



Sitzungsvorlage
610/505/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.04.2018	Aktenzeichen: 61_42/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.04.2018	Vorberatung N	
Stadtvorstand	30.04.2018	Vorberatung N	
Haupt- und Bauausschuss	08.05.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	22.05.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“;
Herstellung des 2. Bauabschnittes Ostbahnstraße im Bereich des ehemaligen
Rosenplatzes und der damit verbundene Ankauf und Rückbau des Ostringpavillons**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Herstellung des 2. Bauabschnittes Ostbahnstraße gemäß der Vorlage und dem Gestaltungskonzept „Stadtboulevard Ostbahnstraße“ sowie den Ankauf und Rückbau des Ostringpavillons.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zum Ankauf und zum Rückbau des Ostringpavillons sowie zur Herstellung des 2. Bauabschnittes Ostbahnstraße in die Wege zu leiten.
3. Die Ziffern 1. und 2. stehen unter Vorbehalt, dass mit den Eigentümern des Pavillons Einigkeit über die Verkaufsbedingungen erzielt wird und der Stadtrat diesen zustimmt.

Begründung:

Zur Stärkung und Weiterentwicklung des östlichen Innenstadtbereichs hat die Stadt Landau im Frühjahr 2010 auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes das ca. 45 ha große Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“ beschlossen.

Ziel der Stadtumbaumaßnahme ist es, den heute noch teilweise funktional und gestalterisch defizitären östlichen Innenstadtbereich zwischen Hauptgeschäftszentrum und Hauptbahnhof zum erlebbaren und gestalteten Stadtraum mit eigener Identität zu entwickeln. Das Rückgrat in diesem Gesamtkonzept bildet der „Stadtboulevard Ostbahnstraße“, der von zahlreichen so genannten „Projektbausteinen“ umgeben ist. Die Kombination von privaten und öffentlichen Schlüsselprojekten soll nachhaltige inner- und gesamtstädtische Synergiewirkungen im Gebiet hervorrufen.

Bislang ist ein hoher Entwicklungsstand sowohl im öffentlichen Raum als auch bei Privatmaßnahmen erreicht. Mit der Förderung der Sanierung des Ostparks, dem Eigentümerwechsel der Kaufhof-Immobilie sowie dem Ideenwettbewerb zum Weißquartierplatz gewinnt die Entwicklung der östlichen Innenstadt weiter an Dynamik.

Dennoch sind nicht alle bereits begonnenen „Projektbausteine“ vollständig zur Umsetzung gebracht. Hierzu zählt vor allem der „Stadtboulevard Ostbahnstraße“ (siehe Anlage 1): Bereits fertiggestellt sind hier der 1. Bauabschnitt, zwischen Maximilianstraße und Ostring, sowie der 5. Bauabschnitt, zwischen Königstraße und Weißquartierstraße. Derzeit laufen die Bauarbeiten im Bereich des 3. und 4. Bauabschnittes zwischen Weißquartierstraße und Quartier Chopin. Nach dieser baulichen Umsetzung verbleibt noch die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes zwischen Quartier Chopin und Ostring im Bereich des ehemaligen Rosenplatzes.

Der ehemalige Rosenplatz bildet eine Scharnierfunktion im innerstädtischen Raumgefüge und dient als wichtiger Orientierungspunkt in Nord-Süd-Richtung (Ostring) und in Ost-West-Richtung (Ostbahnstraße). Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ definiert diesen Bereich als wichtigen Entwicklungsbaustein innerhalb der Gesamtmaßnahme. Der Ankauf und Rückbau des Ostringpavillons sind dabei wichtige Projektziele zur durchgängigen Umsetzung des Gesamtkonzeptes, weil dadurch die baulichen Voraussetzungen zur Platz- und Straßenraumgestaltung sowie zur Neuordnung der Verkehrsbeziehungen an dieser Stelle geschaffen werden können.

Die städtebaulich wichtige Bedeutung des Bereichs „Rosenplatz“ ist momentan auch Gegenstand von so genannten „Vorbereitenden Untersuchungen“ gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes (Stadtratsbeschluss vom 23. Mai 2017).

Im Bereich des ehemaligen Rosenplatzes fehlen derzeit bauliche Verflechtungen zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Gebäuden in weiten Teilen, wodurch die Aufenthaltsqualität des Stadtraumes nachteilig beeinflusst wird. Die gestalterischen, stadträumlichen und funktionalen Defizite im öffentlichen Raum und der in Teilen festzustellende Sanierungsrückstand in den angrenzenden Gebäuden führen zu einem wechselseitig bedingten Entwicklungsstau. Zur wesentlichen Verschlechterung der Gesamtsituation trägt auch das Gebäude des Ostringpavillons bei, das sowohl gestalterisch, stadträumlich als auch funktional (u. a. Leerstand und Spielhalle) den oben aufgeführten Projektzielen der Stadtumbaumaßnahme widerspricht (siehe Anlage 2).

In der Vergangenheit sind immer wieder Diskussionen entbrannt, die den Ankauf und Abriss des Pavillons in Frage stellen. Zu den wesentlichen Diskussionspunkten zählen der Kostenaufwand für Erwerb und Rückbau sowie der dafür notwendige Eingriff in Privateigentum.

Um die Entscheidungsfindung zu erleichtern und um den gestalterischen Mehrwert, den ein Rückbau des Pavillons bewirken kann, zu visualisieren, wurde im Februar 2018 das Ingenieurbüro Mailänder Consult GmbH aus Karlsruhe mit stadträumlichen Studien beauftragt. Es sollte untersucht werden, wie ein Ausbau des 2. Bauabschnittes der Ostbahnstraße mit Erhalt und mit Rückbau des Ostringpavillons gestalterisch, stadträumlichen und funktional umgesetzt werden kann und welche Vor- und Nachteile sich daraus ergeben (siehe Anlagen 3-5).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Variante 2 – verbunden mit dem Abbruch des Pavillons – die gestalterischen, stadträumlichen und funktionalen Entwicklungschancen ermöglicht, die auch wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption „Stadtboulevard Ostbahnstraße“ sind. Dies sind im Einzelnen:

- Schaffung eines neuen Stadtplatzes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Platzmitte und den Platzrandzonen

- Schaffung einer neuen „Adresse“, wovon auch die Platzrandnutzungen profitieren können
- Schaffung neuer Möglichkeiten zur Begrünung des Stadtraums
- Verbesserung und Ausweitung der Wegebeziehungen
- Schaffung von Stellplätzen
- Verbesserung der Verkehrssicherheit durch übersichtliche Platzgestaltung
- Stadträumliche Optimierung durch die Schaffung von Sichtachsen

Es ist erforderlich, dass eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen getroffen wird, um den baulichen Lückenschluss im „Stadtboulevard Ostbahnstraße“ innerhalb der Laufzeit der Stadumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ und des damit festgelegten Förderzeitraums vollenden zu können. Ferner wird die Entscheidung auch den Eigentümern des Pavillons, die nunmehr eine klare Entscheidung zur weiteren Verwendung der Immobilie wünschen, Gewissheit über die Zukunft und das weitere Vorgehen geben.

Weiteres Vorgehen:

- Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch für den Bereich des „Rosenplatzes“
- Beschluss eines Sanierungsgebietes
- Umgehende Aufnahme konkreter Grundstückskaufverhandlungen mit den Eigentümern der Geschäftseinheiten im Pavillon zum Ankauf des Pavillons nur sofern alle 4 Eigentümer zu vertretbaren Bedingungen verkaufsbereit sind
- Abriss des Pavillons und Bau des Rosenplatzes

Auswirkungen:

Produktkonto: 51113.52924, 5410.096303 und 5410.096304

Haushaltsjahr: 2019 ff.

Betrag: 2.400.000 € nach derzeitigem Kenntnisstand

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja

Sonstige Anmerkungen:

Der städtische Anteil an den förderfähigen Kosten beträgt 10%.

Der Mittelbedarf ist im Haushalt 2019 und in der Finanzplanung aufgeführt.

Anlagen:

Anlage 1: Gestaltungskonzept „Stadtboulevard Ostbahnstraße“, Projektstand

Anlage 2: Darstellung der Bestandssituation im Bereich ehemaliger Rosenplatz

Anlage 3: Lageplan mit Visualisierungsstandorten

Anlage 4: Visualisierung der stadträumlichen Situation ehemaliger Rosenplatz mit Erhalt und Rückbau Pavillon

Anlage 5: Mögliche Verkehrsbeziehungen mit Erhalt und Rückbau Pavillon

Anlage 6: Gegenüberstellung der Varianten

Anlage 7: Gegenüberstellung der Kosten mit Erhalt und Rückbau Pavillon

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Dezernat III - BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Liegenschaftsabteilung

Schlusszeichnung:

