



Sitzungsvorlage
610/507/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.05.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.05.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	29.05.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	05.06.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.06.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“;
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gem. Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“, einschließlich der textlichen Festsetzungen und der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen vom April 2018 wird als Entwurf beschlossen und die Begründung einschließlich des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ in der Fassung vom April 2018 und der dazugehörigen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

Begründung:

Anlass und bisherige Planungsschritte:

Der vorhandene Lebensmittelmarkt in der Wieslauterstraße 55 wird in hohem Maße frequentiert, stößt jedoch seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Da eine Erweiterung des bestehenden Marktes aus energetischen Gesichtspunkten, innerbetrieblichen Abläufen und einem veränderten Kaufverhalten wenig zukunftsfähig ist, soll das Gebäude abgebrochen und auf dem gleichen Grundstück neu errichtet werden.

Am 21.03.2018 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters in der Wieslauterstraße 55 gestellt (Anlage 2).

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt in der Kernstadt Landau an der Wieslauterstraße und umfasst die Flurstücke 3576, 3576/1, 3586/2 und 3586/4 in der Gemarkung Landau mit einer Größe von 6.488 m² (siehe Lageplan in Anlage 1).

Auf der Nord-, Ost- und Westseite ist das Gelände von Wohnbebauung in mehrgeschossiger Zeilenbauweise umgeben. Südlich grenzt das Areal an die Wieslauterstraße, im Südosten befindet sich eine benachbarte Tankstelle.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein bestehender Lebensmitteldiscounter, der durch den geplanten Neubau ersetzt werden soll. Das Grundstück ist größtenteils bebaut, jedoch umlaufend mit einem ca. 3 m breiten Grünstreifen eingefasst.

Die Erschließung erfolgt über die Wieslauterstraße.

Ziele des Vorhabenträgers:

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.440 m² Verkaufsfläche. Aktuell liegt die Verkaufsfläche bei 1.164 m²

Mit dem Neubau verfolgt der Antragsteller folgende Ziele:

- Verbreiterung der Gänge
- Verringerung der Regalhöhen
- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden durch eine Neuordnung der bestehenden Parkplätze nachgewiesen. Insgesamt sind für das Vorhaben 101 Stellplätze vorgesehen.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis:

Für das Areal existiert kein Bebauungsplan. Für den Planbereich liegt ein Planungserfordernis vor, da die geplante Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet. Somit sind die Einfügekriterien des § 34 BauGB obsolet und die städtebaulich geordnete Steuerung des Projekts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche an der Wieslauterstraße dar. Aufgrund der Großflächigkeit des Marktes muss für den Standort im Bebauungsplan ein Sondergebiet ausgewiesen werden, welches auf den Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan übertragen werden muss. Die nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Als Planungsziel sind zunächst die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung an einem überwiegend integrierten und wohnortnahen Standort anzuführen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung erhöht zudem die Ausnutzung vorhandener Versorgungsflächen und beugt innerstädtischen Brachflächen vor.

Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept

Da die Planung die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 1.164 m² auf zukünftig 1.440 m² zum Ziel hat, handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Um eine Regionalbedeutsamkeit ausschließen zu können, wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses die städtebauliche Verträglichkeit ebenso wie die Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielvorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz überprüft. Darüber hinaus wurde eine Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des bestehenden Einzelhandelskonzeptes (2010) sowie dessen aktueller Fortschreibung (2018) vorgenommen.

Der Standort liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich von Landau, es handelt sich aber dennoch um eine städtebaulich integrierte Lage. Gemäß der Landauer Sortimentsliste handelt es sich bei Nahrungsmitteln um ein zentrenrelevantes und nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Durch die Wirkungsanalyse wird die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz bestätigt. Das Vorhaben steht zudem im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2010 sowie dessen aktueller Fortschreibung.

Planungsverfahren:

Der Bauungsplan kann nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgesehen werden. Die Umweltbelange finden jedoch in der Begründung und in der Abwägung Beachtung.

Durch den Bebauungsplan wird die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.440 m² vorgenommen.

Erforderliche Fachgutachten

Nach den Regelungen des § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung kein Umweltbericht erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes bedarf es jedoch eines Artenschutzgutachtens, welches bereits im Vorgriff zur Entwurfsplanung mit Datum vom 28.08.2017 erstellt wurde.

Aufgrund der Lage an der Wieslauterstraße sowie in Kombination mit dem anfallenden Liefer- bzw. Kundenverkehr wurde zuvor ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

Weitere Gutachten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig, können aber jederzeit unter Kostentragung des Antragstellers nachgefordert werden.

Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Aufstellungs- Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Entwurf

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf

Anlage 5: Textliche Festsetzungen, Entwurf

Anlage 6: Begründung, Entwurf

Anlage 7: Umweltauswirkungen - Überschlägige Prüfung, Entwurf

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.