

## ANLAGE 1

Ergebnisse Standortsuche für einen Lebensmittel-Vollsortimenter im Süden / Südwesten Landaus (Standortübersicht s. ANLAGE 2)

Nach detaillierter Prüfung <u>geeignete</u> Standorte:			
Standort	+	-	Wertung
<b>Cornichonstraße / Estienne-Foch</b>	<p>Integriert</p> <p>Nähe zur Südstadt</p> <p>Keine Flächenrestriktionen</p> <p>Fläche in städtischem Eigentum</p> <p>Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich Bebauung ideal, weil Verfügung über Grundstück</p> <p>Image Standort: Eingangsbereich zur Landesgartenschau und zum künftigen Stadtteil „Wohnpark Am Ebenberg“</p> <p>Zukunftsstandort: Lange an künftiger Haupterschließungsstraße (Süderschließung)</p>	<p>Verkehrliche Anbindung müsste erst noch geschaffen werden (Vorgriff im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme)</p> <p>Mittelfristig keine Durchgangsstraße (Süderschließung) am Standort</p> <p>Werbung / Sichtbarkeit erschwert, aber möglich (vgl. SBK Guldengewann)</p> <p>Entwicklungszeitraum schätzungsweise rund 4 Jahre</p>	<p>Stadträumlich idealer Standort, der sowohl die Südstadt als auch den zukünftigen Wohnpark Am Ebenberg versorgt, gleichzeitig aber über eine gute Verkehrsanbindung auch den klassischen „Pkw-Kunden“ gewinnen kann. Voraussetzung hierfür ist die zügige Realisierung des ersten Bauabschnittes der Süderschließung in Verlängerung zur Maximilianstraße bis zur künftigen Hauptpromenade, was auch im Zuge der Landesgartenschau sinnvoll wäre. Mit der Entwicklung würden wichtige Flächen der Konversion entwickelt, ppp-Modelle in Verbindung mit der vorgezogenen Erschließungsmaßnahme sind denkbar, ein zukunftsweisender neuer Versorgungsstandort könnte geschaffen werden, der sich in die Versorgungsstruktur in der Stadt ideal einfügt.</p>

Standort	+	-	Wertung
<b>Quartier Vauban / Weißburger Straße (B-Plan C30)</b>	<p>Integriert</p> <p>Lage an Hauptverkehrsstraße</p> <p>Nähe zur Südstadt</p> <p>Lage an möglichen künftigen ÖPNV-Haltepunkt</p> <p>Ergänzung zum bestehenden Discounter</p> <p>Aktivierung einer mindergenutzten Fläche am südlichen Stadteingang</p>	<p>Verkehrsanbindung und Abbiegebeziehungen nur zu regeln, wenn Bestands-Hauptgebäude entfällt</p> <p>Flächenverfügbarkeit müsste geprüft werden - Privateigentum mit Wohnhaus (Grundstücksverhandlungen erforderlich), aber nur zwei Eigentümer.</p> <p>Grundstücksfläche begrenzt und Grundstückszuschnitt schwierig, ab einer Größe von 1.200 VKF aufwändigere bauliche Maßnahmen erforderlich (z.B. Parkpalette), damit Entwicklung kostenintensiver</p>	<p>Stadträumlich guter Standort, der die südwestlichen Stadtbereiche ergänzend zum bestehenden Discounter versorgt und mit einem Brückenschlag über die Bahn oder in Verbindung mit dem neuen ÖPNV-Haltepunkt auch die Südstadt und den Wohnpark Am Ebenberg gut erreicht. Durch die direkte Lage an einer der meistbefahrensten Straßen Landaus ist auch die Erreichbarkeit mit dem Auto ideal. Aufgrund der Lagevorteile ist ein erhöhter baulicher Aufwand, der wegen der begrenzten Flächen wahrscheinlich ist, zu rechtfertigen und wirtschaftlich abbildbar. Mit der Lage an einer Haupteinfallsstraße kann sich der Standort als „Aushängeschild“ für den Betreiber und die Stadt entwickeln. Da es sich um Privateigentum handelt, ist die Entwicklung nur über die Bauleitplanung und eine dialogorientierte Umsetzungsplanung gesteuert werden.</p>

**Ungeeignete Standorte, die nach einer detaillierten Prüfung aussortiert wurden:**

Standort	+	-	Wertung
<p><b>Weißburger Straße / Südsterngelände (C 1b)</b></p>	<p>Lage an Hauptverkehrsstraße, mit dem Auto sehr gut erreichbar</p> <p>Aktivierung einer Brache</p> <p>Verschönerung des Stadteingangs</p> <p>Strategisches Wunschgrundstück der Betreiber</p>	<p>Nicht integriert im Sinne der Raumordnung, da abseits der Wohnsiedlungsbereiche, Ausnahme von LEP IV-Zielen müsste erwirkt werden</p> <p>Größenbegrenzung aufgrund von Restriktionen (Grünzug, Birnbach, Wasserschutz, Nachbarnutzungen)</p> <p>Angebots-Potenziale im Bereich der Nahversorgung werden an einem nicht integrierten Standort genutzt auf Kosten zukünftig möglicher, integrierter Standorte – mittelfristig verlängern sich damit die Wege zum Einkaufen in der Stadt</p> <p>Bestehendes Planrecht schließt Einzelhandelsentwicklung aus, mehrere Anfragen in der Vergangenheit, die negativ beschieden wurden, Glaubwürdigkeit der Stadt gefährdet</p>	<p>Der Standort ist hochinteressant für Investoren, die Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer wurde gegenüber Interessenten signalisiert. Die Stadt kann nur über Planrecht steuern, dieses müsste zum bestehenden und bereits mehrfach angewendeten Planrecht (rechtgültiger Bebauungsplan C1b) geändert werden. Aufgrund der absehbaren Konflikte u.a. mit der Landesplanung und der nicht auszuschließenden gerichtlichen Überprüfung eines neuen Bebauungsplanes aufgrund von Konkurrentenklagen ist ein Planungszeitraum von mehr als 2 Jahren wahrscheinlich. Damit beträgt der Entwicklungszeitraum auch an diesem vermeidlich einfach zu entwickelnden Standort mindestens 3 Jahre.</p>

Standort	+	-	Wertung
<b>Queichheimer Brücke / Güterbahnhof</b>	<p>(Sicht-) Lage an Hauptverkehrsstraße, gut erreichbar mit dem Pkw (bei neu ausgebautem Verkehrsknoten)</p> <p>Nähe zur Südstadt</p> <p>Aktivierung einer Brache</p> <p>Verfügbarkeit über Entwicklungsrecht gegeben (innerhalb der Entwicklungssatzung)</p>	<p>Verkehrliche Anbindung müsste erst noch geschaffen werden</p> <p>Höhenentwicklung, Tieflage städtebaulich problematisch</p> <p>Erschließungsstraße (Teil Süderschließung) müsste verschwenkt werden</p> <p>Grundstückszuschnitt nicht ideal</p> <p>Finanzielle Belastung der Entwicklungsmaßnahme durch frühzeitigen, umfassenden Flächenerwerb</p> <p>Relativ nah zum Standortbereich Real / Aldi / Lidl, damit nur bedingt gute räumliche Ergänzung des Versorgungsangebotes</p>	<p>Stadträumlich ein Kompromiss, sowohl hinsichtlich der Versorgungsstruktur (Lage am Rand der Südstadt, abseits des Wohnparks Am Ebenberg), als auch städtebaulich aufgrund der Tieflage unterhalb der Queichheimer Brücke / Rheinstraße. Um einen entwicklungs-fähigen Grundstückszuschnitt zu erhalten, müsste die Süderschließung verschwenkt werden, was die Vorkosten für die Entwicklungsmaßnahme weiter in die Höhe treibt. Insbesondere im Vergleich zu den Standorten in der Kaserne oder entlang der Weißenburger Straße erscheint der Bereich für eine Handelsentwicklung weniger gut geeignet.</p>

**Ungeeignete Standorte, die bereits nach der Vorprüfung aussortiert wurden:**

Standort	+	-	Wertung
<b>Westbahnhof / Annweiler Straße (heutiger Ihre Kette Standort)</b>	Integriert Lage an Hauptverkehrsstraße Ausreichende Flächengröße Bestehender Handelsstandort	Eigentumsverhältnisse / Mietverhältnisse sehr kompliziert Bestehender Markt, der seinen Standort nicht aufgeben wird	<b>Entwicklung aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse und des bestehenden Marktes unrealistisch</b>
<b>Ehemaliges Ford- Autohaus (C29)</b>	Teil-Integriert Lage an Hauptverkehrsstraße Ausreichende Flächengröße Fläche verfügbar	Stadträumlich ungünstig, weil Mitte und Norden der Stadt überversorgt. Gefährdung integrierter Standorte	<b>Standortentwicklung mit Einzelhandel würde gesamtstädtische Ziele konterkarieren, die Versorgung im Süden würde aufgrund möglicher Schließung des Standortes Königstraße noch weiter geschwächt.</b>
<b>Gelände Eberle an der L509</b>	Lage an Hauptverkehrsstraße Ausreichende Flächengröße Fläche (wahrscheinlich) verfügbar Aktivierung einer Brache	Stadträumlich ungünstig Aufwändige Verkehrsanbindung an die L509	<b>Nicht integriert, an einer Hauptverkehrsstraße gelegen, Erschließung schwierig, Versorgungsfunktion lediglich für den Ortsteil Queichheim, ohne Bezug zu südlichen Stadtbereichen.</b>

Standort	+	-	Wertung
<b>Wollmesheimer Straße</b>	Lage an Hauptverkehrsstraße Stadträumlich günstig Einfach zu entwickeln (nicht bebaut)	Nicht integriert, im Widerspruch zum LEP IV Verfügbarkeit unklar Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Freiflächenverbrauch	<b>Nicht integriert, an einer Hauptverkehrsstraße gelegen, Neuversiegelung von Flächen, deshalb mit den Grundsätzen der Landauer Siedlungsentwicklung nicht vereinbar (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)</b>
<b>Landhaus Lang</b>	Lage an Hauptverkehrsstraße Stadträumlich günstig Fläche verfügbar Ausreichende Flächengröße Teil-Integriert	Zerstörung einer intakten Ortseingangssituation Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Teilweiser Freiflächenverbrauch (städtisches Grundstück ist Ausgleichsfläche)	<b>Die Nutzung auch bebauter Flächen ist an diesem Standort verbunden mit der Zerstörung einer intakten, landschaftlich harmonischen Stadteinfahrt. Aufgrund der sensiblen Landschaft in diesem Bereich erscheint der Standort ungeeignet, auch wenn er als teilintegriert bezeichnet werden kann und die Wollmesheimer Höhe auch fußläufig versorgen könnte.</b>
<b>Westlich Hofmeister</b>	Lage an Hauptverkehrsstraße Stadträumlich günstig Einfach zu entwickeln (nicht bebaut)	Nicht integriert, im Widerspruch zum LEP IV Verfügbarkeit unklar Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Freiflächenverbrauch	<b>Nicht integriert, an einer Hauptverkehrsstraße gelegen, Neuversiegelung von Flächen, deshalb mit den Grundsätzen der Landauer Siedlungsentwicklung nicht vereinbar (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)</b>

<b>Östlich Kreisverwaltung</b>	Lage an Hauptverkehrsstraße Einfach zu entwickeln (nicht bebaut)	Nicht integriert, im Widerspruch zum LEP IV Verfügbarkeit unklar Beeinträchtigung des Landschaftsbildes / innerstädtischer Grünzüge Freiflächenverbrauch Stadträumlich nicht optimal	<b>Nicht integriert, an einer Hauptverkehrsstraße gelegen, Neuversiegelung von Flächen, deshalb mit den Grundsätzen der Landauer Siedlungsentwicklung nicht vereinbar (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)</b>
--------------------------------	---------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------