



Sitzungsvorlage
610/740/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 12.04.2023	Aktenzeichen: 61_32/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	03.07.2023	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	11.07.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	18.07.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „A 17, zwischen Bachgasse und Schützengasse“;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau, westlich der Königstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB der Bebauungsplan „A 17, zwischen Bachgasse und Schützengasse“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
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:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentral in der Landauer Altstadt, direkt in der Fußgängerzone, wenige hundert Meter südlich des Rathausplatzes. Der Planbereich grenzt westlich an die Königstraße an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Bachgasse sowie die Queich, im Süden durch die Schützengasse und im Westen durch die Kronstraße begrenzt. Neben den Grundstücken des Universum Kinos und des denkmalgeschützten Gebäudes an der Königstraße umfasst der Geltungsbereich auch das westlich angrenzende Flurstück des Einzelhandels zur Klärung baurechtlicher Fragen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 617/5, 390/3, 617/6, 622/6, 622/9 und 622/10, in der Gemarkung Landau.

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.300m².

Anlass, Zweck und Ziel der Planung:

Kultur und Freizeitangebote sind elementare Bestandteile einer attraktiven und lebendigen Innenstadt. Im Innenstadtentwicklungskonzept der Stadt Landau, das am 07.12.2015 durch den Stadtrat beschlossen wurde, ist daher der Erhalt, die Diversifizierung und die Ergänzung des vorhandenen kulturellen Angebotes als Zielsetzung verankert (vgl. Innenstadtentwicklungskonzept, 2015, S. 96). Ein wichtiger

Baustein des Kultur- und Freizeitangebotes in Landau war in der Vergangenheit das Universum Kino in der Königstraße 48, das im Zentrum der Altstadt und direkt an der als Promenade ausgebauten Bachgasse und der mit Städtebaufördermitteln in den 2000er Jahren offengelegten Queich, liegt. Der Gebäudekomplex besteht aus einem denkmalgeschützten Vorderhaus (Königstraße 50) aus dem 18. Jahrhundert sowie dem westlich angrenzenden Erweiterungsbau aus den 1950-er Jahren, der den fast 600 Sitzplätze fassenden „größten“ Kinosaal der Südpfalz beinhaltet.

Die Lage an der Queich und der Bachgasse mit ihren hohen Aufenthaltsqualitäten sind wichtige Rahmenbedingungen, die für die Sicherung von öffentlichen, kulturellen und freizeitorientierten Nutzungen auf den Grundstücken des Universumkinos sprechen. Es handelt sich um einen der prominentesten Bereiche in der Altstadt, der nicht ausschließlich von Wohnbebauung, sondern durch möglichst viel öffentliches Leben geprägt sein sollte und in Verbindung mit der Sanierung der Königstraße wichtige (Aufenthalts-) Funktionen für die gesamte Landauer Innenstadt übernehmen kann. In Kombination mit den Besonderheiten des Gebäudekomplexes, insbesondere des Kinosaals sowie des Einzeldenkmals, ist dieser Standort einzigartig in Landau und nicht mit anderen Kulturstätten vergleichbar. In der räumlichen Lage inmitten der Altstadt liegt auch der wesentliche Unterschied zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“ am südöstlichen Rand der Altstadt, der mit einem großzügigen Flächenumfang zukünftig neben Kultur und Gastronomie auch Vergnügungstätten aufnehmen soll und deshalb als Kerngebiet festgesetzt werden wird.

Aufgrund des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels konnten zuletzt keine Filmvorführungen mehr stattfinden, sondern nur wenige Einzelveranstaltungen außerhalb der Filmbranche. Der Betrieb ist zum Erliegen gekommen, einzelne fremdvermietete Gebäudeteile stehen leer. Damit verdichtet sich das Erfordernis zur konzeptionellen und ggf. baulichen Umgestaltung des Gebäudes. Im Raum stand unter anderem der Abriss des Gebäudes und die Neubebauung mit einer Mischkonzeption aus gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und darüber liegender Wohnnutzung. Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes an der Königstraße, könnte der gesamte westliche Teil des Gebäudekomplexes inklusive des Kinosaals entfallen, was einen erheblichen Verlust für die Landauer Kulturlandschaft bedeuten würde.

Mit einem Komplettabriss einhergehen würde aber auch eine massive städtebauliche Wandlung an diesem wichtigen Scharnier zur Innenstadt. Es ist sicherzustellen, dass öffentliche Funktionen erhalten und weiterentwickelt werden und gleichzeitig eine bauliche Erhaltung mit ggfs. ergänzender Weiterentwicklung nicht durch bauordnungsrechtliche Anforderungen konterkariert werden. Daher wurde der gesamte Gebäudekomplex zwischen Königstraße, Bachgasse, Kronstraße und Schützengasse in die Bauleitplanung einbezogen.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist somit der Erhalt bzw. die Sicherung einer öffentlichen Nutzung als kulturelle Einrichtung, die ggf. mit gastronomischer und oder gewerblicher Nutzung kombiniert werden kann. Inwieweit der Erhalt des gesamten westlichen Teils des Gebäudekomplexes sinnvoll ist, wird noch geprüft. Denkbar wäre auch ein Teilrückbau von einzelnen Gebäudeteilen unter dem Vorbehalt des Erhalts des großen Kinosaals. Ausgeschlossen werden soll ein Komplettabriss des 50er-Jahre-Komplexes, weil nur mit dem Erhalt einiger Grundstrukturen (insbesondere des großen Kinosaals) die kulturelle (auch bauliche) Vielfalt in der Stadt Landau bewahrt und in eine tragfähige Zukunft überführt werden kann. In diesem Zusammenhang ist ein geeignetes Maß bzgl. der Höhenentwicklung und der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu finden. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans lauten im Einzelnen:

Städtebauliche Ziele:

- Öffentliche Nutzung als Kulturstätte ggf. in Kombination mit Gastronomie und/oder Gewerbe (Teilziel: Erhalt des großen Kinosaals als Kulturstätte und Veranstaltungsraum)
- Funktionale Verknüpfung der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden öffentlichen Raum: Schaffung einer Platzfläche zur Queich hin als urbanen Begegnungs- und Aufenthaltsraum als Erweiterung der Queich Promenade
- Berücksichtigung des umgebenden Gebäudebestandes bei der Planung: Insbesondere Rücksichtnahme und In Bezug Setzung der Planung zum Einzeldenkmal „Königstraße 50“
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise im Hinblick auf den umgebenden Gebäudebestand und unter Berücksichtigung der Abstandsflächen.

Planverfahren:

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.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Die Stadt Landau verzichtet hierauf jedoch in der Regel nicht, sondern führt auch im beschleunigten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung durch, um rechtzeitig die betroffene Bürgerschaft einzubinden und den Trägern öffentlicher Belange ebenfalls so früh wie möglich eine Gelegenheit zu Äußerung von Bedenken zu geben.

Erforderliche Fachgutachten:

Aufgrund der geplanten Nutzungsart (kulturelle Einrichtung) wird voraussichtlich ein Lärmgutachten zur Prüfung der voraussichtlichen Lärmemissionen erforderlich. Weitere Gutachten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig, können sich aber im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5292

Haushaltsjahr: 2023 / 2024

Betrag: Im Falle einer externen Beauftragung der Planung und der Fachgutachten ist mit einer voraussichtlichen Summe i. H. v. ca. 40.000 € zu rechnen.

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „A 17, zwischen Bachgasse und Schützengasse“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

