Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/539/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.12.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	10.12.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	18.12.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55"; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ vom April 2018 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom 6. Dezember 2018 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ vom April 2018 entsprechend den in der als Anlage 7 beigefügten Synopse vom 6. Dezember 2018 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ wird in der Fassung vom Dezember 2018 zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Begründung und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gebilligt (Anlagen 1-4).

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ in der Fassung vom Dezember 2018 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Begründung:

1. Planungsanlass, Planungsziele und Vorhabenbeschreibung:

Am 21.03.2018 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters in der Wieslauterstraße 55 gestellt (Anlage 2). Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit rund 1.440 m² Verkaufsfläche (plus 276 m² zum Bestand) im Erdgeschoss sowie rund 250 m² Personalräumen im Obergeschoss. Durch diese

Nutzungsintensivierung werden sich die Anzahl der Stellplätze von 114 auf 104 sowie die unversiegelten Flächen von rund 1.100 m² auf rund 910 m² reduzieren.
Gegenüber dem Entwurf zur Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägers öffentlicher Belange im Juli/ August 2018 strebt der Vorhabenträger an der nördlichen Grundstücksgrenze keinen 3,0m Grenzabstand, sondern eine Grenzbebauung an. Diese Grenzbebauung ist möglich, da im Sommer 2018 die erforderliche schriftliche Zustimmung der nördlichen Grundstückseigentümer durch den Vorhabenträger eingeholt wurde.
Sämtliche Änderungen gegenüber dem Entwurf zur letzten Offenlage sind in Anlage 5 ersichtlich.

Die Planungsziele seitens des Vorhabenträgers sind die Verbesserung der Kundenfreundlichkeit und der innerbetrieblichen Logistik sowie die Optimierung der internen Arbeitsabläufe. Hierdurch sollen die betriebswirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb langfristig gesichert werden.
Seitens der Stadt Landau in der Pfalz sind als Planungsziele die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung an einem überwiegend integrierten und wohnortnahen Standort anzuführen. Ferner erhöht eine städtebaulich geordnete und verdichtete Entwicklung die Ausnutzung vorhandener Grundstücks- und Erschließungsflächen, ohne stadtklimatische Aspekte bei der Planung zu vernachlässigen.

Für das Areal existiert kein Bebauungsplan. Für den Planbereich liegt ein Planungserfordernis vor, da die geplante Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und von nennenswerten städtebaulichen Auswirkungen der Planung auszugehen ist (für solche Fälle sieht der Gesetzgeber die Festsetzung eines entsprechenden „Sondergebietes“ i. S. d. BauNVO vor).
Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche an der Wieslauterstraße dar. Aufgrund der geplanten Großflächigkeit ist im Flächennutzungsplan 2010 eine Sonderbaufläche darzustellen. Dies erfolgt durch eine nachträgliche Anpassung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
Der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen „Flächennutzungsplan 2030“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet bereits eine bestehende Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

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. Auf der Nord-, Nordost- und Westseite ist der Geltungsbereich von Wohnbebauung unterschiedlicher Geschossigkeit in Zeilenbauweise umgeben. Südlich grenzt die Wieslauterstraße an, im Südosten befindet sich eine Tankstelle.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein bestehender Lebensmitteldiscounter, der über die Wieslauterstraße erschlossen ist. Das Grundstück ist größtenteils bebaut bzw. mit Stellplätzen und Zufahrtsflächen versiegelt. Entlang der Grundstücksgrenzen verläuft ein rund 3 m breiter Grünstreifen. Im nordöstlichen Bereich besteht eine rund 3m hohe Lärmschutzwand.

3. Fachgutachten:

Folgende Gutachten wurden bis dato erstellt und liegen dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde:

1. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes wurde jedoch ein Artenschutzgutachten erstellt.
2. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und zur Prognose der betrieblichen Schallemissionen wurde im September 2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Aufgrund der Verschiebung des Gebäudes an die nördliche Grundstücksgrenze wurde im September 2018 eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme vorgelegt.
3. Die Verträglichkeit mit den landesplanerischen und örtlichen Vorgaben zum Thema Einzelhandel (LEP IV, Einheitlicher Regionalplan, Einzelhandelskonzept der Stadt Landau) wurde in einer städtebaulichen Wirkungsanalyse im Februar 2018 gutachterlich geprüft.
4. Aufgrund der Stellungnahme des EWL im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Oktober 2018 eine gutachterliche Stellungnahme zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächen-/ Niederschlagswasser vorgelegt. Diese wurde im November 2018 mit einem umfassenden Erläuterungsbericht ergänzt.
5. Im Oktober 2018 wurde im Zusammenhang mit dem Umgang des anfallenden Oberflächen-/ Niederschlagswassers ein Bericht zur Altlasten- und Baugrunduntersuchung erstellt.

4. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 6):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.07.2018 bis 20.08.2018 gingen zwei Stellungnahmen ein:

- In einer ersten Stellungnahme teilt der Grundstückseigentümer der Adresse Wieslauterstraße 12d mit, dass hinsichtlich des Verkehrslärms nicht nachvollziehbare Aussagen im Planentwurf vorhanden seien und die Liefer-LKW derzeit durch das Wohngebiet nach Westen an-/ abfahren und mehrere Probleme verursachen. Deshalb solle ein Durchfahrtsverbot für LKW in der Wieslauterstraße umgesetzt werden.
  Verwaltungsempfehlung: An der Planung festhalten, da die Bedenken großteils nach Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen nicht geteilt werden, zu erheblichen Nachteilen für andere ortsansässige Betriebe führen würden, immissionsschussrechtlich nicht erforderlich sind bzw. nicht im Bebauungsplan geregelt werden können. Die Wieslauterstraße ist eine öffentliche Straße mit Erschließungsfunktion für alle anliegenden Nutzungen, so dass Durchfahrtsverbote oder -beschränkungen unter diesen Rahmenbedingungen nicht möglich und auch nicht gewollt sind. Das Verbot von Anlieferungen in der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) wird im Durchführungsvertrag zum VEP geregelt.

- In einer zweiten Stellungnahme schlagen drei Personen der Anschrift Klingbachstraße 52d vor, dass Kühlaggregate an der Parkplatzseite angebracht werden sollen.
  Verwaltungsempfehlung: An der Planung festhalten, da, entgegen der derzeitigen Situation, die Kühlaggregate nicht an der Nordfassade angebracht werden, sondern auf dem Dach der Anlieferung im westlichen Gebäudebereich. Hierdurch ist eine Anordnung der Kühlaggregate auf der Südseite des Gebäudes nicht erforderlich. Darüber hinaus sieht der Vorhabenträger – entgegen der Annahmen im Schallgutachten – eine nochmals lärmtechnisch optimierte Integral-/ Kälteanlage vor, so dass die Grenzwerte nochmals weiter unterschritten werden. Die Anordnung und die technische Ausführung der Aggregate werden im Durchführungsvertrag zum VEP geregelt. Weiterhin kommt es auch aufgrund der Verschiebung des Gebäudes auf die nördliche Grundstücksgrenze - auch unter der

Annahme einer bislang vorgesehenen lärmintensiveren Ausführung der Aggregate - zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte.

5. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 7)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2018 bis zum 20.08.2018. Es gingen neun abwägungserhebliche Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde: Es soll pro 4 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Die Stellplätze südlich und östlich entlang des Gebäudes sollten mit Bäumen gegliedert werden. Der Pflanzstreifen entlang der Wieslauterstraße ist mindestens 2m breit anzulegen. Die Baumreihe entlang der Wieslauterstraße sollte auch in der Grünfläche fortgeführt werden. Es bestehen Widersprüche zwischen zu erhaltenden Bestandsbäumen und der Planzeichnung. Die Lärmschutzwand sollte begrünt werden. In der Pflanzliste sollte 2 Arten gestrichen werden. Gefällte Bäume sollten im Verhältnis 1:1 ersetzt werden.
  Verwaltungsempfehlung: Aufgrund der sehr beengten räumlichen Verhältnisse wird die Anzahl der Bäume je Stellplatz bei 5 Bäumen je Stellplatz unverändert beibehalten, wird der Pflanzstreifen auf mindestens 1,5 m verbreitet, werden Bäume südlich und östlich entlang des Gebäudes nicht festgesetzt. Die Baumreihe wird in der Grünfläche ergänzt. Es wird textlich festgesetzt, dass die bestehende Begrünung der Lärmschutzwand dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen ist und dass gefällte Bäume im Verhältnis 1:1 zu ersetzen sind. Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Bestandsbäume und die Pflanzliste hinsichtlich der 2 Arten korrigiert.

- Stellungnahme des EWL: Das Grundstück ist über den Regenwasser- und Mischwasserkanal am Kanalnetz angeschlossen und sollte so beibehalten bleiben. Es sollten im Rahmen der Klimaanpassung und Starkregenvorsorge (Überflutungsschutz) im verdichteten innerstädtischen Bereich anstehende Baumaßnahmen als Gelegenheitsfenster genutzt werden, auch die Innenstadtbereiche in eine wassersensitive Stadt zu überführen. Daher sollten eine Dachbegrünung und ein Ablauf in die Grünstreifen und Retention in einem Rigolen-System mit gedrosseltem Überlauf in den Regenwasserkanal festgesetzt werden (Rückhalteraum: 400m³/ha oder Drosselabflussspende von 16 l/s*ha).
  Verwaltungsempfehlung: Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme sind die Grün- und Stellplatzflächen für eine ordnungsgemäße Muldenversickerung für Ereignisse mit 5-jährlicher und 30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit ausreichend. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung werden ergänzt.
  Hinsichtlich der Dachbegrünung konnte mit dem Vorhabenträger dahingehend eine Übereinkunft erzielt werden, dass zur Kompensation des hohen Versiegelungsgrades und zur Verbesserung des Stadtklimas das Hauptdach des Gebäudes (rd. 90% der gesamten Dachfläche) als Gründach ausgeführt wird. Eine entsprechende Regelung wird textlich festgesetzt und im Durchführungsvertrag geregelt.

- Stellungnahme der freiwilligen Feuerwehr Landau: Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen.
  Verwaltungsempfehlung: An der Planung festhalten, da es sich bei dem Plangebiet um eine erschlossene Fläche handelt, die Anlagen zur Löschwasser-

versorgung bereits hergestellt sind und im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. des Bauvorhabens nicht verändert werden.

- Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie: Das Vorhaben liegt im Randbereich der historischen Festung Landau. Das Vorkommen von Festungsüberresten kann nicht ausgeschlossen werden. Für Bodeneingriffe ist daher besondere Sorgfalt geboten und die Erdarbeiten sind gemäß der Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, auszuführen. Darüber hinaus wird auf verschiedene die Bauausführung betreffende Punkte hingewiesen.
  Verwaltungsempfehlung: Ergänzung eines Hinweises zur Lage innerhalb des Denkmals Festung Landau.

- Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau: Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Erdölgewinnungsbetriebes "Landau", innerhalb des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe "Landau Südwest" sowie innerhalb der Bewilligung für Erdwärme und Sole "Landau-Süd".
  Verwaltungsempfehlung: Ergänzung eines Hinweises auf die Erlaubnis-/ Bewilligungsfelder.

- Stellungnahme der Polizeiinspektion Landau: Die Stellplätze sollten ausreichend dimensioniert sein (2,75m-3,00m Breite), damit den größeren Fahrzeugen (SUV) ein problemloses Ein-/ Ausparken ermöglicht wird. Gerade auf den innerstädtischen Parkplätzen sind zahlreiche Parkplatzunfälle zu beklagen.
  Verwaltungsempfehlung: Die normalen Stellplätze sind mit einer Breite von 2,5 m bzw. 2,7 m geplant. Das Ziel des Vorhabenträgers ist die Herstellung möglichst vieler Stellplätze auf dem beengten Grundstück. Die Garagen-Verordnung Rheinland-Pfalz sieht eine Mindestbreite von 2,5 m vor und wird somit eingehalten. Aufgrund der sehr beengten räumlichen Verhältnisse und der eingehaltenen gesetzlichen Vorgaben wird der Anregung nicht gefolgt.

- Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien, sodass bei der Bauausführung verschiedene Vorgaben zu beachten sind.
  Verwaltungsempfehlung: An der Planung festhalten, da es sich bei den Leitungen um Hausanschlüsse handelt, die regelmäßig nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

- Stellungnahme der Wintershall Holding GmbH: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnis-/Bewilligungsfeldes „Landau-Südwest", sodass ein Hinweis auf das Erlaubnis-/Bewilligungsfeld ergänzt werden sollte.
  Verwaltungsempfehlung: Ergänzung eines Hinweises auf die Erlaubnis-/ Bewilligungsfelder.

- Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH: Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.
  Verwaltungsempfehlung: Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans, sodass keine Änderung erforderlich ist.

6. Informationen zum Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Dem Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt werden. Erst danach und bei Vorliegen des

unterzeichneten Durchführungsvertrages kann der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.
Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus werden im Durchführungsvertrag folgende Schallschutzmaßnahmen geregelt:

- Einhausung der Laderampe und der LKW-Andockstation
- Begrenzung der LKW-Anlieferungen pro Tag
- Verzicht auf Anlieferungen zwischen 22.00 und 6:00 Uhr.
- Aufstellung und Ausgestaltung maschinentechnischer Anlagen bzw. Aggregate auf dem Dach der Anlieferungsrampe im westlichen Grundstücksbereich.
- Ausbildung des Hauptdaches als extensives Gründach zu mindestens 80%.
- Asphaltierung der Fahrgassen.

7. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Anlagen:

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf
Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Entwurf
Anlage 3: Textliche Festsetzungen, Entwurf
Anlage 4: Begründung, Entwurf
Anlage 5: Übersicht der Änderungen ggü. der Offenlage
Anlage 6: Synopse-Öffentlichkeit zur Entwurfsfassung
Anlage 7: Synopse-TÖB zur Entwurfsfassung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: