

Rastatt, 18. Juni 2018

Stadt Landau in der Pfalz
Herrn Oberbürgermeister Thomas Hirsch
Marktstraße 50
76829 Landau in der Pfalz

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB
verbunden mit dem
Antrag auf Ausnahme von der Quotierungsrichtlinie für geförderten Mietwohnungsbau der Stadt Landau vom 08.03.2017.

Sehr geehrter Herr Hirsch,

wir beabsichtigen, den bestehenden Lebensmittelmarkt in Landau, Annweiler Straße 17, abzubrechen und durch einen Neubau mit drei Wohngeschossen zu ersetzen.

Der neue Discount Markt soll an ungefähr gleicher Stelle und mit gleicher Ausrichtung entstehen. Dabei sollen die Verkaufsfläche und die Nebenflächen gemäß nachfolgender Flächenaufstellung vergrößert werden. Dem Beispiel der Erweiterungsmaßnahme unseres Lebensmittelmarkts in der Maximilianstraße folgend, beabsichtigt das Studierendenwerk auch in diesem Objekt als Betreiber für die Studierendenwohnungen aufzutreten und die neu entstehenden Wohnungen an Studierende zu vermieten.

Aufgrund konkreter Nachfrage des Studierendenwerks nach zusätzlichen Verwaltungsflächen haben wir am westlichen Ende des bisherigen Baugrundstückes ein solitär stehendes Verwaltungsgebäude geplant. Mit der Neuordnung sämtlicher Außenbereichsflächen und Erweiterung der Stellplatzanlage auf die zur Annweiler Straße hin orientierte Grundstücksteilfläche soll dem erhöhten Stellplatzbedarf Rechnung getragen werden.

A. Beschreibung der einzelnen Nutzungsbausteine

1. Lebensmittel Discount Markt

Die Verkaufsfläche, die Nebenflächen und die Anlieferung werden im Erdgeschoss angeordnet. Der Kundeneingang in die Verkaufsfläche erfolgt von Westen. Die Anlieferung befindet sich am östlichen Ende des Baukörpers und wird vollständig eingehaust.

2. Wohnapartments für Studierende

In den drei Obergeschossen sind Wohnapartments für Studierende geplant. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Längstrakt ist als Einspänner geplant. Dadurch können die Wohnungen ausschließlich von Norden erschlossen und nach Süden ausgerichtet werden. Gleichzeitig werden auf diese Weise die Wohnungen vor Emissionen aus der im Norden verlaufenden Bahnlinie geschützt.

An den Längstrakt binden drei nach Süden orientierte Zweispänner an, deren Wohnungen nach Osten und Westen ausgerichtet sind.

Die Struktur der Wohnungsgrundrisse ist konkret auf die Anforderungen des Studierendenwerks ausgerichtet. Die Erschließung der Wohngeschosse erfolgt über drei im Längstrakt verteilte Treppenhäuser. Das vorliegende Planungskonzept weist 126 Wohnungen bzw. 142 Wohnplätze aus.

3. Verwaltungsgebäude

Das Studierendenwerk benötigt zusätzliche Verwaltungsflächen am Standort Landau. Aufgrund dieser Nachfrage ist ein aufgeständertes Verwaltungsgebäude mit 3 Obergeschossen am westlichen Ende des bisherigen Baugrundstückes vorgesehen. Das Gebäude ist aufgeständert, damit anstelle eines Erdgeschosses die Struktur der Stellplatzanlage ununterbrochen fortgesetzt werden kann.

Die Nutzung und der genaue Standort dieses Gebäudes sind zwischen dem Bauherrn und dem Studierendenwerk noch nicht abschließend vereinbart. Die endgültigen Festlegungen hierzu sollen mit Beginn des VEP- Verfahrens zwischen den Vertragsparteien und in Abstimmung mit der Stadt Landau getroffen werden.

4. Erweiterung der Stellplatzanlage

Die mit der Neubaumaßnahme erfolgte Nachverdichtung des Baugrundstückes bedingt auch eine Erhöhung des Stellplatzangebotes. Demzufolge wurde die Stellplatzanlage auf die bisher unbebaute, südliche Grundstücksteilfläche ausgeweitet. Für die dort bestehende Verpflichtung des Antragstellers, eine ökologische Ausgleichsfläche vorzuhalten und auf eine Bebauung zu verzichten, soll im Zuge des Planverfahrens auf andere Weise gleichwertiger Ersatz geschaffen werden.

B. Flächenaufstellung und Vorplanung

1. Baugrundstück

F1St.Nr. 2580/7	10.650 m ²
F1St.Nr. 1004/61	1.037 m ²
F1St.Nr. 2675/9	31 m ²
Größe Baugrundstück gesamt	11.718 m²

2. Geschossfläche / Verkaufsfläche / Stellplätze

	Bestand	Neubau
Lebensmittelmarkt Geschossfläche	1.793 m ²	2.228 m ²
Lebensmittelmarkt Verkaufsfläche	1.041 m ²	1.399 m ²
Wohnapartments 1. OG Geschossfläche		1.860 m ²
Wohnapartments 2. OG Geschossfläche		1.860 m ²
Wohnapartments DG Geschossfläche		1.393 m ²
Zwischensumme Wohnapartments Geschossfläche		5.113 m ²
Verwaltungsgebäude Geschossfläche gesamt		816 m ²
Summe aller Geschossflächen		8.157 m²
Wohnapartments 1. OG, Anzahl Wohnungen (WE)		47 WE
Wohnapartments 2. OG, Anzahl Wohnungen (WE)		47 WE
Wohnapartments DG, Anzahl Wohnungen (WE)		32 WE
Summe Anzahl Wohnungen (WE)		126 WE
Wohnapartments 1. OG, Anzahl Wohnplätze (WPI)		52 WPI
Wohnapartments 2. OG, Anzahl Wohnplätze (WPI)		52 WPI
Wohnapartments DG, Anzahl Wohnplätze (WPI)		38 WPI
Summe Anzahl Wohnplätze (WPI)		142 WPI
Geplante Stellplätze	149 StPl	264 StPl
Notwendige Stellplätze LEH + Studierende + Verwaltung		94 + 72 + 16 = 182 StPl

3. Vorplanung (Anlage)

Zur zeichnerischen Darstellung des Vorhabens erhalten Sie in der **Anlage** die Planmappe, Stand 15.06.2018, des von uns beauftragten Architekturbüros Archidee aus Karlsruhe.

Der Plansatz besteht aus folgenden Blättern:

Übersichtslageplan Bestand	M 1 : 1000	Blatt Nr. 1
Übersichtslageplan Neubaumaßnahme	M 1 : 1000	Blatt Nr. 2
Übersichtsplan Neubaumaßnahme	M 1 : 500	Blatt Nr. 3
Grundriss EG und Freibereich mit Stellplätzen	M 1 : 500	Blatt Nr. 4
Grundriss 1. Obergeschoss	M 1 : 500	Blatt Nr. 5

Grundriss 2. Obergeschoss	M 1 : 500	Blatt Nr. 6
Grundriss Dachgeschoss	M 1 : 500	Blatt Nr. 7
Isometrisches Massenmodell		Blatt Nr. 8 - 11
Ansichten, schematisch mit Höhenangaben	M 1 : 500	Blatt Nr. 12

C. Erklärungen

Wir verpflichten uns zur Übernahme aller Kosten, die für die Schaffung des Baurechts notwendig sind (u.a. für das Planaufstellungsverfahren, Fachgutachten, die Herstellung der Erschließungsstraße, den Erwerb und die Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen die sich aus der Artenschutzprüfung und der Natura-2000-Verträglichkeit ergeben). Hierzu werden wir uns in einem Durchführungsvertrag, welcher im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens verhandelt wird, verpflichten.

Wir sind bereit, finanziell und personell in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Zu weiteren Erläuterungen des Vorhabens stehen wir Ihnen und den politischen Gremien selbstverständlich zur Verfügung.

D. Anträge

1. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Vorhabens bitten wir um Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Zielen der Projektbeteiligten mit Ihrer Verwaltung im Einzelnen abgestimmt.

2. Antrag auf Ausnahme von der Quotierungsrichtlinie für geförderten Mietwohnungsbau der Stadt Landau vom 08.03.2017

Die neu zu errichtenden Wohnungen sind zur Nutzung durch Studierende bestimmt. Durch dieses Merkmal wird den Grundsätzen der Stadt Landau zur Verbesserung der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung Rechnung getragen.

Das Studierendenwerk hat mit dem Schreiben vom 15.06.2018 an des Stadtplanungsamt hohes Interesse an der Anmietung der antragsgegenständlichen Wohnungen erklärt. Weiterhin weist das Studierendenwerk auf gesetzliche und satzungsmäßige Bestimmungen hin, wonach sichergestellt ist, dass die Vermietung der Wohnungen ausschließlich an Studierende erfolgen wird.

Der Antragsteller und das Studierendenwerk streben eine mindestens 20-jährige Laufzeit des Mietvertrages an.

Wir beantragen die Zulassung der Ausnahme gemäß Punkt 5 der Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau vom 08.03.2017.

Mit freundlichen Grüßen