



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 06.09.2011	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.09.2011	Vorberatung	
Bauausschuss	20.09.2011	Entscheidung	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan C 29 A "Studentenwohnen" der Stadt Landau in der Pfalz, Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Gemarkung Landau, nördlich der August-Croissant-Straße, westlich der Thomas-Nast-Straße und östlich der Neustadter Straße)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet wird gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan C 29A „Studentenwohnen“ im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 13a BauGB die öffentliche Auslegung (Offenlage) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich auf das Grundstück mit der Flst.-Nr. 3281/11 in der Gemarkung Landau und umfasst eine Fläche von 7.486 qm. Das Plangebiet wird im Westen durch die Neustadter Straße und im Süden durch die August-Croissant-Straße begrenzt. Im Norden und im Osten bildet die Thomas-Nast-Straße bzw. die an diese Straße angrenzende Bebauung, die Grenze des Geltungsbereichs. Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C29 A - Studentenwohnen“ kann der Anlage 1 entnommen werden.

Planungsanlass und Planverfahren

Am 12. April 2011 reichte die BF Baubetreuung GmbH einen Antrag zur Errichtung von Studentenwohnungen an der Neustadter Straße bei der Stadt Landau ein. Das hierfür benötigte Planrecht soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C29 A – Studentenwohnen“ soll in diesem Zusammenhang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Grundstücksfläche im Nahbereich des Campus Landau der Universität Koblenz-Landau schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Der Stadtrat stimmte dem Antrag des Vorhabenträgers zu und fasste am 21.06.2011 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan C29 A „Studentenwohnen“.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem (beschleunigten) Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Planungsziel:

Bei der geplanten Studierendenwohnanlage handelt es sich um vier einzeln stehende Gebäude. Die Wohnanlage beinhaltet insgesamt rund 260 Apartments. In einem der Häuser ist als Eventualposition, d.h. statt der vorgesehen Errichtung von Studentenapartements, im Erdgeschoss eine Bäckerei / Cafe mit Außensitzen sowie weiteres Kleingewerbe vorgesehen. Die parallel zum Straßenverlauf der August-Croissant-Straße vorgesehenen, jeweils drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten sollen mit gegeneinander versetzten Pult- oder Flachdächern errichtet werden und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 Metern erreichen. Auf dem Gelände werden neben Grünanlagen und Zufahrtswegen auch die erforderlichen Stellplätze angelegt. Als Stellplatzschlüssel wurde hierbei der Ansatz „1 Stellplatz je 2 Apartments“ getroffen, um der zunehmenden Motorisierung der Studierenden Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang sollen in zwei der vier geplanten Studentenwohnheime jeweils 34 Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht werden. Die restlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (siehe Anlage 2). Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt zukünftig über die Thomas-Nast-Straße, die bestehende Zufahrt auf das Grundstück von der August-Croissant-Straße soll nur noch aus Ausfahrt genutzt werden.

Vorgaben übergeordneter Planungen (Regionalplanung / Flächennutzungsplanung)

Im seit 2004 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan ist der Stadt Landau die zentralörtliche Funktion „Mittelzentrum im Grundnetz“ zugewiesen. Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ gekennzeichnet. Die vorliegende Planung entspricht daher den Zielen der Raumordnung. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans eine „Gemischte Baufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und die entsprechende Fläche als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen. Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht durch die vorhabenbezogene Planung nicht. Durch das Vorhaben wird die Fläche einer geeigneten städtebaulichen Nachnutzung zugeführt.

Wesentliche fachplanerische Vorgaben

Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde vom Vorhabenträger ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten wurden auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen (u.a. Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers)

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung

- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Kfz-Handels an der August-Croissant-Straße und
- die Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse an störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung durch Kfz-Parkvorgänge und Kfz-Fahrten innerhalb des Plangebiets sowie die Emissionen des nördlich von „Gebäude 3“ geplanten Freisitzes der Bäckerei / des Cafés und zudem auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang der Zufahrtsstraßen zum Plangebiet untersucht. Ergebnisse siehe weiter unten.

Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen

Erkenntnisse die eine Nutzung des Grundstücks des Vorhabenträgers beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder beim Vorhabenträger noch bei der Stadt Landau vor. Gleichwohl ist ergänzend vorgesehen, dass nach Abbruch der Bestandsgebäude im Planungsgebiet seitens des Vorhabenträgers vertiefende Untersuchungen vorgenommen werden.

Verkehrsgutachten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“ soll in diesem Zusammenhang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Grundstücksfläche im Nahbereich des Campus Landau der Universität Koblenz-Landau schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Vom Vorhabenträger wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um potenzielle Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs auf die Bestandssituation - insbesondere der angrenzenden Knotenpunkte - abzuschätzen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bewohner der Apartments sowie den Beschäftigten und Kunden der Bäckerei am Werktag etwa 290 Kfz-Fahrten pro Tag neu induziert werden. Insgesamt sind an den betroffenen Knotenpunkten in allen untersuchten Berechnungsfällen die Leistungsfähigkeiten mit entsprechend hohen Reserven gegeben. Folglich sind für die untersuchten Bereiche weder bauliche und/oder verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich.

Entwässerungstechnische Erschließung

Eine Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gemäß einer Abstimmung mit dem Umweltamt am 16.03.2011 nicht vorzusehen.

Anfallendes Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser kann in die bestehenden Leitungssysteme des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL) in der August-Croissant-Straße (Schmutz- und Regenwasser) bzw. Neustadter Straße (nur Schmutzwasser) eingeleitet werden.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Landespflegerische Bewertung

Das Plangebiet wurde bislang im Wesentlichen als Abstellfläche eines Autohandelshauses mit diversen Aufbauten genutzt. Das Plangebiet ist demzufolge nahezu flächendeckend versiegelt. Grünstrukturen finden sich lediglich in Form einer Linde und kleineren Gebüschgruppen sowie eines schmalen Grünstreifens entlang der August-Croissant-Straße. Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor. Zusammenfassend lässt sich folgende Bestandsbewertung abgeben:

- Bodenhaushalt: stark gestörter Bereich durch fast 100prozentige Versiegelung
- Wasserhaushalt: wie unter Boden genannt
- Luft / Klima: Stadtklima, keinerlei klimabegünstigenden Faktoren
- Arten-/ Biotopschutz: stark isolierte Lage ohne besondere landespflegerische Bedeutung

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auswirkungen der Planung / Berücksichtigung konkurrierender Belange

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander von konkurrierenden Nutzeransprüchen leisten. Auf diese Weise soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere mögliche Auswirkungen auf nachfolgend aufgeführter Belange wurden geprüft und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt:

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

→ Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend aufgeführte Aspekte betrachtet.

- Nutzung des Plangebiets: Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie der nur ausnahmsweise zulässigen Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden Beeinträchtigungen sowohl des Plangebiets, als auch der umliegenden Gebiete im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin tragen die getroffenen Nutzungseinschränkungen den durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten, auf die Errichtung von Studentenwohnheimen ausgelegten gebietsinternen Erschließungsanlagen Rechnung.
- Lärm: Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat der Vorhabenträger insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse an störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung sowie von Gewerbelärm- und Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung eine schalltechnische Untersuchungen erarbeiten lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung störepfindlicher Nutzungen in der Umgebung resultiert. Lediglich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung sind Lärmschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden (passiver Schallschutz) zu ergreifen. Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.
- Altlasten: Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder beim Vorhabenträger noch bei der Stadt Landau vor.
- Natürliche Seismizität: Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan.
- Radonvorsorge: Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und kostensparendes Bauen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

→ Mit der Realisierung wird den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung des Universitätsstandorts Koblenz-Landau, insbesondere im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Studierenden, positiv zu begleiten.

3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarf (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

→ Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen der näheren Umgebung bzw. in der Stadt abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erlaubt zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung und in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen auch die Ansiedlung von dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

4. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

→ Die Auswirkungen der Planung können insgesamt als gering angesehen werden, da eine Überplanung eines bereits bebauten Bereiches erfolgt.

5. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

→ Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt.

6. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

→ Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es zu Änderungen des Ortsbilds im Vergleich zur derzeitigen Situation: Ein brachliegender, ehemals gewerblich genutzter Bereich wird neu genutzt. Negative Auswirkungen hierdurch sind jedoch nicht ersichtlich.

7. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

→ Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurde festgelegt, dass die landespflegerischen Zielvorstellungen, soweit möglich, Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen stattfindet

8. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

→ Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Ausbau bzw. Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

9. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

→ Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurde im Auftrag der Vorhabenträgers das Verkehrsaufkommen des Vorhabens ermittelt sowie die Leistungsfähigkeit der vorhandenen verkehrlichen Erschließung überprüft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die, durch die Planung betroffenen Knotenpunkte in allen untersuchten Berechnungsfällen ihre erforderliche Leistungsfähigkeit erhalten können. Folglich sind für die untersuchten Bereiche keine baulichen und/oder verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich. Belange des Verkehrs werden somit nicht beeinträchtigt.

10. Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

→ Die vorliegende Planung dient auch den Vorgaben des BauGB, wonach in der Bauleitplanung insbesondere eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung anzustreben ist.

weiteres Verfahren

Nach dem Entwurfsbeschluss wird der Plan für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Sollten im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahmen eingehen, die das Plankonzept in den Grundzügen verändert, ist beabsichtigt, den Plan noch in diesem Jahr als Satzung beschließen zu lassen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, bereits im Frühjahr 2012 mit den Baumaßnahmen zu beginnen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Landau entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes Kosten in Form von Personaleinsatz bei der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung. Die Kosten, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Erstellung der Planunterlagen entstehen, finanziert der Vorhabenträger.

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C29 A-Studentenwohnen“, Entwurfsfassung vom September 2011, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Begründung
2. Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurfsfassung, Stand Juni 2011, Lageplan, Übersichtsplan, Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

