



Sitzungsvorlage
610/372/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.06.2015	Aktenzeichen: 610-St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.07.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.07.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	21.07.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „A 13 – Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)“, Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der Bebauungsplan „A 13 – Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)“ aufgestellt.
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 der in dieser Begründung dargestellten Planungsziele vorzunehmen.

Begründung:

Anlass:

Im Bereich des Kreuzungspunktes Reiterstraße/ Waffenstraße wird aktuell eine Projektentwicklung durch private Bauherrn/ Investoren vorbereitet. Hierüber hat das Stadtbauamt in der Sitzung des Bauausschusses am 05.05.2015 berichtet und das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Bereich der ehem. Schreinerei Kraft vorgestellt. Zwischenzeitlich wurde für das Vorhaben eine Bauvoranfrage eingereicht. Im Zuge der detaillierten rechtlichen Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen wurde festgestellt, dass ohne Zustimmung der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren, die städtebaulich gewünschte geschlossene Bauweise, wie sie im Bereich der Altstadtblöcke typisch und prägend ist, rechtlich nicht durchsetzbar ist. Aktuell ist die Unterschrift der Nachbarn für eine positive Weiterführung des für die Altstadt wichtigen Bauvorhabens sehr unsicher.

Das Stadtbauamt hat daraufhin die angrenzenden Altstadtblöcke im Norden und Osten überprüft und festgestellt, dass auf Grund der baulichen Vorprägung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) fast in allen Blockbereichen eine geschlossene Bauweise vorherrschend ist. Lediglich der unmittelbar nördlich an das o. g. Projektareal angrenzende Blockbereich zwischen Kapuzinergasse und Mengelgasse weist in Teilen keine geschlossene Bauweise auf.

Um die städtebaulich gewünschte Schließung der Blockbereiche sicherzustellen, wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB vorgeschlagen.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Landau und umfasst die beiden südwestlichen Altstadtblöcke

- Kapuzinergasse/ Marktstraße/ Mengelgasse/ Waffenstraße sowie
- Mengelgasse/ Marktstraße/ Reiterstraße/ Waffenstraße.

Das Plangebiet (siehe Anlage) weist eine Größe von 4.320 m² auf und ist durch eine Mischnutzung aus Kleingewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Handel und Wohnen gekennzeichnet. Die Handelsnutzungen orientieren sich weitestgehend zur östlich gelegenen Marktstraße (Fußgängerzone). Die Seitengassen (Kapuziner- und Mengelsgasse) sind überwiegend durch Kleingewerbe und Wohnen geprägt

Planungsziele und Zweck der Aufstellung:

Die künftige bauliche Ausnutzbarkeit und Gestaltung des Areals soll sich an den historischen Gegebenheiten der Altstadt (geschlossene Blockrandbebauung) orientieren. Dies stellt eine der Umgebung angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sicher und dient der prägenden geschlossenen Raumbildung der angrenzenden öffentlichen Räume bzw. Straßenzüge in der Altstadt, insbesondere der Reiterstraße. Um dieses Ziel zu erreichen ist es erforderlich, eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO umlaufend um die beiden Altstadtblöcke planungsrechtlich festzusetzen. Ebenso werden Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan geregelt.

Darüber hinaus besteht aktuell kein Regelungsbedarf. Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin nach §34 BauGB beurteilt. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist durch die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung)“ vom 21.11.2013 hinreichend geregelt.

Bestehendes Planungsrecht und sonstige Planungsgrundlagen:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Mengelsgasse ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Stadtsanierungsgebietes „Altstadt Südwest“. Es greifen entsprechend die Regelungen des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff. BauGB. Das Sanierungsgebiet bzw. die Sanierungssatzung soll allerdings zum Ende des Jahres 2015 aufgehoben werden. Hierzu wird in der zweiten Jahreshälfte eine gesonderte Vorlage den städtischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotope eingetragen.

Planungsverfahren:

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsgebietes und der weit überwiegend vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung soll in Verbindung mit der o. g. Zielsetzung ein einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht erstellt werden.

Erforderliche Fachgutachten:

- keine

Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5625

Haushaltsjahr: 2015

Betrag: 5.000 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Nein

Anlage:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „A 13 – Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)“

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

