



Sitzungsvorlage 610/553/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.03.2019	Aktenzeichen: 61_31/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	25.03.2019	Vorberatung N	
Haupt- und Bauausschuss	09.04.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	21.05.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet im Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße (Gemarkung Landau) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 und § 13a BauGB aufgestellt.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsziele vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

Begründung:

Ausgangslage

Durch die Eröffnung eines großen „Kaufhof“-Warenhauses im Jahr 1964 entstand auf dem Grundstück in der Ostbahnstraße 36 in Landau in der Pfalz ein markanter, dem damaligen Zeitgeist entsprechender Stadteingang direkt am Bahnhofsvorplatz. Für mehrere Dekaden übernahm der Kaufhof eine wichtige Funktion im Einzelhandelsgefüge der Innenstadt. Mittlerweile wird das marode Gebäude nur noch in drei Ebenen als Verkaufsfläche genutzt, weite Bereiche stehen leer und weisen erhebliche Bauschäden auf. Der Gebäudekomplex wird der prädestinierten und strategisch wichtigen Lage im Stadtgefüge zwischen Hauptbahnhof und Hauptgeschäftszentrum heute nicht mehr gerecht. Untersuchungen der Bausubstanz ergaben, dass durch die fortgeschrittene Schädigung der Substanz eine Sanierung und ein Erhalt des Gebäudes weder sinnvoll noch wirtschaftlich tragbar ist. Das Gebäude ist nicht in die Denkmalliste eingetragen, so dass kein Denkmalschutz für das Objekt besteht.

2018 erwarb ein Projektentwickler aus Bayern die Immobilie. Die neue Eigentümergesellschaft, die auch als Vorhabenträger auftritt, strebt den Abriss der bestehenden Bausubstanz an und möchte das Areal zu einem prägenden, innerstädtischen Quartier entwickeln, das als besondere Adresse und „östliches Stadttor“ den Auftakt zur Innenstadt darstellen soll.

Um die bestmögliche Lösung für eine Neuentwicklung des Areals zu finden und um der stadtstrukturellen und stadträumlichen Bedeutung des Grundstückes im Zuge einer Neuentwicklung ausreichend Rechnung zu tragen, wurde im Herbst/ Winter 2018 vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Verwaltung ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dem eine breite Bürgerbeteiligung vorgeschaltet war. Gefordert wurde eine Konzeption, die eine urbane und flexible Nutzungsmischung aus Geschäfts-, Büro- und Wohneinheiten in anspruchsvoller Architektursprache bietet und das Bahnhofsumfeld sowie den Boulevard Ostbahnstraße in der östlichen Innenstadt weiter belebt und aufwertet. Während in den unteren Etagen Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie implementiert werden sollten, waren für die oberen Etagen Dienstleistungen, Büronutzungen, Wohnnutzungen sowie ggf. Freizeit- und Hotelnutzungen vorgegeben. 25% der entstehenden Wohnungen mussten gemäß der Quotierungsrichtlinie als sozial geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden (siehe Anlage 4). Darüber hinaus galt es, eine sinnvolle und gestalterisch hochwertige Verknüpfung des angrenzenden öffentlichen Raumes mit dem neuen Quartier herzustellen.

Als 1. Preisträger des Realisierungswettbewerbes ging das Architekturbüro Tillman Probst aus München hervor. Der Siegerentwurf (siehe Anlage 2) überzeugt als gestalterisch hochwertige, funktionale und wirtschaftliche Lösung, so dass der Vorhabenträger beabsichtigt die Neuentwicklung des Areals auf dieser Grundlage vorzunehmen. Gemäß Erläuterungstext des 1. Preisträgers soll das Areal „(...) mit einem homogenen Block bebaut (werden), der einen großzügigen Innenhof umschließt. An der nordöstlichen Ecke, am Anfang der Ostbahnstraße, die direkt in die Innenstadt von Landau führt, erhebt sich aus der Blockbebauung ein 10-geschossiges Hochhaus. An dieser städtebaulich wichtigen Stelle übernimmt es die Funktion eines Stadttores und gibt der Ostbahnstraße zugleich einen Anfang und ein Ende. (...) Der Block nimmt auf allen drei Straßenseiten die vorhandenen Baufluchten auf und stärkt dadurch mit klaren Raumkanten die jeweiligen Straßenräume. Die allseitig umlaufende Traufe liegt bei moderaten 14,50 m und führt dadurch die Höhen der benachbarten Gebäude fort. Über der Traufe liegt ein Staffelgeschoss, über dem ein Satteldach das Gebäude nach oben abschließt. An der Ostbahnstraße öffnet sich der Baublock mit einem 25 m breiten Durchgang im Erdgeschoss zum zentralen Innenhof. Weitere Durchgänge von der Maximilianstraße, von der Straßenkreuzung Maximilian-/Linienstraße, von der Landwehrstraße vernetzen den öffentlichen Innenhof mit der Umgebung. Der ruhige Innenhof ist ein öffentlicher Stadtraum in europäischer Tradition. Er bildet das räumliche Zentrum der neuen Bebauung mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Gebäude erhalten eine einheitliche und durchgehende Nutzungsgliederung. Das gesamte Erdgeschoss ist dem Einzelhandel vorbehalten. (...) Die Büronutzung ist in zwei Obergeschossen zur Maximilianstraße hin angeordnet. Zwei Treppenhäuser erschließen auf jedem Geschoss jeweils 2 Büroeinheiten, die flexibel und variabel für alle traditionellen und modernen Büroformen ausgebaut werden können. In allen anderen Bereichen befindet sich die Wohnnutzung. Mit den Mehrspanner-Treppenhäusern, der gewählten Baukörpertiefe, dem stringenten Fassadenraster lässt sich die gewünschte Mischung von eher kleinteiligeren Wohnungen herstellen. Die Service-Apartments befinden sich im Turm. Den oberen Abschluss des Turmes bildet ein öffentliches Café mit umlaufender Aussichtsterrasse. (Vorgesehen ist) die Anordnung zweier Tiefgaragenebenen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus der Linienstraße. (...) Die

gesamte Ver- und Entsorgung kann über eine Anlieferzone im EG an der Linienstraße abgewickelt werden. Jedes Haus kann direkt aus der TG barrierefrei erreicht werden, um die Erschließungskerne sind ausreichende Nebenraumzonen für Fahrradabstell-Lager- und Technikräume jeweils auf 2 Ebenen abgeordnet. (...)“

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Änderungsbedarfe:

Die Entwicklung des Areals auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ist nur möglich, sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger am 4. März 2019 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (siehe Anlage 3).

Der aktuell für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung“ vom 26.08.1992 bildet die bestehende Bebauung des Kaufhof-Gebäudes genau ab und ermöglicht keine weiteren Entwicklungen. Er kann daher nicht als planungsrechtliche Vorgabe für die neu entwickelte Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Mit der vorhabenbezogenen 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „B 2-Neuaufstellung“ müssen deshalb zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angedachte Konzeption und Nutzung geschaffen werden. Beabsichtigt ist die Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ (MU) gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ggf. in Verbindung mit „Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans somit berücksichtigt, soweit ein „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen werden wird. Auch der in Aufstellung befindliche „Flächennutzungsplan 2030“ sieht unverändert eine gemischte Baufläche vor.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung Landau in der Pfalz. Östlich des in der östlichen Innenstadt gelegenen Grundstücks schließt der Hauptbahnhof mit dem Bahnhofsvorplatz und der Busbahnhof an. Nördlich des Vorhabengrundstücks befindet sich der bereits neu gestaltete Parkplatz an der Maximilianstraße. Südlich und westlich des Areals grenzen Wohn- und Geschäftsnutzungen an.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,55 ha umfasst die Flurstücke 5137/2, 5141, 5080/20 (teilweise), 2526/45 (teilweise) und 5156/1 (teilweise). Die genaue Abgrenzung kann der beigefügten Anlage 1 entnommen werden.

Das Areal wird über die folgenden vier Straßenzüge erschlossen:

- Ostbahnstraße im Norden
- Maximilianstraße im Osten
- Linienstraße im Süden
- Landwehrstraße im Westen

Grundstücksverhältnisse:

Nicht alle Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Grundstückseigentümer im südwestlichen Bereich hat sich allerdings mit der Überplanung und Entwicklung seines Areals einverstanden erklärt (siehe Anlage 3). Zudem finden diesbezüglich Gespräche mit dem Vorhabenträger zum Erwerb oder zur

Kooperation statt. Im nord- und südöstlichen Bereich befinden sich kleine Grundstücksteile im Eigentum der Stadt Landau. Die Fläche im Nordosten ist aktuell bereits durch das Vordach des vorhandenen Gebäudes überbaut, aber öffentlich zugänglich. Dem Vorhabenträger ist diese Situation bekannt. Verwaltung und Vorhabenträger haben diesbezüglich weitere Abstimmungen zum Kauf oder zur Pacht der Fläche vereinbart.

Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Konzept entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. Diese wurden bereits bei der Auslobung des Wettbewerbs vorgegeben und vom 1. Preisträger berücksichtigt. Das vom Stadtplanungsbüro Junker+Kruse erarbeitete Einzelhandelskonzept empfiehlt für den Standort in der Ostbahnstraße 36 ein multifunktionales Konzept, das die Nutzungen Einzelhandel und Gastronomie sowie Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Büros und Wohnnutzungen vereint. Im Einzelhandelskonzept wird bei einer Neuentwicklung des Areals "wenn überhaupt" eine moderate Verkaufsflächenerweiterung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gegenüber dem Bestand empfohlen. Nach Stellungnahme von Junker+Kruse sind 10% der Verkaufsfläche der Innenstadt (4.300 Quadratmeter) ein noch verträgliches Maß für die Neuausrichtung der Handelsflächen am östlichen Auftakt des zentralen Versorgungsbereichs.

Das eingereichte Konzept bleibt mit ca. 3.400 Quadratmetern geplanter Verkaufsfläche deutlich unter diesem Wert sowie dem derzeitigen Bestand und kann damit als konform mit dem Einzelhandelskonzept bewertet werden.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“

Wesentliche Ziele der Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ waren und sind die Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Stärkung der Wohnfunktion und des Freizeitwertes unter Berücksichtigung entsprechender Qualitätsansprüche sowie die Entwicklung einer ortsspezifischen Individualität der einzelnen Quartiere. Die vorliegende Konzeption geht mit all den genannten Zielsetzungen der Stadtumbaumaßnahme für den Bereich des Kaufhof-Areals konform und fügt sich gestalterisch wie auch funktional in die östliche Innenstadt ein. Auch die im Stadtumbaukonzept schon immer vorgesehene Öffnung der rückwärtigen Baublockbereiche findet mit dem Konzept ihren städtebaulichen Niederschlag. Auch wird dem als bauliches Ziel formulierten Baulückenschluss an der Ecke Maximilian- und Linienstraße (aktueller Parkplatz des Kaufhauses) Rechnung getragen.

Planungsverfahren:

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit den Bebauungsplan aufgrund seiner geringen Grundfläche im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch bzw. dem Umweltbericht abgesehen werden. Die Umweltbelange finden in der Begründung und in der Abwägung Beachtung. Da im vorliegenden Fall eine großflächige Einzelhandelsnutzung (mit einer Verkaufsfläche von 1200m² - 5000m²), planungsrechtlich ermöglicht werden soll, ist gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Wenn diese Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben erhebliche negative Umweltauswirkungen hat, muss ein Vollverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Anwendung kommen, was unter anderem die Durchführung einer Umweltprüfung und die Aufstellung eines Umweltberichtes sowie umfassendere Verfahrens- und Beteiligungsschritte zur Folge hätte. Zum Zeitpunkt des

Planaufstellungsbeschlusses ist eine Festlegung des Planungsverfahrens noch nicht erforderlich, so dass die Frage des Planungsverfahrens an dieser Stelle noch offen bleiben kann.

Erforderliche Fachgutachten:

Da die vorliegende Konzeption die Realisierung von großflächigem Einzelhandel zum Gegenstand hat, wird eine UVP-Vorprüfung gemäß § 7 Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) erforderlich, im Rahmen derer die Umweltauswirkungen überschlägig ermittelt werden (siehe oben).

Aufgrund der Lage an Maximilianstraße, einer der am stärksten belasteten Hauptverkehrsstraßen in Landau und des künftig anfallenden Liefer- bzw. Kundenverkehrs ist mit Lärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen. Die Lärmbelastung muss im Rahmen eines schallschutztechnischen Gutachtens fachgerecht dargestellt, bewertet und geeignete Lärmschutzmaßnahmen abgewogen werden.

Darüber hinaus werden eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Bodenuntersuchung zur Ermittlung der Versickerungs- und Tragfähigkeit erforderlich.

Weitere Gutachten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig, können aber jederzeit unter Kostentragung des Antragstellers nachgefordert werden.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beginnen. Dabei werden bereits in einem frühen Planungsstadium die Öffentlichkeit sowie die relevanten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Darüber hinaus wird die Beauftragung von Fachbüros zur Erstellung der erforderlichen Gutachten durch den Vorhabenträger und in Absprache mit der Verwaltung erfolgen. Die Erkenntnisse der Fachgutachten, der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung werden in den weiteren Planungsprozess einfließen. Parallel wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger die nun weiter zu konkretisierende Planung des Objekts abstimmen und den Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss vorliegen muss, vorbereiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt noch im Jahr 2019 den Planentwurf vorzulegen und die Offenlage des Plans (förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) beschließen zu lassen.

Auswirkungen:

Der Vorhabenträger wird sämtliche Kosten, die für die Schaffung des Baurechts notwendig sind - u.a. für das Planaufstellungsverfahren, die Fachgutachten und die Maßnahmen, die sich daraus ergeben - übernehmen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag bzw. in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen. Bei der Stadt verbleibt lediglich der Sach- und Personalaufwand, der für die Betreuung des Projektes innerhalb der Verwaltung anfällt.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“
- Anlage 2: Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbes
- Anlage 3: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 4: Verpflichtungserklärung zur Quotierungsrichtlinie

Beteiligtes Amt/Ämter:

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

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.