



Sitzungsvorlage
610/283/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 28.04.2014	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	28.04.2014	Vorberatung	
Bauausschuss	06.05.2014	Vorberatung	
Stadtrat	13.05.2014	Entscheidung	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 12 "Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße", Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau (Flurstücke 117/2 teilweise, 213/2, 214/3 teilweise, 216, 217, 218, 219 und 220) wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan A 12 "Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße" gemäß § 12 BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 686 m² die folgenden Flurstücke der Gemarkung Landau mit den Flurstücknummern: 117/2 teilweise, 213/2, 214/3 teilweise, 216, 217, 218, 219 und 220 (siehe Lageplan in der Anlage 1).

Planungsziel, Vorhabenbeschreibung und Zweck der Aufstellung:

Das Plangebiet umfasst derzeit drei ungenutzte Gebäude und untergenutzte Garagengebäude in dem innerstädtischen Baublock zwischen der Kugelgartenstraße, der Marktstraße, der Bestandsbebauung entlang der Badstraße und der Bestandsbebauung entlang der Waffnenstraße. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um teilweise strukturfremde Baukörper, die in ihrer Qualität nicht erhaltenswert sind und sich als Fremdkörper nur mit hohem wirtschaftlichen und gestalterischem Aufwand in das städtebauliche Gesamtbild der Innenstadt einbetten lassen. Die eingeschossige Bauweise und die schlechte Bausubstanz unterstreichen diesen Charakter. Zudem fügen sich die Garagen und Toreingänge einzelner Gebäudeteile nicht in die Umgebung ein.

Der Vorhabenträger, die „LDM 58 Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG“, möchte ein Geschäftshaus errichten, welches über mehrere Etagen Handelsflächen auf insgesamt rund 2.050 m²

Verkaufsfläche beherbergt. Dieses Geschäftshaus soll eine Aufwertung der Landauer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur als auch der Bausubstanz bewirken. Damit kommt das Vorhaben den grundsätzlichen Bestrebungen der Stadt Landau nach einer strukturellen Aufwertung der Flächen im Plangebiet, der Umsetzung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots nach.

Für die Errichtung des neuen Geschäftshauses mit Haupteingang zur Marktstraße und langer Fassade zur Kugelgartenstraße sollen die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Der neue Baukörper soll sich hinsichtlich seiner Dimensionierung und seiner Architektur in die Umgebung integrieren und eine gestalterisch eingepasste wie gleichermaßen moderne Einzelhandelsimmobilie in der Landauer Innenstadt installieren.

Das Architekturbüro Rittmannsperger, Darmstadt, hat im Jahre 2013 ein Konzept mit verschiedenen Bau- und Nutzungsszenarien für den gesamten Baublock zwischen Marktstraße/ Kugelgartenstraße/ Waffenstraße/ Badstraße im Auftrag des Stadtbauamtes erarbeitet. Das Büro hat im Rahmen der städtebaulichen Funktionsanalyse hohe funktionale, bauliche und stadträumliche Mängel in diesem Bereich festgestellt und empfiehlt für das Plangebiet den Abriss der vorhandenen Bausubstanz mit einer verdichteten Neubebauung. In den Nutzungsszenarien wurde - neben einer kleinteiligen Wohn- und Geschäftsnutzung – auch die großflächige Einzelhandelsnutzung untersucht und im Ergebnis als städtebaulich sinnvoll und möglich erachtet.

Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

Für das Plangebiet existiert kein gültiger Bebauungsplan, sodass § 34 BauGB bislang die Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Plangebiet ist. Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße von über 1.200m² Geschossfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebiet SO_{EZH} mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs.3 BauNVO. Ein wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe Anlage 2) ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage 3), der das Vorhaben konkret darstellt.

Der Vorhabenträger hat am 31.01.2014 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (siehe Anlage 4). Hierüber hat die Stadt Landau gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Voraussetzung für eine positive Entscheidung ist, dass sich der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans grundsätzlich in das städtebauliche Konzept für das Plangebiet einfügt. Folgende Aspekte sprechen für eine Einfügung und daher für eine positive Entscheidung über den Antrag:

- Übereinstimmung der o.g. Planungsziele mit den Zielen der Stadt Landau zur Umsetzung der Innen- vor Außenentwicklung und der Reaktivierung brachliegender Gebiete
- Beseitigung der derzeit in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindlichen und überwiegend nur eingeschossigen Gebäude und damit Beseitigung einer auch die Umgebung negativ beeinflussenden Wirkung.
- Wiedernutzung und Belebung des Plangebiets und der Umgebung mit einer typisch innerstädtischen Nutzungsart in einer ebenso typischen mehrgeschossigen Bauweise
- Übereinstimmung der Nutzungsart mit dem Landauer Einzelhandelskonzept und der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Einzelhandelsnutzung

Während der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und noch vor Satzungsbeschluss hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass er finanziell und rechtlich in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Hierzu ist eine entsprechende Finanzierungsbestätigung (z.B. eine schriftliche Kreditzusage eines Kreditinstituts) sowie das Eigentum an den beplanten Grundstücken nachzuweisen. Ergänzend schließt die Stadt vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB ab, in welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Bebauungsplanverfahren:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dabei entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange insbesondere die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Der "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz mit Stand Mai 1999 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Materiell-rechtlich wären somit im Plangebiet u.a. Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.200 m² Geschossfläche grundsätzlich zulässig. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Vorhabens ist im Bebauungsplan jedoch die Festsetzung eines Sondergebiets notwendig. Der Erreichung einer angemessenen Mischbebauung in der Umgebung des Vorhabens - und sogar im Baublock zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße selbst - steht der vorliegende Bebauungsplan nicht entgegen. Es ist also davon auszugehen, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich seiner qualitativen Aussagen dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, auch wenn die Art der baulichen Nutzung in einem geringen Umfang von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 abweicht.

Hinsichtlich der sehr geringen Größe des Geltungsbereichs von nur 686 m² und dem Maßstab des Flächennutzungsplans (1:12.000) wäre die Darstellung einer Sonderbaufläche nicht praktikabel. Daher ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplans beabsichtigt.

Erforderliche Fachgutachten:

Das Plangebiet ist derzeit vollständig überbaut bzw. versiegelt und es sind keine grünordnerischen Strukturen vorhanden. Daher ist kein naturschutzfachliches, pflanzenspezifisches oder faunistisches Gutachten erforderlich.

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind an ihren Fassaden und Dächern vollständig geschlossen, sodass Brut-/ Nistplätze von artenschutzrechtlich oder sonstigen naturschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen sind. Ein entsprechendes Artenschutzgutachten ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der geplanten Geschossfläche von über 1.200 m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 3c UVPG und Anlage 1 Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG erforderlich. Diese wurde vom Büro ISU durchgeführt und im März 2014 fertiggestellt. Im Ergebnis sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen naturschutzfachlichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, beeinträchtigt sind. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist daher nicht erforderlich. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ist zu veröffentlichen.

Ergänzend zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes wurde im April 2014 eine gutachterliche Stellungnahme vom Büro Junker+Kruse erstellt, um gutachterlich sicherstellen zu können, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 BauNVO ausgehen. Demnach steht das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.050 m² und den angedachten Haupt- und Nebensortimenten im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV sowie des Einzelhandelskonzeptes.

Für die Stellungnahme wurde keine Berechnung von Umsatzumverteilungen durchgeführt, da bereits im Einzelhandelskonzept mögliche Auswirkungen von Vorhaben an unterschiedlichen Standorten im Landauer Stadtgebiet untersucht wurden. Demnach besteht ein Bedarf an weiteren Verkaufsflächen in einer Größenordnung von ca. 6.000 m² an 2-3 Standorten.

In der gutachterlichen Stellungnahme werden Vorschläge für die konkrete Festsetzungsformulierung gegeben. Diese wurden bei der vorliegenden Festsetzung der Art der baulichen Nutzung berücksichtigt und sinngemäß umgesetzt.

Nach bisherigem Kenntnisstand werden im Rahmen des Planverfahrens keine zusätzlichen Fachgutachten erforderlich sein.

Auswirkungen

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Planungs- und Erschließungskosten.

Weitere Vorgehensweise

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt voraussichtlich vom 30.05.2014 bis einschließlich 04.07.2014. Sofern keine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich wird, ist der Satzungsbeschluss für die Sitzung des Stadtrats am 30.09.2014 vorgesehen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 12 "Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße"
2. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Planwerk u. Textliche Festsetzungen
3. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Begründung
4. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
5. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 31.01.2014

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

