

## **Stadt Landau in der Pfalz**

### **Bebauungsplan A 13 „Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)“**

---

#### **BEGRÜNDUNG**

Entwurf für die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4  
Abs.2 BauGB)

und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

# Inhaltsübersicht

<b>TEIL A</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1	Anlass und allgemeine Ziele der Planung	3
2	Lage und Anbindung des Plangebietes	3
3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
4	Beschreibung des Plangebietes	4
5	Planungsrechtliche Situation und Verfahrensart	5
6	Übergeordnete Planungen	5
6.1	Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
7	Planungskonzeption	7
7.1	Städtebau	7
7.2	Verkehr	8
7.3	Technische Infrastruktur	8
8	Auswirkungen der Planung	8
8.1	Verkehr	8
8.2	Immissionen	8
8.3	Denkmalschutz	9
8.4	Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange	11
<b>TEIL B</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
1	Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung	11
2	Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche	12
3	Bauweise	12
4	Erhaltung von Bäumen	12
<b>TEIL C</b>	<b>ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>TEIL D</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>13</b>

## **Teil A Planungsgrundlagen**

### **1 Anlass und allgemeine Ziele der Planung**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Landauer Altstadt. Die Altstadtblöcke werden durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Im Bereich des Kreuzungspunktes Reiterstraße/ Waffenstraße wird aktuell eine Projektentwicklung durch private Bauwillige vorbereitet. Im Zuge der detaillierten rechtlichen Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen wurde festgestellt, dass ohne Zustimmung der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren, die städtebaulich gewünschte geschlossene Bauweise, wie sie im Bereich der Altstadtblöcke typisch und prägend ist, rechtlich nicht durchsetzbar ist.

Weiterhin wurden daraufhin die angrenzenden Altstadtblöcke im Norden und Osten überprüft und festgestellt, dass auf Grund der baulichen Vorprägung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) fast in allen Blockbereichen eine geschlossene Bauweise vorherrschend ist. Lediglich der unmittelbar nördlich an das o. g. Projektareal angrenzende Blockbereich zwischen Kapuzinergasse und Mengelsgasse weist in Teilen keine geschlossene Bauweise auf.

Um die städtebaulich gewünschte Schließung der Blockbereiche in geschlossener Bauweise unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange künftig sicherzustellen, wird ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

### **2 Lage und Anbindung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Landau. Landau in der Pfalz ist eine kreisfreie Stadt im Bundesland Rheinland-Pfalz. Neben der Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar ist sie Verwaltungssitz des Landkreises Südliche Weinstraße.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Landau erfolgt über die Autobahn 65 (Richtung Ludwigshafen/ Mannheim und Karlsruhe) sowie über die Bundesstraßen 10, 38 und 272. Zudem verfügt Landau in der Pfalz über eine gute Anbindung im Bus- und Bahnverkehr.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Altstadt. Die Marktstraße, die das Plangebiet im Osten begrenzt, ist die zentrale Einkaufsstraße in Landau.

Das Plangebiet umfasst die beiden südwestlichen Altstadtblöcke

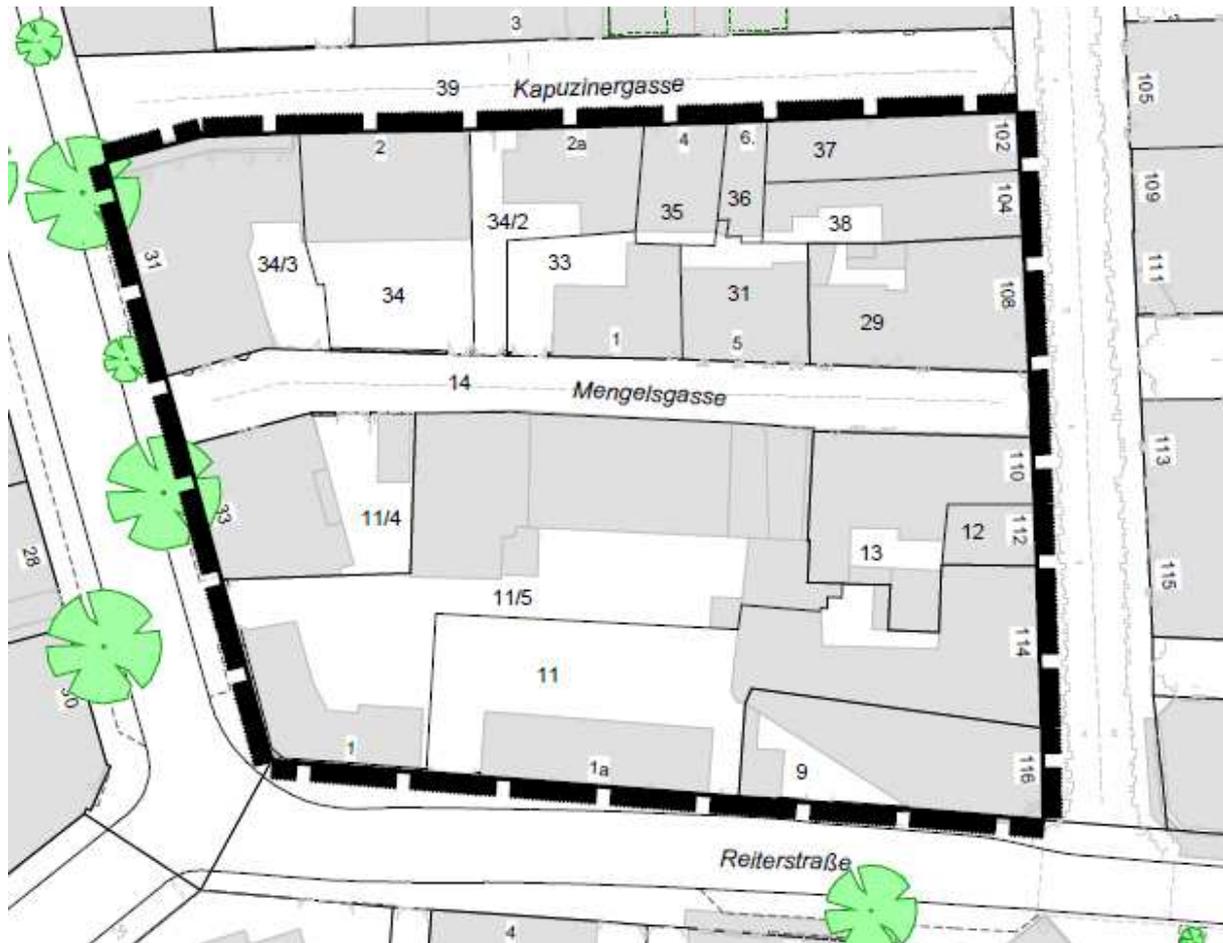
- Kapuzinergasse/ Marktstraße/ Mengelsgasse/ Waffenstraße,
- Mengelsgasse/ Marktstraße/ Reiterstraße/ Waffenstraße
- sowie die dazwischenliegende Straßenverkehrsfläche „Mengelsgasse“.

### 3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans A 13 eine Fläche von ca. 4.320 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 34/3, 34, 34/2, 35, 36, 37, 38, 29, 31, 33, 11/4, 14, 11/5, 13, 12, 11, 9 in der Gemarkung Landau in der Pfalz.

Der Geltungsbereich kann der Abbildung 1 entnommen werden.

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan A 13



### 4 Beschreibung des Plangebietes

Bedingt durch seine Lage am Rand der Altstadt ist das Gebiet durch eine Mischnutzung aus Kleingewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Handel und Wohnen geprägt. Im östlichen Bereich entlang der Marktstraße (Fußgängerzone) ist die Nutzung durch Handel im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen gekennzeichnet. Die Seitengassen des Gebietes (Kapuzinergasse und Mengelsgasse) sind überwiegend durch Kleingewerbe, Dienstleistung und Wohnen geprägt.

Im Bereich der Reiterstraße befindet sich ein leer stehendes Gebäude (ehemalige Schreinerei), das einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

## **5 Planungsrechtliche Situation und Verfahrensart**

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilungsgrundlage der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich aktuell nach dem § 34 BauGB.

Da durch die Vorschriften jedoch keine städtebaulich angestrebte geschlossene Bauweise erreicht werden kann, wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der Festsetzungen hinsichtlich einer geschlossenen Bauweise in Verbindung mit einer Baulinie sowie First- und Traufhöhen zur Sicherstellung einer mit der städtebaulichen Prägung der Altstadt konformen Bebauung zum Inhalt hat.

Alle weiteren Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB. Weiterhin ist die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung) zu beachten.

Das Plangebiet war Teil des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West“. Die Satzung über die Aufhebung der „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West“ trat am 28.12.2015 in Kraft. Das Sanierungsgebiet ist somit aufgehoben, Sanierungsrecht kann nicht mehr angewendet werden.

## **6 Übergeordnete Planungen**

### **6.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

Der Bebauungsplan A 13 ist Teil der kommunalen Bauleitplanung. In der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). In Rheinland-Pfalz werden diese Ziele im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), das am 07.10.2008 beschlossen wurde, und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 definiert.

## **Landesentwicklungsprogramm IV**

Im LEP IV sind verschiedene Siedlungsstruktureinheiten formuliert. Landau in der Pfalz gehört dem Typ „Verdichteter Raum“ an und dient unter anderem zur Entlastung hochverdichteter Räume wie Mannheim und Ludwigshafen.

Landau hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit teilweise oberzentralen Einrichtungen inne. Der Funktionsraum umfasst den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße (mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern).

In der naturräumlichen Gliederung wird Landau durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald als Erholungsraum dargestellt und ist gleichzeitig Schwerpunktraum für den Schutz des Freiraums.

## **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Im Regionalplan ist Landau Teil der „Verdichteten Randzone“ und hat die Funktion eines Mittelzentrums inne. Darüber hinausgehend hält Landau in der Pfalz noch teilweise oberzentrale Funktionen vor.

Landau ist Teil der großräumigen Entwicklungsachse (Pirmasens)- Annweiler am Trifels-Landau in der Pfalz- Kandel- Wörth am Rhein- (Karlsruhe) sowie Teil der regionalen Entwicklungsachse Landau in der Pfalz- Germersheim- (Waghäusel- Bad Schönborn)- Sinsheim- Waibstadt. Die Entwicklungsachsen sollen das System der zentralen Orte der Metropolregion ergänzen und sind ein Planungsinstrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung.

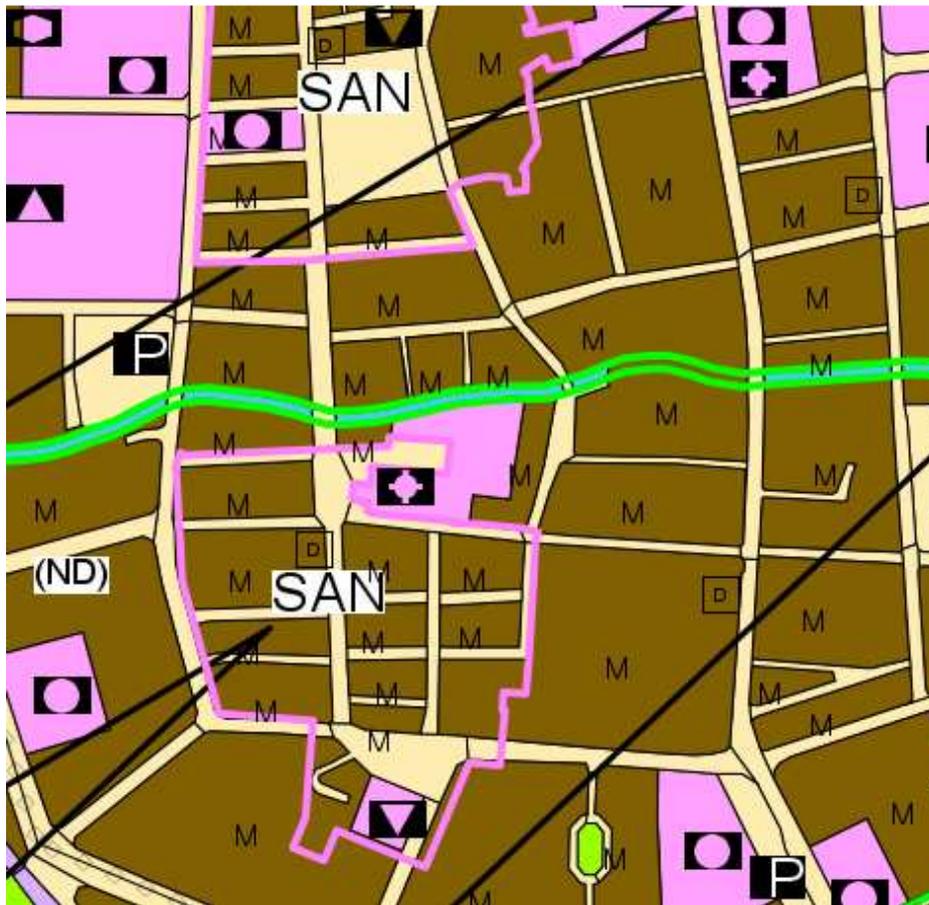
Bei der Freiraumstruktur sind Teile von Landau als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

## **Flächennutzungsplan**

Nach § 8 des BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landau in der Pfalz aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Da der Bebauungsplan keine Aussage über Art und Maß der baulichen Nutzung macht, richtet sich die konkrete Zulässigkeit nach dem § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage, wonach sich die Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen.

Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan



## 7 Planungskonzeption

### 7.1 Städtebau

Grundgedanke der Planung ist es, die für die Altstadtblöcke Landaus typische bauliche geschlossene Raumkante mithilfe einer Baulinie und einer geschlossenen Bauweise rechtlich zu sichern.

In einem Bereich des Plangebietes ist eine Projektentwicklung mit verschiedenen baulichen Maßnahmen (Umnutzung/Erweiterung/Neubau auf einem ehemaligen Schreinereigelände) geplant. Die Regelungen des Bebauungsplans A 13 helfen dabei, die bestehende historische Blockstruktur zu erhalten und fortzuführen.

Durch die geschlossene Raumkante und festgesetzte First- und Traufhöhen fügen sich zukünftige Baumaßnahmen/ Projekte in die prägende Umgebung ein.

Weitergehende Gestaltungsvorgaben sind in der Satzung zum Schutze der Landauer Altstadt festgesetzt. Die Satzung hat es zum Ziel, das charakteristische Erscheinungsbild der Landauer Altstadt mit ihren ortstypischen Gestaltungselementen und Baumaterialien zu sichern. Dazu muss die historische Bausubstanz erhalten bleiben,

gepflegt und weiterentwickelt werden. Die o.g. Satzung bildet dazu das Regelwerk, in dem festgelegt ist, wie bei Neubau, Sanierung, Um-, An- und Ausbau von Gebäuden und Anlagen mit den Gestaltungselementen, Bauformen und Materialien umzugehen ist. So werden unter anderem Vorgaben zu Gestaltungsgrundsätzen, Bau- und Dachform, Dachaufbauten und Fassaden gemacht.

## **7.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Eine Auswirkung auf das bestehende Verkehrssystem ist demnach nicht zu erwarten. Die Erschließung ist über die Reiterstraße, Mengelgasse, Kapuzinergasse, Waffenstraße sowie über die Marktstraße gesichert.

Die bei einer baulichen Maßnahme jeweils bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen. Eine Ablöse der Stellplätze ist möglich.

## **7.3 Technische Infrastruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans A 13 liegt im Bereich der Altstadt Landau und ist bereits überwiegend überbaut. Bei den bestehenden Gebäuden sind die Ver- und Entsorgung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser gesichert. Selbiges ist auch für einen Neubau/Umnutzung/Erweiterung von Gebäuden anzunehmen.

In Bezug auf die Versorgung mit Elektrizität kann gleiches festgehalten werden. Im Plangebiet gibt es bereits Hausanschlüsse. Eine Versorgung ist somit gesichert.

# **8 Auswirkungen der Planung.**

## **8.1 Verkehr**

Der Bebauungsplan A 13 wird voraussichtlich keine spürbaren Auswirkungen auf den Verkehr in Landau und vor allem auf den Verkehr in der Innenstadt haben. Es kann die bestehende Erschließung genutzt werden, signifikante Erhöhungen des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebietes bzw. des Stadtgebietes sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Strukturen werden bereits genutzt.

## **8.2 Immissionen**

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine über die Bestandssituation hinausgehenden Beeinträchtigungen durch Lärm ausgelöst. Die Grundstücke sind weitestgehend bebaut und genutzt. Für das Grundstück der ehemaligen Schreinerei, die Bestandsschutz hatte, ergeben sich nach § 34 BauGB vermutlich geringere Immissionen als im Vergleich zur vorherigen Nutzung.

Die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind mit den zugehörigen Verordnungen und Richtlinien im Baugenehmigungsverfahren konkreter Vorhaben zu prüfen.

### **8.3 Denkmalschutz**

Die Altstadt Landaus hat eine große historische Bedeutung. Immer wieder werden bei Baumaßnahmen in diesem sensiblen Bereich archäologische Funde gemacht. Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten wird eine besondere Aufmerksamkeit empfohlen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Einzelgebäude, jedoch Bestandsgebäude, die aus Sicht der Stadtbildpflege erhaltenswert sind.

Bei Umgestaltungen dieser nicht denkmalgeschützten Gebäude ist die (Gestaltungs-) Satzung der Stadt Landau zum Schutze der Landauer Altstadt und die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten in den Bereichen Altstadt und gründerzeitliche Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße anzuwenden.

Teile der Denkmalzone „Obertorplatz“ liegen im Plangebiet.

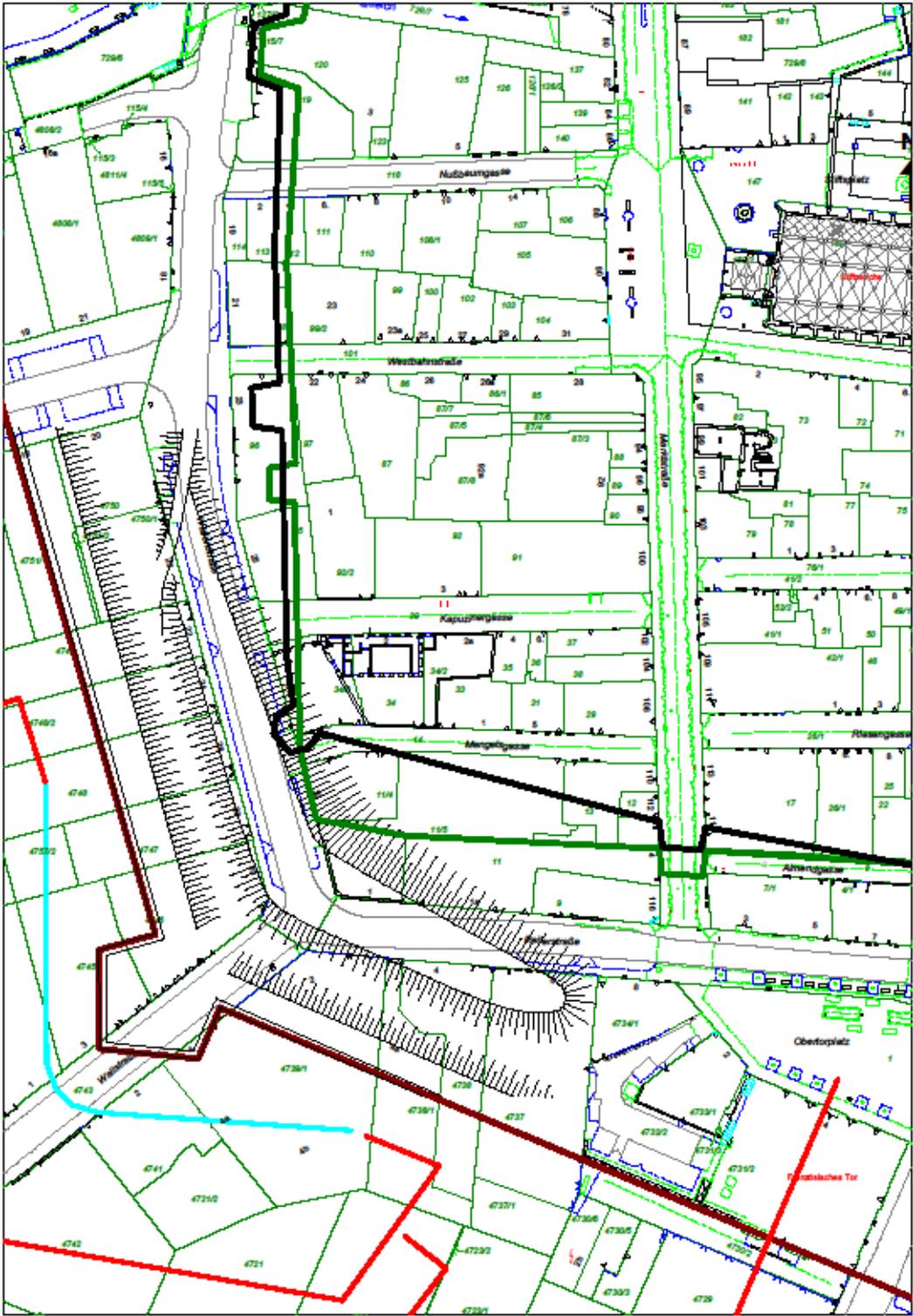
Die Bebauung entlang der Marktstraße liegt im Untersuchungsgebiet zur Ausweisung einer Denkmalzone.

Ferner ist im Geltungsbereich mit archäologischen Funden zu rechnen, da sowohl mittelalterliche Stadtmauerreste sowie Reste der barocken Vauban'schen Festung Landau im Untergrund vermutet werden. Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt hierzu eine grobe Übersicht.

Weiterhin ist mit Kleindenkmälern zu rechnen.

Im Bereich der Kapuzinergasse (genauer: Flurstücke 34, 34/2 und 34/3) sind historische Überreste des ehemaligen Kapuzinerklosters zu erwarten.

Abbildung 3: Historische Mauerreste



## **8.4 Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange**

Der Bebauungsplan dient der Steuerung der Innenentwicklung eines überwiegend bereits bebauten Gebietes in der Innenstadt und kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach kann von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen werden.

## **Teil B Begründung der einzelnen Festsetzungen**

Im einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB werden lediglich Festsetzungen zur Bauweise, zur Stellung baulicher Anlagen (Baulinie) und Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung gemacht. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 BauGB.

Die Landauer Altstadt ist geprägt durch eine historisch gewachsene, verdichtete Baustruktur mit klarer Raumkante. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, das historisch gewachsene Stadtbild und die typische Blockstruktur im Bereich der südwestlichen Altstadt zu erhalten. Zukünftige bauliche Maßnahmen sollen sich dabei an der bestehenden Baustruktur orientieren.

Weiterführende gestalterische Festsetzungen sind nicht notwendig, da die Satzung zum Schutze der Landauer Altstadt ergänzend anzuwenden ist.

### **1 Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan A 13 über die Höhe der baulichen Anlagen gesteuert. Dazu werden Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) der Gebäude bestimmt. First- und Traufhöhen orientieren sich an der prägenden Bestandsbebauung.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in Grundstücksmitte.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in Grundstücksmitte.

Im Plangebiet gibt es drei unterschiedliche Gebietsabgrenzungen. Bei der Festlegung wurde sich an prägenden Bestandsgebäuden orientiert, um die Maßstäblichkeit der Umgebung zu wahren.

Im Bereich der Marktstraße (A) befinden sich die höchsten Gebäude des Gebietes; hier sind Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen mit TH: 9,5-12,5 m und FH: max. 17,5 m festgelegt.

In der Waffenstraße/ Reiterstraße und Teile der Mengelgasse (B) ist die TH von 9-10,5 m und die FH mit max. 15 m definiert. Dieser Bereich wird durch eine etwas niedrigere Bebauung geprägt.

Im Bereich der Kapuzinergasse und der Mengelgasse (C) findet sich eine recht beengte bauliche Situation, sodass eine niedrigere Bebauung angestrebt wird. Die TH liegt somit zwischen 5,5- 7 m, die FH bei maximal 12 m.

## **2 Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans wird mit einer Baulinie begrenzt (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Auf der Baulinie muss gebaut werden. Die Baulinie im Plangebiet verläuft an der straßenseitigen Grenze, um die historische, unmittelbar straßenbegleitende Stellung der Baukörper sicherzustellen.

Im Plangebiet sind Bereiche vorhanden, in denen aufgrund der vorhandenen Baustruktur aus der Nachkriegszeit kein geschlossener historischer Baublock zu erkennen ist. Vor allem bei einer Entwicklung dieser Bereiche soll städtebaulich steuernd mit der geschlossenen Bauweise (siehe „Festsetzungen über die Bauweise“) und einer Baulinie eingegriffen werden.

## **3 Bauweise**

Um die charakteristische geschlossene Raumkante und die Blockstruktur des Plangebietes beizubehalten, wird eine geschlossene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 3 BaunNVO) mit straßenseitiger Grenzbebauung (Baulinie) festgesetzt. Die Gebäude müssen ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die jeweiligen Nachbargebäude angebaut werden, es sei denn die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung. So wird eine geschlossene Raumkante und eine durchgehende Fassade im Bereich des Straßenraumes geschaffen. Es wird sich dabei an die bestehenden, historisch gewachsenen Blockstrukturen der Landauer Altstadt orientiert. Über die Festsetzung der geschlossenen Bauweise kann diese historische Bauweise auch bei baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

## **4 Erhaltung von Bäumen**

Im Bereich der Mengelgasse befindet sich eine ca. 80 Jahre alte Eibe. Diese ist nicht nur aufgrund ihres Alters, sondern auch wegen der für die Mengelgasse prägenden Gestalt zu erhalten, sofern das Grundstück nicht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut wird (Baulinie und eine geschlossene Bauweise). Wird das Grundstück im Bereich der Mengelgasse bebaut oder ist der Baum abgängig, ist der Baum durch einen gleichwertigen, hochstämmigen Laubbaum oder Großstrauch im Verhältnis 1:1 zu

ersetzen. Eine Auswahl an Bäumen bzw. Großsträucher findet sich in der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen.

### **Teil C Abwägung / Auswirkungen der Planung**

Bei jedem Bebauungsplan ist eine Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchzuführen. Dabei werden die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abgewogen. Die Abwägung wird in mehreren Schritten durchgeführt (Sammlung des Abwägungsmaterials, Gewichtung der einzelnen Belange, Ausgleich der betroffenen Belange, Abwägungsergebnis).

### **Teil D Flächenbilanz**

Durch die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 13 ergibt sich für die einzelnen Flächennutzungen die nachfolgende Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	4320 m <sup>2</sup>	100
Baufläche	3900 m <sup>2</sup>	90,3
Verkehrsfläche	420 m <sup>2</sup>	9,7