



Sitzungsvorlage 610/547/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 20.02.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.03.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	12.03.2019	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	19.03.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	02.04.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwurfsfassungen vom April 2018 und Dezember 2018 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom 19. Februar 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwurfsfassungen vom April 2018 und Dezember 2018 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom 19. Februar 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom Februar 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Begründung:

1. 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 umgeben. Südlich grenzt die Wieslauterstraße mit Wohnbebauung im westlichen Bereich an, im Südosten befindet sich eine Tankstelle.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein bestehender Lebensmittel-discounter, der über die Wieslauterstraße erschlossen ist. Das Grundstück ist größtenteils bebaut bzw. mit Stellplätzen und der Zufahrt versiegelt. Entlang der Grundstücksgrenzen verläuft ein rund 2-3 m breiter Grünstreifen. Im nordöstlichen Bereich besteht eine rund 3 m hohe Lärmschutzwand.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Vorhabenbeschreibung:

Am 21. März 2018 wurde der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters in der Wieslauerstraße 55 gestellt. 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. Das Gebäude soll zudem auf die nördliche Grundstücksgrenze platziert werden. 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.

Die Planungsziele seitens des Vorhabenträgers sind die Verbesserung der Kundentreue sowie Optimierungen der internen Logistik und Arbeitsabläufe. Hierdurch sollen langfristig die betriebswirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb 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 trägt die Vorhabenplanung zu einer städtebaulich geordneten und verdichteten Ausnutzung vorhandener Grundstücks- und Erschließungsflächen bei, 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. 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 Wieslauerstraße dar. Zukünftig ist eine Sonderbaufläche darzustellen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen „Flächennutzungsplan 2030“ stellt bereits eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

3. Fachgutachten:

Es wurden Fachgutachten zu folgenden Belangen erstellt und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt:

1. Artenschutz
2. Schall/ Immissionsschutz
3. Einzelhandelsverträglichkeit mit den landesplanerischen und örtlichen Vorgaben
4. Oberflächen-/ Niederschlagswasser
5. Altlasten- und Baugrunduntersuchung

4. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 5):

Während der Beteiligungen der Öffentlichkeit im August 2018 und Januar/ Februar 2019 gingen insgesamt fünf Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Durchfahrtsverbot für Lkw in der Wieslauerstraße
- Änderung der Wieslauerstraße in eine von Ost nach West verlaufende Einbahnstraße
- Lärmbelastungen durch technische Anlagen des Marktes und durch Straßenverkehr

- Wertminderung von benachbarten Grundstücksflächen
- Gebäudehöhe

Vorschlag zur Bewertung der v. g. Themen (im Detail: siehe Synopsen):

- Der Anregung ein Durchfahrtsverbot einzurichten wird nicht zugestimmt, da dies zu Nachteilen für andere ortsansässige Betriebe führen würde, immissionsschussrechtlich nicht erforderlich ist und nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann.
- Der Anregung, die Wieslauterstraße in eine Einbahnstraße zu ändern, wird nicht zugestimmt, da diese Änderung zu Mehrbelastungen in untergeordneten, schmalen und schlechter ausgebauten Straßen (z.B. der Erlenbachstraße) führen würde.
- Den Bedenken hinsichtlich der Lärmbelastungen bzgl. der Lüftungs-/ Kühlanlagen wird aufgrund der Veränderung der Anlagenstandorte, der optimierten technischen Gebäudeausrüstung, der gutachterlichen Bewertung, der Einhaltung der Immissionsrichtwerte und teilweise der Nichtregelbarkeit in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zugestimmt.
- Den Bedenken hinsichtlich einer Minderung des Grundstückswertes wird nicht zugestimmt, da die geplanten Emissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte der umliegenden Grundstücke einhalten und die geplante Gebäudehöhe sich den umliegenden Gebäudehöhen deutlich unterordnet.

5. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 6)

Während der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange im August 2018 und Januar/ Februar 2019 gingen insgesamt 16 abwägungserhebliche Stellungnahmen zu folgenden Themen ein. Diese wurde in den Planunterlagen berücksichtigt:

- Naturschutz (4 zusätzliche Bäume, Verbreiterung des Pflanzstreifen von mind. 0,8 m auf mind. 1,5 m, Erhaltungspflicht für Wandbegrünung, Ersatzpflicht für abgehende Bäume)
- Niederschlagswasserversickerung (Starkregenvorsorge und Pflicht zur Niederschlagswasserversickerung durch Versickerungsmulden für 5- und 30-jährliche Ereigniswahrscheinlichkeiten, Pflicht zur mind. 80%-igen Dachbegrünung als Ausgleich für hohen Versiegelungsgrad)
- Löschwasserversorgung (Ergänzung eines Hinweises)
- Plangebiet liegt im Randbereich der historischen Festung Landau (Ergänzung eines Hinweises)
- Plangebiet liegt innerhalb des Erdölgewinnungsfelds "Landau", des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Landau Südwest", der Bewilligung für Erdwärme und Sole "Landau-Süd" (Ergänzung eines Hinweises)

Folgende Anregungen aus Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange werden, aufgrund der sehr engen Grundstücksverhältnisse oder technische Erfordernissen, zurückgewiesen (im Detail: siehe Synopsen):

1. Festsetzung einer vollständigen Dachbegrünung (festgesetzt: mindestens 80% der Dachflächen sind zu begrünen)
2. Vergrößerung der Stellplatzbreite auf bis zu 3,0 m (festgesetzt: 2,5m)
3. Vergrößerung der Grünflächenbreite entlang der Wieslauterstraße auf mindestens 2,0 m (festgesetzt: mind. 1,5m)
4. Pflanzung von 1 Laubbaum je vier Stellplätze (festgesetzt: 1 Laubbaum je fünf Stellplätze)

5. Gliederung der Stellplätze mit Laubbäumen direkt am Markt (festgesetzt: keine Baumpflanzungen direkt am Markt)

6. Planänderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Nr.	Fassung zum Aufstellungsbeschluss	Fassung zum Satzungsbeschluss
1	zulässige Geschossfläche: 2.200 m ²	zulässige Geschossfläche: 2.500 m ²
2	3,0 m Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze	Verschiebung der Baugrenze auf die nördliche Grundstücksgrenze
3	Zahl der Stellplätze: 100	Zahl der Stellplätze: 104
4	Mindestens 0,8 m breite Grünfläche entlang der Wieslauerstraße	Mindestens 1,5 m breite Grünfläche entlang der Wieslauerstraße
5	Keine Aussage zu Dachbegrünungen	Dachflächen sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten
6	Keine Aussage zu Versickerungsanlagen	Niederschlagswasserversickerungsanlagen (Sickerflächen, Mulden) sind herzustellen.

Darüber hinaus kam es zu geringfügigen Änderungen der Festsetzungen sowie zahlreichen Ergänzungen der Hinweise und der Begründung.

7. Informationen zum Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Bauausschuss hat am 12.2.2019 dem Entwurf zugestimmt. Bürgermeister Dr. Ingenthron hat den Vertrag am 13.2.2019 unterzeichnet, sodass diese Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorliegt.

Gegenstand des Vertrages sind ergänzende Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Verpflichtungen der Vorhabenträgerin sowie die Kostentragung des Planungsverfahrens.

8. Weiteres Vorgehen

Nachdem die o.g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Satzungsfassung
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Satzungsfassung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen, Satzungsfassung
- Anlage 4: Begründung, Satzungsfassung
- Anlage 5: Synopse-Öffentlichkeit
- Anlage 6: Synopse-TÖB

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.