



**Sitzungsvorlage**  
**610/541/2019**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.01.2019	Aktenzeichen: 610_32 / 610 St 15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	21.01.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	29.01.2019	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung, (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung von Januar 2019 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung, sowie seiner Begründung in der Fassung von Januar 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Begründung:**

**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 ist geplant, auch das Bestandsgebäude 016 zwischen der Hartmannstraße und der Heinrich-Diehl-Straße für universitäre Zwecke zu nutzen.

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 würde kulturellen Zwecken dienen und wäre 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. Der Beschluss für die Bebauungsplanänderung wurde am 19.06.2018 vom Stadtrat gefasst (SIVO 610/509/2018).

### Inhalt der Änderungen und Ämterbeteiligung

Kern der Planänderung ist die Änderung der Nutzungsart von „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) in „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 25. Oktober mit den beteiligten Fachämtern erörtert. Der Wunsch des Umweltamtes, neue artenschutzrechtliche Festsetzungen aufzunehmen, haben das Planungsbüro und das Stadtbauamt geprüft. Im Ergebnis wurden die Hinweise um eine entsprechende Passage ergänzt. Auf eine zusätzliche Festsetzung ist jedoch verzichtet worden, da ggü. dem Ursprungsplan und den allgemeinen Erfahrungen mit Mauereidechsen keine Hinweise, z.B. auf andere geschützte Arten, vorliegen, welche der Planumsetzung entgegenstehen könnten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht durch den Bebauungsplan, sondern erst durch entsprechende Handlungen (Baubetrieb) ausgelöst. Das Vermeiden dieser Verbotstatbestände ist Aufgabe des Vorhabenträgers und kann daher auf die Genehmigungsebene verlagert werden. Hinsichtlich der schützenswerten Arten sind Mauereidechsen zu erwarten. Durch vorgezogene CEF-Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen), die auf Basis eines Maßnahmenkataloges regelmäßig, durch das Umweltamt erstellt werden und nach Bedarf, in Abstimmung mit den Biologen der Vorhabenträger besetzt werden, wurden Verbotstatbestände in der Vergangenheit vermieden. Folglich gibt es keinen Anlass, das praktizierte Vorgehen zu ändern, sodass auch zukünftig davon auszugehen ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verstöße eintreten werden. Aufgrund der bestehenden Erfahrungen mit diesen Tieren bestehen seitens des Stadtbauamtes keine Bedenken und wird die Planänderung empfohlen.

Derzeit gehen Grundstückseigentümer und Universität von knapp 100 Büroarbeitsplätzen im Obergeschoss und Seminar- und Arbeitsräumen im Erdgeschoss aus. Der bauordnungsrechtlich ausgelöste Stellplatzbedarf kann vom Vorhabenträger in der näheren Umgebung am Dagoberthof oder dem direkt benachbarten derzeit brach liegenden Flurstücken 1026/47 oder 1026/55 nachgewiesen werden. Dadurch werden Verkehre auf die Umgebung verteilt und im Wohnpark vermieden. Sollte eine Neuerrichtung von Stellplatzanlagen im Rahmen der Genehmigung erforderlich sein, sind bei zentralen Stellplatzanlagen ggf. Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen und ist der Lärmschutznachweis in Bezug auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vom Vorhabenträger zu erbringen. Zur Sicherung der Wohnruhe kann zudem die Nutzungsintensität im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens reguliert 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 m<sup>2</sup> (§ 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.

#### Weiteres Vorgehen

Die Offenlage und Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt voraussichtlich im Februar. Die Satzungsfassung sollte, sofern keine gravierenden Einwendungen vorgebracht werden, im April 2019 erfolgen.

#### Auswirkungen:

Sonstige Anmerkungen:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wurde an ein externes Büro vergeben, sodass Planungsleistungen i. H. v. 5.000 Euro entstehen, die über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert werden. Die Förderfähigkeit der Kosten ist gegeben.

#### Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung
- Anlage 3: Begründungsentwurf zum Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung

#### Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung  
Dezernat I - OB  
Dezernat III - BGO  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Umweltamt

Schlusszeichnung:

