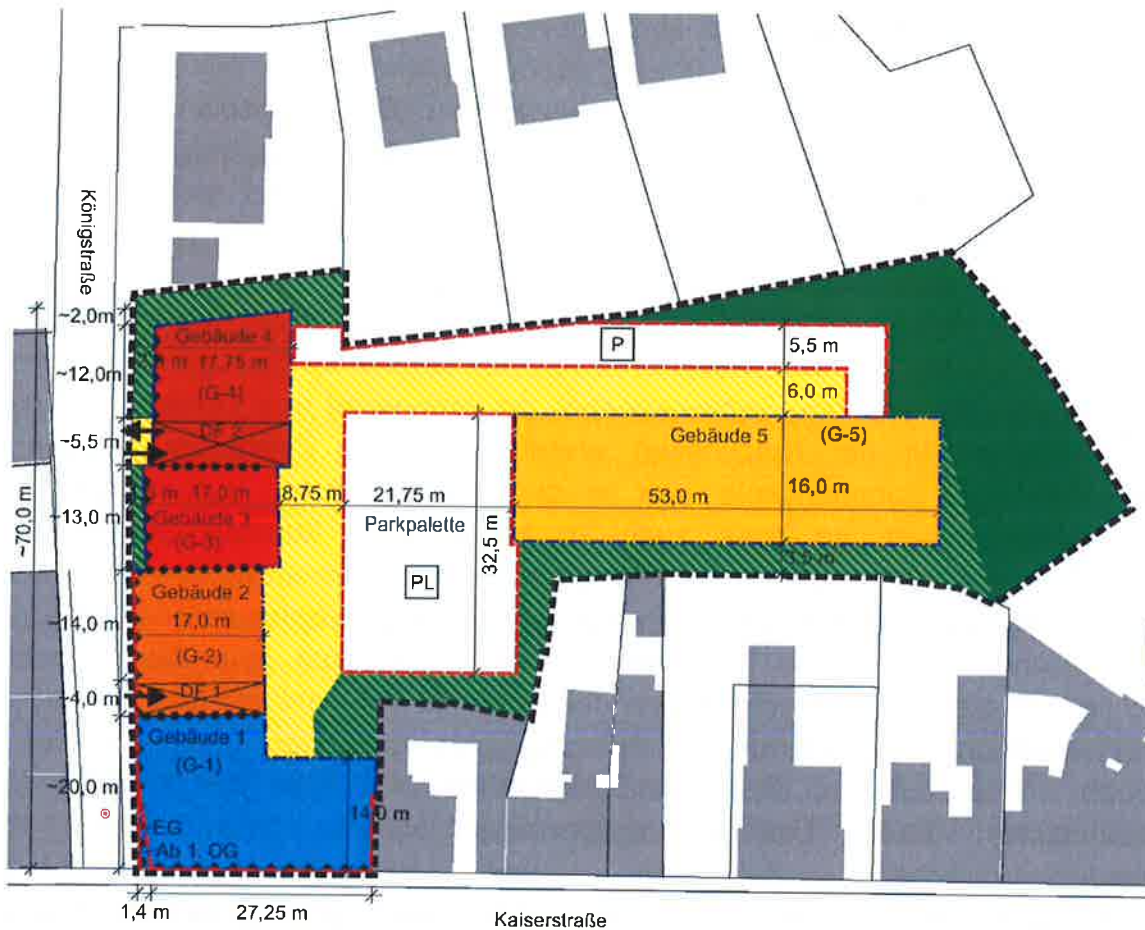


1. Änderung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Posthaltere“ - Stadt Landstuhl



Fassung für Offenlage Satzungsfassung

Gemeinsamer Vorhabenträger:

Wohnpark Alte Posthaltere GmbH & Co.KG
und Alte Posthaltere GdB R 1
Stiftsplatz 9,
67655 Kaiserslautern

1. Änderung

Prof. h.c.* Dr.-Ing. Karl Ziegler
*Georgian Technical University - Tbilisi
Parkstraße 56
67655 Kaiserslautern

Stand: September 2017 (Endfassung VG Landstuhl – Bauabteilung)

Anlass - Zielsetzung

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass in dieser innerstädtischen Lage und in Verbindung mit der Errichtung von betreutem Wohnen (Gebäude 2) und Wohnen für pflegebedürftige Personen (Gebäude 5), die von Caritas als Träger betrieben werden, ein Bedarf für Dienstleistungsgewerbe insbesondere aus dem Gesundheitsbereich besteht.

Aktueller Anlass ist die angefragte Nutzung des Erdgeschosses in Gebäude 3 als logopädische Praxis.

Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dürfen die Gebäude 2-4 über alle Geschosse ausschließlich für Wohnen bzw. betreutes Wohnen und das rückwärtige Gebäude 5 als Pflegeeinrichtung genutzt werden. Nur im kompletten Gebäude 1 (Ecke Kaiser-Königstraße) sind gewerbliche Nutzungen aus unterschiedlichen Bereichen und freie Berufe zulässig.

Aufgrund dieser nicht vorhersehbaren Nachfrage für Dienstleistungsnutzungen, die an diesem Standort nicht nur dem besonderen Wohnen dienen, sondern grundsätzlich die Versorgungsqualität und das Serviceangebot der Innenstadt von Landstuhl stärken, soll die Zulässigkeit der Nutzungsart erweitert werden. Denn der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan war bei der Zulässigkeit von Nutzungsarten eng und maßgeschneidert, so dass auch im Hinblick auf künftige Entwicklungen städtebaulich sinnvolle und mit der Wohnfunktion nutzungsverträgliche Spielräume unter Wahrung des projektbezogenen Rahmens zugelassen werden sollen.

Dabei beschränkt sich die Erweiterung der Zulässigkeit von Nutzungsarten ausschließlich auf die Erdgeschosszone der Gebäude 2-4 entlang der Königstraße und in Anlehnung zur (alternativen) Nutzungszulässigkeit der Obergeschosse im Gebäude 1 nur auf das Dienstleistungsgewerbe und freie Berufe (u.a. Arzt, Physiotherapie). Beim Dienstleistungsgewerbe werden jedoch nach der bauplanungsrechtlichen Systematik und Begriffsbezeichnung der Baunutzungsverordnung Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie), Betriebe des Beherbergungsbetriebes und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit umfasst folglich auch Einzelhandelsbetriebe oder alle sonstigen Gewerbebetriebe außerhalb des Dienstleistungsbereiches.

Verfahren

Die 1. Änderung wird gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB mit Verweis auf § 13 BauGB nach dem vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen – insbesondere die Beibehaltung der Grundzüge der Planung – sind uneingeschränkt erfüllt.

Hinweis: Obwohl die Grundzüge der Planung in keinerlei Weise berührt werden und auch grundsätzlich die sonstigen Voraussetzungen zur Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, wurde in einem Gespräch zwischen Kreisverwaltung, Stadt und Vorhabenträger festgelegt, dass für die erweiterte Zulässigkeit der Nutzungsart keine

Befreiung erteilt werden kann. Im Rahmen eines formellen Änderungsverfahrens soll potentiell Betroffenen die Möglichkeit gegeben werden, sich zur Planänderung äußern zu können.

Änderungsumfang

Die 1. Änderung umfasst nach ihrem materiellen Inhalt nur die Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung der Erdgeschossbereiche von den Gebäuden 2 – 4 wie folgt:

A. 1.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzung der baulichen Hauptanlagen:

Gebäude 2: Das in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Gebäude 2 darf über alle Geschosse für die Funktion Wohnen und/oder für besonderes Wohnen in Form eines betreuten Wohnens bzw. Pflegewohnens genutzt werden.

Gebäude 3 und 4: In den Gebäuden 3 und 4 ist in allen Geschossen eine Wohnnutzung zulässig.

Alternative Zulässigkeit der Nutzung vom Erdgeschoss in den Gebäuden 2 bis 4:

Das Erdgeschoss darf in den Gebäuden 2 bis 4 auch für das Wohnen nicht störende Nutzungen aus dem Bereich der Dienstleistung oder für freie Berufe (im Sinne von § 13 BauNVO) genutzt werden.

Einschränkung der Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben: Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe oder Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO.

Kurzbegründung

Mit der 1. Änderung wird die zulässige Nutzung in den Erdgeschosszonen der Gebäude 2 bis 4 erweitert. Die Erweiterung der zulässigen Erdgeschossnutzung, die aktuell nur auf das Wohnen beschränkt war, resultiert aus dem konkreten Interesse im Erdgeschoss von Gebäude 3 eine logopädische Praxis zu betreiben.

Daher werden diese Marktmechanismen bzw. Nachfragestrukturen zum Anlass genommen, um mit der 1. Änderungen die Art der zulässigen Nutzung mit einer gewissen Flexibilität auszustatten. Dabei werden Ziele der projektbezogenen Konzeption beachtet und die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Denn das Hauptziel der Planungskonzeption „Wohnen – Leben – Arbeiten“ besteht in diesem städtebaulich bedeutsamen Bereich darin, Nutzungen zu entwickeln, die den Stadtkern von Landstuhl in seiner typisch ausgeprägten Nutzungsmischung aus Geschäften, Dienstleistung und Wohnen stärken sollen (vgl. dazu auch Seite 26 und 30 der Begründung).

Mit der erweiterten Zulässigkeit von bestimmten Dienstleistungsbetrieben soll auch den künftigen Erfordernissen des Marktes entsprochen und Änderungsverfahren des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans vermieden werden.

Die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung wird dabei nicht allgemein im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, sondern eingegrenzt auf freie Berufe (z.B. Arzt, Physiotherapeut, Heilpraktiker, Rechtsanwalt, Notar, Steuerberater, Ingenieur, Architekt) und Dienstleistungsbetriebe, die insbesondere personenbezogene Dienstleistungen am Kunden anbieten, d.h. die Produktion oder der Verkauf von Waren (materielles Endprodukt) nicht im Vordergrund steht. Dazu zählen beispielhaft Friseur, Kosmetiker oder Büros für unterschiedliche Branchen.

Ausdrücklich unzulässig sind Dienstleistungsbetriebe aus dem Bereich des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe sowie Vergnügungsstätten, da von diesen Betrieben in den ansonsten überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden 2 bis 4 i.d.R. Immissionen ausgehen, die insbesondere in den Abend- oder Nachstunden zu Konflikten mit dem Wohnen führen können. Zum Schutz der Wohnfunktion wurde daher auch festgesetzt, dass die in den Erdgeschosszonen (eingeschränkt) zulässigen Dienstleistungsbetriebe und freien Berufe das Wohnen nicht stören dürfen. Mit dieser Festsetzung unterliegen diese Betriebe den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Baugebietstypik eines allgemeinen Wohngebiets.

Bei der aktuellen oder späteren Nutzung von Erdgeschosszonen in den Gebäuden 2 bis 4 für Dienstleistungsgewerbe gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des B-plans wird darauf hingewiesen, dass sich gegenüber der Nutzung zu Wohnzwecken die Anzahl notwendiger Stellplätze ändern kann. Sofern auf der Grundlage des aktuellen Durchführungsvertrags die 77 Stellplätze, für die in der Planzeichnung entsprechend Flächen festgesetzt wurden, auch hergestellt werden, besteht ein gegenüber der notwendig nachzuweisenden Stellplatzzahl (72) ein Überangebot von 5 Stellplätzen.

Dieses Mehrangebot kann für aktuelle oder spätere Nutzung von Erdgeschosszonen zu Dienstleistungszwecken in Anspruch genommen werden (vgl. dazu Seite 35 der Begründung).

Aufgrund der spezifischen Einschränkung von Nutzungen, die alternativ zum Wohnen in den Erdgeschosszonen der Gebäude 2 bis 4 zulässig sind, findet § 12 Abs. 3a BauGB keine Anwendung und eine Festsetzung im Bebauungsplan auf die Zulässigkeit von Nutzungen gemäß Durchführungsvertrag wird nicht getroffen. Eine notwendige Änderung des Durchführungsvertrages aufgrund dieser 1. Änderung bleibt aber unberührt. Der (geänderte) Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, aber zwingende Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung.

Verfahrensvermerke

Die **1. Änderung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans „Alte Posthalterei“** wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V. mit § 13 a Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1. Änderungsbeschluss - Bekanntmachung

Der Stadtrat von Landstuhl hat am **27.06.2017** die 1. Änderung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans „**Alte Posthalterei**“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Der Beschluss über die 1. Änderung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans wurde am **05.07.2017** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, (§ 13 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat von Landstuhl hat am **27.06.2017** den Entwurf von der 1. Änderung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans „**Alte Posthalterei**“ angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom **29.06.2017** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **13.07.2017** bis einschließlich **18.08.2017** öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **05.07.2017** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die entsprechenden Unterlagen selbst wurden parallel dazu auch im Internet, auf der Homepage der Verbandsgemeinde Landstuhl, öffentlich zugänglich gemacht.

3. Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Da während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine zu beurteilenden Stellungnahmen eingingen, musste der Stadtrat am **26.09.2017** keine Prüfung und Abwägung vornehmen. Die Ergebnismitteilung der Abwägungsentscheidung entfiel daher (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat von Landstuhl hat am **26.09.2017** die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Alte Posthalterei**“ bestehend aus textlichen Festsetzungen inkl. Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Landstuhl, 02. OKT. 2017


Ralf Hersina, Stadtbürgermeister



7. Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt dieser Satzung (1. Änderung) stimmt in all seinen Bestandteilen (Textfestsetzungen, Begründung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Die 1. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Landstuhl, 02. OKT. 2017



Ralf Hersina, Stadtbürgermeister



8. Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Alte Posthalterei**“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während den Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 11. OKT. 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die 1. Änderung in Kraft.

Landstuhl, 11. OKT. 2017


Dr. Peter Degenhardt, Bürgermeister
i.v. Edel, 1.30

