



Sitzungsvorlage 610/619/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 20.05.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.06.2020	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	16.06.2020	Vorberatung Ö	
Stadtrat	23.06.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet wird der Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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 des Geltungsbereichs, den in untenstehender Begründung formulierten Planungszielen und des in Anlage 2 beigefügten Vorentwurfs vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung eines mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB beauftragt.

Begründung:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan liegt im nordöstlichen Teil der Landauer Altstadt. Der Planbereich wird begrenzt durch die Theaterstraße im Süden, die Kramstraße im Norden, den Kleinen Platz im Westen und die Königstraße und dem Untertorplatz im Osten. Vom Bereich erfasst sind Flächen innerhalb eines durch kleinteilige großteils noch mittelalterliche Grundstruktur geprägten Landauer Altstadtquartiers. Die südliche Blockrandbebauung bildet die Straßenraumbegrenzung eines Teils der Fußgängerzone.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

- Gemarkung Landau, Flurstück 488, Theaterstraße (11)
- Gemarkung Landau, Flurstück 490/3, Theaterstraße (13/15/17)
- Gemarkung Landau, Flurstück 419, Theaterstraße (19)
- Gemarkung Landau, Flurstück 500, Husarengasse
- Gemarkung Landau, Flurstück 509, Kramstraße (14)
- Gemarkung Landau, Flurstück 511, Kramstraße

Gemarkung Landau, Flurstück 512, Kramstraße (10)
Gemarkung Landau, Flurstück 514, Kramstraße (8)
Gemarkung Landau, Flurstück 515, Kramstraße (6)
Gemarkung Landau, Flurstück 516, Kleiner Platz (9)
Gemarkung Landau, Flurstück 517, Kleiner Platz (7)
Gemarkung Landau, Flurstück 518, Kleiner Platz (5)
Gemarkung Landau, Flurstück 520/2, Blockinnenbereich

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Anlass, Zweck und Ziel der Planung:

Das Altstadtquartier (die sogenannten „Uferschen Höfe“) nimmt im historischen Stadtgrundriss eine bedeutsame Stellung ein, nicht zuletzt deshalb, weil es während des großen Stadtbrands aus dem Jahr 1689 nicht zerstört wurde. Seine Blockform und Teile der Parzellierung stellen somit unveränderte Zeitzeugen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses dar. Das Quartier enthält u.a. denkmalgeschützte Bausubstanz.

Die Bausubstanz zahlreicher stadtbildprägender Bestandsgebäude in diesem Altstadtblock weist in weiten Teilen einen Sanierungsstau auf. Die Mehrheit der Wohnungen in den Obergeschossen steht leer. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke der „Uferschen Höfe“ wurden, ausgenommen die Husarengasse und das Grundstück Kramstraße 10, 2017 von einer Projektentwicklungsgesellschaft mit der Intention erworben, die Bereiche des Leerstands zu reaktivieren und eine nachhaltige Nutzung des gesamten Baublockes zu ermöglichen.

Die historische Bedeutsamkeit und die Lage des Quartiers der „Uferschen Höfe“ mitten in der Landauer Altstadt erfordern einen sensiblen und angemessenen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die kleinteilige Blockrandbebauungsstruktur und die charaktvollen Straßenfassaden insbesondere entlang der Theaterstraße und dem Kleinen Platz, sowie einzelne Bausteine der historischen Innenhofbebauung zu erhalten und durch Neubauten zu einem zeitgemäßen Stadtquartier zu ergänzen. Dabei soll das Blockinnere umfassend neu geordnet und eine differenzierte Höfestructur als Reminiszenz an die historische Situation gestaltet werden. Es ist vorgesehen, eine historische, zwischenzeitlich nur noch in Teilen vorhandene Durchwegung des Blockinnenbereichs als fußläufige Verbindung zwischen Husarengasse und Kleiner Platz dabei aufzugreifen und wiederherzustellen.

Hinsichtlich der Nutzung wird die Zielstellung einer für die Landauer Altstadt typischen Mischnutzung mit besonderem Fokus auf bedarfsgerechter Wohnungsnutzung verfolgt. Gemäß städtebaulichen Konzept sollen rund 55 Wohnungen unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Bedarfe auf insgesamt ca. 4.730 qm Wohnfläche umgesetzt werden, davon ca. 2.040 qm im Bestand und ca. 2.690 qm in Neubauten. 33,3 % der neu geschaffenen Wohnfläche und damit ca. 895 qm wird gemäß der Quotierungsrichtlinie im geförderter Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) realisiert und gesichert (siehe Anlage 5), die Hälfte davon über den ersten Förderweg. Außerdem sollen einige Wohneinheiten für seniorenrechtliches Wohnen ausgestattet werden, einige für studentische Wohngemeinschaften. Auf ca. 2.870 qm Gewerbefläche sollen Gastronomie, Einzelhandel, Büros und Dienstleistungsbetriebe Platz finden. Durch die Überplanung des Baugebietes soll die Integration eines Nahversorgers im Bereich der nördlichen Fußgängerzone ermöglicht werden. Bereits gemeinsam mit

einem konkreten Interessenten konzipiert ist hier ein City-Marktkonzept mit einem dem Bedarf eines innerstädtischen Kundenkreises angepassten Sortiments, das hauptsächlich auf fußläufige Erreichbarkeit setzt und ohne eigene PKW-Stellplätze auskommt. Der Nahversorger soll als neuer Magnet zur Belebung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Theaterstraße beitragen. Ergänzt wird dieser durch zwei weitere flankierende Ladengeschäfte in der Erdgeschosszone.

Ca. 15 PKW-Stellplätze für Anwohnerinnen, Anwohner sollen in einer Tiefgarage im nordöstlichen Bereich des Quartiers untergebracht werden. Die verbleibende Anzahl an bauordnungsrechtlich notwendigen PKW-Stellplätzen soll nach Stellplatzablösesatzung der Stadt Landau in der Pfalz abgelöst werden. Für ein alternatives Mobilitätskonzept sollen im Quartier Carsharing und ein verstärktes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden, ergänzt durch die vorhandene gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Deutsches Tor, künftig Altstadtshuttle) und zahlreiche öffentliche Parkplätze in fußläufiger Umgebung.

Die Implementierung des Nahversorgers erfordert einen Großteil der Bestandsgebäude im Blockinnenbereich zu entfernen, da er sich von Nord nach Süd quer durch den Baublock erstreckt. Die Anlieferung soll über die Kramstraße erfolgen. Der Kundeneingang liegt an der Theaterstraße und damit folgerichtig an der Fußgängerzone. Die Blockentkernung begünstigt gleichzeitig die Schaffung qualitativ höherwertiger und großzügiger Freiräume für die angelagerten Nutzungen und damit mehr Licht, Luft und gesündere Wohn- und Arbeitsbedingungen. Durch die Anordnung der ergänzenden Neubauten im Blockinnenbereich und den erdgeschossig das Quartier durchquerenden Nahversorger werden neue Höfe auf verschiedenen Ebenen geschaffen. Durch die unterschiedlich angelagerten Nutzungen ergeben sich entlang des öffentlichen Fußwegs durch das Blockinnere eine Perlenkette differenzierter Hofcharaktere von öffentlich über halböffentlich bis privat. In der weiteren Planung werden die individuellen Merkmale dieser Identifikationsbereiche herausgearbeitet und konkretisiert. Der Erhalt und die Schließung der Blockrandbebauung zu den angrenzenden Straßen klärt und stärkt deren Raumkanten. Höhen und Dachformen der Neubauten fügen sich in die umgebende Bebauung ein.

Das Plankonzept soll eine Aufwertung der Landauer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur als auch der Bausubstanz bewirken. Damit kommt das Vorhaben den grundsätzlichen Bestrebungen der Stadt Landau nach einer strukturellen Aufwertung der Flächen im Plangebiet, dem Funktionserhalt der innerstädtischen Nutzungsvielfalt, der Umsetzung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dem Erhalt und der Stärkung der ortsbildprägenden Strukturen, sowie der Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots nach.

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planerfordernis:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Husarengasse ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Entwicklungsgebot wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, soweit ein „Mischgebiet“ oder ein „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen wird. Auch der in Aufstellung befindliche „Flächennutzungsplan 2030“ sieht unverändert eine gemischte Baufläche vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Stadtumbaugebietes „Aktives Stadtzentrum Landau“ und der überwiegende südliche Teil im zentralen

Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Landau in der Pfalz. Die Grundstücke mit der Flurstücknr. 509 – Kramstraße 14 und der Flurstücknr. 500 Husarengasse befinden sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Deutsche Tor“. Es greifen entsprechend die Regelungen des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff. BauGB, sowie die zugehörige Sanierungssatzung.

Des Weiteren liegen der nördliche Teil des Grundstücks Flurstücknr. 509 – Kramstraße 14, sowie der östliche Teil der Flurstücknr. 500 - Husarengasse in der Denkmalzone „Untertorplatz“. Das platzbildprägende Wohn- und Geschäftshaus Kleiner Platz 9 zu drei Geschossen und sechs Fensterachsen, das samt dem sich rückwärtig anschließenden Bauteil auf das späte Mittelalter bzw. die frühe Neuzeit zurückreicht und Überformungen des 18.-20. Jahrhunderts aufweist, sowie ein Hautürgewände aus dem 18. Jahrhundert an der Theaterstraße 19 sind als Einzelkulturdenkmäler geschützt. Das gesamte Quartier liegt in der Denkmalzone der Vaubanschen „Festungsanlagen“. Für das Quartier sind zudem archäologische Fundstellen verzeichnet, u. a. Befunde des mittelalterlichen Stadtkerns sowie Körperbestattungen an der ehemaligen Großen Judengasse (heutige Theaterstraße). Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Direktion Landesarchäologie wurde daher bereits frühzeitig in die Planungsüberlegungen eingebunden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind weitergehende Voruntersuchungen in Abstimmung mit der Landesarchäologie vorgesehen.

Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Konzept entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Landau in der Pfalz. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen liegen im zentralen Versorgungsbereich. Dort sind sämtliche Einzelhandelsnutzungen uneingeschränkt zulässig und sollen darin zum Funktionserhalt und zur Belebung der Innenstadt vorzugsweise angesiedelt werden.

Gebietseinordnung und Einzelhandelsflächen

Im bauplanungsrechtlichen Sinn handelt es sich bei dem Nahversorger mit einer geplanten Geschossfläche von ca. 1.350 qm und einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 908 qm um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, die unter die Prüfkulisse des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt. Die darin formulierte Regelvermutung geht davon aus, dass eine Großflächigkeit bei einer Geschossfläche von über 1.200 qm und damit verbunden einer Verkaufsfläche von über 800 qm vorliegt. Kann die weiter darin formulierte Regelvermutung, dass sich das großflächige Vorhaben nach „Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann“ nicht widerlegt werden, wäre das Vorhaben kern- oder sondergebietspflichtig.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens beabsichtigt die Stadt Landau in der Pfalz für das Areal auf Grund der geplanten und umliegenden Nutzungsstrukturen die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO oder Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO. Der geplante Nahversorger fügt sich in seiner Ausformung in die Umgebung der Theaterstraße ein und führt die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen an der Straße fort. Problematische Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes werden nicht gesehen. Um diese These zu verifizieren, wurde das Vorhaben seitens des Büros Junker + Kruse, Dortmund fachgutachterlich überprüft. Im Ergebnis kann für den geplanten Nahversorger eine atypische Fallgestaltung im Sinne des §11 BauNVO geltend gemacht, die oben genannte Regelvermutung widerlegt und

auf eine Sondergebiets- oder Kerngebietsausweisung bei bauplanungsrechtlicher Sicherung der Flächengrößen und Sortimente verzichtet werden.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtumbaumaßnahme „Aktives Stadtzentrum Landau“

Wesentliche übergeordnete Ziele der Stadtumbaumaßnahme „Aktives Stadtzentrum Landau“ waren und sind die Funktionsvielfalt und Versorgungssicherung, die Stärkung der Stadtbaukultur, sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes unter Berücksichtigung entsprechender Qualitätsansprüche. Die vorliegende Konzeption geht mit den genannten Zielsetzungen der Stadtumbaumaßnahme konform und fügt sich gestalterisch wie auch funktional in Stadtzentrum und Altstadt ein.

Mit seiner Lage im Geltungsbereich des „Stadtumbaugebietes „Aktives Stadtzentrum Landau“ liegt das Quartier „Ufersche Höfe“ auch in der Förderkulisse des Bund-Länder-Programmes „Aktive Stadtzentren“. Auf Grund der hohen Bedeutsamkeit des Projektes für die Innenstadtentwicklung ist eine Förderung der Quartiersentwicklung beabsichtigt. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit einen Beschlussvorschlag erarbeiten. Erste Hinweise in Richtung Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz (ADD) sind im Rahmen des Jahresantrags und des Antrags für die städtebauliche Sonderkonditionen 2018 bereits erfolgt, um zu gegebener Zeit zügig in die konkreten Abstimmungs-gespräche einsteigen zu können.

Planverfahren

Grundlage für die Entwicklung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht in der Form eines Bebauungsplans. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ durchgeführt, d.h. es ist sowohl eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als auch eine Offenlage vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Hinsichtlich verschiedener Fachthemen sind Gutachten zu erstellen. Insbesondere aufgrund der geplanten Anlieferung des Nahversorgers und der Tiefgaragenzufahrt von der Kramstraße aus, sowie für den Nahversorger erforderliche technische Anlagen zur Be- und Entlüftung sind veränderte Lärmbelastungen zu erwarten. Die Lärmbelastung muss im Rahmen eines schallschutztechnischen Gutachtens fachgerecht dargestellt, bewertet und geeignete Lärmschutzmaßnahmen abgewogen werden. Darüber hinaus wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Ob ein Bodengutachten zur Untersuchung von Altlasten erforderlich wird, wird derzeit geprüft. Für die städtebaulichen Auswirkungen (siehe oben) und Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (LEP IV RP) sowie des beschlossenen Einzelhandels-konzeptes der Stadt Landau in der Pfalz (2018) des geplanten Nahversorgers wurde bereits eine positive fachgutachterliche Stellungnahme vorgelegt. 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 Altstadtquartiers abstimmen und einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der oben benannten städtebaulichen Ziele, sowie der Durchführung des Vorhabens vor Satzungsbeschluss vorbereiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt noch im Jahr 2020 den Planentwurf vorzulegen und die Offenlage des Plans (förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) beschließen zu lassen. Vorgeschaltet zur Offenlage hat der Vorhabenträger am 19.09.2020 ein Hoffest zur Information der Öffentlichkeit über Planstand und Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung geplant.

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 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag. Bei der Stadt verbleibt lediglich der Sach- und Personalaufwand, der für die Betreuung des Projektes innerhalb der Verwaltung anfällt.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)"

Anlage 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Anlage 3: städtebauliches Konzept/ Vorentwurfsplanung

Anlage 4: Kostenübernahmeerklärung

Anlage 5: Verpflichtungserklärung zur Quotierungsrichtlinie (ohne Anlagen)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung:

