



**Sitzungsvorlage**  
**610/298/2014**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.08.2014	Aktenzeichen: 610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	01.09.2014	Vorberatung N	
Bauausschuss	09.09.2014	Vorberatung N	
Hauptausschuss	16.09.2014	Vorberatung N	
Stadtrat	30.09.2014	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 12 „Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“, Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 12 vom April 2014 entsprechend den in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse vom 19.08.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 12 vom April 2014 entsprechend den in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse vom 19.08.2014 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf zu übernehmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan A 12 "Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße" (**Anlage 3**) einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 4**) der Stadt Landau in der Pfalz wird in der Fassung vom August 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (§ 10 BauGB). Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit, welche Stellungnahmen geäußert hat, von dem Abwägungsergebnis schriftlich in Kenntnis zu setzen.

**Begründung:**

**1. Abgrenzung des Geltungsbereichs:**

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landauer Innenstadt und umfasst mit einer Größe von insgesamt 686 m<sup>2</sup> die folgenden Flurstücke der Gemarkung Landau mit den Flurstücknummern: 117/2 teilweise, 213/2, 214/3 teilweise, 216, 217, 218, 219 und 220.

Begrenzt wird das Plangebiet von der Kugelgartenstraße im Norden, der Marktstraße im Osten, der Bestandsbebauung entlang der Badstraße im Süden und der Bestandsbebauung entlang der Waffenstraße im Westen.

**2. Planungsziel, Vorhabenbeschreibung und Zweck der Aufstellung:**

Im Plangebiet bestehen derzeit mehrere ungenutzte bzw. untergenutzte Gebäude-komplexe. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um teilweise strukturfremde Baukörper, die in ihrer Qualität nicht erhaltenswert sind. Die eingeschossige Bauweise und die schlechte Bausubstanz unterstreichen diesen Charakter. Zudem fügen sich die Garagen und Toreingänge einzelner Gebäudeteile nicht in die Umgebung ein.

Der Vorhabenträger, die „LDM 58 Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG“, möchte ein Geschäftshaus mit zentrenrelevanten Sortimenten errichten, welches über mehrere Etagen Handelsflächen auf insgesamt rund 2.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beherbergt. Dieses Geschäftshaus soll eine Aufwertung der Landauer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur als auch der Bausubstanz bewirken. Damit kommt das Vorhaben den grundsätzlichen Bestrebungen der Stadt Landau nach einer strukturellen Aufwertung der Flächen im Plangebiet, der Umsetzung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots nach.

Für die Errichtung des neuen Geschäftshauses mit Haupteingang zur Marktstraße und langer Fassade zur Kugelgartenstraße sollen die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Der neue Baukörper soll sich hinsichtlich seiner Dimensionierung und seiner Architektur in die Umgebung integrieren und eine gestalterisch eingepasste wie gleichermaßen zeitgenössische Einzelhandelsimmobilie in der Innenstadt installieren.

Das Architekturbüro Rittmannsperger, Darmstadt, hat im Jahre 2013 ein Konzept mit verschiedenen Bau- und Nutzungsszenarien für den gesamten Baublock zwischen Marktstraße/ Kugelgartenstraße/ Waffenstraße/ Badstraße im Auftrag des Stadtbauamtes erarbeitet. Das Büro hat im Rahmen der städtebaulichen Funktionsanalyse hohe funktionale, bauliche und stadträumliche Mängel in diesem Bereich festgestellt und empfiehlt für das Plangebiet den Abriss der vorhandenen Bausubstanz mit einer verdichteten Neubebauung. In den Nutzungsszenarien wurde - neben einer kleinteiligen Wohn- und Geschäftsnutzung – auch die großflächige Einzelhandelsnutzung untersucht und im Ergebnis als städtebaulich sinnvoll und möglich erachtet.

### 3. Planungsverfahren:

Für das Plangebiet existiert bis dato kein gültiger Bebauungsplan. Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße von über 1.200m<sup>2</sup> Geschossfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger hat am 31.01.2014 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Stadtrat der Stadt Landau hat diesem Antrag am 13.05.2014 nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt und auf der Basis des Bebauungsplan-Entwurfs vom April 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans A 12 "Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der Offenlage wurden am 22.05.2014 öffentlich bekannt gemacht. Daher hat die Verwaltung vom 30.05.2014 bis einschließlich 02.07.2014 die Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss mit der Stadt Landau einen Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB abschließen, in welchem er sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmten Fristen (Baubeginn max. 6 Monate nach erteilter Baugenehmigung und Nutzungsaufnahme max. 18 Monate nach Baubeginn) und zur Tragung der Vorhaben- und Planungskosten verpflichtet.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 12 wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Der „Flächennutzungsplan 2010“ stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Materiell-rechtlich konkretisiert der Bebauungsplan A 12 mit der Einzelhandelsnutzung die Darstellung der gemischten Baufläche und steht im Einklang mit der beabsichtigten Entwicklung der Landauer Innenstadt sowie dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Formalrechtlich ist daher und auch aufgrund des Maßstabes von 1:12.000 im Flächennutzungsplan eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht praktikabel. Somit erfolgt keine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans.

### 4. Ergebnisse der Fachgutachten:

Das Plangebiet ist derzeit vollständig überbaut bzw. versiegelt und es sind keine grünordnerischen Strukturen vorhanden. Daher ist kein naturschutzfachliches, pflanzenspezifisches oder faunistisches Gutachten erforderlich. Ein Artenschutzgutachten ist aufgrund der Verschllossenheit der Fassaden und Dächer nicht erforderlich.

Im März 2014 bestätigte eine UVP-Vorprüfung, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten und damit die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist.

Ergänzend zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes wurde im April 2014 eine gutachterliche Stellungnahme vom Büro Junker+Kruse erstellt, um gutachterlich sicherstellen zu können, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ausgehen. Demnach steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV sowie des Landauer Einzelhandelskonzeptes.

#### 5. Zentrale Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Von der Öffentlichkeit wurden von drei Bürgern Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage 1). Zu folgenden Themenfeldern wurden abwägungserhebliche Stellungnahmen vorgebracht:

##### 1. Verdichtung des Blockinnenbereichs

- Die geplante Gebäudetiefe führe zu deutlich weniger Licht und Belüftung in den Wohnungen und auf den Balkonen der Nachbarbebauung. Es wird angeregt, die Südwestecke des geplanten Vorhabens im 1. Obergeschoss in einer Tiefe von 2,5m in nördlicher und östlicher Richtung auszusparen (wie im 2. OG).
- Abwägungsvorschlag: Auf dem Verhandlungsweg mit dem Vorhabenträger kann der Grundriss im 1. OG verändert und die Anregung umgesetzt werden. Daher wird der Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst und im Bebauungsplan die Baulinie in diesem Bereich zu einer Baugrenze geändert.

##### 2. Sicherung der umliegenden Bebauung vor Schäden durch Abriss-/ Baumaßnahmen, Erdsetzungen, Blindgänger

- Es wurde zu bedenken gegeben, dass durch die Vorhabenrealisierung an der umliegenden Bebauung Schäden durch Abriss-/ Baumaßnahmen, Erdsetzungen und Blindgänger entstehen können.
- Abwägungsvorschlag: Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Bautätigkeiten auf seine Kosten eine Beweissicherung über den Zustand der Gebäude durchführen lassen. Des Weiteren wird der Vorhabenträger die Baugrube gegen seitlichen Geländeabrutsch gemäß den einschlägigen Bauvorschriften sichern. Der Vorhabenträger wird im Zuge der Projektentwicklung eine Kampfmitteluntersuchung durchführen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. Weitergehende Regelungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

##### 3. Gestaltung der Ecksituation Markt-/ Kugelgartenstraße

- Es wurde zu bedenken gegeben, dass die Eckausbildung zu massiv wird und eine der Umgebungsbebauung besser angepasste Gestaltung bekommen könnte, z.B. mit Dach oder kleiner.
- Abwägungsvorschlag: Die Gestaltung der Ecksituation ist mit den zuständigen Fachämtern einschließlich der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und greift architektonisch betonende Elemente der Umgebungsbebauung auf und transferiert diese in eine zeitgenössische und zweckerfüllende Architektur. Es wird eine Turmausprägung realisiert, die in ihrer Wirkung dem Eckturm des gegenüberliegenden Gebäudes Marktstraße 56 ähnelt und sich auch in der Eckbetonung des gegenüberliegenden Gebäudes Marktstraße 65 widerspiegelt.

Insgesamt gaben 17 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) abwägungserhebliche Stellungnahmen ab (siehe Anlage 2). Neun TÖB äußerten keine Hinweise, keine Anregungen oder keine Bedenken; ein Beschluss ist nicht erforderlich. Keine Stellungnahme wurde von 22 TÖB empfangen.

#### 1. Hinweise auf Ver-/ Entsorgung / Rechte/ Normen

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bewilligungsfeldes zur Nutzung von Erdwärme/Sole sowie zur Gewinnung von Erdöl.
- Es sind Leitungen der Telekom und der Kabel Deutschland vorhanden. Es sind keine Leitungen der CREOS und der Wintershall vorhanden.
- Ein Anschluss des geplanten Geschäftshauses an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist möglich.
- Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, sofern noch nicht in den Planunterlagen enthalten, ergänzt.

#### 2. Einzelhandel/ Verkaufsflächengröße

- Der Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz schätzt die Verkaufsflächengröße als vertretbar ein.
- Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 3. Umweltbelange

- Der NABU fordert den Einbau von Nistmöglichkeiten für Mauersegler in die Fassade.
- Das Umweltamt empfiehlt zur Förderung eines gesunden Stadtklimas die Begrünungen der Freiflächen und Fassaden.
- Abwägungsvorschlag: Es erfolgt eine extensive Begrünung der Flachdachflächen soweit diese zugänglich sind.
- Derzeit liegen keine Hinweise vor, dass durch das Vorhaben Nistmöglichkeiten von Mauerseglern verloren gehen. Die Art ist zudem weder streng geschützt noch durch die Rote Liste oder die Vogelschutzrichtlinie betroffen. Daher erfolgt keine zwingende Vorgabe zum Einbau von Nistplätzen. Im Rahmen der Bauausführung wird die Anbringung von Nistplätzen jedoch nochmals vor Ort geprüft.

Aus folgenden Gründen ist eine erneute Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung nicht erforderlich:

- Der Entwurf ist nur hinsichtlich der Änderung der Baulinie in eine Baugrenze an der südwestlichen Ecke des Vorhabens anzupassen
- Der eingereichte Bauantrag vom 18.07.2014 berücksichtigt diesen Rücksprung bereits.
- Durch diese Änderung der Baulinie in eine Baugrenze kommt es zu einer geringfügigeren Auswirkung der Planung auf die Nachbarn, sodass sich de facto die Betroffenheit reduziert. Mit den betroffenen Nachbarn ist die Änderung einvernehmlich abgestimmt und in der Zwischenzeit auch schriftlich fixiert.
- Im Übrigen sind nur klarstellende Ergänzungen der Hinweise und der Begründung erforderlich.

#### 6. Ausnahmen und Befreiungen von der Gestaltungssatzung:

Im Rahmen des Bebauungsplanes A12 werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, da in der Altstadt durch die Altstadtsatzung und die Werbeanlagensatzung die wesentlichen stadtgestalterischen Prämissen abschließend vorgegeben und öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Das Bauvorhaben hält im Wesentlichen diese Vorgaben ein, gleichwohl aufgrund der zeitgenössischen Bauart und Bauweise mehrere Details einer Ausnahme bzw. Befreiung bedürfen. Hierüber ist in einem eigenständigen Tagesordnungspunkt durch den Bauausschuss zu entscheiden.

#### 7. Weitere Vorgehensweise:

Nach Fassung des Beschlusses gemäß dem o.g. Beschlussvorschlag erfolgen die Fertigstellung der Planunterlagen und die Ausfertigung durch den Oberbürgermeister sowie die abschließende ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt, mit welcher der Bebauungsplan in Kraft tritt. Der Vorhabenträger hat am 18.07.2014 den Bauantrag zu dem Vorhaben eingereicht. Der Antrag befindet sich derzeit im Prüfungsverfahren.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage 2: Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
- Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 12 "Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße"; Entwurfsfassung vom August 2014
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurfsfassung vom August 2014

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

