Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/604/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 03.03.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.03.2020	Vorberatung N	
Hauptausschuss	24.03.2020	Entscheidung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	15.06.2020	Kenntnisnahme Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ der Stadt Landau in der Pfalz; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet in der Gemarkung Wollmesheim, nordöstlich der Straßenkreuzung Wollmesheimer Höhe (L 509) und Hagenauer Straße, südlich der Bebauung „An der Hagenauer Straße“ und westlich der Bebauung an der Rappoltsweilerstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ aufgestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ ortsüblich bekannt zu machen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wollmesheim, die bereits im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „G1 Landau Südwest“ liegen:

2183/8, 2180/8, 2179/4, 2206/4

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

Anlass und Ziele der Planung:
An der Ecke Wollmesheimer Höhe (L509) und Hagenauer Straße befindet sich der Standort der sich im Insolvenzverfahren befindlichen Hofmeister Brot GmbH. Im Zuge

der Verfahrensabwicklung und Einstellung des Bäckereibetriebs stellt sich die Frage der städtebaulichen Neuordnung und Folgenutzung des Firmengeländes, welches sich derzeit im Eigentum der Hofmeister Holding GmbH & Co. KG befindet und zum Verkauf steht.

Der Standort ist städtebaulich bedeutsam, da er derzeit – an der Wollmesheimer Höhe gelegen – den westlichen Stadteingang von Landau prägt. Durch die Siedlungsentwicklung südlich der Wollmesheimer Höhe wird der Standort von der Siedlungsrandlage in das Zentrum einer urban geprägten, neuen Siedlungseinheit rücken und dabei seine hervorragenden Erschließungsqualitäten nicht verlieren. Gleichzeitig verbleibt der Bereich am Siedlungsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist frei einsehbar, weshalb eine Entwicklung mit besonderer Sensibilität für den Ort erfolgen muss, um hier einen attraktiven Stadteingang zu formulieren.

Das Gelände ist umgeben von einem bedeutenden produzierenden Maschinenbaubetrieb, aufgelockert bebauten Wohnbereichen und der freien Kulturlandschaft / dem Stadtrand. Mit der Nutzungsaufgabe und dem bevorstehenden Eigentümerwechsel eines (insolventen) Betriebes bietet sich die Chance, diesen Standort adäquat neu zu ordnen und einer Nutzung zuzuführen, die einerseits der Ortseingangssituation gerecht wird, andererseits die Nachbarschaft berücksichtigt und zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen vermittelt.

Die Ziele der Planung werden sein:

- Neuordnung des Geländes und Ausbildung eines attraktiven Stadteingangs mit einem ausgewogenen Nutzungsmix,
- Rückbau/Überplanung der vorhandenen Hallenstrukturen und Entwicklung einer dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudestruktur mit markanten Raumkanten,
- Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen als Vermittlung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft,
- Stärkung des Wohn- und Gewerbestandortes, Ausprägung einer verdichteten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau und der ressourcensparenden Vorhaltung von Flächen für nicht störendes Gewerbe, das in integrierter Lage zwischen „alter und neuer Siedlung“ auch Versorgungsfunktionen für den südwestlichen Kernstadtbereich übernehmen kann und
- Verbesserung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung, auch für den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb.

<u>Bestehendes Planungsrecht:</u>

Der am 03.10.1975 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „G1 Landau Südwest“ setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen können der Anlage 2 entnommen werden. Im Zuge betrieblicher Weiterentwicklung erweitert der östlich angrenzende Betrieb seine Produktionsstätten und ordnet die Verkehrsabwicklung neu. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Erweiterungspläne fasste der Stadtrat der Stadt Landau am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, westlich Rappoltsweilerstraße“.

Im aktuellen “Flächennutzungsplan (FNP) 2010“ und im Entwurf des „FNP 2030“ der Stadt Landau in der Pfalz ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist somit erforderlich. Diese wird abhängig vom weiteren

Projektverlauf entweder in die derzeit laufende Neuaufstellung des „FNP 2030“ integriert oder in einem eigenständigen Änderungsverfahren durchgeführt.

Planverfahren:

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage und städtebaulichen Bedeutung zunächst im Vollverfahren durchgeführt. Bei Konkretisierung der Planungsabsichten ist ein Wechsel in ein „beschleunigtes Verfahren“ gem. §13a BauGB möglich.

Erforderliche Gutachten:

- Artenschutzgutachten
- Lärmschutzgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm)
- Verkehrsgutachten
- Einzelhandelsgutachten (für den Fall, dass auf der Fläche zukünftig Handel angesiedelt werden soll)
- Bodengutachten

Weiteres Vorgehen:

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung ein städtebauliches Strukturkonzept erarbeiten, auf dessen Grundlage die Stadt Landau mit dem zukünftigen Eigentümer das Bebauungsplanverfahren weiter vorantreiben wird. Der Bebauungsplan-Vorentwurf sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen parallel zur Erstellung der Fachgutachten.
Auf der Basis dieser Ergebnisse wird der Entwurf für den Bebauungsplan konkretisiert. Sollten Verfahrensstand und Inhalte der Projektentwicklungen der 1. und 2. Teiländerungen im weiteren Verlauf es ermöglichen, könnten die Geltungsbereiche zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss zusammengefasst und das Verfahren gemeinsam fortgeführt werden.

Auswirkung:

Der Bebauungsplan wird zunächst in Eigenregie erarbeitet. Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten, ggfs. zunächst die Kosten für die Erstellung der Fachgutachten. Sobald die Eigentumsnachfolge geklärt ist, wird der Wechsel zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Kostenübernahme der bis dahin angefallenen Kosten angestrebt. Die erforderlichen Haushaltsmittel können über den Haushalt 2020 abgedeckt werden.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, ehemaliges Betriebsgelände Hofmeister“
Anlage 2: Bebauungsplan „G1 Landau Südwest“ (Ausschnitt), mit Geltungsbereich 1. Teiländerung und Geltungsbereich der 2. Teiländerung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung: