



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 10.01.2012	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.01.2012	Vorberatung	
Bauausschuss	24.01.2012	Vorberatung	
Hauptausschuss	31.01.2012	Vorberatung	
Stadtrat	14.02.2012	Entscheidung	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "C29 A - Studentenwohnen" in der Stadt Landau in der Pfalz,
Satzungsfassung,
(Grundstück mit der Flst.-Nr. 3281/11 in der Gemarkung Landau)

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C29 A - Studentenwohnen“ vom September 2011 entsprechend den in der als Anlage 2 beigefügten Synopse vom Dezember 2011 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C29 A - Studentenwohnen“ vom September 2011 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom Dezember 2011 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom Januar 2012 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich des vom Vorhabenträger BF Baubetreuung GmbH, Herxheim, vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt (Anlage 1).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Begründung:

1. 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.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Konkreter Planungsanlass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“ ist die Absicht der BF Baubetreuung GmbH, Herxheim, auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 3281/11 rund 260 Studentenapartments zu errichten.

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 in Form von vier freistehenden Studentenwohnheimen schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

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. In einem der Häuser ist als Eventualposition, d.h. statt der vorgesehenen Errichtung von Studentenappartements, im Erdgeschoss eine Bäckerei/Café mit Außensitz sowie weiteres Kleingewerbe vorgesehen.

Neben Grünanlagen und Zufahrtswegen werden auf dem Gelände auch die erforderlichen Stellplätze angelegt (Stellplatzschlüssel 1:2). 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 als Ausfahrt genutzt werden.

3. Planverfahren

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C29 A - Studentenwohnen“ ist der vom Vorhabenträger BF Baubetreuung GmbH, Herxheim, vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) vom Juni 2011 (vgl. § 12 BauGB). Dieser wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu im BauGB aufgeführten erforderlichen Kriterien werden erfüllt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wurde daher in diesem 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. Auch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Landau 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 BauNVO darzustellen.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes und der notwendigen Planungsleistungen wurde das Büro BACHTLER BÖHME + PARTNER, Kaiserslautern, durch den Vorhabenträger beauftragt.

Dem Antrag des Vorhabenträgers wurde zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 21. Juni 2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 7. Juli 2011.

Vor Durchführung der Offenlage konnte auf der Grundlage folgender Fachgutachten die im Rahmen des Planverfahrens aufgeworfene Fragen zu den Themen „Lärm“ und „Verkehr“ abschließend geklärt werden (siehe Punkt 4):

- Schalltechnischer Untersuchungsbericht der FIRU GfI mbH, Kaiserslautern (07/2011) sowie
- Verkehrsgutachten des Büros R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn, Darmstadt (08/2011).

Die förmliche Offenlage mit der Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 30. September bis zum 31. Oktober 2011 statt. Die diesbezügliche ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22. September 2011. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 23. September 2011 eingeleitet und fand statt bis einschließlich 31. Oktober 2011.

Zusammenfassend werden im Folgenden die Ergebnisse der Fachgutachten sowie die wichtigsten Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wiedergegeben und der Umgang mit diesen Anregungen in der Planung dargestellt.

4. Ergebnisse der Fachgutachten

Schalltechnischer Untersuchungsbericht der FIRU GfI mbH, Kaiserslautern

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung stöempfindlicher 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 zu ergreifen. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Grundstücks soll der erforderliche Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Diese wurden in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrsgutachten des Büros R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn, Darmstadt

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 Bewohner der geplanten 260 Appartements demnach täglich etwa 1.040 Wege erzeugen. Davon werden etwa 260 mit dem Pkw im Untersuchungsgebiet zurückgelegt. Aufgrund der geplanten Bäckerei werden durch Beschäftigte und Kunden zusätzlich etwa 30 Wege mit dem Pkw zurückgelegt. Die neuen Nutzungen induzieren demnach einen Tagesverkehr von etwa 290 Kfz/24h.

Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen wurden auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht und die Leistungsfähigkeiten der relevanten Knotenpunkte geprüft.

Die beiden für das Planungsvorhaben relevanten Knotenpunkte „Neustadter Straße / August-Croissant-Straße“ (Knoten 1) und „Neustadter Straße / Herrenbergstraße / Godramsteiner Straße“ (Knoten 2) weisen auch zukünftig in allen Berechnungsfällen fast ausnahmslos sehr gute und gute Leistungsfähigkeiten auf. Lediglich in der nachmittäglichen Spitzenstunde befinden sich für zwei untergeordnete Linksabbieger (Linksabbieger aus August-Croissant-Straße an Knoten 1 und Linksabbieger aus Herrenbergstraße an Knoten 2) die jeweiligen Knotenströme im Übergangsbereich von guter zur befriedigenden Verkehrsqualitätsstufe.

Insgesamt sind jedoch an beiden Knotenpunkten in allen untersuchten Berechnungsfällen die Leistungsfähigkeiten mit entsprechend hohen Reserven gegeben. Folglich sind für die untersuchten Bereiche keine baulichen und/oder verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 2)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging nur eine Stellungnahme ein, die das Thema „Parkplatzsituation“ zum Inhalt hat. Die in der Stellungnahme dargelegten Bedenken, dass die zukünftigen Bewohner die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze aufgrund einer möglichen Kostenpflichtigkeit nicht nutzen werden, kann zwar nachvollzogen, nicht jedoch innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanung bewältigt werden, da das BauGB hierfür keine

Ermächtigungsgrundlage besitzt. Somit sind auch keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Um einer Beeinträchtigung der Parkplatzsituation im Quartier entgegen zu wirken, enthält der Bebauungsplan entsprechende Auflagen. So wurde schon bei der Bedarfsermittlung ein erhöhter Stellplatzbedarf zugrunde gelegt. Der vorliegende Bebauungsplan verpflichtet in diesem Zusammenhang den Investor auf dem Grundstück je zwei Studentenappartements einen Stellplatz herzustellen. Aufgrund der Nähe zu universitären Einrichtungen sowie der Einbindung in das ÖPNV-Netz wird der gewählte Schlüssel von 1:2 als ausreichend erachtet. Dieser Schlüssel stellt zudem den nach der LBauO seitens der Baugenehmigungsbehörde höchsten zu fordernden Wert dar.

Die abgegebene Stellungnahme macht keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

6. *Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 3)*

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen Stellungnahmen und Hinweise ein, deren Inhalt nicht zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes führten. Inhalte, die für die Umsetzung der Planung relevant sind, wurden als Hinweis aufgenommen.

- Der LBM Speyer hat keine Bedenken gegen die Planung; es wird jedoch um schalltechnischen Berücksichtigung der Bundesstraße B10, welche in rund 600 Meter Entfernung nördlich des Plangebiets verläuft, gebeten. Um der Bitte des LBM Speyer nachzukommen wurde eine Stellungnahme bei dem mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragten Büro eingeholt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten stöempfindlichen Nutzungen vor den Verkehrslärmeinwirkungen der B10 nicht erforderlich sind. Änderungen des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.
- Die IHK Pfalz, Dienstleistungszentrum Landau empfiehlt das Plangebiet als Mischgebiet auszuweisen. Als Begründung wird u.a. der Straßenlärm der Neustadter Straße sowie der PKW-Verkehr auf dem Plangelände selbst angeführt. Zudem sollte die Errichtung weiterer nicht störender gewerblicher Nutzungen im Plangebiet gestattet werden. Den Anregungen wird nicht gefolgt, da das Vorhandensein von Verkehrslärm allein nicht die Ausweisung eines Mischgebiets rechtfertigt. Dies richtet sich nach der Art der Nutzung, die am vorgesehenen Standort realisiert werden soll, sowie in diesem Zusammenhang nach dem Planungswillen der Stadt Landau. Gemäß der gefestigten Rechtsprechung wäre zudem eine Ausweisung als Mischgebiet fehlerhaft, da die Wohnnutzung im Plangebiet eindeutig überwiegen soll. Des Weiteren wurde in einer schalltechnischen Untersuchung dargelegt, dass durch den angrenzenden KFZ-Handel sowie durch den PKW-Verkehr auf dem Plangelände keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Straßenverkehr wird durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Die Realisierung von weiteren nicht störenden gewerblichen Nutzungen am vorgesehenen Standort ist seitens des Investors derzeit nicht vorgesehen, aufgrund der getroffenen textlichen Festsetzungen im Plangebiet jedoch möglich. An der bestehenden Planung wird daher festgehalten; Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.
- Die Stadtverwaltung Landau, Stadtbauamt, 630 - Untere Bauaufsichtsbehörde empfiehlt zur Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Themen „Einfriedungen“ und „Werbeanlagen“. Gemäß der zitierten Rechtsprechung werden Hecken zwar nicht als Einfriedungen im Sinne einer baulichen Anlage eingestuft, jedoch stellt das Gericht klar, dass Hecken eine Einfriedung sind. Folglich hat die Stadt aufgrund ihrer Planungskompetenz die Möglichkeit für Hecken Festsetzungen bezüglich Art, Gestaltung und Höhe zu treffen. die im

vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für Einfriedungen entsprechen zudem zum einen den städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen der Stadt Landau für das Plangebiet sowie dessen Umgebung. Zum anderen wurden diese im Einvernehmen zwischen Stadtbauamt und Investor getroffen, so dass kein Änderungsbedarf gesehen wird. Auch die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen sind mit dem Investor abgestimmt und entsprechen zudem den in der Stadt Landau gebräuchlichen Festsetzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Ein Änderungsbedarf wird nicht gesehen.

- Polizeipräsidium Rheinpfalz, Polizeiinspektion Landau - SB Verkehr: Die Polizeiinspektion Landau listet zahlreiche Einwendungen (u.a. zu den Themen „Verkehrsregelung und -führung sowie Kundenstellplätze“) gegen den Bebauungsplan auf, die aus Ihrer Sicht im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Die abgegebene Stellungnahme stellt, nach fachlicher Prüfung, keine „Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen im Sinne des BauGB“ dar. Zudem können die dargelegten Bedenken innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanung nicht bewältigt werden, da zum einen die Regelungsstatbestände außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegen und zum anderen das BauGB hierfür keine Ermächtigungsgrundlage besitzt.

Die dargelegten Bedenken, u.a. hinsichtlich der Grünfeilregelung an der Kreuzung „Neustadter Straße / August-Croissant-Straße“ sowie einer möglichen vermehrten Missachtung des Durchfahrtsverbotes in die Boelkestraße werden jedoch im Anschluss an die Umsetzung der Maßnahme seitens der Verwaltung geprüft.

Die der Planung zugrunde liegende Stellplatzkonzeption sieht bereits vier Stellplätze mehr vor, als bei einer reinen Studentenwohnheimnutzung gemäß Stellplatzschlüssel erforderlich wäre. Im Falle eines seitens des Investors derzeit nur optional vorgesehen gewerblichen Nutzung (wie z.B. eine Bäckerei / Café) von Räumlichkeiten in den geplanten Gebäuden können weitere Stellplätze der gewerblichen Nutzung zugeordnet werden, da durch eine solche Maßnahme sich weniger Wohneinheiten entwickeln lassen. Die tatsächlich erforderliche Stellplatzanzahl kann derzeit noch nicht beziffert werden und richtet sich des Weiteren nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz und ist in der Baugenehmigung entsprechend nachzuweisen

Zu den archäologischen Belangen, Anforderungen von Menschen mit Behinderung, zum Brand- und Katastrophenschutz, zu Altstandorten, zur Abfallentsorgung, zur Lage des Geltungsbereichs im bergrechtliches Bewilligungsfeld „Landau-West III“ und darüber, dass die Leitungstrassen für die Anschlüsse der Versorgungsleitungen frühzeitig mit der EnergieSüdwest Netz GmbH abzustimmen sind, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

7. *Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung „C29 A - Studentenwohnen“ vom September 2011*

Die textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung vom September 2011 wurden inhaltlich nicht geändert, lediglich in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ wurden ergänzend weitere Hinweise aufgenommen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben wurden. Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans wurde hierdurch nicht berührt, da die Ergänzungen keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich hinweisende bzw. klarstellende Bedeutung haben.

In diesem Zusammenhang wurden auch im Begründungstext redaktionelle Anpassungen vorgenommen (u.a. Informationen zum bergrechtlichen Bewilligungsfeld „Landau-West III“ sowie zur „Altlastensituation“ gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes sowie Korrektur der Aussagen zum vorhandenen Kanalsystem in den angrenzenden Straßen).

In der Planzeichnung erfolgten keine Änderungen.

8. *Abwägungsprozess zum Satzungsbeschluss*

Die vorliegende Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C29 A - Studentenwohnen“, ist das Ergebnis der Abwägung zahlreicher Belange, die gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen sind.

Das Abwägungsmaterial wurde durch eigene Erhebungen, durch die Beteiligung der Bürger und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, durch ergänzende Abstimmungsgespräche mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange sowie durch die Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten) zusammengestellt.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie eine Berücksichtigung konkurrierender Belange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“ dargelegt und in den Synopsen (Anlagen 2 und 3) ausführlich dargestellt.

9. Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen.

Dem Bauausschuss wird der Durchführungsvertrag in der Bauausschusssitzung am 24.01.2012 zur Beschlussfassung vorgelegt. Erst danach und bei Vorliegen des unterzeichneten Durchführungsvertrages kann der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie Begründung mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Satzungsfassung vom Januar 2012
2. Synopse vom Dezember 2011 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom September 2011
3. Synopse vom Dezember 2011 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom September 2011

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

