



Sitzungsvorlage
610/509/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 09.05.2018	Aktenzeichen: 61_32 610 St 15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.05.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	29.05.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	05.06.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.06.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – Aufstellungsbeschluss 2. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße)

Beschlussvorschlag:

Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße wird der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan umfasst den westlichen Bereich des „Wohnparks am Ebenberg“ zwischen Hartmannstraße und Heinrich-Diehl-Straße mit dem aufstehendem Bestandsgebäude 016. Das Plangebiet bildet den westlichen Abschluss der Konversionsfläche. Es wird im Osten durch die Heinrich-Diehl-Straße, im Westen durch die Hartmannstraße, im Norden durch die Wirth-Allee und im Süden durch die Bahn begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-1020/99
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-1020/100
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-1022/57

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3900 m².

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Die Universität Koblenz-Landau beabsichtigt, ihre universitären Einrichtungen künftig neben dem Standort Campus Nord (Fort und Innenstadt) auf dem Standort Campus Süd

(Südstadt, „Wohnpark Am Ebenberg“) zu konzentrieren. Neben dem bereits für universitäre Zwecke umgebauten ehemaligen Reitstall (Bestandsgebäude 024) und dem derzeit im Bau befindlichen Neubau westlich des Gebäudes null41 soll zukünftig auch das Bestandsgebäude 016 zwischen der Hartmannstraße und der Heinrich-Diehl-Straße für universitäre Zwecke genutzt werden.

Der seit dem 25.08.2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ setzt für diesen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest, in welchem Anlagen für kulturelle Zwecke ausgeschlossen sind. Die geplante universitäre Nutzung ist eine entsprechende kulturelle Einrichtung und somit nach dem bestehenden Bebauungsplan nicht zulässig. Eine Befreiung nach § 31 BauGB scheidet aus, da Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung in der Regel die Grundzüge der Planung berühren. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist der Plangeber davon ausgegangen, dass sämtliche Bestandsgebäude wohnbaulich genutzt werden und die Universität keinen Erweiterungsbedarf am Standort Bürgerstraße / Hartmannstraße hat. Um nun auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren zu können und dem Wunsch der Universität und des Grundstückseigentümers nach einer kulturellen / universitären Nutzung nachzukommen, ist eine Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung werden im Wesentlichen verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Aspekte mit Blick auf die umgebenden Wohnnutzungen zu untersuchen sein, um die entsprechende Wohnruhe in den benachbarten Gebieten sicherzustellen. Hierbei wird es ggf. auch darum gehen, die Nutzungsintensität für das Gebäude zu regulieren. Derzeit gehen Grundstückseigentümer und Universität von knapp 100 Büroarbeitsplätzen im Obergeschoss und Seminar- und Arbeitsräumen im Erdgeschoss aus.

Von Seiten der Stadtverwaltung werden universitäre Nutzungen im „Wohnpark Am Ebenberg“ grundsätzlich begrüßt, sichern sie letztlich doch eine gesunde Durchmischung und Belebung des Quartiers, welche dem Image einer reinen „Schlafstadt“ vorbeugt. Diese Durchmischung ist aus heutiger Sicht gewünscht, schafft kurze Wege und trägt dem Gedanken der „europäischen Stadt“ Rechnung. Mit dieser Planänderung kann das Stadtquartier langfristig aufgewertet und eine nachhaltig gemischte Nutzungs- und Stadtstruktur geschaffen werden. Mit Blick auf die benachbarten Wohnnutzungen ist zu erwähnen, dass sämtliche beabsichtigte Nutzungen tagsüber und an Werktagen stattfinden werden und Beeinträchtigungen durch Verkehr oder Lärm zu den Ruhezeiten nicht zu erwarten sind.

Planverfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die zu beplanende Grundstücksfläche ist kleiner als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Von der Möglichkeit einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1), da es im Rahmen des Vollverfahrens bereits Gelegenheiten zur Stellungnahme gab und es nun ausschließlich um eine Nutzungsänderung geht.

Auswirkungen:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wird an ein externes Büro vergeben, sodass Planungsleistungen entstehen werden, die über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert werden. Von einer Förderfähigkeit der Kosten ist auszugehen, die entsprechende Klärung mit der ADD wird zeitnah angestoßen. Weitere Fachgutachten (Artenschutz, Lärm, Handel) sind im Rahmen der Planänderung voraussichtlich nicht erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung

Beteiligtes Amt/Ämter:

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

Schlusszeichnung:

