



**Sitzungsvorlage**  
**610/577/2019**

|   |                                |                |                   |
|---|--------------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung:<br>Abteilung Stadtplanung<br>und Stadtentwicklung<br>Datum: 11.09.2019 | Aktenzeichen:<br>61_32/610-St5 |                |                   |
| An:   | Datum der Beratung             | Zuständigkeit  | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand   | 07.10.2019                     | Vorberatung N  |                   |
| Ausschuss für<br>Stadtentwicklung, Bauen<br>und Wohnen                                | 15.10.2019                     | Vorberatung Ö  |                   |
| Hauptausschuss  | 22.10.2019                     | Vorberatung Ö  |                   |
| Stadtrat  | 05.11.2019                     | Entscheidung Ö |                   |

**Betreff:**

**Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“;  
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu den Entwurfsfassungen des Bebauungsplans „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ vom Januar 2017 und April 2019 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom August 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwurfsfassungen des Bebauungsplans „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ vom Januar 2017 und April 2019 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom August 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ (Anlage 1 und 2) wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom August 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) gebilligt.

**Begründung:**

**1. Planungsanlass und Planungsziele:**

Der ehemalige Möbelhof in der Helmbachstraße ist ein innerstädtisches Areal, das jahrzehntelang gewerblich genutzt wurde. Das Areal gliedert sich in großflächige Lagerhallen und Wohngebäude. Im Laufe der letzten Jahre wurden immer wieder Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und den Eigentümern geführt, die es zum Ziel hatten, eine mögliche Umnutzung für die Lagerhallen des Areals zu finden.

Die Eigentümer beabsichtigen nun, einen Teil der Hallen abreißen zu lassen und wohnbaulich zu entwickeln. Für das südöstliche Areal wurde 2016 ein Bauantrag für ein

Mehrfamilienhaus mit Studentenappartements gestellt, der auf der Basis des § 34 BauGB genehmigt werden konnte.

Mitte 2015 wurde der Stadtverwaltung ein Bebauungsentwurf für das nordöstliche Areal vorgelegt. Die Entwicklung soll durch einen Vorhabenträger durchgeführt werden. Um die geplante wohnbauliche Entwicklung mit Doppel- und Reihenhäusern verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Jedoch kam es durch Fehler bei der Realteilung des Grundstücks immer wieder zu zeitlichen Verzögerungen seitens der Eigentümer bzw. des Vorhabenträgers. Erst Ende 2016 war die Grundstückssituation abschließend geklärt. Das Vorhaben umfasst 20 Wohneinheiten (16 Wohneinheiten in Reihenhäusern, 4 in Doppelhaushälften.)

Das Areal befindet sich in einer klassischen Gemengelage. Die seinerzeitige Stadterweiterung ist um das bestehende Gewerbe gewachsen, sodass sich die großen Hallen des ehemaligen Möbelhofes inmitten von Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser), dem Danziger Platz mit unterschiedlicher Nutzung (öffentlicher Raum, Einzelhandel, etc.), Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen befindet. Durch die enge Bebauung wird gerade im Bereich der Dresdener Straße ein beengtes Raumgefühl hervorgerufen. Ein Rückbau der Hallen im nordöstlichen Bereich und eine Umnutzung hin zur Wohnbebauung kann aus städtebaulicher Sicht nur befürwortet werden. Durch das bereits genehmigte Mehrfamilienhaus im Südosten und die Doppel- und Reihenhausbauung im Bereich des geplanten Bebauungsplans wird eine gemischte Baustruktur umgesetzt, die unterschiedliche Nutzergruppen anspricht. Die geplante Doppel- und Reihenhausbauung mit 2 Geschossen plus Dachgeschoss wird vor allem in Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung im Norden verträglicher als Geschosswohnungsbau eingeschätzt. Auch die GRZ von max. 0,4 stellt eine deutliche Verbesserung des bisher nahezu vollständig überbauten und versiegelten Grundstücks dar.

Der Bebauungsplan konnte gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine ergänzende frühzeitige Beteiligung wurde als optionaler Baustein durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers aufgestellt. Im Rahmen eines bereits unterzeichneten städtebaulichen Vertrages wurde eine komplette Kostenübernahme der Erstellung des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger festgesetzt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 04.04.2017 wurde ergänzend eine Befreiung von der Quotierungsrichtlinie beschlossen. Anstelle der geforderten 25% der Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nachzuweisen, möchte der Vorhabenträger seiner sozialen Verantwortung nachkommen, indem er die 25%-Quote im Bereich der Eigentumsbildung nachweist. Daher sollen 5 der insgesamt 20 Häuser an Käufer veräußert werden, welche im Bereich der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG bzw. bis maximal 60% über der Einkommensgrenze liegen. Eine entsprechende Regelung ist im abgeschlossenen Durchführungsvertrag enthalten. Die Sicherung der Schaffung von gefördertem Wohnraum soll mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) zu Gunsten der Stadt Landau im Grundbuch des Flurstücks 4667/457 eingetragen werden.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Landau im Stadtgebiet „Horst“ und wird durch die bestehende Wohnbebauung im Norden, die Dresdener Straße im Osten, im Süden durch das aktuell entstehende Mehrfamilienhaus mit Studentenappartements und im

Westen durch das noch bestehende Gewerbe bzw. die Helmbachstraße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 4667/457 und hat eine Fläche von ca. 4.460m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig mit einer Gewerbehalle bebaut.

### **3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 5):**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Juli/August 2017 und Juni/Juli 2019 gingen drei Stellungnahmen ein:

In einer Stellungnahme teilt ein Angrenzer mit, dass an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Mauer zur Verhinderung des Ablaufs von Starkregen auf dessen Grundstück errichtet werden soll.

Auch wurden die vorgesehenen Trauf- und Firshöhen als zu hoch angesehen und eine Reduzierung gefordert.

Verwaltungsempfehlung: In Abstimmung mit dem Vorhabenträger und aufgrund des geringen Geländeversprungs wird am nördlichen Plangebietsrand eine Mauer in Form von Winkelstützen zur Verhinderung des Ablaufens von Niederschlagswasser auf das nördlich angrenzende Gelände bei Starkregen angebracht. Als Festsetzung wird daher folgendes ergänzt: „Die Baugrundstücke sind so anzulegen, dass zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken keine Böschung entsteht. Der Einsatz von Mauerscheiben (Winkelstützen) ist zulässig.“

Als weitere Stellungnahme wurde durch einen Rechtsanwalt für einen angrenzenden Gewerbebetrieb vorgetragen, dass ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt bereits nach den bestehenden Gegebenheiten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Durch die heranrückende Wohnbebauung würde dieser Effekt noch verstärkt werden. Daher wird auf eine gutachterliche Betrachtung mittels Schallgutachten hingewiesen.

Verwaltungsempfehlung: Die Stadt Landau ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans dazu verpflichtet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Der Anregung wurde Rechnung getragen, indem eine schalltechnische Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms unter Berücksichtigung der in der Betriebsbeschreibung der aktuellen Baugenehmigung zugrunde gelegten Ausgangsdaten durchgeführt wurde. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich alle Baufelder im Tagzeitraum im Bereich bis maximal 55 dB(A) befinden. Somit wird der Immissionsrichtwert Tag der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet bzw. in allen Baufeldern des Plangebiets eingehalten. Im Nachtzeitraum findet gemäß der Genehmigung kein Betrieb statt. Daher kommt es zu keinen Einschränkungen des benachbarten Gewerbebetriebs. Änderungen im Bebauungsplanentwurf sind demnach nicht erforderlich.

### **4. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 4)**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Juli/August 2017 und Juni/Juli 2019 gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. Hiervon waren fünf Stellungnahmen mit abwägungserheblichem Inhalt zu folgenden Themen:

- Bauordnungsrecht (Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Stellplätze)
- Immissionsschutz
- Barrierefreiheit

- Artenschutz (Aufnahme eines Hinweises zur Verwendung von Außenlampen mit UV-armem oder UV-freiem Lichtspektrum)

Details können der Anlage 4 entnommen werden.

Darüber hinaus kam es zu einigen geringfügigen redaktionellen Änderungen der Festsetzungen sowie vereinzelt Ergänzungen der Hinweise und der Begründung.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Nachdem die o.g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Planzeichnung, Satzungsfassung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Satzungsfassung

Anlage 3: Begründung, Satzungsfassung

Anlage 4: Synopse-TÖB

Anlage 5: Synopse-Öffentlichkeit

### **Beteiligtes Amt/Ämter:**

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

