



Sitzungsvorlage 610/733/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 23.01.2023	Aktenzeichen: 61_32/610 St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	30.01.2023	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.02.2023	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	14.02.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	28.02.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“ der Stadt Landau in der Pfalz;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet im Bereich Innenstadt (Gemarkung Landau) wird der Bebauungsplan „B 9, Nordring - Industriestraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Anlass dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung von Freizeit- und Kulturnutzungen auch in sog. „Vergnügungsstätten“ im erweiterten Innenstadtbereich.

Dies kommt einer politischen Nachjustierung der Strategie der letzten 15 Jahre gleich, in der Innenstadt die Entwicklungsschwerpunkte auf Handels-, Wohn- und Gewerbenutzungen zu konzentrieren und diese Nutzungen vor störenden Einflüssen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, zu schützen. Im Rahmen der gegenwärtigen Diskussion um die „Zukunft der Innenstädte“ sollen mehr Freizeitangebote die Funktionsvielfalt der Landauer Innenstadt erhöhen und damit die Lebensqualität in der gesamten Stadt erhöhen. Das in den letzten Jahren entwickelte „Sondergebiet Vergnügungsstätten“ an der Albert-Einstein-Straße erfährt so mittelfristig eine für die Stadt insgesamt wichtige Ergänzung.

Durch die hinreichend bekannten gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen können heute Kultureinrichtungen (ohne staatliche Subventionen) wirtschaftlich nur überleben, wenn sie auch aus gewinnorientierten Veranstaltungen querfinanziert werden. Hierzu gehören typischerweise Party- und Tanzveranstaltungen, die im baurechtlichen Sinne nur in Räumlichkeiten durchgeführt werden dürfen, die als sogenannte „Vergnügungsstätte“ genehmigt sind.

In der Innenstadt und auch deren Randbereichen sind aufgrund der Gebietseinstufung als faktisches Mischgebiet bislang jedoch nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig oder untergeordnete bzw. gelegentliche Nutzungen aus dem Vergnügungssektor in Verbindung mit diesen Kultureinrichtungen oder Schank- und Speisewirtschaften (auch als Spielstätte kleine Musikclubs).

Ziel der Planung ist es damit, aus einem solchen „faktischen Mischgebiet“ über die Bauleitplanung ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO auszuweisen, in dem dann unter bestimmten Voraussetzungen auch Vergnügungsstätten und damit Party-, Tanz- und Musikveranstaltungen als zulässig erklärt werden können.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Gemarkung Landau. Er umfasst eine Fläche zwischen Untertorplatz, Königstraße, Nordring, Ostring, Ostbahnstraße, Reduitstraße, Industriestraße und Weißquartierstraße. Innerhalb dieser Fläche befinden sich im Nordwesten das Deutsche Tor inkl. der Parkanlage, östlich davon der LBB und die ehemalige Gummi-Mayer-Fläche. Südlich davon ist die Fläche des ehemaligen Großmarktes vollumfänglich im Geltungsbereich. Auf ihr befinden sich das Parkhaus Zentrum, das Finanzamt, das Gloria-Kulturzentrum, sowie Wohnungen, ein Nahversorger, sonstiger Einzelhandel und Büros. Südlich über die Industriestraße hinaus, befindet sich der Block zwischen Reduit-, Ostbahnstraße und Ostring noch im Geltungsbereich. Dieser Block ist durch einen Mix aus Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe, Büros, Kanzleien, Arztpraxen sowie einer Vergnügungsstätte geprägt.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 4,98 ha umfasst die Flurstücke 5025/000, 5030/110, 5030/111, 5030/118, 5030/127, 5030/157, 5030/158, 5030/160, 5030/166, 5030/169, 5030/170, 5030/179, 5030/180, 5030/181, 5030/035, 5030/004, 5041/001, 5046/012, 5046/016, 5046/003, 5046/008, 5050/004, 5051/003, 5051/004, 5051/006, 5051/007, 5051/008, 5052/002, 5052/003, 5052/005, 5053/000, 5054/000, 5055/003, 5056/004, 5057/001, 5059/005, 5059/007, 5059/008, 0539/001, und 5050/010, 0678/003, (teilweise). Die Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

Ziele der Planung:

Die Ausweisung eines Kerngebietes ist erforderlich, da Musikclubs und Diskotheken baurechtlich zu den Vergnügungsstätten zählen, welche in Mischgebieten nicht zulässig sind.

Bundespolitisch ist eine Zurechnung der Musikclubs zu den in Mischgebieten zulässigen Kulturstätten zwar gewollt, eine Anpassung des Baurechts hat bisher jedoch noch nicht stattgefunden. Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde vom Deutschen Bundestag zum Ende der letzten Legislaturperiode ein von mehreren Fraktionen eingebrachter Entschließungsantrag angenommen, bei welchem insbesondere die Änderung der BauNVO zugunsten von Musikspielstätten und -clubs im Mittelpunkt stand. Zu einer Umsetzung des Beschlusses kam es allerdings nicht mehr, die neue Regierungskoalition hat die Thematik in das Regierungsprogramm aufgenommen und formuliert darin, dass sowohl die BauNVO als auch die TA Lärm zugunsten von Clubs und Livespielstätten angepasst werden sollen. Solange dieses Vorhaben allerdings nicht umgesetzt ist, können Musikclubs und ähnliche Veranstaltungsstätten nur in Kerngebieten zugelassen werden. Alternativ müsste wie bisher im Mischgebiet der Betrieb auf wenige Veranstaltungen im Jahr beschränkt werden.

Die Verwaltung hat daher im Rahmen einer Untersuchung festgestellt, wo sich in der Stadt derzeit überhaupt Vergnügungsstätten befinden, wo diese zulässig wären und wo

im Innenstadtbereich sich ein Areal für die Ausweisung eines größeren Kerngebietes anbietet. Es wird auf den Untersuchungsbericht in der Anlage verwiesen.

Zwei wichtige Voraussetzungen für die Entwicklung eines (neuen) Kerngebietes sind zum Einen genügend Anhaltspunkte für kerngebietstypische Nutzungen im Bestand, zum Anderen ausreichende Entwicklungs- und Veränderungspotenziale, deren geschickte Lenkung eine (Neu-) Ausrichtung hin zu einem Kerngebiet erkennbar werden lässt. Beide Voraussetzungen sind im ausgewiesenen Geltungsbereich erfüllt.

Im Rahmen detailliertere Untersuchungen kristallisierte sich im Bestand insbesondere der Blockbereich, auf welchem sich das Gloria, das Finanzamt sowie das Parkhaus befinden, als mögliches Kerngebiet heraus. Er kommt der Definition eines solchen bereits jetzt schon recht nahe, insbesondere im westlichen Bereich, eine entsprechende Ausweisung in einem Bebauungsplan erscheint insofern zielführend. Ergänzend sollte auch der südöstlich angrenzende Bereich zwischen Industriestraße, Reduitstraße, Ostbahnstraße und Ostring als Kerngebiet ausgewiesen werden, um den Lückenschluss zum Ostringcenter und Pavillon zu schaffen. Darüber hinaus bietet sich das ehemalige Gummi-Mayer-Gelände als weiteres Kerngebiet an, da dieses mittel- bis langfristig einer städtebaulichen Neuordnung bedarf und hier Flächen- und Nutzungspotenziale für weitere kerngebietstypische Nutzungen gegeben sind. Da zudem das Erdgeschoss und der Anbau des umgebauten Deutschen Tores seit Jahren leer steht, könnte mit einer Kerngebietsausweisung in diesem Bereich die Palette an denkbaren Nutzungen erweitert werden.

Da Diskotheken und Musikclubs zu den Vergnügungsstätten zählen, muss der Bebauungsplan hier genauere Aussagen zur Zulässigkeit der einzelnen Arten von Vergnügungsstätten treffen, da zu diesen auch Spielhallen, Wettbüros und Betriebe aus dem Erotiksektor zählen. Betriebe solcher Art sind in diesem innerstädtischen Bereich weiterhin nicht gewünscht, da sie regelmäßig eine negative städtebauliche Entwicklung mit sich bringen. Musikclubs oder Veranstaltungsstätten für Kultur, Freizeit und Tanz können im Gegensatz dazu städtebaulich nicht störend ausgebildet werden und wirken eingebettet in eine urbane Mischung für ein Innenstadtquartier aufwertend. Es sollen daher nur Vergnügungsstätten aus dem Bereich Kultur und Musik zugelassen werden und – je nach Untersuchungsergebnis – gegebenenfalls in ihrer Größe eingeschränkt werden. Es soll auf die innerstädtische Lage Rücksicht genommen und die Einschränkungen durch Lärm minimiert werden. Weiterhin wird dadurch das bisherige Ziel der Stadt, große Diskotheken und Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet zu konzentrieren, erhalten, und die entsprechenden Betriebe bleiben wirtschaftlich gesichert.

Weitere Festsetzungen, wie zum Beispiel zum Maß der baulichen Nutzung, sind nicht vorgesehen. Hier ergibt sich die Zulässigkeit auch in Zukunft nach §34 BauGB. Gegebenfalls sind Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig, dies wird im weiteren Verfahren über entsprechende Gutachten geklärt.

Der Bebauungsplan wird damit ein sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ sein, in dessen Geltungsbereich alle planungsrechtlich relevanten Dinge, die nicht im Bebauungsplan geregelt sind, nach den Vorschriften des § 34 BauGB beurteilt werden.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis:

Die Flächen sind bisher nicht überplant und unterliegen somit vollständig den Regelungsinhalten des § 34 BauGB. Baurechtlich genehmigt werden können deshalb derzeit nur Betriebe und Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig sind.

Erforderliche Fachgutachten:

Da der Bebauungsplan eine Nutzungsart festsetzt, welche eine höhere Lärmeinwirkung für die Nachbarschaft mitbringen kann als bisher, ist ein entsprechendes Gutachten erforderlich, das die voraussichtlichen Lärmemissionen durch lärmintensivere Kerngebietenutzungen feststellt und in einem zulässigen und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren Rahmen hält. Weitere Gutachten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig, können aber im Laufe des Verfahrens erforderlich werden.

Planungsverfahren:

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, den Bebauungsplan aufgrund seiner geringen Grundfläche im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch bzw. dem Umweltbericht abgesehen werden. Die Umweltbelange finden in der Begründung und in der Abwägung Beachtung.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5292

Haushaltsjahr: 2023 / 2024

Betrag: max. 8.000 € (Kosten für Lärmgutachten)

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Sonstige Anmerkungen: Der Bebauungsplan wird - mit Ausnahme der Fachgutachten - von der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung erstellt, so dass hierfür keine Kosten anfallen. Es fallen nur Kosten für das Lärmgutachten an.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „B 9, Nordring – Industriestraße“

Anlage 2: Untersuchungsbericht „Kerngebiete und Kulturstätten in Landau“, Stand Januar 2023

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

