



Sitzungsvorlage
610/517/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 31.07.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	30.07.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	07.08.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	14.08.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	28.08.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“;
Aufstellungsbeschluss gemäß Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird unter der Maßgabe, dass die Grünfläche westlich der Zufahrt weitgehend von Bebauung und Stellplätzen freigehalten wird, der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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 des Geltungsbereichs und des Vorentwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.
4. Dem Antrag auf Ausnahme/ Abweichung von der Quotierungsrichtlinie für geförderten Mietwohnungsbau wird unter der Maßgabe, dass die in der Begründung genannten Studierendenwohnungen realisiert werden, zugestimmt.

Begründung:

Anlass und bisherige Planungsschritte:

Der vorhandene Lebensmittelmarkt in der Annweilerstraße 17 wird in hohem Maße frequentiert, stößt laut Betreiber jedoch seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen und bedarf umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen. Dies hat nachteilige Auswirkungen auf die Einkaufsatmosphäre und einen erhöhten Aufwand für die Warenauffüllung zur Folge. Diese können wirtschaftlich nicht im Bestandsgebäude realisiert werden und erfordern einen Neubau an gleicher Stelle. Zudem soll die Nutzung des Grundstücks intensiviert werden.

Am 18. Juni 2018 wurde nach mehreren Vorabstimmungen mit der Verwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingereicht (Anlage 2).

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt in der erweiterten Kernstadt an der Annweilerstraße und umfasst die Flurstücke 2580/7, 2675/9 und 1004/61 in der Gemarkung Landau mit einer Größe von 11.718 m² (siehe Lageplan in Anlage 1).

Südlich, östlich und westlich grenzen mehrgeschossige Wohngebäude (3-7 Geschosse) an. Nördlich grenzt die Bahntrasse Landau-Pirmasens an. Die verkehrliche Erschließung ist nur über die bestehende Ein-/ Ausfahrt in der Annweilerstraße möglich. Eine fußläufige Anbindung besteht zudem über den Parkplatz des weiter östlich angrenzenden Lebensmittelmarkts.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit 149 Stellplätzen und eine rd. 2.500 m² große Grünfläche mit rd. 40 Bäumen.

Naturschutzrechtliche Belange:

Die westlich gelegene rd. 2.500 m² große Grünfläche beinhaltet rd. 30 Obstbäume und eine Kastanienallee mit ca. 10 Bäumen. Die Baugenehmigung des Lebensmittelmarktes aus dem Jahr 1990 legt fest: "das Gelände beiderseits der Zufahrtsstraße darf baulich nicht genutzt werden". Inwieweit diese Nutzungssperre aufgehoben werden kann, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

Ziele des Antragstellers (siehe Anlagen 2 und 3):

Der Antragsteller beabsichtigt eine Intensivierung der Grundstücksnutzung mit folgenden Maßnahmen:

- Neubau und Vergrößerung eines Lebensmittelmarktes mit Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.041 m² auf 1.399 m²
- Neubau von 126 Wohnapartments für Studierende eines Studierendenwerks in drei neuen Obergeschossen über dem Lebensmittelmarkt
- Neubau von rd. 800 m² Büroflächen für ein Studierendenwerk in einem eigenständigen Bürogebäude (Standort und genauer Umfang sind variabel)
- Neubau von zusätzlich 115 Stellplätzen gegenüber dem Bestand.

Die Verwaltung begrüßt ausdrücklich die Ziele des Antragstellers zur Modernisierung und zur Nachverdichtung in den Obergeschossen des Marktes, da hierdurch die Nahversorgung an einem wohnortnahen Standort langfristig gesichert, vorhandene Versorgungsanlagen dauerhaft ausgenutzt und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss soll jedoch unter der Maßgabe des weitgehenden Erhalts der Grünfläche gefasst werden, da diese Fläche hinsichtlich verschiedener Umweltbelange von Bedeutung ist. Deshalb wird die Verwaltung mit dem Antragsteller Möglichkeiten zur Minimierung der Verdichtung und Versiegelung erörtern. Dies betrifft beispielsweise die Grundsatzfrage, ob die Büroflächen an diesem Standort realisiert werden müssen sowie die Stellplatzanzahl, die rd. 80 Stellplätze über dem rechnerischen Bedarf lt. der Verwaltungsvorschrift Stellplätze liegt. Sollte hier ein Bürogebäude erforderlich sein, favorisiert die Verwaltung aus städtebaulicher Sicht einen Standort naher der Annweilerstraße.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis:

Für das Areal existiert kein Bebauungsplan. Für den Geltungsbereich liegt ein Planungserfordernis vor, da die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes die 800 m²-Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und eine Baugenehmigung nicht nach § 34 BauGB erteilt werden kann. Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bedarf es hier der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Zudem bedarf die Vorhabenplanung einer städtebaulichen Steuerung und Ordnung um Nutzungskonflikte zwischen der Einzelhandelsnutzung und der bestehenden/geplanten Wohnnutzung zu vermeiden. Dies soll hier mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet weit überwiegend als gemischte Baufläche und untergeordnet als Wohnbaufläche dar. Damit widerspricht der Flächennutzungsplan der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung. Dieser insbesondere formelle Widerspruch ist jedoch aufgrund der Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 BauGB im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans lösbar.

Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept

Da die Planung eine Verkaufsfläche von 1.399 m² vorsieht, handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Hiervon dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Landau und anderen Gemeinden, das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt ausgehen. Neben diesen Belangen muss das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes (2010) sowie dessen aktueller Fortschreibung kompatibel sein.

Die Verwaltung geht aufgrund vergleichbarer Entwicklungen mit Lebensmittelmärkten in Landau davon aus, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche sowohl raumordnerisch als auch hinsichtlich des städtischen Einzelhandelskonzeptes verträglich ist. Das mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragte Büro Junker& Kruse bestätigte in einer telefonischen Ersteinschätzung die Verträglichkeit. Eine detaillierte Prüfung der Verträglichkeit erfolgt im Laufe des Planaufstellungsverfahrens.

Erforderliche Fachgutachten

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes bedarf es eines Artenschutzgutachtens, insbesondere hinsichtlich des Baumbestands im westlichen Bereich.

Aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes sind mittels einer Vorprüfung gemäß § 7 Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) überschlägig Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Es ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich um die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Straßen- und Schienenverkehrs mit den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen zu untersuchen und verträglich zu gestalten.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Ein-/ Ausfahrt in die Annweilerstraße ist verkehrsgutachterlich nachzuweisen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs kommt.

Weitere Gutachten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig, können aber jederzeit unter Kostentragung des Antragstellers nachgefordert werden.

Planungsverfahren:

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind erfüllt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und wird sich verpflichten die Planungs- und

Erschließungskosten zu tragen. Hierzu wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag erarbeiten.

Es ist zunächst eine Vorprüfung nach §7 UVPG durchzuführen. Hiervon hängt die Bebauungsplan-Verfahrensart ab. Die Verwaltung geht aufgrund der Erfahrung aus anderen Fällen davon aus, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In diesem Verfahren soll von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht abgesehen werden. Die Umweltbelange finden in der Begründung und in der Abwägung Beachtung.

Weitere Vorgehensweise

Der Antragsteller hat noch keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt, da er zunächst den Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans hinsichtlich der fachlichen Belange konkretisieren will. Daher soll nach dem Aufstellungsbeschluss eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden. Basierend auf den eingehenden Stellungnahmen und den weiteren Abstimmungen mit der Verwaltung wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erarbeitet. Dem Bauausschuss wird dann die fortgeschrittene Planung zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Antrag auf Ausnahme von der Quotierungsrichtlinie für geförderten Mitwohnungsbau

Der Antragsteller beantragt eine Ausnahme von der seit März 2017 anzuwendenden Quotierungsrichtlinie für geförderten Mitwohnungsbau der Stadt Landau in der Pfalz. Die Begründung ist Ziff. D. 2 der Anlage 2 zu entnehmen.

Der Anwendungsbereich der Richtlinie ist im vorliegenden Fall nicht eindeutig gegeben, da die Aufstellung des Bebauungsplans ausschließlich aufgrund der Veränderung der Einzelhandelsnutzung erfolgt. Ohne die Verkaufsflächenvergrößerung könnte für die Wohnnutzung eine Baugenehmigung beantragt und gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Unter der Annahme der Anwendbarkeit der Quotierungsrichtlinie sind Abweichungen lt. Ziffer 5.2 nur zulässig, wenn „die Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung durch die/ den Planungsbegünstigte/n durch geeignete Ersatzmaßnahmen nachgewiesen wird und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist“. Hierüber entscheidet der Stadtrat.

Der Antragsteller plant für ein Studierendenwerk keine frei zugänglichen Wohnungen, sondern Wohnungen, die nur von ordnungsgemäß immatrikulierten Studierenden genutzt werden können. Diese eingeschränkte Nutzbarkeit ist gesetzlich bzw. satzungsrechtlich sichergestellt. Zwischen dem Antragsteller und dem Studierendenwerk soll eine mindestens 20-jährige Bindung vertraglich vereinbart werden. Der Verwaltung liegt eine schriftliche Bestätigung des Geschäftsführers des Studierendenwerks vor, wonach ein hohes Interesse an der Anmietung und dem Betrieb für ordentlich Studierende der Universität Koblenz-Landau, Campus Landau, besteht.

Die Verwaltung begrüßt die Schaffung von Wohnraum in diesem wohnmarktpolitischen Segment, da in Landau weiterhin ein hoher Bedarf an Studierendenwohnungen besteht. Es handelt sich somit um eine langfristig sichergestellte sozialverantwortliche Maßnahme zur Wohnraumversorgung. Im abzuschließenden Durchführungsvertrag empfiehlt die Verwaltung entsprechende Regelungen aufzunehmen. Die Verwaltung begrüßt die Erhöhung des geplanten Baukörpers mit Wohnungen da hierdurch die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden, das Leitbild der Stadt der kurzen Wege gefördert, die Urbanität erhöht, Verkehrsbelastungen minimiert und die Innenentwicklung gestärkt wird.

Die Verwaltung empfiehlt daher der Abweichung zuzustimmen.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers

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.