



**Sitzungsvorlage**  
**610/597/2019**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 07.01.2020	Aktenzeichen: 61_32 / 610 St 15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.01.2020	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	28.01.2020	Vorberatung Ö	
Stadtrat	04.02.2020	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

**Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – Aufstellungsbeschluss 3. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße)**

**Beschlussvorschlag:**

Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau, Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße wird der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 3. Teiländerung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Begründung:**

**Abgrenzung des Geltungsbereiches:**

Der Bebauungsplan umfasst den westlichen Bereich der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße. Der Bereich ist im Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ als Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist Teil des westlichen Abschlusses der Südstadt und Einfahrtstor zum „Wohnpark Am Ebenberg“. Es wird im Westen von den privaten Liegenschaften der Südstadt, im Osten durch die Paul-von-Denis-Straße, im Norden von der Franz-Schubert-Straße und im Süden von der Mozartstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-5182/007 (tlw.), Franz-Schubert-Straße
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0886/031 (tlw.), Mozartstraße
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0886/157 (tlw.), Paul-von-Denis-Straße
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0886/165, Franz-Schubert-Straße
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0886/168, Franz-Schubert-Straße
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/002, Mozartstraße
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/003, Franz-Schubert-Straße
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/013, Mozartstraße
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/016, Franz-Schubert-Straße
- Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/017, Franz-Schubert-Straße

Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/018, Franz-Schubert-Straße  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/074, Franz-Schubert-Straße  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/075, Franz-Schubert-Straße  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/076, Franz-Schubert-Straße  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/077, Franz-Schubert-Straße  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0791/090 (tlw.), Franz-Schubert-Straße  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0792/004 (tlw.), Mozartstraße

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha.

#### Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Die Südstadt zeichnet sich durch eine überwiegend geschlossene Bauweise mit blockrandartigen Strukturen aus. Entlang der Verkehrswege stehen die Baukörper grenzseitig zur Straße, sodass die Straßenräume mit identitätsstiftenden Backsteinbauten klar definiert und gefasst sind. Die Blockinnenbereiche sind überwiegend begrünt, unterliegen jedoch der Nachverdichtung. In Richtung Osten weicht diese Struktur aktuell immer weiter auf, womit ein klarer städtebaulicher Abschluss zum Bahngelände fehlt.

Der für diesen Bereich seit dem 25.08.2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ sieht für den östlichen Abschluss eine gestaffelte Nutzung vor. Westlich der Paul-von-Denis Straße ist eine Mischgebietsnutzung vorgesehen, östlich der Straße in Richtung Bahn eine gewerbliche Nutzung. Die die Paul-von-Denis-Straße begleitende Baulinie sowie die festgesetzten Gebäudehöhen von 10,0 m für das Mischgebiet und 9,0 m für das Gewerbegebiet sollen den zukünftigen Straßenraum klar fassen.

Die in den letzten Jahren zunehmende Nachfrage und Ansiedlung höherwertiger Nutzungen in diesem Bereich sowie die Tendenzen zur Nachverdichtung erfordern aus heutiger Sicht eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Überlegungen. Die Entwicklung der Baufelder zeigt einen Schwerpunkt zu Wohn- und Büronutzungen, Dienstleistungen und Verwaltung. Das städtebauliche Konzept für diesen Teilabschnitt sollte deshalb in Anlehnung laufender Projektplanungen überarbeitet werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24. September 2019 der Optionierung der Baufelder 34 und 35, welche einen maßgeblichen Teil des Geltungsbereiches ausmachen, beschlossen. Die Option hat ein Technologieunternehmen aus dem Bereich Gesundheit und Fitness erhalten, welches hier seinen Firmensitz, weitere Gewerbeeinheiten und Mehrfamilienhäuser errichten möchte.

Die vorliegende Planung weicht in mehreren Punkten vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab, sodass Befreiungen hierfür nicht erteilt werden können. Die Planung stellt eine Weiterentwicklung der ehemals angedachten Planungsüberlegungen dar. Dabei geht es im Kern um die Schaffung weiterer Bauflächen und räumlichen Trennung/ Unterbrechung des „überdimensionalen“ Innenbereiches. Ziel ist die Abbildung unterschiedlicher Lebenswelten durch Ausbildung zweier Hofbereiche, welche den umliegenden Nutzungen entsprechend entwickelt werden sollen.

Mit dieser Planungsabsicht kann das Stadtquartier langfristig aufgewertet und einer zukunftsorientierten und qualitätsvollen Weiterentwicklung Rechnung getragen werden. Wesentliche Inhalte der Planänderung werden sein:

- Verschiebung von Baugrenzen und Baulinien und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Differenzierung von zulässigen Gebäudehöhen

#### 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.

#### Finanzielle Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wird an ein externes Büro vergeben, sodass Planungsleistungen entstehen werden, die über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert werden. Von einer Förderfähigkeit der Kosten ist auszugehen, die entsprechende Klärung mit der ADD steht allerdings noch aus. Weitere Fachgutachten (Artenschutz, Lärm, Handel) sind im Rahmen der Planänderung voraussichtlich nicht erforderlich.

#### Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt:

Ja x / Nein

Begründung:

**Anlagen:**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 3. Teiländerung

Anlage 2: Lageplan Bauvoranfrage, Stand 13.11.2019

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

