



Sitzungsvorlage
610/456/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.04.2017	Aktenzeichen: 61_32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	24.04.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	02.05.2017	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	09.05.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	23.05.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan C22 „Ile de France“ - 1. Teiländerung“ für den Bereich Zweibrücker Straße, Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Flurstück 2458/19 der Gemarkung Landau wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan C22 „Ile de France“ - 1. Teiländerung“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

Begründung:

Anlass:

Für ein bislang brach liegendes Grundstück an der Zweibrücker Straße wurde die Frage nach einer baulichen Nutzung gestellt.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans C22 „Ile de France“, der 2005 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan hatte zum Ziel, die städtebauliche Qualität der aus den 50er Jahre stammenden und den Angehörigen der französischen Streitkräfte „Cité Ile de France“ dienenden Wohnbebauung zu sichern. Die vorhandene Bebauung wird charakterisiert durch dreigeschossige Wohnblocks mit steilen Walmdächern.

Für das betreffende Grundstück an der Zweibrückerstraße ist im Bebauungsplan eine Garagenzeile, ein straßenseitiger 4 m breite Pflanzstreifen und im rückwärtigen Bereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholung / Kinderspielplatz festgesetzt.

Das Grundstück liegt momentan bis auf ein leerstehendes Garagengebäude brach. Der Vorhabenträger möchte sein Grundstück wohnbaulich entwickeln. Dazu wurde Anfang 2015 ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt. Aufgrund unvollständiger Unterlagen konnte der Antrag nicht bearbeitet werden. Ende des Jahres 2016 hat sich die Planungsabsicht des Vorhabenträgers nun konkretisiert und alle erforderlichen Unterlagen wurden eingereicht.

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt an der Zweibrücker Straße. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 2.526 m² das Flurstück 2458/19 in der Gemarkung Landau.

Planungsziele, Quotierungsrichtlinie und Zweck der Aufstellung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Grundstück wohnbaulich in Form eines Mehrfamilienhauses mit ca. 16-20 Wohneinheiten und maximal 4 Geschossen (3 VG und ausgebautes DG) zu entwickeln. Die Planung soll sich am vorhandenen Bestand und an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren. Dazu soll eine städtebauliche Kante über die Gebäudestellung entlang der Zweibrücker Straße geschaffen werden. Die großzügige Grünstruktur wird in der Beibehaltung des 4 m breiten straßenseitigen Pflanzstreifens sowie der Umsetzung eines Kinderspielplatzes und Durchgrünung im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, der mit den vorhandenen Bestandsgebäuden des Quartiers künftig einen Innenhof bilden könnte, berücksichtigt. Die Gebietstypik einer Bebauung mit steilem Walmdach soll ebenfalls aufgegriffen werden.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Vorgaben der Quotierungsrichtlinie zum geförderten Wohnraum bei dem geplanten Vorhaben umzusetzen. Die Verpflichtungserklärung zur Quotierungsrichtlinie wurde vom Vorhabenträger unterschrieben.

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum (auch im geförderten Bereich) erscheint es sinnvoll, das brachliegende Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen, die städtebaulich verträglich ist. Die Nutzung der aktuellen Baulücke wertet die städtebauliche Gesamtsituation im Bereich Zweibrücker Straße / Schloßstraße weiter auf.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis

Für das Plangebiet existiert der gültige Bebauungsplan C22 „Ile de France“. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wäre auf dem Flurstück nur eine Garagenzeile entlang der Zweibrücker Straße, aber keine wohnbauliche Nutzung zulässig. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist in diesem Fall nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Somit ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig, um das Vorhaben zu ermöglichen.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet eine Wohngebietsfläche dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB.

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. Diese Verfahrensart kann gewählt werden, da das Vorhaben eine klassische Innenentwicklung darstellt und auch den weiteren Vorgaben des § 13a BauGB entspricht.

Die Verwaltung empfiehlt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange dennoch durchzuführen, um möglichst frühzeitig allen Interessierten die Möglichkeit einer Teilhabe zu ermöglichen und ferner im frühen Planungsstadium auf mögliche Änderungen reagieren zu können.

Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Antragsstellung auf Einleitung des Verfahrens alle erforderlichen Unterlagen eingereicht. Über einen städtebaulichen Vertrag wird eine komplette Kostenübernahme der Erstellung des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger sowie die Umsetzung der Quotierungsrichtlinie festgesetzt.

Fachgutachten:

Zwar entfällt aufgrund des Verfahrens die Umweltprüfung, jedoch wird es im weiteren Planungsverlauf zwingend notwendig sein, ein Artenschutzgutachten für das weitestgehend brach liegende Grundstück zu beauftragen, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erkennen zu können.

Bereits erfolgt ist ein Gutachten zur Lärmsituation. Berücksichtigt wurde hierbei nicht nur die stark befahrene Straße, sondern auch die gegenüberliegende Tankstelle. Ergebnis des Gutachtens ist, dass die Immissionsrichtwerte an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes überschritten werden. Deshalb sind in der Planung passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine geeignete Grundrissorientierung mit nicht zu öffnenden Fenstern vorzusehen. Diese Maßnahmen wurden bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt und werden auch im weiteren Planverfahren, z.B. durch entsprechende textliche Festsetzungen, Niederschlag finden.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 2.1 Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Planzeichnung
- 2.2 Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, textliche Festsetzungen (Auszug)
3. Erschließungsplanung
4. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM
BGO-K
Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

