

Drucksache Nr.: 206/2020

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1**

Az.: 220TJ

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	20.08.2020	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich
Ostbahnstraße/Maximilianstraße in Landau,
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt, keine Bedenken oder Anregungen zu dem o.g. Planvorhaben zu formulieren, da keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu erwarten sind.

Begründung:

Die Stadt Landau hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Schreiben vom 13.07.2020 darum gebeten, bis spätestens 21.08.2020 Stellung zum Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße zu nehmen.

Bereits mit Schreiben vom 9.01.2020 hat die Stadt Landau die Stadt Neustadt an der Weinstraße um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten, worüber auch der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 21.01.2020 in Kenntnis gesetzt wurde.

Planungsanlass und Planungsziele

Durch die Eröffnung eines großen Kaufhof Warenhauses im Jahr 1964 entstand an dieser Stelle ein markantes, städtebauliches Wahrzeichen direkt am Bahnhofsvorplatz, das in Folge eine wichtige Funktion im Einzelhandelsgefüge der Innenstadt übernahm. Mittlerweile wird das Gebäude nur mehr in Teilen als Verkaufsfläche genutzt, weite Bereiche stehen leer und weisen erhebliche Bauschäden auf.

Aufgrund des irreparablen Instandhaltungszustand und der vorhandenen erheblichen Bauschäden soll das Gebäude allerdings rückgebaut werden, sodass ein neuer Gebäudekomplex realisiert werden kann, der eine urbane Nutzungsmischung zum Gegenstand hat und das Bahnhofsumfeld und den Boulevard Ostbahnstraße weiter belebt und aufwertet.

Die Grundlage für die Planung bildet der Siegerentwurf des Büros Tilman Probst Architekten

aus München, der aus einem – im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren – vorgeschalteten architektonischen Realisierungswettbewerb hervorgegangen ist.

Der Entwurf sieht auf dem etwa 0,54 ha großen Areal, welches sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau befindet, eine Blockrandbebauung mit großzügigen Innenhof vor. Dabei ist das gesamte Erdgeschoss dem Einzelhandel vorbehalten. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoss ist sichergestellt, dass die zukünftigen Einzelhandelsbetriebe maximal eine Fläche von 3.200 m² (heute 5.400 m²) einnehmen und damit keine überdimensionierten Einzelhandelsangebote entstehen. In den Obergeschossen befinden sich Büros, Wohnungen und Serviced Apartments (komplett eingerichtete, auf Zeit mietbare Apartments) sowie im obersten Geschoss eine öffentlich zugängliche Gastronomie.

Veränderungen im Rahmen des Planungsprozesses

Im Vergleich zum Vorentwurf ist erkennbar, dass sich die Nutzungsarten geändert haben. Im Vorentwurf war der größte Bereich des Areals als Urbanes Gebiet sowie der westliche Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt. Im Entwurfsstand ist das zuvor als Urbane Gebiet ausgewiesene Areal nun als Sondergebiet „Urbane Nutzungen und Einzelhandel“ sowie der westliche Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB geschaffen werden. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse wurde es jedoch als zielführender angesehen, das erforderliche Baurecht im Wege eines Regelbebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag zu schaffen. Das beschleunigte Verfahren gemäß 13a BauGB wird unverändert angewandt.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Sinne des Baugesetzbuches zu erwarten. Die Verwaltung schlägt daher vor, keine Bedenken oder Anregungen zu äußern.

Neustadt an der Weinstraße, 22.07.2020

Beigeordneter