Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/683/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 19.08.2021	Aktenzeichen: 61_32/610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	30.08.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.09.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	14.09.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe")";
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.05.2021 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom August 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe")" wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom August 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Anlass und Ziele der Planung:

Die wertvolle Bausubstanz zahlreicher stadtbildprägender Bestandsgebäude in dem Altstadtblock der sogenannten „Uferschen Höfe" weist in weiten Teilen einen erheblichen Sanierungsstau auf. Die Mehrheit der Wohnungen in den Obergeschossen steht seit Jahren leer. In den letzten Monaten fielen im und um das Quartier zudem immer mehr Laden- und auch zugehörige Lagerflächen leer, teils wegen Coronapandemie bedingtem Standortwechsel, teils durch Ruhestand oder anderweitig bedingter Geschäftsaufgaben.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke wurden, ausgenommen die bestehende Husarengasse und das Grundstück Kramstraße 10, im September 2018 von der Projektentwicklungsgesellschaft Siebert Co.KG aus Weinheim mit der Intention erworben, die Bereiche des Leerstands zu reaktivieren, eine nachhaltige sowie zukunftsfähige Nutzung des gesamten Baublockes zu ermöglichen und damit auch die Einkaufsstraße neu zu beleben.

Vor diesem Hintergrund konkretisierten die Siebert Co.KG zusammen mit der Stadt Landau in der Pfalz seit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2020 folgende Planungsziele für das städtebaulich und historisch bedeutsame Altstadtquartier der „Uferschen Höfe":

- Erhaltung der kleinteiligen Blockrandbebauungsstruktur und der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung insbesondere entlang der Theaterstraße und dem Kleinen Platz, sowie einzelne charaktervolle Bausteine der historischen Innenhofbebauung und Ergänzung durch Neubauten zu einem zeitgemäßen Stadtquartier.

- Umfassende Neuordnung des Blockinneren, differenzierte Höfestruktur, Durchwegung des Blockinnenbereichs als öffentliche fußläufige Verbindung zwischen Husarengasse und Kleiner Platz. Lediglich für private Anlieger soll der Blockinnenbereich über diese Wegeverbindung auch zufahrbar sein.

- Revitalisierung des Altstadtblocks mit altstadttypischer Nutzungsmischung mit Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum unter Berücksichtigung der Landauer Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau, Ansiedlung von Einzelhandel mit „Magnetfunktionen" in den Erdgeschossbereichen insbesondere entlang der Theaterstraße, Schaffung weiterer Gewerbeflächen für Kreativwirtschaft, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen, sowie Flächen für kulturelle Einrichtungen und Treffpunkte im Quartier zur Belebung der Innenhöfe.

- Klimagerechte Planung und Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Planung leistet damit einen Beitrag für eine lebendige Innenstadt der kurzen Wege und verknüpft idealtypisch und im Sinne des Leitbildes der Europäischen Stadt mit zukunftsfähigen Raumkonzepten Wohnen, Leben und Arbeiten. Die "Uferschen Höfe" sollen ein Kreativquartier mit eigener Identität im Herzen der Landauer Altstadt werden. Darin aktuell geplant sind ca. 43 Wohneinheiten (in Bestand und Neubau) auf ca. 3.850 qm Wohnfläche, darunter ca. 25 neu geschaffene auf ca. 2.150 qm Wohnfläche. Ca. 17 Wohneinheiten auf ca. 995 qm Wohnfläche sollen im geförderten Mietwohnungsbau entstehen. Des Weiteren sollen ca. 2.195 qm für gewerbliche und kulturelle Nutzungen bereitgestellt werden, darunter ca. 1.030 qm für Einzelhandel und Gastronomie.

<u>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs:</u>

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. Die Baustruktur im Geltungsbereich weist teilweise noch eine mittelalterliche Prägung auf. Im Süden grenzt das Quartier direkt an die Fußgängerzone.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Landau: Flurstück 488, Theaterstraße (11), Flurstück 490/3, Theaterstraße (13/15/17), Flurstück 491, Theaterstraße (19), Flurstück 500, Husarengasse, Flurstück 509, Kramstraße (14), Flurstück 511, Kramstraße, Flurstück 512, Kramstraße (10), Flurstück 514, Kramstraße (8), Flurstück 515, Kramstraße (6), Flurstück 516, Kleiner Platz (9), Flurstück 517, Kleiner Platz (7), Flurstück 518, Kleiner Platz (5), Flurstück 520/2, Blockinnenbereich
Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Fachgutachten:

Die Ergebnisse folgender Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet:
1. Schalltechnisches Gutachten
2. Artenschutzrechtliche Untersuchungen Fledermäuse, Brutvögel

Des Weiteren wurde im Juni 2021 eine Sondage der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz durchgeführt. Die Untersuchung sollte dabei klären, ob für die geplante Errichtung des Bauvorhabens auf Grund der historisch sensiblen Lage im mittelalterlichen Stadtkern, der ehemaligen Judengasse und im Geltungsbereich der Denkmalzone der Vaubanschen Festungsanlagen, mit Funden gerechnet werden muss und in welchem Umfang. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher nur indirekt in den Bebauungsplan eingeflossen und sind insbesondere in der weiteren Genehmigungsplanung und Ausführung zu beachten.

Planverfahren:

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 in dem Detailgrad konkretisieren, wie dies bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzubilden wäre. Um aufwändige Folgeverfahren zu Änderungen der Bauleitplanung zu vermeiden wurde mit dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss des Stadtrates am 15.06.2021 (siehe Sivo 610/673/2021) ein Verfahrenswechsel eingeleitet, mit welchem der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan weitergeführt wurde. Flankierend wurde seitens des Stadtrates am 15.06.2021 ein städtebaulicher Vertrag beschlossen, mit gleichen Bindungswirkungen, wie bei einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB.

Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages umfassen zum einen die Durchführungsverpflichtung mit zeitlicher Vorgabe für den Vorhabenträger, sowie die Kostenübernahme für die Bauleitplanung. Zum anderen wird mit dem städtebaulichen Vertrag der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz, die Umsetzung der Landauer Quotierungsrichtlinie, sowie die Herstellung und das Offenhalten einer öffentlichen Durchwegung geregelt. Zum Beschluss über den Vertrag wird auf die Sivo 680/250/2021 verwiesen. Der Vertrag wurde seitens des Projektentwicklers Siebert bereits vor und seitens der Stadt Landau in der Pfalz unmittelbar nach Beschlussfassung unterzeichnet.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 gingen keine Stellungnahmen ein.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe Anlage 5):

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 gingen insgesamt 30 Stellungnahmen ein. Der Großteil der Stellungnahmen war bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten oder konnte als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden. 11 Stellungnahmen beinhalten keine Bedenken und keine weiteren Hinweise. Auf besondere abwägungsrelevante Stellungnahmen wird nachfolgend eingegangen:

- *Bedenken in Bezug auf den Schallschutz*

  Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht**, gibt zu bedenken, dass die schalltechnische Verträglichkeitsprüfung der GSB GbR, Sankt Wendel vom 23.04.2021 ergeben hat, dass in der Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Anlieferungsvorgänge überschritten würden und die im vorgenannten Gutachten benannten Empfehlungen zur Reduzierung der Schallemissionen im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans festgeschrieben werden sollten. Die **Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Abteilung Gesundheit**, regt an diese Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens in den textlichen Festsetzungen im Teil D unter Allgemeine Hinweise und Empfehlungen aufzunehmen. Die **Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Dienstleistungszentrum Südpfalz** empfiehlt passive Lärmschutzmaßnahmen bei den betroffenen Gebäuden.

  Verwaltungsempfehlung:
  Das schalltechnische Gutachten der GSB GbR, Sankt Wendel vom 23.04.2021 unterscheidet zwischen Anlagenlärm – dazu zählt die benannte nächtliche Anlieferung- und Verkehrslärm. Am Tag sind gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit den schutzwürdigen Wohn- und Büronutzungen verträglich. In der Nacht würde die Andienung durch Kleintransporter in den Blockinnenbereich zur Überschreitung des in der TA Lärm gebietszugehörigen Immissionsrichtwertes führen. Hierbei handelt es sich um eine Modellrechnung, für den Fall, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nutzungen ansiedeln, die einer Anlieferung über den Blockinnenbereich im Nachtzeitraum überhaupt bedürfen. Da der Bebauungsplan lediglich Rahmenvorgaben zur Bebaubarkeit des Quartiers liefert, die konkreten Nutzungen und ihre Lage im Quartier jedoch zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch offen sind, bleibt auch offen, ob die Schallsituation der Modellrechnung zum Tragen kommt. Gemäß dem Schallgutachten können „trotz der Überschreitung des Immissionsrichtwerts im Nachtzeitraum (…) Andienungsvorgänge im Einzelfall zulässig sein. Dabei sind besonders die Notwendigkeit der Andienung und die Verhältnismäßigkeit zwischen Schallschutz und anderen Belangen zu beachten. Durch technische, organisatorische und verhaltensbezogene Maßnahmen können Geräuscheinwirkungen deutlich gemindert werden." Konkrete Festsetzungen zu den vorbenannten im Gutachten angesprochen Maßnahmenoptionen im Bebauungsplan sind ohne Kenntnis der tatsächlichen Nutzung nicht möglich. Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wäre unverhältnismäßig vor dem Hintergrund, dass Ansiedlungen von Betrieben mit entsprechendem Andienungsbedarf zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch unklar sind.

  Die schalltechnische Situation durch Verkehrslärm wird im schalltechnischen Gutachten als verträglich eingestuft. Für das Blockinnere ist aus schalltechnischer Sicht eine exzellente Wohn- und Aufenthaltsqualität gegeben. Der Einbau von schalldämmenden Lüftern oder gleichwertigen Maßnahmen wird an den Fassaden von zum Schlafen genutzten Räumen empfohlen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich bewertet.

  Durch die Gebietsfestsetzung Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO sind die damit verbundenen Schallschutzvorgaben sowie die Vorgaben aus dem o.g. Schallgutachten ohnehin in künftigen Genehmigungsverfahren einzuhalten. Ein Hinweis auf Gutachten und die damit verbundenen Kernaussagen und Empfehlungen soll ergänzend in den textlichen Festsetzungen im Teil D unter Allgemeine Hinweise und Empfehlungen aufgenommen werden. An der Planung wird im Weiteren festgehalten.

- Auf Grund der Anregungen der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** erfolgen klarstellende Ergänzungen in Planzeichnung (Vermaßungen) und textlichen Festsetzungen zur besseren Lesbarkeit und Rechtsklarheit.
- Gemäß Anregungen der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** werden die Hinweise zu Altablagerungen und Auffüllungen in den textlichen Festsetzungen im Teil D unter Allgemeine Hinweise und Empfehlungen ergänzt.
- Die Pflanzliste in Teil E der textlichen Festsetzungen wird auf Grundlage der Stellungnahme der **Unteren Naturschutzbehörde** durch weitere dem Ort angemessene stadtklimafeste, kleinkronige und langsam wachsende Baumarten ergänzt.
- Die **Untere Naturschutzbehörde** verwies in ihrer Stellungnahme des Weiteren auf die am 06.07.2021 im Stadtrat beschlossene Solarrichtlinie.

  Stellungnahme der Verwaltung:
  Zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung war die Solarrichtlinie noch nicht rechtskräftig. Vor dem Hintergrund des in Landau ausgerufenen Klimanotstandes, wurden jedoch bereits im Entwurf im Hinblick auf eine klimagerechte Dachnutzung Festsetzungen zu Dachbegrünung und Solarnutzung in Abstimmung mit dem Umweltamt verankert und im Rahmen des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 15.06.2021 thematisiert und diskutiert: „Die geneigten Dachflächen der Neubauten im Blockinnenbereich sind demnach zu mind. einem Drittel mit Solaranlagen zu versehen. Vor dem Hintergrund einer bestandsorientierten Planung soll aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Erneuerungspflicht der historischen Dachtragwerke resultieren, die für zusätzliche Lastabtragungen nicht zwingend ausgelegt sind. Daher wurde auf eine weitergehende Solarpflicht verzichtet, wenngleich weitere Anlagen im Quartier nicht ausgeschlossen sind." (Auszug aus der Sivo 610/673/2021). Dies folgt der zwischenzeitlich rechtskräftigen Solarrichtlinie, dass Festsetzungen in Angebotsbebauungsplänen unter Beachtung des Abwägungsgebotes, der örtlichen Situation, Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu treffen sind. Zudem bezieht sich die Solarrichtlinie auch explizit auf Neubauten.

  Durch weitere Festsetzungen mit der Zielstellung der Verbesserung des Mikroklimas und der Stadtgesundheit, ergänzt durch ein projektbezogenes innovatives Energieversorgungskonzept und einer bestandsorientierten Planung, die einen wertvollen Beitrag zur energetischen Lebenszyklusbilanz des Quartiers leistet, liefert das Vorhaben einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung, wie dies in der engen Bestandssituation auf den nahezu vollständig versiegelten Flächen bisher nicht möglich war.

Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse (Anlage 5).

Des Weiteren wurden seitens der Verwaltung in den Bebauungsplanunterlagen folgende redaktionelle Änderungen zur Klarstellung, bzw. Korrektur vorgenommen, jedoch ohne Auswirkungen auf die Plan – und Festsetzungsinhalte:

- Textliche Festsetzungen Teil B, 2.3.7: Korrektur „bei den unter 2.1.1 aufgeführten Gebäude und Ensembles" an Stelle „in den Anlagen besonders ausgewiesenen Gebäuden"
- Begründung 8.2.: Klarstellende Ergänzung zur geschossflächenbezogenen Festsetzung zu Einzelhandelsbetrieben entlang der Theaterstraße zur

Bekräftigung des Planungsziels des Funktionserhaltes einer lebendigen Fußgängerzone durch die Ansiedlung von Frequenzbringern

Abschluss des Verfahrens:

Auf der Basis der o. a. Ergebnisse wurde der Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet. Es gingen keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Offenlage ein, die die Grundzüge der Planung tangieren. Insofern kann der Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe")" als Satzung beschlossen werden. Nach Fassung des Beschlusses erfolgt die abschließende Fertigstellung der Planunterlagen. Mit der Ausfertigung durch den Oberbürgermeister und die anschließende ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Finanzielle Auswirkung:

Der Bebauungsplan und die erforderlichen Gutachten werden seitens durch den Projektentwickler beauftragte Fachbüros erarbeitet. Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten keine Kosten.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja
Begründung:

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung
Anlage 2: Textliche Festsetzungen
Anlage 3: Begründung
Anlage 4: Umweltbericht
Anlage 5: Synopse vom August 2021 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung: