



Sitzungsvorlage
610/492/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.03.2018	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	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist 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 und des vom Vorhabenträger erarbeiteten Vorentwurfs vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

Begründung:

Anlass und bisherige Planungsschritte:

Im Jahr 2015 wurde erstmals die Frage der Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereiches der Gärtnereifläche in der Zweibrücker Straße an die Verwaltung gestellt. Da für das Gebiet kein Bebauungsplan vorliegt, ist § 34 BauGB (unbepaneter Innenbereich) als Zulässigkeitsmaßstab heranzuziehen. Der Vorhabenträger beabsichtigte aber eine über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgehende Bebauung, sodass zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wird.

Am 08.03.2016 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bau von mehreren Mehrfamilienhäusern für das Flurstück 2532 gestellt.

Im Rahmen von Vorgesprächen wurde seitens der Verwaltung angeregt, das östlich angrenzende Grundstück (Flurstück 2531), welches aktuell brach liegt und alleine nur im geringen Maß bebaubar ist, mit in die Planung einzubeziehen. Nach Verhandlungen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer ist der Vorhabenträger nun auch in Besitz

dieses Grundstückes, was ihm insgesamt eine größere Flexibilität bei der Planung ermöglicht. Im Zuge der weiteren Planabstimmungen wurde auch das ehemalige städtische Grundstück (Flurstück 2532/3) mit in die Planung einbezogen und an den Vorhabenträger veräußert. Die Planung wurde fortentwickelt und mit Datum vom 20.12.2017 ein erneuter Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Stadt an der Zweibrücker Straße und umfasst die Flurstücke 2526/16, 2532/3, 2532/4, 2531 und 2532 auf der Gemarkung Landau. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.464 m² (siehe Lageplan in der Anlage). Im Westen des Plangebietes grenzt die Bebauung zur Sauerbruchstraße, im Süden die Bebauung der Röntgenstraße und im Osten die Bebauung der Robert-Koch-Straße an den Geltungsbereich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit Gewächshäuser des Gärtnereibetriebes, ein Wohnhaus an der Zweibrücker Straße sowie diverse Nebengebäude. Das östliche Flurstück 2531 ist bisher unbebaut und mit Grünstrukturen bewachsen.

Planungsziele:

Ziele der Planung sind die städtebaulich geordnete Umnutzung der bisher gartenbaulich genutzten Flurstücke und die Überbauung der bisher brach liegenden Flächen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Landau.

Die Nutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen ist eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung, die gemäß dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ vorzugsweise umzusetzen ist. Im vorliegenden Fall soll die neue Bebauung sich verträglich in die umgebenden Strukturen (Geschosswohnungsbau im Osten, Einfamilienhäuser im Westen) einfügen und die bauliche Dichte der Umgebung aufnehmen und erhöhen. Durch eine Staffelung der Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sowie der Auflockerung der Baustruktur zu den angrenzenden Einfamilienhäusern kann dieses Ziel erreicht werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Schaffung von ca. 70 Wohneinheiten. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollen daher drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden. Im westlichen Bereich des Grundstückes sind insgesamt sechs Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise ebenfalls mit Staffelgeschoss vorgesehen. An der Zweibrücker Straße ist ein weiteres Wohnhaus geplant, welches sich hinsichtlich Dachform, Fassade und Geschossigkeit am umliegenden Bestand orientieren soll. Die für das gesamte Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit Zufahrt von der Zweibrücker Straße untergebracht.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis:

Für das Areal existiert kein Bebauungsplan. Für den nördlichen Bereich des Areals an der Zweibrücker Straße kann § 34 BauGB angewendet werden. Für den deutlich größeren südlichen Bereich liegt jedoch ein Planerfordernis vor, da unter anderem die Erschließung der rückwärtigen Wohneinheiten nicht gesichert ist. Diese muss durch eine interne Erschließung der Vorhabengrundstücke erfolgen. Die Haupteerschließung erfolgt hierbei über die Zweibrücker Straße.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche an der Zweibrücker Straße (ca. 65 m ab Gehweghinterkante) sowie eine Wohnbaufläche im rückwärtigen Bereich der Vorhabengrundstücke dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit grundsätzlich dem Entwicklungs-

gebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine gegebenenfalls nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes (Abgrenzung Wohnbaufläche/Mischbaufläche und Aufgabe der Gärtnereinzugung) kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung erfolgen.

Planungsverfahren:

Der Bauungsplan kann nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgesehen werden. Die Umweltbelange finden jedoch in der Begründung und in der Abwägung Beachtung. Die frühzeitige Beteiligung wird für den Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ dennoch durchgeführt, um eine bessere Akzeptanz der Planung zu erreichen und grundsätzliche Eckpunkte der Planung frühzeitig abzustimmen.

Quotierungsrichtlinie:

Für den Bebauungsplan findet die „Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie)“ Anwendung. Für die vorderen Baukörper würde Baurecht gemäß § 34 BauGB bestehen. Der Vorhabenträger macht jedoch nicht von diesem Rechtsanspruch Gebrauch, sondern überplant das komplette Areal zugunsten einer ganzheitlichen, gesteuerten Planung mit einem Vorhabebezogenen Bebauungsplan.

Die Verwaltung schlägt gemäß der Quotierungsrichtlinie vor, die Regelung nur auf die südlichen Bereiche des Plangebietes anzuwenden, für die das Baurecht mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu geschaffen werden muss. Für Bereiche mit bestehendem Baurecht sollte auf die Anwendung der Quotierungsrichtlinie verzichtet werden.

Die Verpflichtungserklärung zur Quotierungsrichtlinie wurde vom Vorhabenträger bereits unterzeichnet. Mit der Planung könnten somit rund 18 sozial geförderte Mietwohnungen geschaffen werden.

Erforderliche Fachgutachten

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung kein Umweltbericht erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes bedarf es jedoch eines Artenschutzgutachtens. Auch ein Bodengutachten ist aus fachlicher Sicht zu empfehlen.

Aufgrund der Lage an der Zweibrücker Straße muss zur Beurteilung des Straßenlärms zudem ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

Der Vorhabenträger wurde bereits über den möglichen Umfang der Gutachten informiert.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“

Anlage 2: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans

Anlage 3: Verpflichtungserklärung zur Quotierungsrichtlinie

Anlage 4: Planentwurf

Anlage 5: Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.