

Stadt Landau in der Pfalz
Herrn Oberbürgermeister Thomas Hirsch
Marktstraße 50
76829 Landau in der Pfalz

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 Abs. 2 BauGB für das Kaufhof-Quartier in Landau in der Pfalz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Hirsch,
sehr geehrte Damen und Herren

nach dem Erwerb der stadtbildprägenden Immobilie am Bahnhofsvorplatz am 29.01.2018 beabsichtigen wir, die , als neue Eigentümerin auf diesem zentralen Grundstück in Landaus Innenstadt ein neues repräsentatives Tor zur Stadt zu erstellen. Ziel dabei ist, die östliche Innenstadt Landaus, die in den letzten 10 Jahren eine enorme Entwicklung erfahren hat, weiter aufzuwerten und attraktiv zu gestalten. Den heutigen Anforderungen entsprechend ist ein urbanes Nutzungskonzept aus Wohnraum, Gewerbe-/ Gastronomie- und Handelsflächen vorgesehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens bitten wir um Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB (i.V.m. §13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Seit Eröffnung des großen Kaufhof Warenhauses im Jahr 1964 hat das markante, städtebauliche Wahrzeichen direkt am Bahnhofsvorplatz über viele Jahre eine wichtige Funktion im Einzelhandelsgefüge der Innenstadt übernommen. Mittlerweile wird das Gebäude jedoch nur mehr in Teilen als Verkaufsfläche genutzt, weite Bereiche stehen leer und weisen erhebliche Bauschäden auf. Da ein Erhalt des Gebäudes - oder auch nur von Teilen - auf Grund der schlechten Bausubstanz wirtschaftlich nicht tragbar ist, soll nun durch einen Neubau eine architektonisch hochwertige Adresse geschaffen werden, die ein städtebaulich qualitätsvolles Gebäudekonzept bietet.

Nach interner Bedarfsplanung, in die der Ideenwettbewerb zur baulichen Weiterentwicklung aus dem Jahr 2013 sowie die Ergebnisse des Bürgerworkshops zur Zukunft des Kaufhofquartiers im August 2018 eingeflossen sind, haben wir zur städtebaulichen und architektonischen Konzeption in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung einen Realisierungswettbewerb gemäß den Regularien der RPW 2013 ausgelobt, dessen Ergebnisse nun vorliegen. Um im Rahmen des anonymen Wettbewerbs die bestmögliche und gestalterisch, funktional und wirtschaftlich überzeugendste Lösung zu finden, wurden sechs ausgewählte Büros aus Landau in der Pfalz, Berlin, Karlsruhe, Ulm und München zur Bearbeitung der Aufgabe eingeladen.

Das Preisgericht aus externen Fachleuten, Vertretern des Stadtrates und der Stadt Landau in der Pfalz hat am 30.01.2019 mit großer Mehrheit der Arbeit des Architekturbüros den ersten Preis zuerkannt und anschließend einstimmig empfohlen, diese als Grundlage der weiteren Bearbeitung zu wählen.

Auf Basis dieses Konzeptes möchten wir nun in enger Abstimmung mit den städtischen Gremien und mit öffentlicher Beteiligung die weiteren Planungen vorantreiben. Direkt nach Ablauf des Mietvertrags am 31.01.2021 soll mit der Umsetzung und den notwendigen Bauarbeiten begonnen werden mit dem Ziel, das neue Quartier bis zur 750-Jahr-Feier der Stadt Landau in der Pfalz fertig zu stellen.

Städtebauliches Konzept

Das Büro sieht auf dem zu überplanenden Areal eine Blockrandbebauung mit einem großzügigen Innenhof vor. In der nordöstlichen Ecke ragt eine zehn-geschossige Dominante (ca. 37,5m Höhe) als Eingangssituation zur Innenstadt Landaus hervor. Der Preisträger beschreibt in seinem Wettbewerbsbeitrag, dass dieses Hochhaus „an dieser städtebaulich wichtigen Stelle [...] die Funktion eines Stadttore[s] [einnimmt] und [...] der Ostbahnstraße zugleich einen Anfang und ein Ende [gibt]. Kommt man aus dem Bahnhof, wird sofort klar, wohin der Weg in die Innenstadt führt, geht man aus der Stadt Richtung Bahnhof, bildet der Turm den neuen Zielpunkt.“

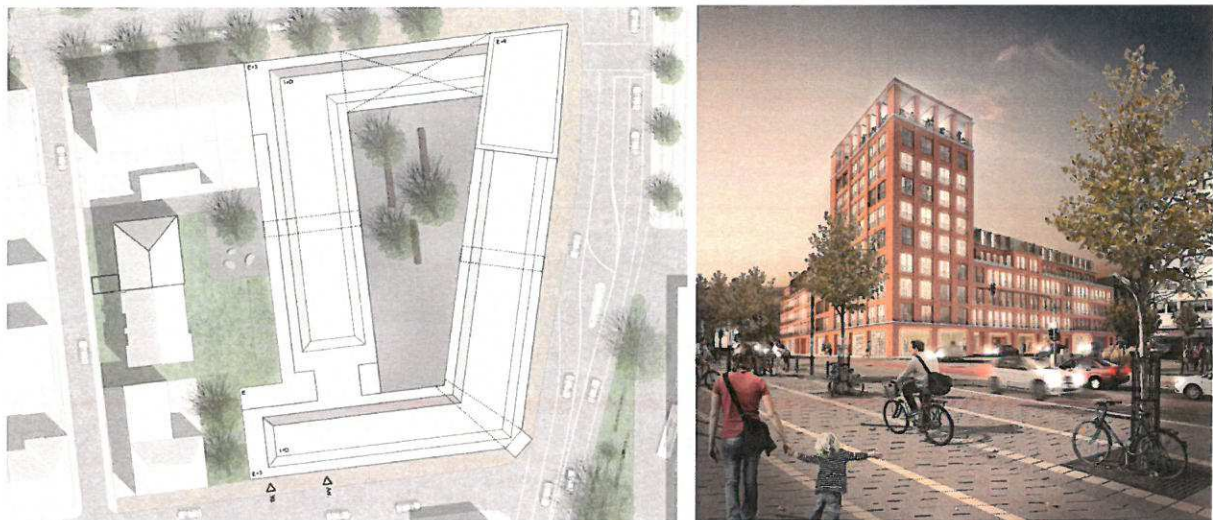


Abbildung 1 und 2: Lageplan und Perspektive - Wettbewerbsbeitrag Preisträger (ohne Maßstab, Quelle:)

Die Fassadengliederung, die Dachform, die Traufhöhe und das vorgesehene Material greifen die Maßstäblichkeit der benachbarten Stadthäuser auf. An der Ostbahnhofstraße öffnet sich die Blockbebauung zu einem öffentlichen, von städtischen Fassaden gefassten Platz. Dieser ist Zugang zu den zur Straße durch gesteckten Läden, zu den Wohnungen und zu den Büros. Gleichzeitig dient dieser Platz auch als öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und kann als Veranstaltungsort genutzt werden. Das Preisgericht hebt diesen Platz als „[...] Tag wie Nacht öffentlich zugänglichen Ort [hervor], der zur Straße gewandt in der Geschichte des Kaufhofs bisher vermisst wurde“.

Nutzungskonzept

Innerhalb der Blockstruktur wird eine einheitliche und durchgehende Nutzungsgliederung ermöglicht: Dabei ist das gesamte Erdgeschoss dem Einzelhandel vorbehalten, wobei die Verkaufsflächen überwiegend zur Außen- bzw. Straßenseite hin orientiert sind. Ergänzend finden sich im Untergeschoss weitere Flächen für Einzelhandel bzw. eine Markthalle. Im aktuell beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz werden 10 % der Verkaufsfläche der Innenstadt als vertragliches Maß für die Neuausrichtung der Handelsflächen im Planungsbereich am Eingang in die Innenstadt angesehen. Die demnach maximal zulässigen 4.300 m² Netto-Verkaufsfläche (ohne Gastronomie und Dienstleistung) werden im vorliegenden Konzept eingehalten.

In zwei Obergeschossen zur Maximilianstraße hin wird Büronutzung angeordnet. Zwei Treppenhäuser erschließen auf jedem Geschoss jeweils zwei Büroeinheiten, die flexibel und variabel für alle traditionellen und modernen Büroformen ausgebaut werden können.

In den weiteren Flächen der Obergeschosse befinden sich Wohnungen und Serviced Apartments. Im obersten Turmgeschoss ist eine öffentlich zugängliche Gastronomie vorgesehen. 25 % der entstehenden Wohnfläche werden gemäß der Quotierungsrichtlinie (Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau in der Pfalz) als geförderter Wohnungsbau vorgesehen.

Insgesamt werden einschließlich der Untergeschosse ca. 30.500 m² Bruttogrundfläche erreicht. Tabelle 1 zeigt die Verteilung der Bruttogrundfläche nach Nutzungsarten.

Tabelle 1: Zusammenstellung Kennzahlen - Wettbewerbsauslobung (ohne Maßstab, Quelle: LARS consult GmbH)

Bruttogrundfläche inklusive UG	ca. 30.500 m ²
Bruttogrundfläche ab EG	ca. 21.500 m ²
Bruttogrundfläche Handel/Gastro/Dienstleistung	ca. 5.000m ²
Bruttogrundfläche Büro/Gewerbe	ca. 2.000m ²
Bruttogrundfläche Serviced Apartments	ca. 2.500m ²
Bruttogrundfläche Wohnen	ca. 12.000m ²

Grundlagen und Geltungsbereich

Das Vorhaben umfasst folgende Flurstücks-Nummern:

- 5137/2, die sich im Eigentum der _____ befindet, sowie
- das Nachbargrundstück 5141, dessen Eigentümer mit der Einbeziehung seiner Grundstücke in das Planverfahren einverstanden ist und
- Teilflächen der Flurstücks-Nummern 5080/20, 2526/45 und 5156/1 die sich im Besitz der Stadt Landau in der Pfalz befinden.

Antrag

Die _____ beantragt gemäß §12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens auf den Grundstücken der Flurstücks-Nummern: 5137/2, 5141, 5080/20 (Teilfläche), 2526/45 (Teilfläche) und 5156/1 (Teilfläche).

Die _____ wird hierzu auf Grundlage des Siegerentwurfes im Wettbewerb _____, einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt Landau in der Pfalz abstimmen. Sie verpflichtet sich, die im Zusammenhang mit den Verfahren anfallenden Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten eventuell erforderlicher Gutachten zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
z.H. Christoph Kamplade
Baudirektor
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

Stadttor Landau
Finanzierungserklärung zur Entwicklung des neuen Stadttor Landau

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir erklären uns zur Übernahme aller Kosten, die für die Schaffung des Baurechts notwendig sind u.a. für das Planaufstellungsverfahren, Fachgutachten und die Maßnahmen die sich aus der Artenschutzprüfung und der Natura-2000-Verträglichkeiten ergeben.

Hierzu werden wir uns in einem Durchführungsvertrag, welcher im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens verhandelt wird, verpflichten.

Wir sind bereit, finanziell und personell in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Zu weiteren Erläuterungen des Vorhabens stehen wir Ihnen und den politischen Gremien selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen ,

/ Geschäftsführer Gesellschafter

L

J

Neuentwicklung Grundstück

in Landau

Sehr geehrte Herren
lieber

in vorgenannter Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihr Schreiben vom 7.6.2018.

Gerne bestätige ich Ihnen hiermit, dass ich damit einverstanden bin, dass mein Grundstück mit der Flurnummer 5141 – – in die Neuentwicklung und somit auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden soll.

Für evtl. Fragen und Terminvereinbarungen stehe ich jederzeit unter Tel. zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen