



Sitzungsvorlage **610/760/2023**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 07.09.2023	Aktenzeichen: 61_32 / 610 St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	11.09.2023	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	19.09.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	26.09.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 4. Teiländerung, Fanny-Becht-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der Bebauungsplan „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 4. Teiländerung, Fanny-Becht-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Landau und wird im Norden durch die Cornichonstraße, im Osten durch die Fanny-Becht-Straße, im Süden durch die Siebenpfeiffer-Allee und im Westen durch die Otto-Kießling-Straße sowie die Kindertagesstätte Ponyhof begrenzt. Das Gebiet ist im Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss des Wohnparks am Ebenberg und wird durch das Kasernengebäude entlang der südlichen Cornichonstraße (Gebäude 001) dominiert. Daneben befindet sich ein weiteres leerstehendes Kasernengebäude entlang der Fanny-Becht-Straße. Der innere Bereich sowie der südliche Rand des Plangebietes liegen derzeit brach.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,94 ha umfasst die Flurstücke 826 (teilweise), 827/1, 1022/40 (teilweise), 1022/47, 1022/54 (teilweise), 1022,131. Die Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden

Ausgangslage:

Anlass, Zweck und Ziele der Planung:

Der Bebauungsplan „C 25, Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Rahmenplans geschaffen und war bisher maßgeblich für die Entwicklung des Wohnparks am Ebenberg zu einem lebendigen Quartier. Im Laufe der Jahre hat sich gezeigt, dass gemischte und wohnverträgliche Strukturen wie Praxen, Gastronomie oder universitäre Einrichtungen zur Belebung des Quartiers beitragen und Synergieeffekte für das Umfeld entstanden sind und weiterhin entstehen.

Gleichzeitig ist die Stadt Landau bestrebt, die Verwaltungsstrukturen hinsichtlich der Dienstgebäude und Dienstorte zu optimieren. Durch eine weitere Bündelung von Verwaltungseinheiten an einem stadteigenen Standort können langfristig öffentliche Mittel eingespart werden. Dazu können Verwaltungseinheiten aus Dienstgebäuden, die derzeit von privaten Eigentümern angemietet sind, verlagert werden.

Das Gebäude 001 mit der südlichen Brachfläche bietet sich aufgrund seiner Lage und der o.g. Synergieeffekte mit dem Wohnpark am Ebenberg und der gesamten Südstadt für eine Entwicklung zu einem modernen Verwaltungsstandort an. Die Lage ist zentrumsnah und bietet eine gute Anbindung an Freiflächen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ÖPNV. Die vorhandenen Gebäudestrukturen sind für eine Verwaltung gut geeignet, die Freiflächen lassen sinnvolle Ergänzungen von benötigten Räumen zu.

Daher wird eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ angestrebt. Eine Änderung des Planungsrechts, insbesondere hinsichtlich der Art der Nutzung von einem allgemeinen Wohngebiet hin zu einer Gebietskategorie, die eine Mischnutzung aus Verwaltungsgebäuden, gastronomischen Angeboten (ggf. Mensa / Cafeteria), Seminarräumen und ggf. auch Wohnnutzung vorsieht, ist erforderlich.

Die Ziele der Planung werden sein:

- Bedarfsorientierte vertikale und horizontale Gliederung der Nutzungseinheiten auf dem Grundstück im Rahmen des oben genannten Nutzungsmixes.
- Ergänzung der bestehenden Bebauung durch weitere Gebäude, jedoch unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes für den Wohnpark Ebenberg.
- Integration der Nutzungen und Gebäude in das städtebauliche Gefüge unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzung.
- Regelung der verkehrlichen Erschließung (Umweltverbund und motorisierter Individualverkehr) sowie des ruhenden Verkehrs.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis:

Der für diesen Bereich seit dem 25.08.2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ sieht für den Geltungsbereich eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Im Plangebiet sind drei Baugebiete (WA5, WA4, WA1) festgesetzt. WA5 und WA4 umfassen jeweils die vorhandenen leerstehenden Kasernengebäude, WA1 ermöglicht eine Neubebauung mit einer Breite von 20 m entlang der Siebenpfeiffer-Allee.

In den bestehenden ehemaligen Kasernengebäuden sind Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Kindertagesstätte) teilweise ausgeschlossen. Insgesamt dient das Gebiet überwiegend dem Wohnen.

Insbesondere die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht nicht mehr den heutigen Zielsetzungen. Zudem sind die städtebaulichen Möglichkeiten durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Lage des Baufeldes, die durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im Süden stark eingeschränkt sind, begrenzt. Aufgrund der geänderten Nutzungsvorstellungen sind auch Fragen zur Bewältigung der verkehrlichen Auswirkungen zu bearbeiten. Um die vorgenannten Aspekte planungsrechtlich zu regeln, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird im Auftrag des Gebäudemanagements Landau und in Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung ein städtebauliches (Nutzungs-)Konzept erarbeitet, das die konkrete Grundlage für den förmlichen Bebauungsplan bildet.

Grundstücksverhältnisse:

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Landau bzw. der Treuhändergesellschaft Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK). Im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten verfügt die Stadt somit frei über die Grundstücke, muss diese zu gegebener Zeit (spätestens mit Abschluss der Entwicklungsmaßnahme) aber vom Treuhandvermögen in ihr eigenes (städtisches) Vermögen übernehmen.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der zu erwartenden Nutzungsvielfalt und -intensität ist voraussichtlich die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, um gezielte Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier treffen zu können. Darüber hinaus ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens in der Regel die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz erforderlich. Auch die Auswirkungen auf den Verkehr sind voraussichtlich gutachterlich zu bewerten und ggf. verkehrslenkende und/oder verkehrsvermeidende Maßnahmen zu ergreifen. Je nach den zu erwartenden Auswirkungen des in Aufstellung befindlichen Bau- und Nutzungskonzeptes können weitere Fachgutachten erforderlich werden.

Planungsverfahren:

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit den Bebauungsplan aufgrund seiner geringen Grundfläche im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch bzw. dem Umweltbericht abgesehen werden. Die Umweltbelange finden in der Begründung und in der Abwägung Beachtung.

Weitere Vorgehensweise:

Der nächste Schritt nach der Vorlage des städtebaulichen Konzepts ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ausgelegt wird.

Finanzielle Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans und die Fachgutachten werden an externe Büros vergeben, sodass Planungsleistungen entstehen werden, die über die

städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert werden.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja x / Nein ☐

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 4. Teiländerung, Fanny-Becht-Straße“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung:

