



## Sitzungsvorlage 610/487/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.03.2018	Aktenzeichen: 61_32 / 610 St 15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.03.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	20.03.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	10.04.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

### **Betreff:**

Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ –  
Aufstellungsbeschluss 1. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, südlicher  
Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße)

### **Beschlussvorschlag:**

Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau, südlicher Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße wird der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### **Begründung:**

#### **Abgrenzung des Geltungsbereiches:**

Der Bebauungsplan umfasst den südlichen Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße sowie die zwischen der Paul-von-Denis-Straße und der Bahnstrecke liegende derzeitigen Brachflächen und im Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ als Gewerbeflächen festgesetzten Baugebiete. Das Plangebiet ist Teil des westlichen Abschlusses der Südstadt und Einfahrtstor zum „Wohnpark Am Ebenberg“. Es wird im Osten und Süd-Osten durch das Bahngelände, im Südwesten durch das Areal der ehem. Kaserne Estienne-et-Foch und im Westen durch die Südstadt begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Landau, Flurstück 5551-1022/054 (tlw.), Siebenpfeiffer-Allee  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0869/000 (tlw.), Cornichonstraße  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0886/108 (tlw.), Siebenpfeiffer-Allee  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0886/154 (tlw.), Paul-von-Denis-Straße  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0886/020 (tlw.), Mozartstraße 90  
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0886/032 425 Cornichonstraße

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha.

### Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Die Südstadt zeichnet sich durch eine überwiegend geschlossene Bauweise mit blockrandartigen Strukturen aus. Entlang der Hauptverkehrswege stehen die Baukörper grenzseitig zur Straße und die Straßenräume sind mit identitätsstiftenden Backsteinbauten klar definiert und gefasst. In Richtung Osten weicht diese Struktur aktuell immer weiter auf, womit ein klarer städtebaulicher Abschluss zum Bahngelände fehlt.

Der für diesen Bereich seit dem 25.08.2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ sieht für den östlichen Abschluss eine gewerbliche Nutzung mit Gebäudehöhen von zwingend 9,00 m vor, welche durch Tiefgarage um 1,00 m überschritten werden kann. Die die Paul-von-Denis-Straße begleitende Baulinie wird im Kreuzungspunkt Cornichonstraße in Richtung Osten zurückgesetzt, um einen verkehrlichen Knotenpunkt in Form eines Kreisverkehrs zu ermöglichen. Am Endpunkt der beiden Straßen Siebenpfeiffer-Allee und Paul-von-Denis-Straße setzt der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan eine städtebauliche Dominante mit einer Höhe von 20-23 m fest, dessen Höhe durch Tiefgarage um 1,00 m überschritten werden kann.

Die in den letzten Jahren zunehmende Nachfrage und Ansiedlung höherwertiger Nutzungen in diesem Bereich erfordert aus heutiger Sicht eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Überlegungen. Die Entwicklung der Baufelder zeigt einen Schwerpunkt zu Büronutzungen, Dienstleistungen und Verwaltung und weniger eine „klassische“ gewerbliche, handwerks- und produktionsorientierte Entwicklung wie zu Planungsbeginn angenommen. Zudem ist der angedachte Kreisverkehr mit Wegfall der Südumgehung überdimensioniert, sodass der Verkehrsraum neu zugeschnitten werden kann. Das städtebauliche Konzept für diesen Teilabschnitt sollte deshalb in Anlehnung laufender Projektplanungen überarbeitet werden.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 13. Juni 2017 der Optionierung der Baufelder 39 und 40, welche einen maßgeblichen Teil des Geltungsbereiches ausmachen zur Realisierung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) beschlossen. Die hier vorliegende Planung stellt eine Weiterentwicklung der ehemals angedachten Entwicklung dar und wurde gemeinsam mit dem Optionsnehmer entwickelt.

Die im aktuellen Konzept dargestellte Entwicklung strebt eine Aufwertung des Wohnparkeingangs durch eine über den Kreuzungspunkt Paul-von-Denis-Straße / Cornichonstraße hinausgehende Fassung des Straßenraumes der Paul-von-Denis-Straße an. Ein zwischen Cornichonstraße und Siebenpfeiffer Allee gelegener zentraler Platzraum verbindet die Baukörper und integriert das Ensemble durch öffentliche Nutzungen in die Umgebung. Die Setzung der maßstäblichen Baukörper erfolgt länglich entlang der Bahnlinie und bildet den notwendigen klar definierten räumlichen Abschluss zur Bahn.

Charakteristisch für das Ensemble ist eine ausgeglichene Struktur von drei Baukörpern in Reihung mit Hochpunkten. Die Körnung und die Abstände der Baukörper untereinander orientieren sich an den Bestandsbauten entlang der Cornichonstraße und geben der Paul-von-Denis-Straße eine adäquate räumliche Fassung. Durch die angemessenen Abstände werden größere Unterbrechungen in der Gebäudefolge vermieden und die Wirkung eines geschlossenen Straßenraumes erzielt.

Die Höhenstaffelung des Ensembles reagiert mit Hochpunkten auf die Endpunkte der übergeordneten Verkehrswege und schafft sichtbare Abschlüsse dieser prägnanten Straßenräume. Am Ende der Siebenpfeiffer Allee wird der bereits im Bebauungsplan vorgesehene turmartige Solitär als Abschluss zweier wichtiger Straßenräume und als Gelenk im Stadtraum auf die Baulinie der Paul-von-Denis-Straße vorgezogen. Durch dieses Vorziehen und den Rücksprung des mittleren Baukörpers wird dessen Wahrnehmung erheblich verstärkt sowie der Platzraum gefasst.

Am Ende der Cornichonstraße erfolgt der Straßenabschluss durch einen gestaffelten Baukörper mit Bezug in Höhe und Massivität zu den ehem. Kasernengebäuden. Der Kopfbau befindet sich in Verlängerung der Cornichonstraße und wird analog dem Vorgefundenen ebenso direkt vorne auf die Baulinie entlang der Paul-von-Denis-Straße gesetzt. Gegen Norden flacht das Volumen ab und ermöglicht einen angemessenen Übergang zu möglichen Nachbargebäuden.

Der mittlere Baukörper erfährt eine rhythmische Höhenstaffelung und nimmt die vorgefundenen Gebäudehöhen bzw. Traufhöhen der Cornichonstraße auf. Die Höhe von 12,50m vermittelt zwischen beiden Hochpunkten und fasst den urbanen Platzraum in einer angemessenen urbanen Größenordnung.

Der Rücksprung des mittleren Baukörpers schafft einen länglich aufgeweiteten Platzraum welcher zum einen die drei Gebäude zu einem erlebbaren Ensemble vereint und zum anderen die gebotene Freifläche vor dem Turmgebäude ermöglicht.

Mit dieser Planungsabsicht kann das Stadtquartier langfristig aufgewertet und einer zukunftsorientierten und qualitätsvollen Weiterentwicklung Rechnung getragen werden. Wesentliche Inhalte der Planänderung werden sein:

- Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungspunkt Cornichonstraße / Paul-von-Denis-Straße
- Differenzierung von zulässigen Gebäudehöhen
- Verschiebung von Baugrenzen und Baulinien und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen

#### Planverfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren kommt nicht in Betracht, da voraussichtlich die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die zu beplanende Grundstücksfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Von der Möglichkeit einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1), da es im Rahmen des

Vollverfahrens bereits Gelegenheiten zur Stellungnahme gab und es nun ausschließlich um einzelne Änderungen geht.

**Auswirkungen:**

Sonstige Anmerkungen:

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wird an ein externes Büro vergeben, sodass Planungsleistungen entstehen werden, die über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert werden. Von einer Förderfähigkeit der Kosten ist auszugehen, die entsprechende Klärung mit der ADD läuft. Weitere Fachgutachten (Artenschutz, Lärm, Handel) sind im Rahmen der Planänderung voraussichtlich nicht erforderlich.

**Anlagen:**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung

Anlage 2: Lageplan Bauvoranfrage, Stand 01.03.2018

Anlage 3: Ansichten Bauvoranfrage, Stand 01.03.2018

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Amt für Recht und öffentliche Ordnung  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

