



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 26.05.2010	Aktenzeichen: 610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	31.05.2010	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Landespflege	08.06.2010	Vorberatung	
Hauptausschuss	15.06.2010	Vorberatung	
Stadtrat	29.06.2010	Entscheidung	

Betreff:

Bebauungsplan C 29 der Stadt Landau in der Pfalz (Gebiet in der Gemarkung Landau, nördlich der August-Croissant-Straße, westlich der Thomas-Nast-Straße und östlich der Neustadter Straße), Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Beschlussvorschlag:

1. Der am 03. Mai 2005 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan C 29, dessen räumliche Umgrenzung in der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage dargestellt ist, wird aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nach Maßgabe der nachfolgenden Begründung geändert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Begründung dargestellten Planungsziele durchzuführen.

Begründung:

Sachverhalt:

In der Stadtratssitzung am 03. Mai 2005 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan C 29 gefasst.

Planungsziel war, die Fläche in das durch Wohnnutzung geprägte Umfeld zu integrieren und eine Weiterentwicklung als Allgemeines Wohngebiet vorzusehen. Der Fläche wurde dabei eine Eignung zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete zugeschrieben.

In der Zwischenzeit haben sich die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans hinsichtlich der künftigen Nutzungsstruktur geändert.

Die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Fläche nicht zur Nahversorgung eignet. Es wird dargelegt, dass im nördlichen Stadtgebiet Landaus ein deutliches Überangebot von Einzelhandelsbetrieben insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist. Einen räumlichen Schwerpunkt stellt der Bereich Dammühlstraße mit dem SB-Warenhaus Real, einem Getränkemarkt sowie den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl dar. Des Weiteren stellen die Märkte Rewe (Haardtstraße) und Norma (Horststraße) die Versorgung sicher. Das in der Anlage dargestellte Plangebiet liegt im Radius der fußläufigen Erreichbarkeit zu diesen Versorgungseinrichtungen, weshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein weiterer Standort

für die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes notwendig ist. Vor dem Hintergrund der aus gesamtstädtischer Sicht guten quantitativen Ausstattung, muss es daher bei künftigen An- oder Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben vor allem um qualitative Verbesserungen, im Sinne eines ausgewogenen und modernen Betriebsformenmixes, an städtebaulich unterversorgten Standorten gehen. Besonders zu betrachten sind dabei die südlichen und südwestlichen Wohnsiedlungsbereiche, die aus räumlicher Sicht im Hinblick auf ein wohnungsnahes attraktives Nahversorgungsangebot nur mäßig versorgt sind.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan C 29 vom 03. Mai 2005 zu ändern.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Durch einen Bebauungsplan soll die künftige Bebauung geregelt werden und somit zu einer städtebaulichen Ordnung beitragen und unverträgliche Nutzungen verhindert werden.

Dabei ist es Ziel die Fläche in die umgebende Wohnnutzung zu integrieren. Vorgesehen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau eignet sich die Fläche nicht zur Errichtung von Lebensmittelmärkten zur Nahversorgung (bis 800 m²), so dass diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Die Ansiedelung von kleineren Läden und Handwerksbetrieben (bspw. Bäckerei, Fleischerei, Friseur, Schreibwarengeschäft) kann zugelassen werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass das Vorhaben in eine mehrgeschossige Wohnbebauung integriert wird.

Weiteres Ziel ist es, eine Raumbildung an der Neustadter Straße als Stadteingangsbereich sowie an der August-Croissant Straße und der Thomas-Nast-Straße vorzusehen. Dies soll insbesondere durch die Ausbildung von Raumkanten entlang der Straßenzüge erreicht werden. Zur Sicherung dieses Ziels sollen gestalterische Vorgaben unter anderem zur räumlichen Anordnung, Höhe der Baukörper, Dachformen und –aufbauten etc. definiert werden.

Planverfahren:

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist, aufgrund der bisherigen Nutzung, im Flächennutzungsplan der Stadt Landau, als gemischte Baufläche dargestellt. Künftig sollen hier Wohnbauflächen entstehen. Die Änderung des Gebietscharakters sowie der künftigen Bebauungsstruktur bedürfen der planerischen Steuerung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Dies erfordert auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans C29 geändert wird.

Erforderliche Fachgutachten:

Ein Lärmgutachten soll die Lärmimmissionen durch die Neustadter Straße, die August-Croissant-Straße sowie die Thomas-Nast-Straße ermitteln.

Für das Gebiet existieren mehrere Gutachten die das Vorliegen einer Altlast in einem Teilbereich nachweisen. Ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Untersuchungen notwendig sind ist derzeit noch nicht absehbar.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren kann sich die Notwendigkeit zur Erstellung weiterer Fachgutachten ergeben.

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 29

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht, Ordnung und Umwelt

BGM

Schlusszeichnung:

