptes unter Beachtung der benannten Planungsziele inklusive Begründung.

Die Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligung bzw. der Fachgutachten werden in den weiteren Planungsprozess einfließen.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, der Neuordnung der Grundstücke und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen können in einem weiteren Schritt die gebildeten Baugrundstücke nach den Vorgaben der Vergaberichtlinie (vgl. „Richtlinie zur Vergabe stadteigener Grundstücke in den Stadtteilen“) an Kaufinteressenten veräußert werden.

Auswirkungen:

Produktkonto: 52253.562551

Haushaltsjahr: 2018

Betrag: 70.000,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Nein

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „MH 7, Am Schlittweg“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

