



## Sitzungsvorlage 610/632/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 18.09.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.10.2020	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	27.10.2020	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	03.11.2020	Vorberatung Ö	
Stadtrat	17.11.2020	Entscheidung Ö	

### Betreff:

**Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße (Kaufhofareal); Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch**

### Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom Mai 2020 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom September 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße (Kaufhofareal) wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom September 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

### Begründung:

#### **1. Planungsanlass und Planungsziele**

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 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% (sog. „Altfall“, vor der Fortschreibung der Quotierungsrichtlinie) der entstehenden Wohnungen mussten gemäß der Quotierungsrichtlinie als sozial geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden. 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 Tilman Probst aus München hervor. Der Siegerentwurf überzeugt als gestalterisch hochwertige, funktionale und wirtschaftliche Lösung, so dass der Vorhabenträger beabsichtigt die Neuentwicklung des Areals auf dieser Grundlage vorzunehmen.

## 2. Vorhabenbeschreibung

Die Planungskonzeption sieht eine Blockrandbebauung vor, die einen großzügigen Innenhof umschließt und mit einem 10-geschossigen Hochhaus als städtebauliche Dominante im nordöstlichen Eckbereich den Auftakt bzw. die Eingangssituation zur Innenstadt definiert. Der Block nimmt auf allen drei Straßenseiten die vorhandenen Baufluchten auf und stärkt dadurch mit klaren Raumkanten die jeweiligen Straßenräume. An der Ostbahnstraße öffnet sich der Baublock mit einem breiten Durchgang im Erdgeschoss zu einem großzügigen, zentralen und öffentlich genutzten Innenhof. Weitere Zugänge von der Maximilianstraße, von der Straßenkreuzung Maximilianstraße/ Linienstraße und der Landwehrstraße vernetzen den Innenhof mit der Umgebung. Das gesamte Erdgeschoss ist dem Einzelhandel vorbehalten. Büronutzung wird in zwei Obergeschossen zur Maximilianstraße hin etabliert. In den oberen Geschossen ist Wohnnutzung vorgesehen. Im obersten Geschoss des Turmes wird eine dem Publikumsverkehr zugängliche Nutzung, in Form eines Restaurants, Cafés, Bistros o.ä. untergebracht. Das oberste Geschoss wird über eine Aussichtsterrasse verfügen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes ist die Ausbildung einer zweigeschossigen Tiefgarage angedacht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Linienstraße. Auch die Ver- und Entsorgung wird über eine Anlieferzone im EG an der Linienstraße abgewickelt.

Eine genaue Konzeptbeschreibung kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

### Planungsfortschritt seit dem Aufstellungsbeschluss/ Änderungen zum Wettbewerbsergebnis

Trotz Beibehaltung der Gesamtkonzeption hat sich mit dem Fortschreiten der Planung gezeigt, dass marginale Anpassungen des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurfes erforderlich wurden. Diese Änderungen werden nachfolgend skizziert:

- Die ursprünglich geplante Einzelhandelsnutzung im 1. UG (Markthalle) entfällt, sodass beide Untergeschosse ausschließlich für die Deckung des Stellplatzbedarfes in Anspruch genommen werden können.
- Der Wegfall der Einzelhandelsnutzung im Untergeschoss wird durch eine Vergrößerung der Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss kompensiert. Der großzügig angedachte Platzbereich im Blockinnern erfährt in diesem Zusammenhang eine Verkleinerung seiner Fläche im südlichen Bereich. Da der Innenhof in Gänze –nach wie vor– eine verhältnismäßig sehr große Fläche verzeichnet, die es zu bespielen gilt, kann der Verkleinerung aus fachlicher Sicht zugestimmt werden.
- Das oberste Turmgeschoss soll nicht nur Flächen für eine gastronomische Nutzung, sondern auch Flächen für andere, der Öffentlichkeit zugänglichen Nutzungen erhalten. Die Vermietbarkeit einer Gastronomie, die eine solch umfangreiche Fläche – wie im Siegerentwurf des Wettbewerbs vorgesehen – zum Gegenstand hat, wurde im Planungsverlauf vom Investor zunehmend in Frage gestellt. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Bedenken zu folgen. Die Problematik der Vermietbarkeit größerer Gastronomieflächen wurde in der Vergangenheit bereits an anderen Objekten im Stadtgebiet deutlich (siehe bspw. Deutsches Tor). Mit dem städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Gastronomie über einen Gastraum von mindestens 150 m<sup>2</sup> und einen offenen Außenbereich/ Dachterrasse verfügen wird.
- Das Turmgebäude an der Ecke Maximilianstraße/ Ostbahnstraße wird mit 38m geringfügig höher ausgeführt als es das ursprüngliche Wettbewerbsergebnis vorsieht (37,10 m). Die Gebäudeerhöhung ist als unwesentlich einzustufen und wird nicht wahrnehmbar in Erscheinung treten. Sie ist deshalb aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

### **3. 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

### **4. Grundstücksverhältnisse und verfahrensrechtliche Besonderheiten/ Vorhabenträgerkonstellation**

Der o. g. Projektentwickler, der die Kaufhofimmobilie erwarb, ist Eigentümer des Flurstückes 5137/2.

Das Flurstück 5141, im Westen des Geltungsbereichs, gehört einem weiteren Eigentümer, der ebenfalls als Projektentwickler auftritt. Jener hat sich mit der Überplanung und Entwicklung seines Areals einverstanden erklärt. Da die

Zusammenlegung der beiden privaten Flächen ein hochwertiges städtebaulich-architektonisches Gesamtkonzept erlaubt, wurde die Überplanung des Flurstückes 5141 bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens mitbehandelt.

Entgegen der ursprünglichen Annahme verbleiben beide Grundstücke weiterhin im Eigentum des jeweiligen Eigentümers. Die Umsetzung der Planung erfolgt somit durch zwei unabhängige Projektentwickler, wobei jedem der beiden Eigentümer die baulichen Maßnahmen zur Realisierung des Gesamtkonzeptes auf seinem Grundstück obliegen.

### **Verfahrenswechsel – vom VEP zum Angebotsbebauungsplan**

Aufgrund der ursprünglichen Annahme, dass der Eigentümer des Flurstücks 5137/2 auch das Flurstück 5141 erwirbt und sämtliche baulichen Maßnahmen auf beiden Grundstücken realisiert hat der Stadtrat am 21.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Da beide Flurstücke im Eigentum des jeweiligen Eigentümers verbleiben, war es fachlich geboten, dass der Bebauungsplan fortan als Angebotsbebauungsplan mit flankierendem städtebaulichen Vertrag fortgeführt wird. Der Verfahrenswechsel wurde vom Stadtrat am 23.06.2020 zur Entwurfsfassung beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage 610/621/2020 wird verwiesen.

Auch dem städtebaulichen Vertrag hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in seiner Sitzung am 16.06.2020 zugestimmt. Auf die Sitzungsvorlage 680/219/2020 wird verwiesen. Der städtebauliche Vertrag umfasst u.a. eine Durchführungsverpflichtung mit zeitlicher Vorgabe für beide Vorhabenträger sowie Regelungen zum sozialen Wohnungsbau. Auch die öffentliche Zugänglichkeit des geplanten Innenhofes wurde mit Hilfe des städtebaulichen Vertrages gesichert. Darüber hinaus wurde vertraglich geregelt, dass die Bauvorhaben auf beiden Flurstücken gestalterisch als einheitliche Baukörper in Erscheinung treten. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Gesamtkonzept bleibt somit –auch im Falle der Realisierung durch zwei Vorhabenträger– bestehen.

## **5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 gingen keine Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein. Eine Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

## **6. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020. Es gingen insgesamt 24 Stellungnahmen ein. Von 24 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten neun Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit abwägungserheblicher Relevanz zusammengefasst:

### **Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 6.08.2020**

Es wurden Bedenken gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im westlichen Bereich des Plangebietes geäußert. Aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzungen sollte der bezeichnete Bereich als urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt oder in das geplante Sondergebiet einbezogen werden. Nur so

könne eine adäquate Eingliederung in die bestehenden Strukturen gewährleistet und planungsrechtliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Den in der Stellungnahme geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt, da die Fläche über die Landwehrstraße erschlossen wird, welche durch Wohnnutzung geprägt ist.

Sowohl direkt gegenüber als auch in der südlich benachbarten Haushälfte, an die die neue Nutzung angeschlossen wird, ist im Bestand Wohnnutzung und keine gewerbliche Nutzung vorhanden. Auch in den Obergeschossen entlang der Ostbahnstraße befindet sich vorwiegend Wohnnutzung, deren ruhige Südseite sich zum Plangebiet hin orientiert. Insofern wird durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die bestehende Nutzung fortgeführt.

Nutzungskonflikte mit den in der Stellungnahme genannten gewerblichen Nutzungen (Drogeriemarkt und Gastronomie mit Freischankflächen im Kreuzungsbereich Ostbahnstraße/Landwehrstraße) sind nicht zu erwarten, da sich jene Betriebe zur Ostbahnstraße hin orientieren. Erfahrungsgemäß entstehen in Innenstadtlagen, die noch in wesentlichen Teilen dem Wohnen dienen, Nutzungskonflikte mit den innenstadttypischen gewerblichen Nutzungen. Die örtlichen Verhältnisse in der Landwehrstraße entsprechen jedoch bereits jetzt einer Wohnstraße, so dass den bestehenden Betrieben durch die ergänzende Wohnbebauung bzw. die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes keine weitere Beschränkung auferlegt werden bzw. neue Konflikte zu erwarten sind.

Die vorgeschlagene Ausweisung eines Urbanen Gebietes ist planungsrechtlich nicht möglich, wenn wie vorgesehen nur Wohnnutzung angesiedelt werden soll. Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ hat zwar keine Vorgabe zum Grad der Nutzungsmischung, setzt aber ebenfalls eine Mischung aus Wohnen, Gewerbebetriebe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen voraus.

Von einer Einbeziehung der Flächen an der Landwehrstraße in das Sonderbiet wurde ebenfalls Abstand genommen, da der Charakter der Bebauung (Ergänzung des bestehenden Mehrfamilienhauses im Sinne eines Doppelhauses) nicht dem Gebietstyp des festgesetzten Sondergebietes mit differenzierten Regelungen zu Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und den festgesetzten Einzelhandelsnutzungen entspricht.

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die ggfs. vorhandenen gewerblichen Geräuschvorbelastungen mit pauschal reduzierten Immissionsrichtwerten berücksichtigt und bei den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräuschen von einer Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ausgeht (Müller-BBM GmbH, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 23.04.2020 S.20).

Insofern wird eine Änderung der festgesetzten Nutzungsart WA aus Lärmschutzgründen als nicht erforderlich angesehen und der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet beibehalten.

#### Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Speyer vom 10.08.2020

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer führt in seiner Stellungnahme vom 10.08.2020 an, dass eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung erforderlich wird, aus der hervorgeht, inwiefern sich das künftige (mit dem Vorhaben einhergehende veränderte) Verkehrsaufkommen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Maximilian- / L 509 (Rhein- / Queichheimer-) / Paul-von-Denis-Straße auswirkt.

Eine gesonderte Leistungsfähigkeitsbetrachtung wird – wie auch schon zum Verfahrensstand des Entwurfsbeschlusses – nicht als erforderlich erachtet. Zwar sind aktuell die oberen Geschosse des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes weitgehend leerstehend; das durch die Folgenutzungen Büro und Wohnen in den zukünftigen

Obergeschossen verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich jedoch zeitversetzt zum bereits jetzt bestehenden Kundenverkehr des Einzelhandels entwickeln. Die noch bestehende Einzelhandelsnutzung selbst wird flächenmäßig deutlich reduziert und damit im Vergleich geringere Kundenverkehre auslösen.

Das multifunktionale Nutzungskonzept in Innenstadtlage begünstigt darüber hinaus in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bahnhof und Busbahnhof die Nutzung des ÖPNV und kann zukünftig somit zu einer wünschenswerten Reduzierung des Individualverkehrs beitragen.

Mit einer unverträglichen Belastung im Straßennetz bzw. auf den angrenzenden öffentlichen Straßen wird daher auch durch die geänderte Nutzung nicht gerechnet.

#### Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 14.08.2020

Die untere Naturschutzbehörde fordert in Ihrer Stellungnahme das Anbringen von Niststeinen für Mauersegler sowie einer Nisthilfe für Wanderfalken.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden 2018 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und in 2019 vertiefende faunistische Kartierungen durchgeführt. Im Ergebnis wurden im Geltungsbereich prinzipiell geeignete Habitatstrukturen für gebäudebrütende Vogelarten, insbesondere Haussperling, Hausrotschwanz, Straßentaube, Mauersegler und gebäudebesiedelnde Fledermausarten festgestellt.

Die faunistischen Nachuntersuchungen in 2019 haben zwei Brutpaare des Haussperlings und ein Brutpaar des Hausrotschwanzes ergeben. Um zu vermeiden, dass es zu einer Zerstörung von Lebensstätten nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 3 kommt, wurden daher unter Ziffer 2.7.8 der Satzung Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) festgesetzt (6 Nistkästen für Haussperling und 3 Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz). Weitergehende Maßnahmen sind auf Grund der Befundlage nicht erforderlich.

Die in der Stellungnahme angeregten Niststeine für Mauersegler und Nisthilfen für Wanderfalken sind wünschenswerte zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktionalität in der Innenstadtlage und werden daher unter Ziffer 4 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (4.7 Artenschutz) – ergänzend als Empfehlung aufgenommen.

#### Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 21.08.2020

Die untere Bauaufsichtsbehörde fordert in ihrer Stellungnahme, das der gegenseitige Anbau entlang der Grundstücksgrenze beider Vorhaben mit Hilfe einer Anbaubaulast gesichert wird.

Die Eintragung der erforderlichen Anbaubaulast wurde bereits in die Wege geleitet und wird bis zur Vorlage der Baugenehmigungsunterlagen abgeschlossen.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde wurden darüber hinaus redaktionell Maßangaben in die Planzeichnung eingetragen.

Die übrigen der eingegangenen Stellungnahmen bringen lediglich Hinweise bzw. Anregungen zum Ausdruck, die zu keiner Planänderung führen.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Nachdem die o.a. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

**Anlagen:**

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Synopse zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat II - BGM

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

