



Sitzungsvorlage **610/472/2017**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 30.10.2017	Aktenzeichen: 61_21/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.11.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	28.11.2017	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	05.12.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.12.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Lazarettstraße 7c und 7d zur Realisierung eines Doppelhauses in zweiter Reihe

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Lazarettstraße 7c und 7d wird abgelehnt.

Begründung:

Antrag:

Mit Schreiben v. 28.08.2017 beantragt der Antragsteller als Grundstückseigentümer der Flurstücke 2409/20 und 2409/21 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten in der Lazarettstraße 7c und 7d (siehe Anlagen 1 und 2). Die beiden Flurstücke mit 351 m² Fläche sind über das ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindliche Flurstück 2409/22 an die Lazarettstraße angebunden.

Bisherige Entwicklung:

Der Antragsteller strebt seit längerem die Bebauung der v.g. Flurstücke an. Hierzu gab es mehrere Gespräche mit der Verwaltung. Es zeigte sich und wurde dem Antragsteller im Frühjahr 2016 mitgeteilt, dass eine Bebauung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zulässig ist. Die Verwaltung wies darauf hin, dass man einen Bebauungsplan für nur ein Doppelhaus kritisch sehe. Es sollten die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke ebenfalls überplant und langfristig einer Entwicklung zugeführt werden. Im Mai 2017 teilte der Antragsteller mit, dass Gespräche mit den Nachbarn geführt wurden und keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine 2.-Reihe-Bebauung bestehen, jedoch eine Einbeziehung u.a. aus Kostengründen, aber auch bestimmten Eigentumsgegebenheiten (WEG-Teilungen), nicht gewünscht wird.

Daher hat der Antragsteller am 10.04.2017 eine Bauvoranfrage zur Realisierung von zwei Doppelhaushälften mit 4 nichtüberdachten Stellplätzen eingereicht. Die Bearbeitung ruht bis zur Entscheidung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Aktuelles Planungsrecht und Sachstand:

Die beiden Flurstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Durch die vorhandene Bebauung lässt sich eine faktische hintere Baugrenze bei rd. 15 bis max. 23 m zur südlichen Grundstücksgrenze ableiten. Die nördlich angrenzenden Garagen und das östlich gelegene Nebengebäude (Flst. 2414/1) sind für die Bestimmung der Baugrenze für Hauptnutzungen nicht entscheidend.

Die Vorhabenplanung beginnt erst mit einem Abstand von 32 m zur Lazarettstraße und endet bei einer Tiefe von rd. 41,5 m. Daher wird durch die Vorhabenplanung die faktische hintere Baugrenze um mind. 9 m und max. 18,5 m überschritten. Deshalb ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB nicht zulässig.

Auf dem westlich gelegenen Grundstück Lazarettstraße 3 ist per Baulast eine Bebauung in zweiter Reihe zulässig, jedoch noch nicht realisiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat grundsätzlich nach § 1 Abs. 3 BauGB zu erfolgen, sobald und soweit dieser für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daher besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kein Rechtsanspruch zur Aufstellung. Wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, so hat die Gemeinde über die Einleitung eines Verfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Hierzu nachfolgende Erläuterungen:

Die planerische Konzeption zur wohnbaulichen Entwicklung in Landau sieht die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vor. Dieser Bedarf soll im Sinne der 2013 beschlossenen Baulandstrategie umgesetzt werden. Diese Strategie sieht neben kleineren und größeren Neubaugebieten im gesamten Stadtgebiet auch die Nachverdichtung und Schließung von Baulücken vor. Sofern Nachverdichtungen nur mit der Schaffung von Planungsrecht, d.h. beispielsweise durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, möglich sind, muss es sich aus Effizienzgründen um für die Stadtentwicklung und städtebauliche Ordnung bedeutende Flächen handeln. Hiermit geht eine Mindestanzahl zu schaffender Wohneinheiten einher, welche deutlich über zwei Wohneinheiten liegt und im Einzelfall zu bewerten ist. Als Beispiele seien der rechtskräftige Bebauungsplan A13-„Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)“ und die laufenden Verfahren „F3e-Neuaufstellung, 1. Teiländerung“, und F7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ genannt.

Das beantragte Vorhaben entfaltet aufgrund seiner sehr untergeordneten Größe und sehr geringen Anzahl neuer Wohneinheiten die v. g. städtebauliche Bedeutung nicht. Es ist zudem nicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich, d.h. ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes entstehen keine Nutzungskonflikte o.ä. Die Stadtverwaltung bearbeitet derzeit und zukünftig Plangebiete die eine deutlich effizientere Nutzung der Verwaltungskapazitäten gewährleisten und somit der Strategie der Stadt Landau deutlich besser entsprechen.

Alternativ kommt zur Schaffung von Bauplanungsrecht die Aufstellung eines angebotsbezogenen Bebauungsplans in Frage. Hierbei würde die Stadt den Bebauungsplan aufstellen und die für eine städtebaulich geordnete Entwicklung erforderlichen Grundstücke überplanen. Aufgrund der bestehenden Beschlüsse des Stadtrates zur Umsetzung der Baulandstrategie, insbesondere dem Beschluss vom 4.04.2017 zur Initiative Landau baut Zukunft, bestehen hierfür jedoch keine Personalkapazitäten und keine Priorität.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur für die zwei o. g. Flurstücke abzulehnen.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag VEP

Anlage 2: Lageplan gem. Bauvoranfrage

Anlage 3: Katasterplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

