



Sitzungsvorlage
610/677/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 08.06.2021	Aktenzeichen: 61_32/610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.06.2021	Vorberatung N	
Hauptausschuss	22.06.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	06.07.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung Januar 2019 entsprechend den in den Synopsen niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse (Anlage 4) 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 der Entwurfsfassung Januar 2019 entsprechend den in den Synopsen niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse (Anlage 5) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Satzungsfassung vom September 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung öffentlich bekannt zu machen.

Begründung:

Am 27.10.2020 wurde die Sitzungsvorlage (610/563/2020) zur Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bereits vorberaten, allerdings für die weitere Vorberatung im Hauptausschuss und die abschließende Beschlussfassung durch den Stadtrat zurückgestellt, bis vom Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt schriftlich erklärt wird, dass das Bestandsgebäude durch die Universität genutzt werden soll und hierzu möglichst weitreichende Vereinbarungen getroffen worden sind. Mit Datum vom 20.04.2021 wurde vom Eigentümer nun ein Schreiben vorgelegt, das die Universität als Endnutzer des Gebäudes bestätigt (Anlage 6).

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 Neubau westlich des Gebäudes null41 soll zukünftig auch das Bestandsgebäude 018 zwischen der Hartmannstraße und der Heinrich-Diehl-Straße für universitäre Zwecke genutzt werden.

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 ist eine entsprechende kulturelle Einrichtung und 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. Kern der Planänderung ist demnach die Änderung der Nutzungsart von Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO), das universitäre Nutzungen in diesem Bereich ermöglicht. Die Gebietsart „Urbanes Gebiet“ wurde erst vor wenigen Jahren in die BauNVO aufgenommen, um auf das Nebeneinander von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und kulturellen Nutzungen in städtischen Wohnquartieren bauleitplanerisch adäquat reagieren zu können.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde am 19.06.2018 vom Stadtrat gefasst (SIVO 610/509/2018), der Offenlagebeschluss (SIVO 610/541/2019) wurde am 29.01.2019 vom Bauausschuss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde im Frühjahr 2019 (siehe Übersicht zu den Ergebnissen) durchgeführt.

Ursprünglich war vorgesehen, die Umsetzung der Planung insbesondere hinsichtlich der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und ihrer Verteilung auf dem Grundstück und in der Umgebung sowie die Festlegung des Realisierungszeitraumes durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Hierzu konnte in den letzten eineinhalb Jahren aber keine Einigung mit dem Vorhabenträger erzielt werden, so dass auf einen städtebaulichen Vertrag verzichtet wird. Ob die beantragte universitäre Nutzung umgesetzt wird, hängt letztlich auch von zukünftigen Standortentscheidungen der Universität ab. Um hier in den Verhandlungen mit der Universität aber weiter zukommen, soll mit dem geänderten Bebauungsplan die Entwicklungsperspektive einer Büro- und Seminarraumnutzung durch die Universität aufgezeigt werden und die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Nutzung bauleitplanerisch gesichert werden. Mit dem festgesetzten „Urbanen Gebiet“ bleibt eine Wohnnutzung in dem Gebäude als Alternative weiterhin möglich.

Verkehrssituation im Plangebiet

Die universitäre Nutzung würde im Vergleich zu einer Wohnnutzung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Im Rahmen der Bauleitplanung war deshalb zu prüfen, ob dieser zusätzliche Verkehr mit seinen Begleiterscheinungen vom umliegenden Wegenetz aufgenommen werden kann und mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich ist.

Gemäß der Festsetzung im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet könnten im 190 m langen Bestandsgebäude rd. 30 - 35 WE in Reihenhausform entstehen. Die Anzahl

der Bewohner kann somit mit rd. 80 (2,5 EW/WE) angenommen werden. Bei rd. 3,5 Fahrten am Tag pro Einwohner entspräche dieses ca. 280 Fahrten. Aufgrund der zentralen Lage und des ÖPNV Angebotes ist anzunehmen, dass maximal 50 % der Fahrten mit dem Auto erfolgen würden. Die Anzahl der für die Abwägung relevanten Pkw-Fahrten beträgt somit rd. 140. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze liegt bei rd. 50 (1,5 Stpl. je Wohneinheit).

Die Nutzungsänderung in „Urbanes Mischgebiet“ hat zur Folge, dass das Bestandsgebäude vorwiegend mit Büronutzungen oder vergleichbaren Nutzungen gefüllt werden könnte und im kleineren Neubau überwiegend Wohnnutzungen entstehen werden. Bei einer 2-geschossigen Ausnutzung können bis zu 200 Arbeitsplätze entstehen. Im Mittel ergeben sich damit rd. 500 Fahrten (2,5 Fahrten je Arbeitsplatz). Aufgrund der zentralen Lage und des ÖPNV Angebotes ist auch hier anzunehmen, dass maximal 50 % der Fahrten mit dem Auto erfolgen würden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze liegt bei dieser Variante bei rund 66 (1 Stellplatz pro 35 qm Bürofläche).

Die Anzahl der für die Abwägung relevanten Pkw-Fahrten ist damit bei Umsetzung der neuen Planung etwa um 110 Fahrten höher als bei der Ursprungsplanung angenommen. Diese Zahl ist betrachtet auf das Gesamtgebiet (prognostiziert mit 5.600 Fahrten) unerheblich und beträgt eine Erhöhung um lediglich 2 %. Aus fachlicher Sicht bestehen folglich keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung, da anzunehmen ist, dass das vorhandene Verkehrsnetz diese Mehrbelastung aufnehmen kann. Dies gilt umso mehr, wenn man in Betracht zieht, dass im Erdgeschoss auch Seminarräume entstehen könnten, die einen geringeren Stellplatzbedarf und ein geringeres Pkw-Verkehrsaufkommen auslösen als Einzelbüros.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligungen (Anlage 4):

Während der Beteiligungen der Öffentlichkeit vom 08.02.2019 bis einschließlich 13.03.2019 ging eine Stellungnahme neu benachbarter Grundstückseigentümer ein.

Im Kern wird vorgebracht, dass die Änderung von Allgemeinem Wohngebiet („WA“) zu einem Urbanen Gebiet („MU“) zu deutlich veränderten Nutzungsmöglichkeiten und einer Lärmerhöhung führt. Die Bedenken richten sich gegen die Vielzahl an Möglichkeiten, die die Änderung in ein Urbanes Gebiet dem Eigentümer bietet. Die Einwander bitten daher darum, die zulässigen Nutzungen deutlicher als in der offenliegenden Änderungsversion auf die angedachte universitäre Nutzung einzugrenzen und damit unbeabsichtigten Entwicklungen entgegenzutreten.

Die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gemäß § 6 a BauNVO ermöglicht eine flexible Durchmischung von Wohnnutzung und verträglicher Nicht-Wohnnutzung innerhalb des Gebietes. Zur Belebung des Wohnparks sind in der Ursprungsplanung in verschiedenen Bereichen Mischgebiete ausgewiesen (z. B. Bereich Vinothek Par-Terre, Torgebäude Theodor-Heuss-Platz, Gleisbogenhäuser), welche einen ähnlichen Nutzungskatalog wie das geplante Urbane Mischgebiet besitzen und gebietsvertäglich sind und die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Dieses liegt bereits daran, dass die Lärmwerte (Immissionswerte) ggü. der Wohnbebauung durch die Planänderung nicht herabgesetzt werden. Durch die Änderung wird lediglich der Schutzstatus innerhalb des Plangebietes selbst leicht herabgesetzt, nicht jedoch ggü. der umliegenden Wohngebiete. Damit fügt sich die Ausweisung analog der übrigen Mischgebietsausweisungen des C 25 in das Gesamtgefüge des Wohnparks ein. Insofern ist von einer ausgewogenen städtebaulichen Konzeption auszugehen, die den Durchmischungsgedanken der Ursprungsplanung aufgreift ohne den Schutzanspruch der bestehenden Wohngebiete aufzuheben.

Die Eigenarten des „Urbanen Gebietes“, die durch die BauNVO definiert und durch die textlichen Festsetzungen modifiziert sind, lassen darüber hinaus darauf schließen, dass die Nutzungen in nachbarschaftlichen Verhältnissen zueinander verträglich sind. Die geforderten Beschränkungen der zulässigen Gewerbearten hätten zur Folge, dass nachwievor ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden müsste, in welchem die Nutzungsflexibilität nicht gegeben wäre, da dieser Gebietstyp dem Wohnen dient und der Gebietswahrungsanspruch eingehalten werden muss. Eine solche Einschränkung würde damit das Ziel der Planung, die Nutzungsflexibilität zu erhöhen, konterkarieren.

Ergebnis der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5)

Während der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange vom 04.02.2019 bis einschließlich 13.03.2019 gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein. 11 Stellungnahmen brachten Anregungen hervor:

1. Deutsche Bahn AG
Es wird ein Hinweis Nr. 10 entsprechend der Stellungnahme aufgenommen.
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest
Der Hinweis Nr. 11 (Planentwurf Offenlage Nr. 10) wird entsprechend ergänzt.
3. Brand- und Katastrophenschutz
Der Hinweis Nr. 12 (Planentwurf Offenlage Nr. 11) wird entsprechend der Stellungnahme aktualisiert.
4. Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau
Der Hinweis Nr. 1 wird um die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43) und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 71) ergänzt.
5. Untere Bauaufsichtsbehörde
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
6. Landesbetrieb Mobilität Speyer
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
7. Vodafone GmbH Kabel Deutschland
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
8. Kampfmittelstelle
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
9. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.
10. GDKE Außenstelle Speyer

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.

11. SGD Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.

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 (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die zu beplanende Grundstücksfläche ist kleiner als 20.000 qm (§ 13 a 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 (§ 13 a 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 (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Von der Möglichkeit einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde 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. Auch eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht bedurfte es nicht, weil die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Finanzielle Auswirkung:

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: Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung
- Anlage 4: Synopse Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 5: Synopse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 6: Schreiben des Investors mit Benennung des Endnutzers

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.