



Sitzungsvorlage 680/219/2020

Amt/Abteilung: Bauverwaltung Datum: 02.06.2020	Aktenzeichen: 60.40.03.01		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.06.2020	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	16.06.2020	Kenntnisnahme Ö	
Stadtrat	23.06.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße (Kaufhofareal)

Beschlussvorschlag:

Dem in der Anlage beigefügten Entwurf des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße wird zugestimmt.

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat am 21.5.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ gefasst und damit dem Vorhaben zur Schaffung eines Gebäudekomplexes mit einer urbanen Nutzungsmischung zur Aufwertung und Belebung des Bahnhofumfeldes und der Ostbahnstraße im Grundsatz zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ vorzubereiten.

Da das Vorhaben – entgegen der ursprünglichen Annahme – durch 2 unterschiedliche Vorhabenträger (Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2) realisiert wird, wird die Planung nicht weiter als Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern fortan als Angebotsbebauungsplan mit flankierendem städtebaulichen Vertrag aufgestellt (es wird auf die Ausführungen in der **Sitzungsvorlage 610/621/2020** verwiesen).

Die Umsetzung des Vorhabens durch 2 Vorhabenträger macht im städtebaulichen Vertrag eine Differenzierung zwischen Bauvorhaben 1 (Umsetzung durch Vorhabenträger 1) und Bauvorhaben 2 (Umsetzung durch Vorhabenträger 2) erforderlich.

Der mit den Vorhabenträgern abgestimmte (die Zustimmung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Wohnen vorausgesetzt) und bereits einseitig durch die Vorhabenträger unterzeichnete städtebauliche Vertrag liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage bei.

Die wesentlichen Vertragsinhalte werden im Folgenden aufgeführt:

Durchführungsverpflichtung

Vorhabenträger 1 verpflichtet sich zu einer zügigen Durchführung des Vorhabens und strebt eine Fertigstellung des Vorhabens zum Stadtjubiläum im Jahr 2024 an. Da ein Vorhaben dieser Größenordnung aber zahlreiche Unwägbarkeiten mit sich bringt und die zeitlichen Risiken bei der baulichen Umsetzung durch die Corona-Krise gestiegen sind, sind die Fristen für die Umsetzung der einzelnen Meilensteine großzügig ausgelegt und lassen theoretisch auch einen längeren Umsetzungszeitraum zu, ohne vertragsbrüchig zu werden und bspw. Vertragsstrafen zahlen zu müssen.

- Vorhabenträger 2 werden längere Umsetzungszeiträume eingeräumt. Er kann sein Vorhaben auch noch nach der Umsetzung des Vorhabens von Vorhabenträger 1 umsetzen.

Es ist bereits jetzt abzusehen, dass die im Vertrag einzeln aufgeführten Fristen bei Weitem nicht ausgeschöpft werden und insbesondere Vorhabenträger 1 schon aus wirtschaftlichen Gründen das Vorhaben zügig umsetzt. Nach dessen schriftlicher Aussagewird mit der Genehmigungsplanung bereits jetzt begonnen, um mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Ende 2020 den Bauantrag einreichen zu können. Der Gebäudeabriss soll im ersten Quartal 2021 unmittelbar nach Auslaufen des Mietvertrages mit Kaufhof beginnen. Der Baustart für das neue „Stadttor Landau“ ist dann für das dritte Quartal 2021 vorgesehen.

Kostentragung/Datenaustausch

Der Vorhabenträger 1 hat die Kosten für den städtebaulichen Wettbewerb getragen. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und den Bebauungsplan tragen die Vorhabenträger gemeinsam und stellen der Stadt alle Unterlagen zur Verfügung.

Geförderter Wohnungsbau

Ein Anteil von 25 % der neu geschaffenen Wohnflächen werden dem geförderten Mietwohnungsbau zugeführt. Zur Absicherung dieser Vereinbarung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der jeweils betroffenen Grundstücke für die Dauer der Mietbindungsperiode.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vor der ersten Fortschreibung der Quotierungsrichtlinie gefasst. Aus diesem Grund sind lediglich 25 % und nicht 33 % der neu entstehenden Wohnfläche als sozial geförderter Mietwohnungsbau zu sichern. Eine Unterscheidung zwischen dem sog. ersten und dem sog. zweiten Förderweg wurde ebenfalls aus diesem Grund nicht vorgenommen.

Zugänglichkeit des Innenhofs

Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, die öffentliche Zugänglichkeit des Innenhofs des Bauvorhabens1 tags und nachts herzustellen und aufrechtzuerhalten. Zur Sicherung der Verpflichtung zugunsten der Stadt Landau in der Pfalz wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des jeweils betroffenen Buchgrundstücks eingetragen. Obwohl es sich um ein Privatgrundstück handelt, soll die Platzfläche bzw. der Innenhof damit einen öffentlichen Charakter erhalten und maßgeblich zur Belebung des gesamten Stadtbereichs um den Bahnhof beitragen.

Im Gegenzug dafür, dass der Bereich tags-und nachtsüber öffentlich zugänglich bleibt, verpflichtet sich die Stadt mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages für die Übernahme der Unterhaltungs- und Instandhaltungspflicht der Platzoberfläche (Pflasterbelag mit Bettungsschicht). Der im Blockinneren liegende Platz wird damit so behandelt wie ein öffentlicher Platzraum, ohne dass für die öffentliche Hand Unterhaltungspflichten für die unter dem Platz liegende Tiefgarage entstehen.

Stellplatzablöse

Die im Sinne von § 47 LBauO erforderlichen Stellplätze können aller Voraussicht nach nicht alle vom Vorhabenträger in der doppelstöckigen Tiefgarage errichtet werden. Die nicht realisierbaren Stellplätze sollen abgelöst werden. Hierzu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere Abstimmungen erfolgen.

Hohlraum unter der Maximilianstraße

Bis zum Jahre 2014 bestand zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Ostbahnstraße eine öffentliche Fußgängerunterführung. In der Anfangszeit des Kaufhofs diente diese Unterführung auch als öffentlicher Zugang zum Untergeschoss des Kaufhofgebäudes und es bestand eine Schaufensterfront. Die Schaufensterfront und der Zugang wurden bereits zugemauert. Neben der Unterführung erstreckt sich zudem das Kellergeschoss des Gebäudes bis unter die Straße.

Sowohl die Unterführung wie auch der Teil des Kellergeschosses unter der Maximilianstraße sind Bestandteil des gesamten Untergeschosses des Bestandsgebäudes und konstruktiv miteinander verbunden. Die Unterführung wurde vom damaligen Bauherrn als Teil des Gebäudes errichtet und finanziert. Die Unterführung wurde nicht als Verbindung zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Ostbahnstraße, sondern als Zugang zum Kaufhofgebäude errichtet und in das Kellergeschoss integriert.

Es ist nicht möglich, die Unterführung abzutrennen und im jetzigen Zustand zu belassen. Die Maximilianstraße wäre dann nicht mehr standsicher. Aus diesem Grund wird mit dem Vertrag geregelt, dass der Hohlraum vom Vorhabenträger 1 in Abstimmung mit der Stadt Landau dauerhaft verfüllt wird.

Weiteres:

Der städtebauliche Vertrag umfasst zuzüglich zu den aufgeführten wesentlichen Regelungsinhalten noch weitere Bestimmungen u.a. zur Baustellenabwicklung, zum Datenschutz, zum Haftungsausschluss der Stadt, zur Projektbeendigung oder auch Vertragsstrafen, die im Falle einer Überschreitung der Durchführungspflichten geltend gemacht werden können.

Keine finanzielle Auswirkung

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein

Begründung:

Es handelt sich um ein laufendes Bebauungsplanverfahren, weshalb von der Erstellung einer Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird.

Anlagen:

Durchführungsvertrag mit Anlagen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

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