



**Sitzungsvorlage**  
**610/543/2019**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 14.01.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	21.01.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	29.01.2019	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

**Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, südlicher Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße); Beschluss der Offenlage**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung, (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung von Januar 2019 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung, sowie seiner Begründung in der Fassung von Januar 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Begründung:**

**Anlass, Zwecke und Ziele der Planung**

Der für diesen Bereich seit dem 25.08.2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ sieht entlang der Bahngleise eine gewerbliche Nutzung mit Gebäudehöhen von zwingend 9,00 m vor, welche bei Errichtung von Tiefgaragen um 1,00 m überschritten werden können. Die die Paul-von-Denis-Straße begleitende Baulinie ist im Kreuzungspunkt Cornichonstraße in Richtung Osten zurückgesetzt, um einen verkehrlichen Knotenpunkt in Form einen Kreisverkehrs zu ermöglichen. Am Endpunkt der beiden Straßen Siebenpfeiffer-Allee und Paul-von Denis-Straße setzt der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan eine städtebauliche Dominante mit einer Höhe von 20-23 m fest, dessen Höhe durch Tiefgarage um 1,00 m überschritten werden kann.

Die in den letzten Jahren zunehmende Nachfrage und Ansiedlung höherwertiger Nutzungen in diesem Bereich erfordert aus heutiger Sicht eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Überlegungen. Die Entwicklung der Baufelder zeigt einen Schwerpunkt zu Büronutzungen, Dienstleistungen und Verwaltung und weniger eine „klassische“ gewerbliche, handwerks- und produktionsorientierte Entwicklung wie zu Planungsbeginn angenommen, wodurch andere Anforderungen an die Baukörper und Freiraumstrukturen begründet werden. Zudem ist der angedachte Kreisverkehr mit Wegfall der Südumgehung überdimensioniert, sodass der Verkehrsraum neu zugeschnitten werden kann. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 24.04.2018 die

Aufstellung des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung beschlossen (SIVO 610/487/2018).

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und den laufenden Projektplanungen zur Realisierung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) überarbeitet.

Die vom Vorhabenträger dargestellte Entwicklung strebt eine Aufwertung des Wohnparkeingangs durch eine über den Kreuzungspunkt Paul-von-Denis-Straße / Cornichonstraße hinausgehende Fassung des Straßenraumes der Paul-von-Denis-Straße an. Ein zwischen Cornichonstraße und Siebenpfeiffer-Allee gelegener zentraler Platzraum verbindet die Baukörper und integriert das Ensemble durch öffentliche Nutzungen in die Umgebung. Die Setzung der maßstäblichen Baukörper erfolgt länglich entlang der Bahnlinie und bildet den notwendigen klar definierten räumlichen Abschluss zur Bahn.

Charakteristisch für das Ensemble ist eine ausgeglichene Struktur von drei Baukörpern in Reihung mit Hochpunkten. Die Körnung und die Abstände der Baukörper untereinander orientieren sich an den Bestandsbauten entlang der Cornichonstraße und geben der Paul-von-Denis-Straße eine adäquate räumliche Fassung. Durch die angemessenen Abstände werden größere Unterbrechungen in der Gebäudefolge vermieden und die Wirkung eines geschlossenen Straßenraumes erzielt.

Die Höhenstaffelung des Ensembles reagiert mit Hochpunkten auf die Endpunkte der übergeordneten Verkehrswege und schafft sichtbare Abschlüsse dieser prägnanten Straßenräume. Am Ende der Siebenpfeiffer Allee wird der bereits im Bebauungsplan vorgesehene turmartige Solitär als Abschluss zweier wichtiger Straßenräume und als Gelenk im Stadtraum auf die Baulinie der Paul-von-Denis-Straße vorgezogen. Durch dieses Vorziehen und den Rücksprung des mittleren Baukörpers wird dessen Wahrnehmung erheblich verstärkt sowie der Platzraum gefasst.

Am Ende der Cornichonstraße erfolgt der Straßenabschluss durch einen gestaffelten Baukörper mit Bezug in Höhe und Massivität zu den ehem. Kasernengebäuden. Der „Kopfbau“ befindet sich in Verlängerung der Cornichonstraße und wird analog dem Vorgefundenen ebenso direkt vorne auf die Baulinie entlang der Paul-von-Denis-Straße gesetzt. Gegen Norden flacht das Volumen ab und ermöglicht einen angemessenen Übergang zu möglichen Nachbargebäuden.

Der mittlere Baukörper erfährt eine rhythmische Höhenstaffelung und nimmt die vorgefundenen Gebäudehöhen bzw. Traufhöhen der Cornichonstraße auf. Die Höhe von 12,50m vermittelt zwischen beiden Hochpunkten und fasst den urbanen Platzraum in einer angemessenen urbanen Größenordnung. Der Rücksprung schafft einen länglich aufgeweiteten Platzraum welcher zum einen die drei Gebäude zu einem erlebbaren Ensemble vereint und zum anderen die gebotene Freifläche vor dem Turmgebäude ermöglicht.

### Inhalt der Änderungen und Ämterbeteiligung

Wesentliche Inhalte der Planänderung sind:

- Ausbildung der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungspunkt Cornichonstraße / Paul-von-Denis-Straße zu einer T-Kreuzung und Umwandlung der ehemaligen Kreisverkehrsfläche in Gewerbeflächen bzw. Sondergebietsfläche Nahversorgung

- Differenzierung von zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Kreuzungsbereich Cornichonstraße / Paul-von-Denis-Straße sowie südlichen Bereich der Paul-von-Denis-Straße durch Baugrenzen, um Vor- und Rücksprünge sowie Platzaufweitungen zu ermöglichen
- die Zulässigkeit von Geschossrücksprüngen wird in den Gewerbegebieten dadurch eingeschränkt, dass hier ausschließlich Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Rheinland Pfalz zulässig sind

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 25. Oktober mit den beteiligten Fachämtern sowie den Vorhabenträgern erörtert. Dabei wurde bestätigt, dass die Weiterentwicklung sich sehr eng am ursprünglichen Planungskonzept (SIVO 630/336/2018) orientiert und sich in die neuen Planungsfestsetzungen fügt. Kleinere Anpassungen, wie z.B. die Darstellung der Verkehrsfläche oder Anpassungen hinsichtlich des Pflanzgebotes wurden aufgrund der vorgebrachten Anregungen vorgenommen. Der Wunsch vom Umweltamt, neue artenschutzrechtliche Festsetzungen aufzunehmen wurde durch das Planungsbüro und das Stadtbauamt geprüft. Im Ergebnis wurden die Hinweise um eine entsprechende Passage ergänzt. Auf eine zusätzliche Festsetzung wurde jedoch verzichtet, da aktuell eine Individuenerfassung nicht möglich ist, dementsprechend auch keine konkret bestimmbar Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können und Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, sondern erst durch entsprechende Handlungen (Baubetrieb) eintreten. Die Vermeidung dieser Verbotstatbestände muss somit durch die Genehmigungsbehörden und den Vorhabenträger auf der Genehmigungsebene vor Baubeginn sichergestellt werden. Auf der Bebauungsplanebene muss lediglich nachgewiesen werden, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch z.B. CEF Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) möglich sind und damit die Planung umsetzbar ist. Hinsichtlich der schützenswerten Arten sind Mauereidechsen zu erwarten und kann das Vorkommen von Wechselkröten nicht ausgeschlossen werden.

Erfahrungen in der Umsiedlung und damit Vermeidung von Verbotstatbeständen bei der Mauereidechse liegen seit Vorbereitung der Landesgartenschau vor. Auf Basis eines fortgeschriebenen Maßnahmenkataloges werden für diese Tiere regelmäßig, Ersatzlebensräume durch das Umweltamt errichtet und nach Bedarf in Abstimmung mit den Biologen der Vorhabenträger besetzt, sodass Verbotstatbestände in der Vergangenheit vermieden wurden. Folglich gibt es keinen Anlass, das praktizierte Vorgehen zu ändern, sodass auch zukünftig davon auszugehen ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verstöße eintreten werden.

Aufgrund einzelner Wechselkrötenfunde in der näheren Umgebung sind der gesamte „Wohnpark Am Ebenberg“ sowie die Flächen an der Paul-von-Denis-Straße als potentielle Lebensräume anzunehmen, so dass ein Vorkommen im Planbereich nicht grds. ausgeschlossen werden kann.

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG auszulösen und einen Zeitverzug im Projekt zu vermeiden, wird derzeit anhand einer „worst-case“ Betrachtung ein Maßnahmenkonzept durch einen von der DSK beauftragten Biologen erstellt und Schutz-, Sicherungs- und den Ersatzmaßnahmen definiert. Parallel hierzu werden von der Unteren Naturschutzbehörde Flächen gesucht, auf welchen Ersatzlebensräume geschaffen werden können. Mit Einbruch der Aktivitätsphase (März/April) wird dann eine individuenbezogene Bestandserfassung erfolgen. Darauf aufbauend werden die erforderlichen Ersatzlebensräumen hergerichtet sowie eine Umsiedlung/ Neuansiedlung erfolgen. Zur Absicherung dieser Vorgehensweise wird

zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger des Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Zudem werden im Kaufvertrag entsprechende Hinweise und Kostenregelungen mit den Vorhabenträgern aufgenommen sowie in der Baugenehmigung entsprechende Auflagen formuliert werden. Dieses Vorgehen erscheint aus zeitlichen und praktikablen Gründen angemessen und gewährleistet, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, jedoch eine Änderung des Planungsrechts bereits möglich ist.

Die Offenlage des Bebauungsplanes kann unter diesen Maßgaben seitens der Verwaltung empfohlen werden.

### Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 dem Verkauf der Baufelder 39 und 40 an der Paul-von-Denis-Straße zur Ansiedlung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) zugestimmt. Die Offenlage und Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt voraussichtlich im Februar. Die Satzungsfassung sollte, sofern keine gravierenden Einwendungen vorgebracht werden, im April erfolgen. Bis dahin werden ein Maßnahmenkonzept für die Wechselkröten durch einen erfahrenen Biologen erstellt sowie Flächen gesucht, auf welchen Ersatzlebensräume geschaffen werden können. Die rechtzeitige Maßnahmenumsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern abgesichert. Der Bauantrag soll im 2. Quartal 2019 gestellt werden. Baubeginn ist für Ende 2019 geplant. Es wird mit einer Bauzeit von ca. 1,5 Jahren gerechnet.

### Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren kommt nicht in Betracht, da voraussichtlich die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die zu beplanende Grundstücksfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 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 abgesehen (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1), da es im Rahmen des Vollverfahrens bereits Gelegenheiten zur Stellungnahme gab und es nun ausschließlich um einzelne Änderungen geht.

**Auswirkungen:**

**Sonstige Anmerkungen:**

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wurde an ein externes Büro vergeben, sodass Planungsleistungen in Höhe von rd. 11.300 € entstehen. Für die Erstellung des Maßnahmenkonzeptes der Wechselkröten werden voraussichtlich Kosten i. H. v. ca. 15.000 € entstehen. Diese Kosten werden über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert. Die Förderfähigkeit der Planungskosten wurde seitens der ADD mit Schreiben vom 17.07.2018 bestätigt. Die Kosten für die Umsiedlung der geschützten Arten ist für den Vorhabenträger gem. Kaufvertragsentwurf auf 5% der Kaufpreissumme beschränkt. Darüber hinausgehende Kosten werden von der Gesamtmaßnahme finanziert.

**Anlagen:**

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung

Anlage 3: Begründungsentwurf zum Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung

Anlage 4: Potenzialabschätzung bezüglich des Vorkommens der Wechselkröte einschließlich Einschätzung bzgl. Umsetzbarkeit

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Amt für Recht und öffentliche Ordnung  
Dezernat III - BGO  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Umweltamt

Schlusszeichnung:

