Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/678/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.06.2021	Aktenzeichen: 61.41 / 610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Stadtrat	28.06.2021 06.07.2021	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd"– Verkauf des Baufeldes 38d an der Paul-von-Denis-Straße

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt dem Verkauf des Baufeldes 38d mit der Flurstücknummer 886/169 (Anlage 1) zur Realisierung eines Parkhauses zu.

2. Das Baufeld mit einer Größe von ca. 2.751 m² wird zum Kaufpreis in Höhe von 302.610,- Euro (110 Euro/qm) an die Parkhaus am Medivicus GmbH und Co. KG veräußert.

3. Die Verwaltung / DSK wird beauftragt, das Bebauungs- und Nutzungskonzept zusammen mit dem Kaufvertragsentwurf abzustimmen und abzuschließen.

Begründung:

Allgemein

Im Zuge der Vermarktung der Gewerbeflächen an der Paul-von-Denis-Straße, wurde ein 2.751 m² großes Grundstück zurückbehalten, um auf gegebenenfalls erhöhte Parkplatzbedarfe durch die baulichen Entwicklungen im Südosten der Stadt reagieren zu können.

Auf den im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens 2018 veräußerten Baufeldern 39 und 40 entstehen derzeit die Rohbauten des „Gesundheitszentrum Medivicus". Die Betreiber rechnen aufgrund seiner Größe und seiner Zusammenstellung verschiedener medizinischer Versorgungsbereiche mit einem hohen Parkplatzbedarf für den an- und abfahrenden Kundenverkehr. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind bereits in der genehmigten Planung des Gesundheitszentrums berücksichtigt, es ist aber davon auszugehen, dass der Besucherstrom nicht ausschließlich über die Tiefgaragen geeignet abgewickelt werden kann. Insoweit wird sich der Parkplatzbedarf in der östlichen Südstadt alleine durch diese Ansiedlung deutlich erhöhen.
Mit dem Ziel, den somit entstehenden Parkdruck zu reduzieren, soll das in Rede stehende Baufeld 38d an die Parkhaus am Medivicus GmbH und Co. KG veräußert werden, deren Gesellschafter zugleich die Projektentwickler des Gesundheitszentrums sind. Auf dem 2.751 m² großen Grundstück wäre ein Parkhaus in der Dimension des Parkhauses am Großmarkt (ca. 200 Stellplätze, drei bis vier Geschosse, ähnliche Kubatur) realisierbar. Dem o.g. Vermarktungsziel wird insoweit Rechnung getragen. Vorteil

dieser Lösung ist u.a. auch, dass eine abgestimmte Bewirtschaftung der Parkplätze in der Tiefgarage des Gesundheitszentrums sowie der Parkplätze auf dem Baufeld 38d ermöglicht wird, wodurch ein konkurrierendes Konzept ausgeschlossen wäre.

Dem Kaufvertrag sollen folgende Eckpunkte zugrunde liegen, die ggf. auf das noch abzustimmende Bebauungs- und Nutzungskonzept anzupassen sind:

- Käuferin wird die Parkhaus am Medivicus GmbH und Co KG. Die vom Projekt Gesundheitszentrum bekannten Baufeld 18 und Baron Equity GmbH werden hier ebenfalls als Gesellschafterinnen auftreten. Die Komplementäre und Kommanditisten / handelnde Personen werden bis zur Stadtratssitzung abgestimmt und vorgelegt.
- Der Kaufpreis für die Kauffläche beträgt 110 Euro/qm, insgesamt 302.610,- Euro. Der Grundstückspreis ermittelt sich aus dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert (100 Euro/qm) sowie einem Aufschlag von 10% des Kaufpreises.
- Das noch einvernehmlich abzustimmende Bebauungs- und Nutzungskonzept wird wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrages und wird folgende Ziele enthalten:

    - Parkhaus als Hauptnutzung mit mind. 180 Stellplätzen (max. 20% der Bruttogeschossfläche können mit untergeordneten sonstigen, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes C25 zulässigen gewerblichen Nutzungen belegt werden
    - Mindeststellplatzzahl Fahrräder: 20; Zum aktuellen Konzeptstand wird der Stellplatzbedarf für Fahrräder eher am Eingang des MVZ gesehen, wo diese bereits berücksichtigt sind. Schwerpunktmäßig kommen im Parkhaus eher ergänzende Konzepte, z.B. abschließbare Boxen für E-Bikes etc. infrage.
    - Ebenso das Angebot von Carsharing und E-Ladesäulen sollen nach Möglichkeit Teil des Gesamtkonzeptes werden.
    - Einhaltung der Solarrichtlinie der Stadt Landau (mind. 50% der geeigneten Dachfläche für Solaranlagen)

- Die im § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten artenschutzrechtlichen Regelungen, insb. das Tötungsverbot, die zwingend zu beauftragende Umweltbaubegleitung sowie hieraus ggf. hervorgehende und durch den Käufer zu veranlassende Maßnahmen, werden im Kaufvertrag verbindlich verankert.
- Trotz Sanierung der Altlasten wird das Grundstück als Altstandort i.S. des § 2 Abs. 5, Nr. 2 Bodenschutzgesetzes (aufgrund der militärischen bzw. Bahnnutzung) geführt. Entsprechende Regelungen zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen werden Teil des Kaufvertrags.
- Eine Bauverpflichtung zum beizulegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie eine Fertigstellungsfrist bis Ende 2023.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Grundstücksverkauf zuzustimmen

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>

Sonstige Anmerkungen: Der Verkauf hat keine finanziellen Auswirkungen. Die derzeit das Grundstück querende Hauptwasserleitung der ESW soll als Ordnungsmaßnahme über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ abgerechnet und an die Grundstücksgrenze verlegt werden um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja ☐ / Nein x
Begründung: Grundstücksverkauf, dem ein Bebauungsplan zugrunde liegt.

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug aus der Stadtgrundkarte

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: