



Sitzungsvorlage 610/696/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.12.2021	Aktenzeichen: 61-32/St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	03.01.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf		Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	11.01.2022	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	18.01.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	01.02.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 17 D - Kisselhöfe Herrenbergstraße“;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 17 D, Kisselhöfe Herrenbergstraße“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Geltungsbereichs und des Vorentwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

Begründung:

Anlass und bisherige Planungsschritte:

Das bisher gewerblich genutzte Areal des Vorhabenträgers in der Herrenbergstraße soll in den kommenden Jahren umstrukturiert und nachverdichtet werden. Geplant ist ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie ein breiter Mix aus Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie. Insgesamt sollen 247 Wohneinheiten gebaut werden, die sich zu je einem Drittel aus frei finanzierten Wohnungen, altersgerechtem Wohnen und gefördertem Wohnungsbau zusammensetzen.

Hierbei gilt es, der besonderen städtebaulichen Lage durch an die Umgebungsbebauung angepasste Gebäudevolumina Rechnung zu tragen. Im nördlichen Bereich ist daher ein bandartiger Baukörper vorgesehen, der das Gebiet vom nördlich angrenzenden Gewerbe abgrenzt und die geförderten Wohnungen sowie ein

Parkhaus beherbergt. Des Weiteren sind insgesamt sechs Punkthäuser in drei- bis fünfgeschossiger Bauweise und zentralem Erschließungskern vorgesehen, die über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden.

Als städtebauliche Besonderheit wird der Lebensmittelmarkt an der Herrenbergstraße mit einer Überdeckung versehen, sodass die somit entstehende Freifläche auf dem Dach des Marktes als Parkanlage und gemeinsame Spielfläche genutzt werden kann. Im Gebiet sind zwei weitere öffentliche Flächen vorgesehen, die als urbane Treffpunkte bzw. erweiterte Gartenbereiche dienen. Weitere Erläuterungen ergeben sich aus den beiliegenden Anlagen.

Zur Umsetzung der Planung ist die städtebauliche Steuerung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich, weshalb am 30. November 2021 nach intensiver Vorabstimmungen mit der Verwaltung ein formloser Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom Vorhabenträger eingereicht wurde (Anlage 2).

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, greifen die Anwendungsvoraussetzungen der städtischen Solarrichtlinie sowie der Quotierungsrichtlinie zur Festsetzung von gefördertem Wohnungsbau. Die Verpflichtungserklärungen beider Richtlinien wurden bereits vorab durch Unterzeichnung des Antragstellers anerkannt, sodass eine Umsetzung im Zuge des Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt ist.

Der Vorhabenträger strebt insgesamt einen hohen ökologischen Standard an, weshalb u.a. die Gebäude mit einer Dach- und Fassadenbegrünung ausgestattet werden. Neben Konzepten zur nachhaltigen Energieversorgung sind bspw. auch großzügige Grünstrukturen vorgesehen.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt in der nördlichen Kernstadt an der Herrenbergstraße und umfasst die Flurstücke 3181/6, 3186/2, 3188/1 und 3190/3 in der Gemarkung Landau sowie das Flurstück 3653/10 in der Gemarkung Nußdorf mit einer Größe von 25.176 m² (siehe Lageplan in Anlage 1).

Der Geltungsbereich ist aktuell mit einem großvolumigen Gewerbebau sowie dessen Nebengebäuden und zugehöriger Erschließung bebaut. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem eine bisher unbebaute Grünfläche, die gemäß Vorhabenplanung überbaut werden soll. Auch der westlich liegende Grünstreifen zur Straße „Am Gutleuthaus“ wird überplant.

Nördlich und östlich ist das Areal von Gewerbebetrieben eingerahmt, im Süden schließt sich die Wohnbebauung der Godramsteiner Straße (L512) mit Mehrfamilienhäusern an. Westlich grenzen zudem Einfamilienhäuser der Straße „Am Gutleuthaus“ an den Geltungsbereich an.

Ziele des Antragstellers (siehe Anlage 2):

Der Antragsteller beabsichtigt eine Intensivierung der Grundstücksnutzung mit folgenden Maßnahmen:

- Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m²
- Neubau von insgesamt 247 Wohnungen, unterteilt zu je einem Drittel in Wohnungen im freifinanzierten Bereich, gefördertem Wohnraum und altersgerechtes Wohnen
- Neubau einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von rd. 28.000 m²

- Neubau von insgesamt 386 PKW-Stellplätzen sowie 253 Fahrradstellplätzen in Hoch- und Tiefgaragen
- Umsetzung eines hohen ökologischen Standards

Die Verwaltung begrüßt die (wohnbauliche) Nachverdichtung dieser bisher gewerblich genutzten Flächen im Innenbereich mit optimaler Anbindung an die Innenstadt. Die Maßnahme wird zudem dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gerecht. Der Nutzungsschwerpunkt der Maßnahme liegt beim Wohnen, es wird allerdings insgesamt ein urbaner Nutzungsmix angestrebt. Im Aufstellungsverfahren soll auf die Beibehaltung der Nutzungsverteilungen geachtet werden.

Durch die geplante Anzahl an Wohneinheiten ergibt sich eine Bruttowohnbaudichte von ca. 98 WE/ha. Im Vergleich zu anderen Projekten erscheint diese Maßzahl als verträglich, im Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ wurde beispielsweise eine Dichte von 131 WE/ha umgesetzt. Insgesamt gesehen handelt es sich somit um urbane Dichten.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis:

Für das Areal existiert der Bebauungsplan „C17“. Für den Geltungsbereich liegt ein Planungserfordernis vor, da die geplante Nutzung nicht mit der aktuellen Festsetzung eines Gewerbegebietes vereinbar ist. Zudem bedarf die Vorhabenplanung einer städtebaulichen Steuerung und Ordnung, um Nutzungskonflikte zwischen der Einzelhandelsnutzung und der bestehenden/geplanten Wohnnutzung zu vermeiden. Dies soll hier mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) vorgesehen.

Der „Flächennutzungsplan 2030“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Damit entspricht der Flächennutzungsplan der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung.

Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept

Da die Planung eine Verkaufsfläche von 1.200 m² vorsieht, handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Hiervon dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Landau und anderen Gemeinden, das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt ausgehen. Neben diesen Belangen muss das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (2018) mit Teilfortschreibung Nahversorgung (2020) kompatibel sein.

Im April 2021 wurde in einer städtebaulichen Wirkungsanalyse durch das Stadtforschungs- und Planungsbüro Junker+Kruse daher untersucht, ob die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes negative städtebauliche Auswirkungen auf den im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die übrige Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geplanten Wohnungsbauentwicklungen (Integrationsgebot) eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit erreicht werden kann.

Erforderliche Fachgutachten

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes bedarf es eines Artenschutzgutachtens, insbesondere hinsichtlich des Baumbestands im westlichen und südwestlichen Bereich.

Es ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, um die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Straßenverkehrs sowie des angrenzenden Gewerbes und des Einzelhandelsmarktes mit den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen zu untersuchen und verträglich zu gestalten.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Landesstraße L512 (Herrenbergstraße) und ihrer Knotenpunkte ist eine verkehrsgutachterliche Untersuchung erforderlich.

Weitere Gutachten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig, können aber jederzeit unter Kostentragung des Antragstellers erforderlich werden.

Planungsverfahren:

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind erfüllt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Hierzu wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag erarbeiten.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren nach BauGB mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt.

Weitere Vorgehensweise

Im weiteren Verfahren wird der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom Planungsbüro erstellt, sowie nachfolgend eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Basierend auf den eingehenden Stellungnahmen und den weiteren Abstimmungen mit der Verwaltung wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet. Dem Bauausschuss wird dann die fortgeschrittene Planung zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. Projektbeschreibung, Verpflichtungserklärung geförderter Wohnungsbau und Verpflichtungserklärung Solarrichtlinie

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

