



## Sitzungsvorlage 680/250/2021

Amt/Abteilung: Bauverwaltung Datum: 26.05.2021	Aktenzeichen: 60.40.03.01		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.06.2021 15.06.2021	Vorberatung N Entscheidung Ö	

### **Betreff:**

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)"

### **Beschlussvorschlag:**

Dem in der Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)" wird zugestimmt.

### **Begründung:**

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat am 23.6.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)" gefasst und damit dem Vorhaben zur bestandsorientierten Revitalisierung des historisch bedeutsamen Altstadtblockes mit Neuordnung des Blockinnenbereichs, Ergänzung einiger Neubauten und urbaner Nutzungsmischung zur Stärkung, Aufwertung und Belebung der Landauer Altstadt im Grundsatz zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)" vorzubereiten.

Eines der Hauptziele der Quartiersentwicklung liegt im Erhalt ortsbildprägender Gebäudestellungen und Bausubstanz. Auf Grund der Unwägbarkeiten, die sich im Rahmen der vorbereitenden Planungen im Bestand herauskristallisiert haben, lässt sich das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung nicht derart konkretisieren, wie dies bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall wäre. Um aufwändige Folgeverfahren zu Änderungen der Bauleitplanung zu vermeiden, wird die Planung nicht weiter als Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern fortan als Angebotsbebauungsplan mit flankierendem städtebaulichen Vertrag aufgestellt (siehe dazu auch die Sitzungsvorlage 610/673/2021 zum ASBW am 15.06.2021).

Das Baugesetzbuch lässt mit dem Instrument des städtebaulichen Vertrages auch bei Angebotsbebauungsplänen individuelle, auf den Einzelfall abgestimmte vertragliche Vereinbarungen zwischen Bauenden und planender Gemeinde zu. Im vorliegenden Fall gilt es die Komplexität einer innerstädtischen Quartiersentwicklung mit umfangreicher Integration von historischem Baubestand vertraglich zu begleiten, die Einhaltung und

Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes zu sichern und Regelungen zur Kostentragung zu treffen.

Der mit dem Vorhabenträger abgestimmte und bereits einseitig durch die Vorhabenträger unterzeichnete städtebauliche Vertragsentwurf liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage bei.

Die wesentlichen Vertragsinhalte werden im Folgenden aufgeführt:

#### Städtebauliche Leitziele der Planung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen der Neuordnung des in seinem Eigentum befindlichen Teils des Landauer Altstadtblocks zwischen Kramstraße, Königstraße, Theaterstraße und Kleiner Platz folgende grundlegende städtebauliche Maßnahmen umzusetzen:

- Schließung der Blockrandbebauung
- Herstellung einer Wegeverbindung zwischen „Husarengasse“ und „Kleiner Platz“
- Herstellung von Innenhöfen entlang dieser Wegeverbindung mit unterschiedlicher Ausprägung in Verbindung mit den angrenzenden Nutzungen
- Erhalt und Sanierung von ortsbildprägenden Bestandsgebäuden, sowie Erhalt und Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz im Quartier
- Sicherung und Ausbau der Nutzungsmischung im Quartier mit bedarfsgerechtem Wohnen für unterschiedliche Nutzergruppen, innenstadtverträglichem Gewerbe sowie kulturellen und/oder sozialen Einrichtungen

Die Stadt sichert bei Umsetzung der oben genannten städtebaulichen Maßnahmen die Prüfung der Förderfähigkeit und Beantragung von Städtebaufördermitteln für die Sanierung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude sowie die Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Wege und Höfe im Rahmen der Städtebauförderkulisse „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ (ehem. „Aktive Stadtzentren“) zu.

#### Geförderter Wohnungsbau

Der Vorhabenträger verpflichtet sich einen Anteil von 33,3 % der neu geschaffenen Wohnflächen gemäß Landauer Quotierungsrichtlinie dem geförderten Mietwohnungsbau zuzuführen.

Die so errichteten Wohnungen werden zu mind. 50 % Haushalten mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und im Übrigen Haushalten mit Einkommen, die diese Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v.H. übersteigt, zur Verfügung gestellt.

#### Öffentliche Zugänglichkeit des Blockinnenbereichs

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die öffentliche Zugänglichkeit der Wegeverbindung mit angegliederten Innenhöfen rund um die Uhr sicherzustellen. Zur Sicherung der Verpflichtung wird eine Baulast auf dem betroffenen Grundstück eingetragen.

Wegeflächen und Innenhöfe sollen einen öffentlichen Charakter erhalten und maßgeblich zur Belebung des gesamten Quartiers und des angrenzenden Altstadtbereichs beitragen.

### Stellplatzablöse

Die im Sinne von § 47 LBauO erforderlichen, neu nachzuweisenden Stellplätze können nicht alle auf den Grundstücken baulich nachgewiesen werden. Gemäß aktueller Planung können 8 Stellplätze im Blockinnenbereich oberirdisch hergestellt werden. Die nicht realisierbaren Stellplätze können nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung gültigen Stellplatzablösesatzung der Stadt Landau in der Pfalz abgelöst werden.

### Durchführungsverpflichtung

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Fertigstellung von 30 % des Bauvorhabens im Vertragsgebiet bis 31.12.2023.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet bis 31.12.2025.

Der Vorhabenträger hat angeführt, dass er sehr daran interessiert ist, das Bauvorhaben zügiger fertig zu stellen. Mit ersten Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden in der Kramstraße wurde bereits begonnen. Ziel sei das Quartier schnell wieder zu beleben, erste Bausteine des geplanten Kreativquartiers sichtbar zu machen und damit die Gesamtentwicklung zu beschleunigen.

### Kostentragung/Datenaustausch

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und den Bebauungsplan und stellt der Stadt alle Unterlagen zur Verfügung.

### Weitere Einzelregelungen:

Der städtebauliche Vertrag umfasst zuzüglich zu den aufgeführten wesentlichen Regelungsinhalten noch weitere Bestimmungen u. a. zur Wiederherstellung angrenzender Erschließungsanlagen, zum Denkmal-, Arten sowie Datenschutz, zum Haftungsausschluss der Stadt, zur Rechtsnachfolge, 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:

Einseitig unterschriebener städtebaulicher Vertrag

Anlage 1 – Lageplan – Baugrundstücke

Anlage 2 – BPlan A 16 (diese umfangreiche Anlage ist auch Bestandteil der SiVo 610/673/2021 und bei Bedarf dort ausgedruckt nachzulesen)

Anlage 3 – städtebauliches Konzept, Lageplan

Anlage 4 – Städtebauliches Konzept EG

- Anlage 5 – Städtebauliches Konzept RegelG
- Anlage 6 – Städtebauliches Konzept Regelschnitte
- Anlage 7 – Städtebauliches Konzept Abbruch
- Anlage 8 – Wärmeversorgungskonzept
- Anlage 9 – Beweissicherung Verkehr
- Anlage 10 – Bauleitplg. Massgaben

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Schlusszeichnung:

