



Sitzungsvorlage
610/522/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 15.08.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.08.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	04.09.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	11.09.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	25.09.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „A 15, Reitschulgasse“;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau, nördlich der Reiterstraße zwischen Königstraße und Weißquartierstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „A15, Reitschulgasse“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „A15, Reitschulgasse“ ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan liegt am südöstlichen Rand der historischen Altstadt. Der Planbereich wird begrenzt durch die Reiterstraße im Süden, die Bebauung entlang der Triangelgasse und Reitschulgasse im Norden, die Königstraße im Westen und die Weißquartierstraße im Osten. Vom Bereich erfasst sind öffentliche Straßenflächen (Reitschulgasse und Triangelgasse gesamt, Gehsteige der Reiterstraße, Königstraße und Weißquartierstraße), eine öffentliche Parkplatzfläche im Kreuzungsbereich Reiterstraße / Weißquartierstraße und private Grundstücke mit aufstehender Wohn- und Gewerbebebauung.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0002/0002 (tlw.), Reiterstraße
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0429/004 (tlw.), Königstraße
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0678/003 (tlw.), Weißquartierstraße
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0686/000, Friedrich-Ebert-Straße
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0686/002, Reiterstraße
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0686/004, Reitschulgasse
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0687/000, Reitschulgasse
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0687/003, Triangelgasse
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0689/000, Triangelgasse
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0691/000, Triangelgasse
 Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0692/000, Königstraße

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.030 m².

Anlass, Zweck und Ziel der Planung:

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der historischen Altstadt und im Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“. Es liegt in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone, wichtigen zentralen Einrichtungen und ÖPNV-Haltepunkten.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme an der Königstraße 1-geschossig mit Gewerbebauten und Nebengebäuden bebaut. Die im Kreuzungsbereich Reiterstraße / Weißquartierstraße liegende Baulücke wird derzeit als Parkplatz (ca. 25 Stellplätze) genutzt. Zwischen der Triangelgasse und der Reitschulgasse liegt ein kleiner rückwärtiger Gartenbereich, der den Wohngebäuden an der Königstraße zugeordnet ist. Die aktuelle Bebauung und Nutzung wird der innerstädtischen Lage nur unzureichend gerecht und weist städtebauliche Defizite, wie z.B. die fehlende Ausformulierung des historischen Stadtgrundrisses durch Raumkanten an der Reiterstraße oder die Ausbildung eines Städteingangs zur Alt- bzw. Innenstadt im Kreuzungsbereich Reiterstraße / Königstraße / Friedrich-Ebert-Straße auf. Die Neubebauung dieser Fläche besitzt somit einen großen städtebaulichen Stellenwert, um den historisch bedeutenden Stadtraum zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Die Neubebauung und Weiterentwicklung dieses Bereiches verlangt eine kritische Auseinandersetzung mit der historisch gewachsenen Umgebung und heutigen Ansprüchen an die Stadtentwicklung – sowohl hinsichtlich der Ausgestaltung als auch bezogen auf die bauliche Dichte. Ziel sollte eine 3- bis 4-geschossige, 10 bis 14 Metern hohe, in der Höhenentwicklung abgestaffelte und kleinteilige Baustruktur sein, die hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen auf die Umgebung reagiert und zwischen den vorhandenen Strukturen vermittelt. Dabei sollten historische Baufluchten aufgenommen oder interpretiert werden und das Verhältnis von öffentlich / privat klar definiert werden. Dieses gilt insbesondere für die Ausformulierung des Raumes an der Reitschulgasse und Triangelgasse, um die Adressausbildung und Auffindbarkeit in diesem Bereich sicherzustellen und keine Hinterhofsituation entstehen zu lassen.

Gestalterisch ist darüber hinaus eine Auseinandersetzung mit der bestehenden und für die Bebauung passenden Dachlandschaft erforderlich. Ebenso sind Fragen hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Anordnung von Balkonen / Loggien zu klären und der Umgang festzulegen.

Zur Belebung des Straßenraumes und Stärkung der Altstadt ist eine Mischnutzung aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben, Büros, freien Berufen und sonstigen Dienstleistungsbetrieben, vorrangig in den Erdgeschosszonen, sowie einer Wohnnutzung, vorrangig in den Obergeschossen, gewünscht. Die Unterbringung der durch die Nutzung ausgelösten Stellplatzbedarfe sowie der Wegfall der öffentlichen Parkplatzanlage ist im Rahmen des Planverfahrens zu klären, da im Untergrund historische Funde zu erwarten sind und eine Tiefgaragenlösung daher ggf. nicht oder nur teilweise in Betracht kommt.

Aufgrund der vorgenannten Klärungsbedarfe und die Sicherung einer angemessenen Baustruktur ist ein Planerfordernis nach § 1 BauGB gegeben.

Planverfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die zu beplanende Grundstücksfläche ist kleiner als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Von der Möglichkeit einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird kein Gebrauch gemacht, da zur Ermittlung und Feststellung aller Belange und Interessen eine Beteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angemessen erscheint.

Auswirkung:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wird an ein externes Büro vergeben, sodass Planungsleistungen i. H. v. voraussichtlich ca. 15.000 Euro entstehen werden. Von einer Förderfähigkeit der Kosten ist auszugehen, da die Entwicklung dieser Fläche im Rahmen der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes „Östliche Innenstadt“ bereits als Entwicklungsbaustein vorgesehen ist. Weitere Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Handel) sind im Rahmen der Planaufstellung voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Ausgaben werden für das Haushaltsjahr 2019 in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Förderkulisse Stadtumbau „Östliche Innenstadt“ aufgenommen.

Ein Fördermittelbescheid liegt noch nicht vor. Die entsprechende Klärung mit der ADD wird in Kürze angestoßen.

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „A15, Reitschulgasse“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

