

Stadt Landau in der Pfalz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 37,
Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße
55“**

Gebiet nördlich der Wieslauterstraße zwischen den Anwesen Dammühl-
straße 28 und Wieslauterstraße 51.

ENTWURF – Stand: 20.02.2019

IV. BEGRÜNDUNG

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Bearbeiter:
Mark Kieser, Maximilian Render

Planungsbüro PISKE
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen
Bearbeiter:
Claudia Deubig / Ulrich Villinger

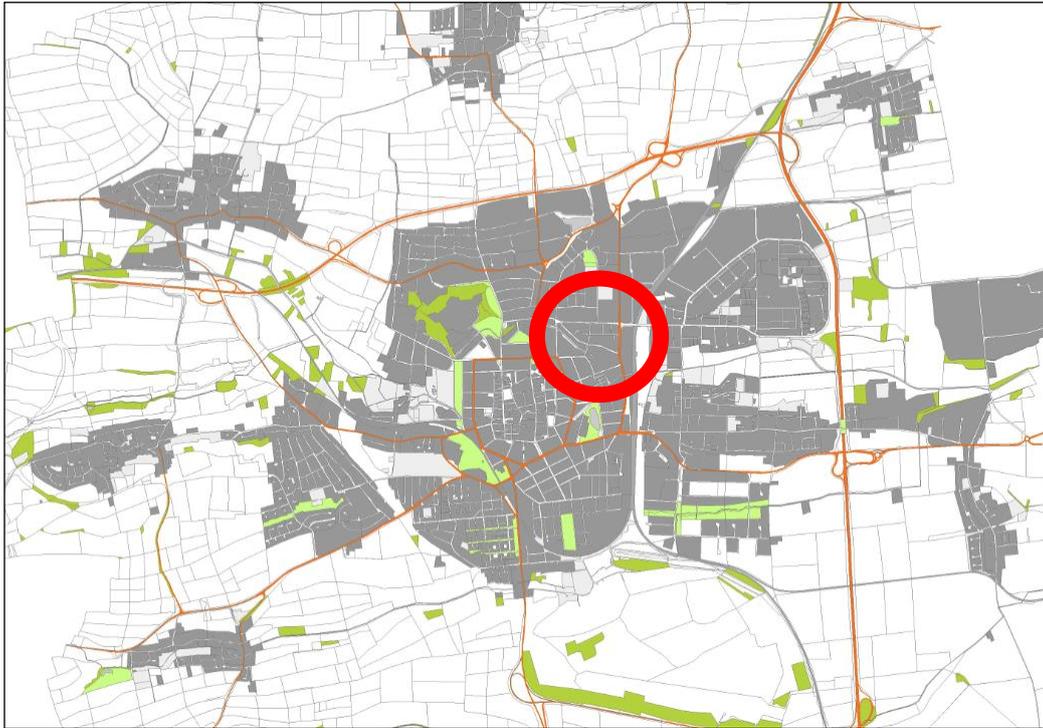
Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	5
3. Verfahren	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	6
4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	6
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
4.3. Flächennutzungsplan.....	9
4.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Landau	9
4.5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	12
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	13
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele.....	14
6.1. Vorhandene Nutzungen	14
6.1.1. Abwägungsbeachtlichkeit.....	14
6.1.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	14
6.1.3. Abgeleitete Planungsziele	15
6.2. Immissionsschutz	15
6.2.1. Abwägungsbeachtlichkeit.....	15
6.2.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	16
6.2.3. Abgeleitete Planungsziele.....	18
6.3. Erschließung.....	18
6.3.1. Abwägungsbeachtlichkeit.....	18
6.3.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	19
6.3.3. Abgeleitete Planungsziele	19
6.4. Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild.....	19
6.4.1. Abwägungsbeachtlichkeit.....	19
6.4.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	19
7. Planung.....	21
7.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers	21
7.1.1. Zielsetzungen der Fa. LIDL.....	21
7.1.2. Umfang der Erweiterung	21
7.1.3. Sortimentsstruktur	22
7.2. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan.....	23
7.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	23
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	24
7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	24
7.2.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten.....	24

7.2.5. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	24
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
7.4. Verkehrserschließung.....	26
7.5. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	26
7.6. Artenschutz.....	27
7.7. Immissionsschutz	28
7.8. Ver- und Entsorgung.....	31
7.9. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	32
8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	33
8.1. Räumlicher Einzugsbereich	33
8.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	34
8.3. Umsatzerwartung.....	35
8.4. Umsatzumverteilungen.....	36
8.5. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	38
8.6. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau.....	39
9. Durchführungsvertrag	39
10. Bodenordnung	39

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum des Stadtgebietes westlich der Maximilianstraße und nördlich der Wieslauterstraße. An das Plangebiet schließt sich im Norden und Westen Wohnbebauung sowie im Osten und Süden weitere gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsmärkte der Stadt Landau an.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden:
durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 3582/9, 3582/8 und 3582/5
- im Osten:
durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 3590, 3590/7, 3590/8 und 3586/3
- im Süden:
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2526/34 (Wieslauterstraße),
- im Westen:
durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 3569

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 3576, 3586/2, 3586/4 sowie 3576/1 und weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. **Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele**

Die Firma LIDL betreibt in der Stadt Landau auf den Flurstücken Nr. 3576, 3586/2, 3586/4 sowie 3576/1, Wieslauterstraße 55, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. LIDL einen Neubau des Marktes auf dem gleichen Grundstück an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 1.164 m² auf ca. 1.440 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung der Fa. LIDL ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. LIDL befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Die Stadt Landau sieht jedoch eine planungsrechtliche Absicherung des Marktes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als erforderlich an, um die durch den Markt aufgeworfenen Themen, unter anderem in Bezug auf die Auswirkungen auf den sonstigen innerörtlichen Einzelhandel, den Schallschutz und die Situation von Natur und Landschaft, lösen zu können.

Für die geplante Erweiterung wird daher die Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Planungen der Fa. LIDL decken sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Stadt Landau die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist. Das Vorhaben ist in die kommunalen Planungen zum Einzelhandel eingebunden und passt sich an die Vorgaben des aktuell in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzepts an.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Landau für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung einer gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten und für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren örtlichen Nahversorgung in Landau.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Um mögliche Konflikte frühzeitig im Bebauungsplanverfahren klären zu können, wird ungeachtet der Wahl des beschleunigten Verfahrens eine ergänzende frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zent-

ralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würden (Z 60).

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemeindebezogene Vorgaben

Die Stadt Landau ist als Mittelzentrum festgelegt und soll somit einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten. Des Weiteren ist die Stadt Landau als Siedlungsbereich Wohnen sowie Gewerbe ausgewiesen.

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung

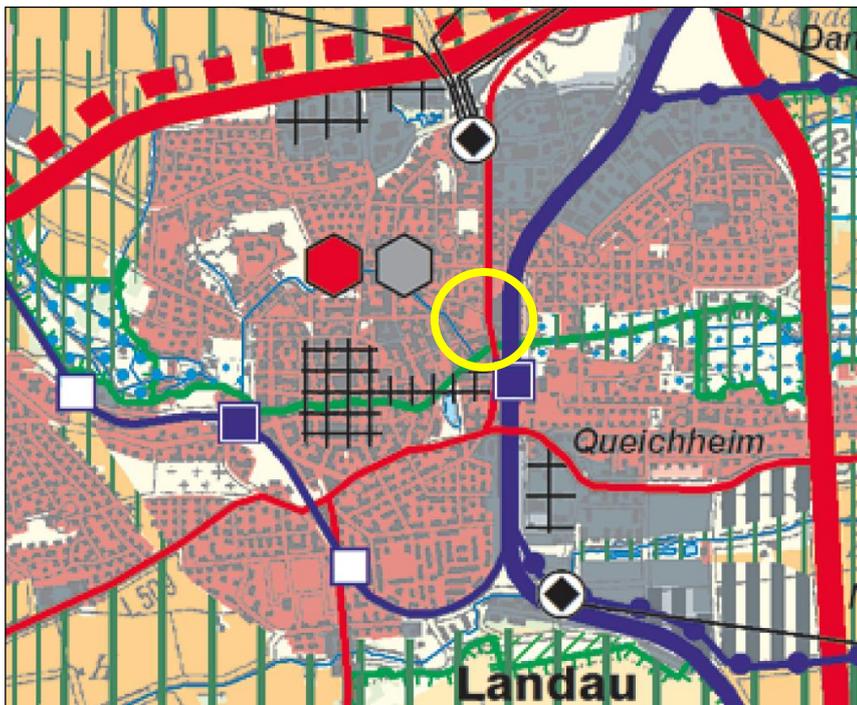
und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot).

- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Flächenbezogene Vorgaben

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Das Plangebiet liegt zugleich nicht in einem regionalplanerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Das regionalplanerische Integrationsgebot Z 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans eröffnet jedoch die Ausnahmemöglichkeit, dass Einzelhandelsgroßprojekte auch an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig sein können, sofern diese ausschließlich der Nahversorgung (insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) dienen, an städtebaulich integrierten und in Einzelhandelskonzepten und/oder städtebaulichen Entwicklungskonzepten entsprechend als „zentrale Versorgungsbereiche“ begründeten und abgegrenzten Standorten realisiert werden und die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.4 nachgewiesen wird.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau (Stand Dezember 2015) stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar.

Da die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche zu einer Großflächigkeit des Marktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO führt, kann im Bebauungsplan nicht mehr an der Darstellung einer gemischten Baufläche festgehalten werden. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

4.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Landau

Die Stadt Landau verfügt über ein Einzelhandelskonzept. Dieses wurde fortgeschrieben und im Mai 2018 vom Stadtrat Landau als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Die Ziele und Grundsätze des bisherigen Einzelhandelskonzepts sowie des Fortschreibungsentwurfs sind in der zum Vorhaben erstellten Auswirkungsanalyse (Junker&Kruse, 08.03.2018) wie folgt zusammengefasst:

„Bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens sind die Ziele und Grundsätze des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz (2010) sowie der aktuellen Fortschreibung (Entwurf Januar 2018) zu berücksichtigen.“

Das übergeordnete Entwicklungsleitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“ wurde mit dem Einzelhandelskonzept 2010 beschlossen und im Entwurf 2018 fortgeschrieben. Danach soll sich Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den künftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Landau konzentrieren.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums zu beachten. Dies ist zwar kein konkreter Prüfbestandteil der vorliegenden Untersuchung. Gleichwohl würde eine Missachtung der übergeordneten Ziele mittel- bis langfristig der gewünschten Einzelhandelsentwicklung entgegenlaufen und möglicherweise in der Konsequenz dazu führen, dass die Stadt Landau in der Pfalz dieser zentralörtlichen Funktion nicht mehr gerecht werden kann.

Zur Einordnung von Vorhaben vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes dienen die umsetzungsorientierten Grundsätze. Im vorliegenden Fall ist Grundsatz 1 (Einzelhandelskonzept 2010) einschlägig.

Dieser Grundsatz greift für das Vorhaben, da es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt. Er besagt:

- *Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) liegen.*

- *Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) liegen.*
- *Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.*

Gemäß Ausnahme 1 können im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig sein.

Gemäß Entwurf des Einzelhandelskonzeptes 2018 sollen weiterhin groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen. Für den Sonderstandort Grundversorgung Dammühlstraße / Maximilianstraße / Wieslauterstraße wird darüber hinaus die Handlungsempfehlung gegeben, dass Umstrukturierungen und maßvolle Erweiterungen bei Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen ermöglicht werden (Einzelfallentscheidung) (Entwurf Einzelhandelskonzept 2018, S. 109).

Sowohl gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz 2010 als auch seiner Fortschreibung 2018 (Entwurf Januar 2018) unterliegt das Vorhaben einer Einzelfallentscheidung.“ (Junker&Kruse, Februar 2018, S23f)

Standortgefüge des Einzelhandels in Landau

Die folgenden Aussagen sind diesem Einzelhandelskonzept entnommen:

Das Standortgefüge der Stadt Landau kann wie folgt beschrieben werden:

- Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** Landaus befindet sich innerhalb des sogenannten Innenstadtrings, welcher durch die Straßen Nordring, Westring, Südring, Marienring und Ostring gebildet wird. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist 261 Einzelhandelsbetriebe und rund 43.700 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) auf. Er nimmt damit einen Anteil von rund 30 % an der Gesamtverkaufsfläche Landaus und 64 % an allen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet ein. Insgesamt verfügt das Zentrum über Angebote in allen Warengruppen, wobei der Angebotsschwerpunkt erwartungsgemäß in der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt.
- **Wettbewerbsstandort Bestandsstandort „Johannes-Kopp-Straße/Grabengärten“**, welcher sich in autokundenorientierter Lage im Stadtteil Queichheim befindet. Dort befinden sich mit dem Elektronikfachmarkt Media-Markt und dem Verbrauchermarkt SBK Kissel zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere diesen sind weitläufige Sammelparkplätze zugeordnet. Einige kleinflächige Anbieter ergänzen darüber hinaus das Angebot im Umfeld, dazu gehören u.a. ein Fischgeschäft, ein Küchenfachmarkt, ein Bettenmarkt und ein Fachmarkt für Kfz- und Motorradzubehör.

Die Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich beträgt rund 11.800 m² (rund 8 % der Gesamtverkaufsfläche in Landau) und verteilt sich auf 10 Betriebe, somit beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb

rund 1.200 m². Angebotsschwerpunkte liegen in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie in der innenstadtrelevanten Warengruppe Elektronik / Multimedia. Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Angeboten (Baumarktsortimente, Möbel) ergänzen den Einzelhandelsbesatz am Standort.

- Der **Bestandsstandort „Gilletstraße“** befindet sich im Gewerbegebiet Nord. Es stellt einen im Rahmen der bisher verfolgten geordneten Stadtentwicklung definierten Bereich für die Entwicklung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten dar. Prägende Anbieter in diesem Bereich sind der Bau- und Gartenmarkt Gillet sowie das Möbelhaus Ehrmann mit dem Fachmarkt Küche+Bad Ehrmann. Darüber hinaus gibt es einige wenige kleinflächige Anbieter (wie einen Fliesenfachmarkt und ein Küchenstudio an der Bornbachstraße), die überwiegend über nicht innenstadtrelevante Kernsortimente verfügen.

Die Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich beträgt rund 42.800 m² (rund 30 % der Gesamtverkaufsfläche in Landau) und verteilt sich auf 12 Betriebe. Somit beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb rund 3.600 m².

- Der **Bestandsstandort Grundversorgung „Dammühlstraße/ Maximilianstraße/ Wieslauterstraße“** liegt rund 300 m nordöstlich der Landauer Innenstadt. Östlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzuges Dammühlstraße / Maximilianstraße befinden sich das SB-Warenhaus Real mit Getränkemarkt und einigen Konzessionären sowie der Möbelfachmarkt Möbel AS. Der Standort wird östlich durch eine Bahntrasse begrenzt. Westlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzuges Dammühlstraße / Maximilianstraße besteht nördlich der Wieslauterstraße der Lebensmitteldiscounter Lidl und südlich der Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd. Nördlich und westlich schließt sich Wohnbebauung an. Der Bereich südwestlich und südlich des Standortes wird überwiegend gewerblich genutzt. Den Betrieben sind jeweils größere Sammelparkplätze zugeordnet, was die Ausrichtung auf Kunden, die gezielt mit dem Auto zum Einkaufen kommen unterstreicht. Die Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich beträgt rund 11.200 m² (rund 8 % der Gesamtverkaufsfläche in Landau) und verteilt sich auf 11 Betriebe. Somit beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb rund 1.000 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Entwicklungspotenziale

Mit 406 Einzelhandelsbetrieben auf rund 144.800 m² Verkaufsfläche präsentiert sich die Stadt Landau in der Pfalz als gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer entsprechenden quantitativen Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Die Stadt Landau in der Pfalz weist ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Dabei steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 279,3 Mio. Euro ein geschätztes Jahresumsatzvolumen von rund 456,7 Mio. Euro gegenüber. Daraus ergibt sich eine Ein-

zelhandelszentralität von 1,64 über alle Warengruppen, d.h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt per Saldo bei rund 64 % über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus der Region nachweisbar. Der Zentralitätswert spiegelt die Einordnung Landaus als Mittelzentrum mit teilweise oberzentraler Versorgungsfunktion wider.

Die einzelhandelsrelevante Zentralität ist mit Blick auf das Jahr 2010 (Zentralität: 1,78) insgesamt leicht gesunken. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass das Kaufkraftpotenzial vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung stärker zugenommen hat als die Umsätze im gleichen Zeitraum.

Gesamtstädtisch verfügt Landau in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune herangezogen werden kann, mit rund 21.400 m² Verkaufsfläche bzw. 0,46 m² Verkaufsfläche pro Einwohner über eine sehr gute quantitative Ausstattung. Zurückzuführen ist dies auf ein differenziertes Angebot von strukturprägenden, großen Anbietern, die ergänzt werden durch kleinflächige Lebensmittelanbieter wie Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe oder Kioske / Tankstellenshops.

Insgesamt besteht in der Stadt Landau in der Pfalz eine gute und teilweise überdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung. Vor dem Hintergrund der allgemeinen aktuellen Entwicklungen und Trends (u.a. demographischer Wandel, Strukturwandel im Einzelhandel, Bedeutung des Online-Handels) sollten künftige Entwicklungen weiterhin besonders auf die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche (Innenstadt / Sonderstandorte / Nahversorgungsstandorte) ausgerichtet sein. Dadurch ist eine qualitative und weitere räumliche Optimierung der Angebotsstruktur anzustreben. Diesem Ziel entsprechend wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Entwicklungsimpulse an städtebaulich sinnvollen Standorten umgesetzt. Vor allem die Innenstadt konnte durch einzelhandelsrelevante Entwicklungen und städtebauliche Maßnahmen als attraktiver Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität gesichert und gestärkt werden.

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Landau in der Pfalz aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung der Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung sowie der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dient.

4.5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Planungsvorhaben der Fa. LIDL befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nut-

zung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

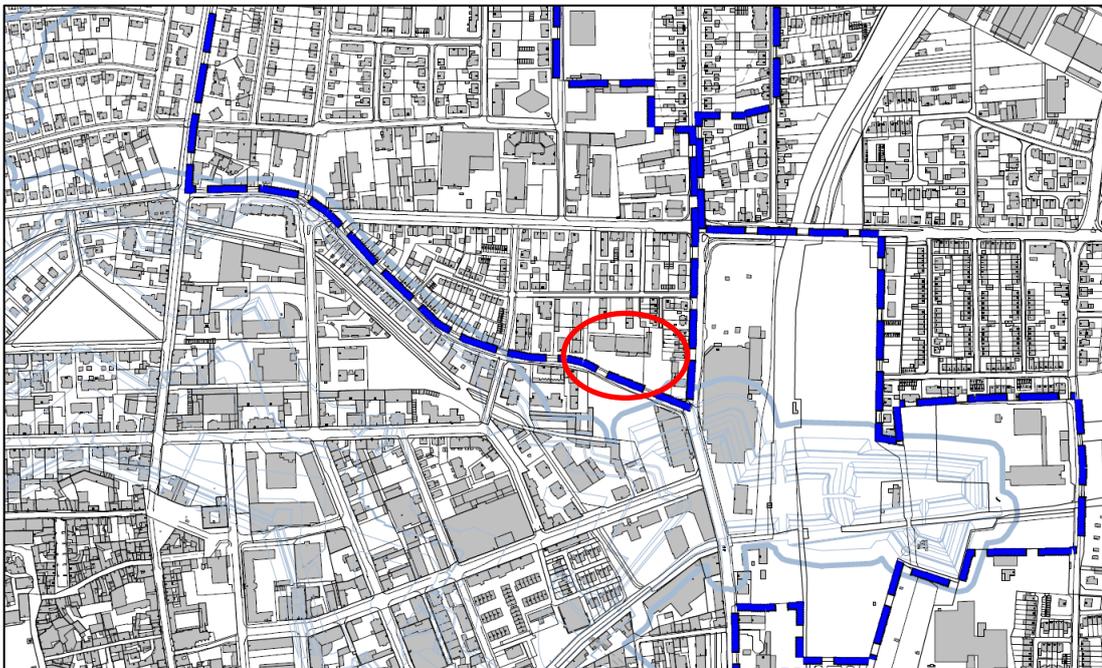
Die Stadt Landau sieht eine planungsrechtliche Absicherung des Markts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als erforderlich an, um die durch den Markt aufgeworfenen Themen, unter anderem in Bezug auf die Auswirkungen auf den sonstigen innerörtlichen Einzelhandel, den Schallschutz und die Situation von Natur und Landschaft, lösen zu können.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Das Planungsgebiet liegt jedoch im Randbereich der gemäß dem von der Generaldirektion Kulturelles Erbe erstellten „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz“, Stand 26.02.2018, als bauliche Gesamtanlage nach §5 DSchG (Denkmalzone) geschützten Festung Landau. Somit werden für das Vorhaben die im Denkmalschutzgesetz verankerten denkmalrechtlichen Genehmigungspflichten maßgebend. Entsprechend der im Verfahren abgegebenen Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe ist daher bei Bodeneingriffen besondere Sorgfalt geboten. Die Erdarbeiten sind entsprechend der Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, auszuführen.

Zudem ist eine Rechtsverordnung für ein Grabungsschutzgebiet in Vorbereitung.



Ausschnitt aus „Geltungsbereich Denkmalzone Festung Landau“

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

6.1. Vorhandene Nutzungen

6.1.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange, sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Nutzung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

6.1.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Discount-Markt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Der bestehende Einkaufsmarkt soll daher abgebrochen und auf dem gleichen Grundstück neu errichtet werden. Ein Neubau anstelle einer Erweiterung des bestehenden Markts stellt angesichts des Alters des vorhandenen Gebäudes die wesentlich zukunftsorientiertere Lösung dar, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf energetische Belange (Haustechnik) grundlegend optimiert werden kann.

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an Gärten der bestehenden Wohnbebauung an, im Süden und Osten folgen weitere Einzelhandelsmärkte.



Luftbild

kein Maßstab

6.1.3. Abgeleitete Planungsziele

Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Landau. Mit dem Neubau am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden.

6.2. Immissionsschutz

6.2.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der bestehenden Lärmsituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“). Grundlage der Betrachtungen zum Immissionsschutz ist das Schallgutachten „Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines LIDL-Lebensmittelmarktes in der Wieslauterstraße 57-61 in 76829 Landau, und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die benachbarte Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen nach den geltenden Regelwerken“, das vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, mit Datum vom 25.09.2017 erstellt wurde.

6.2.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Gewerbelärm – Schutzwürdigkeit

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind in Hinblick auf die zulässige Emissionstätigkeit durch die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld eingeschränkt. Die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit dieser Bebauung ergibt sich aus der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechend der gegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebietsart bzw. der Eigenart eines Gebietes.

Da ein Bebauungsplan nicht besteht, kommt dem umliegenden Gebiet mit schutzbedürftiger Bebauung im schalltechnischen Einwirkungsbereich (Wohnbebauung im Norden und Westen) des geplanten LIDL-Marktes entsprechend dem bislang gegebenen eine immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zu. Die übrige Bebauung ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO eingestuft.

An den maßgebenden Immissionsorten, d.h. vor den Fenstern der Aufenthaltsräume der Wohnungen, müssen daher in Bezug auf Gewerbelärm

- in den als Allgemeines Wohngebiet beurteilten Immissionsorten am Tag 55 dB(A) und bei Nacht 40 dB(A)
- in den als Mischgebiet beurteilten Immissionsorten am Tag 60 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A)

eingehalten werden.

Gegenüber diesen schützenswerten Nutzungen sind diese Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die von den angrenzenden Gewerbebetrieben ausgeht, einzuhalten.

Gewerbliche Vorbelastung

Die Vorbelastung an der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld durch die bestehenden gewerblichen Betriebe wurde im Schallgutachten mit einer separaten Schallausbreitungsrechnung berechnet. Dabei wurden die Emissionen der umgebenden gewerblich genutzten Grundstücke als Flächenschallquelle auf dem jeweiligen Betriebsgelände angenommen. Die geplante Erweiterung des südlich gelegenen ALDI-Marktes wurde ebenfalls berücksichtigt. Es wurde davon ausgegangen, dass der geltende Immissionsrichtwert am Immissionsort Wieslauterstraße 24a und am Immissionsort Dammmühlstraße 26 zu etwa gleichen Teilen von dem Betriebsgelände des bestehenden LIDL-Lebensmittelmarktes wie auch den übrigen Gewerbebetrieben ausgeschöpft werden kann.

Die geltenden Immissionsrichtwerte dürfen durch die Summe aller gewerblichen, immissionsrelevanten Anlagen nicht in unzulässiger Weise überschritten werden. Dabei ist nach TALärm bei der Betrachtung der Vorbelastung unabhängig vom tatsächlichen Istzustand davon auszugehen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte von der Vorbelastung nicht überschritten werden.

In der folgenden Tabelle sind die Beurteilungspegel der immissionsrelevanten Vorbelastung an der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld ohne den bestehenden LIDL-Markt dargestellt:

Bezeichnung	ID	Vorbelastung		Richtwert		Nutzungsart		red. Richtwert	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Wiesl 51-53 EG	0200!IO14	47,1	18,8	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Wiesl 51-53 1.OG	0200!IO14	47,2	20,8	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Wiesl 51-53 2.OG	0200!IO17	48,3	22,1	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Wiesl 51-53 3.OG	0200!IO18	48,5	23,3	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Wiesl 51-53 4.OG	0200!IO19	48,8	24,7	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Dammühl. 26 2.OG S	!0200!IO	56,7	41,3	60	45	MI	Gewerbe	57,3	42,6
Dammühl. 26 EG	0200!IO20	50,2	34,7	60	45	MI	Gewerbe	60,0	45,0
Dammühl. 26 1.OG	0200!IO21	51,4	35,5	60	45	MI	Gewerbe	60,0	45,0
Dammühl. 26 2.OG	0200!IO22	52,7	36,0	60	45	MI	Gewerbe	60,0	45,0
Klingb 48-52 EG	0200!IO01	40,7	19,4	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Klingb 48-52 1.OG	0200!IO02	42,9	21,6	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Klingb 48-52 2.OG	0200!IO03	44,8	22,6	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Klingb 54-58, EG	0200!IO04	41,7	20,5	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Klingb 54-58, 1.OG	0200!IO05	43,9	23,2	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Klingb 54-58, 2.OG	0200!IO06	45,7	24,8	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Klingb 68 EG	0200!IO07	42,2	22,4	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Klingb 68 1.OG	0200!IO08	46,5	26,1	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Klingb 68 2.OG	0200!IO09	47,2	26,8	55	40	WA	Gewerbe	55,0	40,0
Wiesl 24a-c N EG	0200!IO10	47,4	26,8	60	45	MI	Gewerbe	60,0	45,0
Wiesl 24a-c N 1.OG	0200!IO11	49,6	26,7	60	45	MI	Gewerbe	60,0	45,0
Wiesl 24a-c N 2.OG	0200!IO12	49,9	27,3	60	45	MI	Gewerbe	60,0	45,0
Wiesl 24a-c N 3.OG	0200!IO13	49,8	27,0	60	45	MI	Gewerbe	60,0	45,0
Wiesl 24a-c N 4.OG	0200!IO14	49,9	27,1	60	45	MI	Gewerbe	60,0	45,0

Darstellung der berechneten immissionsrelevanten Vorbelastung an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft und Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TALärm. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 25.09.2017, Seite 9

Der Tabelle kann entnommen werden, dass an allen gewählten Immissionsorten bis auf den Immissionsort Dammühlstraße 26, Südfassade (zur Tankstelle) der geltende Immissionsrichtwert aufgrund der Vorbelastung unterschritten wird.

Bestehende Schallemissionen des vorhandenen LIDL-Markts

Die bestehenden Schallemissionen des vorhandenen LIDL-Markts wurden gutachterlich nicht erfasst, da diese für die Bewertung der Planung nicht relevant sind. Im gegenwärtigen Zustand befinden sich jedoch die Kühl- und Lüftungsanlagen an der Nordseite der Fassade. Diese strahlen somit unmittelbar in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung ab.



Bestehende Kühl- und Lüftungsanlagen an der Nordseite des LIDL-Marktes

6.2.3. Abgeleitete Planungsziele

Durch die Erweiterung bzw. den Neubau des Marktes sind an den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dementsprechend darf es unter Berücksichtigung der Vorbelastung anderer gewerblicher Schallquellen nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der maßgebenden Immissionswerte der TA Lärm kommen.

6.3. Erschließung

6.3.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung werden vorhandene Erschließungen und technische Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Plangebiets im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

6.3.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen. Auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist vollständig ausgebaut.

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten unverändert, die Zufahrt wird lediglich um ca. 35 m nach Westen verschoben. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markerweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt Landau kein Erschließungsaufwand.

Das Grundstück ist über den Regenwasser- und Mischwasserkanal am Kanalnetz des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau angeschlossen. Diese Entwässerung sollte im Grundsatz auch so beibehalten werden. Ergänzend sollte eine möglichst weitgehende Niederschlagswasserrückhaltung angestrebt werden, um einen Beitrag zur gesamtstädtischen Starkregenvorsorge zu leisten.

6.3.3. Abgeleitete Planungsziele

Die Kapazität der bestehenden Leitungsnetze ist auch bei einem Neubau des Marktes grundsätzlich ausreichend. Allerdings 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. Dazu muss zum einen das Dreiecksverhältnis von Verdunstung - Versickerung - Oberflächenabfluss möglichst nahe an den natürlichen Zustand gebracht werden und zum anderen auf stark versiegelten Flächen Retentionsraum für Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregen vorgehalten werden.

6.4. Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild

6.4.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

6.4.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ mit dem Ziel, aus dem konkreten Zustand der Schutzgüter entsprechende Planungsziele abzuleiten.

Siedlungsbild

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine reine Bestandsüberplanung, durch die der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird. Gegenüber dem Ausgangszustand von Natur und Landschaft ergeben sich durch den Bebauungsplan damit keine zusätzlichen Eingriffe, da die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes nur auf bereits im Bestand durch Parkplätze und Zufahrten versiegelten Flächen stattfinden wird.

Die bestehende Begrünung auf beiden Seiten der Lärmschutzwand ist zu pflegen und zu erhalten. Alternativ ist, soweit ein Grünstreifen angrenzt, eine die gesamte Lärmschutzwand eingrünende Neupflanzung mit standortgerechten Pflanzen herzustellen.

Artenschutz

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht ergänzt.

7. Planung

7.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers

7.1.1. Zielsetzungen der Fa. LIDL

Die Firma LIDL betreibt in der Stadt Landau auf den Flurstücken Nr. 3576, 3586/2, 3586/4 sowie 3576/1, Wieslauterstraße 55, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Der bestehende Einkaufsmarkt soll daher abgebrochen und auf dem gleichen Grundstück neu errichtet werden. Ein Neubau anstelle einer Erweiterung des bestehenden Marktes stellt angesichts des Alters des vorhandenen Gebäudes die wesentlich zukunftsorientiertere Lösung dar, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf energetische Belange (Haustechnik) grundlegend optimiert werden kann.

Mit der Neuerrichtung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

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

Mit dem Neubau am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Landau.

7.1.2. Umfang der Erweiterung

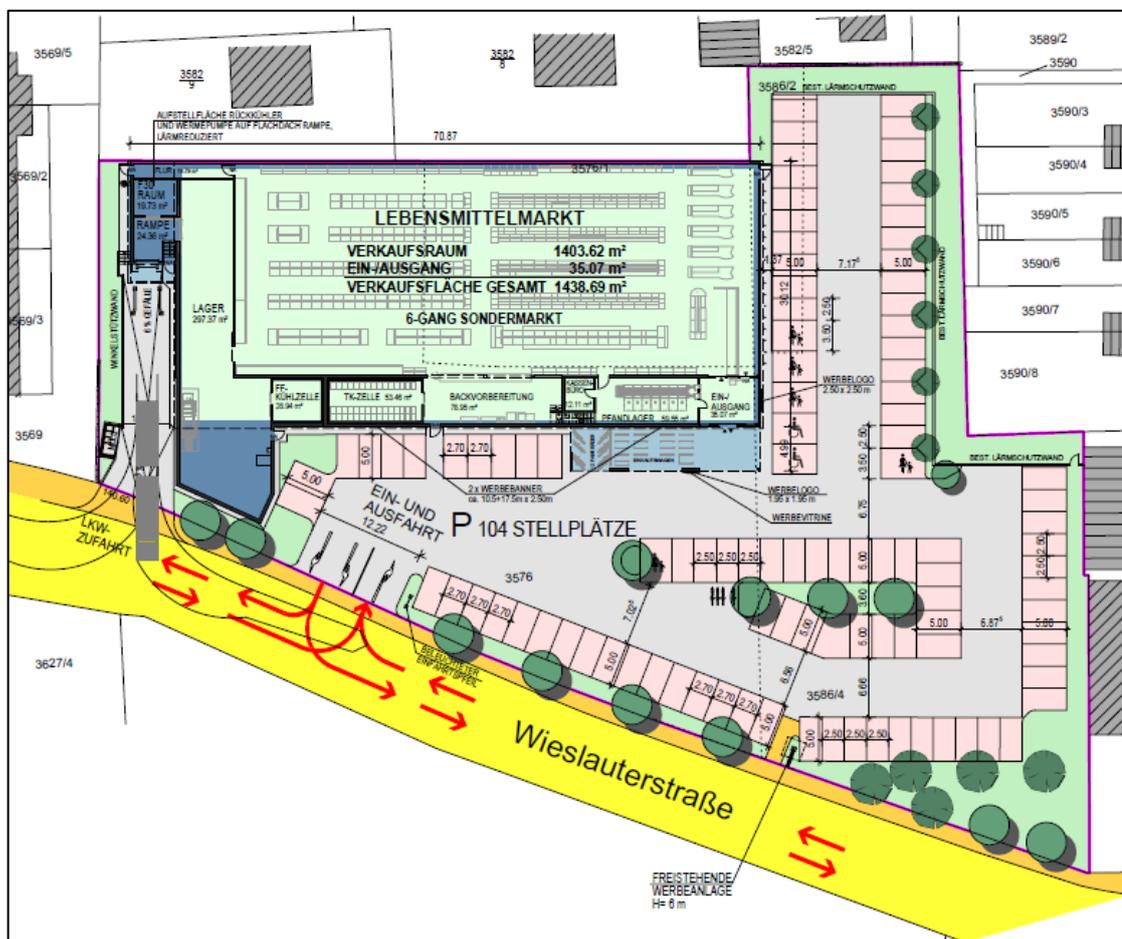
Die derzeitige Verkaufsfläche des LIDL-Marktes an der Wieslauterstraße beträgt 1.164 m² und soll auf bis zu 1.440 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die geplante Geschossfläche beträgt 2.350 m². Der Flächenzuwachs geht dabei zu einem erheblichen Teil in breiteren Gängen, einer veränderten Regalgestaltung und einer anderen Sortimentspräsentation (Ware auf Palette) auf. Im geplanten Obergeschoss sollen Personalräume (Umkleide, Pausenraum etc.) untergebracht werden.

Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Neubau an gleicher Stelle zzgl. einer Erweiterung in den Bereich einer bislang für Stellplätze genutzten Fläche erfolgen. Das Gebäude wird mit einem Gründach versehen. Durch die

geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	1.164 m ²	1.440 m ²	+ 276 m ²
Stellplatzzahl	114 St.	104 St.	- 10 St.

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin überschritten. Bei 1.440 m² Verkaufsfläche ergibt sich bei einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche ein rechnerischer Bedarf von 96 Stellplätzen.



Lageplan der geplanten Erweiterung

ohne Maßstab

7.1.3. Sortimentsstruktur

Bei dem LIDL-Markt handelt es sich einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst

vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbsslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. LIDL wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei LIDL eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

7.2. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Landau zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für die konkret geplante Nutzung.

Zugelassen wird somit ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb insbesondere für die im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau als nahversorgungsrelevant definierten Sortimente Backwaren, Fleischwaren, Drogeriewaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel pharmazeutische Artikel, Reformwaren Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften.

Neben den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zudem sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören auch die bei Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.440 m² begrenzt. Die Festsetzung dieser maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgt auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 7 verwiesen.

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Werbeanlagen, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird klarstellend geregelt, dass Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen sind.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Ein gesonderter Ausschluss von städtebaulich an diesem Standort unerwünschten Nutzungen (z.B. betriebsbezogene Wohnungen, Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zudem entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB explizit geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der konkreten Vorhabenplanung eine GRZ von 0,86 sowie eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.500 m² festgesetzt.

Die Entstehung überdimensionierter Baukörper wird zudem durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verhindert.

7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich, zur planungsrechtlichen Absicherung des konkret geplanten Neubaus, an der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 3576 bzw. 3576/1.

Um eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen sicherzustellen und die Erschließungssituation zu entspannen, soll das Gebäude an die nördliche Grundstücksgrenze verschoben werden. Die schriftliche Zustimmung der Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke liegt dem Vorhabenträger vor.

7.2.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig sind, wird insbesondere geregelt, welche Flächen von einer baulichen Nutzung frei zu halten sind. Diese sind dann auch im Vorhaben- und Erschließungsplan als Grünflächen gekennzeichnet.

Zur Vermeidung stadtgestalterischer Fehlentwicklungen werden Werbeanlagen nur am Gebäude sowie an den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Stellen zugelassen.

Der Klarstellung hinsichtlich der ohnehin nicht geplanten sonstigen Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen dient die Festsetzung, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Werbeanlagen sind, sowie Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienen, sind ohne räumliche Einschränkung zulässig.

7.2.5. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um trotz der zu erwartenden Mehrversiegelung dennoch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu begrenzen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und breitflächig über die belebte Bodenzone mittels Mulden/ Rigolen zu versickern.
- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass die Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen sind. Sie sind dabei mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrenzung auf 80 % der Dachfläche berücksichtigt mögliche technische Aufbauten, Rauchabzüge, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachüberstände, die aus technischen oder baulichen Gründen nicht begrünt werden können.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren wird festgesetzt, dass befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden sind.
- Für Außenbeleuchtungen sind nur neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Mindestens 14 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen. Hiervon ist mindestens die Hälfte der Pflanzfläche mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m. Je 100 m² Gehölzfläche ist ergänzend je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Je 5 Pkw-Stellplätze ist zur Minderung der Überwärmung sowie zur gestalterischen Aufwertung mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
- Die bestehende Begrünung auf beiden Seiten der Lärmschutzwand ist zu pflegen und zu erhalten. Alternativ ist, soweit ein Grünstreifen angrenzt, eine die gesamte Lärmschutzwand eingrünende Neupflanzung mit standortgerechten Pflanzen herzustellen.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Erforderlichkeit für einen Erlass bauordnungsrechtlicher Regelungen wird nur in Bezug auf Werbeanlagen gesehen. Die Regelungen im beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie insbesondere im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan reichen im Übrigen aus, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

7.4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten unverändert und erfolgt über die Wieslauterstraße. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt Landau kein Erschließungsaufwand.

Verkehrsaufkommen

Die Größenordnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann nur abgeschätzt werden. Einen Anhaltspunkt für die Ermittlung gibt die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2007), nach der die mittlere Zahl der Bewegungen auf einem Parkplatz – differenziert nach Nutzungsarten – ermittelt werden kann.

Bei der Berechnung wurde ein Faktor von 1,37 Bewegungen/10m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde angesetzt. Der sich ergebende Wert ist zur Ermittlung des Gesamtverkehrsaufkommens mit der Dauer des Beurteilungszeitraums (tags, 6:00 – 22:00 Uhr) zu multiplizieren. Bei dem Faktor 1,37 handelt es sich dabei um den Mittelwert der Auswertung der Parkplatzlärmstudie nach Tabelle 8. Dieser Mittelwert liegt höher als die vom Betreiber mitgeteilten Pkw-Zahlen des Bestandsmarktes und damit auf der sicheren Seite.

Die Nettoverkaufsfläche umfasst gemäß Parkplatzlärmstudie die Flächen von Verkaufsräumen ohne die Berücksichtigung der Flächen von Nebenräumen wie Toiletten, Lagerräumen, Büros, aber auch abzüglich der Flächen von Fluren und des Kassenbereichs. Sie beträgt entsprechend der vorliegenden Planung 1.220 m².

Bei den geplanten 1.220 m² Netto-Verkaufsfläche ergibt sich damit ein tägliches Verkehrsaufkommen von 2.674 Fahrzeugbewegungen, d.h. 1.337 zufahrende und 1.337 abfahrende Fahrzeuge.

7.5. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Bezüglich der Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die der Begründung als Anhang beigefügt ist, verwiesen.

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem bisherigen Baurecht bzw. dem Bestand:

Gegenüberstellung Bestand - Planung			
	Bestand	Planung	Differenz
Gebäudefläche	1.800 m ²	2.500 m ²	+ 700 m ²
Zufahrten, Stellplätze	3.480 m ²	2.980 m ²	- 500 m ²
Unversiegelte Flächen	1.100 m ²	900 m ²	- 200 m ²
Summe	6.460 m²	6.460 m²	

Durch die Planung ergibt sich gegenüber dem bisherigen Bestand eine Erhöhung der zulässigen Gebäudefläche von 700 m². Diese findet zum überwiegenden Teil auf bereits versiegelten Flächen statt. Durch die Grenzbebauung im Norden kommt es jedoch auch zur Versiegelung bestehender Grünflächen und einer Mehrversiegelung von 200 m². Ebenfalls kommt es zur Rodung von ca. 13 Bäumen im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind verschiedene Maßnahmen in Ziff. A.7 festgesetzt.

Mit diesen Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass über die Mehrversiegelung von 200 m² keine weitergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind. Soweit kein vollständiger Ausgleich erfolgt, werden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung hingenommen.

Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

7.6. Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der bestehenden Gehölzbestände im Süden und Norden des Plangebietes sowie für das vorhandene Gebäude nicht auszuschließen, dass dort besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Prüfung, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wurde ein Artenschutzgutachten (NATUR SÜDWEST, Dr. Oliver Röller, Haßloch, den 28.08.2017) in Auftrag gegeben, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor.

Die im Plangebiet vorhandene Winterlinde enthält Astlöcher, die als potenzielle Brutplätze für bestimmte Vogelarten wie Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Kleiber (*Sitta europaea*) und zweitweise als Sommerquartiere für bestimmte Fledermaus-Arten dienen könnten. Letzteres gilt auch für das Dach des LIDL-Geländes.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es laut Gutachter, wenn die Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden. Das Dach des bestehenden Gebäudes sollte vor Beginn der Maßnahme auf Fledermausquartiere hin untersucht werden. Ggf. sollte die Umbaumaßnahme im Sommer erfolgen, damit evtl. hier Unterschlupf suchende Fledermäuse erfolgreich vergrämt werden können.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

7.7. Immissionsschutz

Immissionsprognose für die konkrete Planung

In Folge der Planung ergeben sich Gewerbelärmbelastungen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der

LKW und den PKW-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellten Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik, 25.09.2017) auf Grundlage der konkreten Planung näher untersucht.

Folgende Schallschutzmaßnahmen waren bereits Teil der Begutachtung:

- Einhausung der Anlieferung
- Maximal 4 LKW-Anlieferungen/Tag, davon je eine LKW-Anlieferung mit Kühlaggregat und ohne Kühlaggregat innerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 und 7:00 Uhr bzw. 20:00 und 22:00 Uhr.
- Verzicht auf nächtliche Anlieferungen
- Schließung der Läden deutlich vor Beginn der Nachtzeit, so dass die Kunden-PKW vor 22:00 Uhr den Parkplatz verlassen haben.
- Aufstellung verschiedener maschinentechnischen Anlagen wie insbesondere der Lüftungs-, Kühl- und Wärmeanlagen auf dem Dach der Anlieferungsrampe.
- Asphaltierung der Fahrgassen

Im Schallgutachten ist auch der bestehende Lärmschutz mit 3 m Höhe entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt. Dieser Lärmschutz ist dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

Die konkrete Anlagenplanung wird dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließenden Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und damit öffentlich-rechtlich fixiert.

Bei veränderter Anlagenanordnung können sich veränderte Auswirkungen ergeben. Der abschließende Nachweis ist dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte in die Gebietskategorien der BauNVO erfolgte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen (vgl. Kapitel 6.2.2).

Im Ergebnis führt das Vorhaben entsprechend des Berechnungsgrundlagen des Lärmgutachtens zu folgenden Immissionsbelastungen:

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart		Differenz	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Wiesl 51-53 EG	0200II018	55,0	27,2	55	40	WA	Gewerbe	0,0	-12,8
Wiesl 51-53 1.OG	0200II018	55,0	29,5	55	40	WA	Gewerbe	0,0	-10,5
Wiesl 51-53 2.OG	0200II017	54,9	29,2	55	40	WA	Gewerbe	-0,1	-10,8
Wiesl 51-53 3.OG	0200II018	54,6	29,2	55	40	WA	Gewerbe	-0,4	-10,8
Wiesl 51-53 4.OG	0200II018	54,5	27,7	55	40	WA	Gewerbe	-0,5	-12,3
Dammühl. 26 2.OG S	10200II01	49,5	16,3	57	42	MI	Gewerbe	-7,5	-25,7
Dammühl. 26 EG	0200II020	46,2	13,6	60	45	MI	Gewerbe	-13,8	-31,4
Dammühl. 26 1.OG	0200II021	49,8	18,2	60	45	MI	Gewerbe	-10,2	-26,8
Dammühl. 26 2.OG	0200II022	50,1	16,6	60	45	MI	Gewerbe	-9,9	-28,4
Klingb 48-52 EG	0200II001	41,4	24,9	55	40	WA	Gewerbe	-13,6	-15,1
Klingb 48-52 1.OG	0200II002	43,5	26,2	55	40	WA	Gewerbe	-11,5	-13,8
Klingb 48-52 2.OG	0200II003	45,9	27,6	55	40	WA	Gewerbe	-9,1	-12,4
Klingb 54-58, EG	0200II004	42,9	19,6	55	40	WA	Gewerbe	-12,1	-20,4
Klingb 54-58, 1.OG	0200II005	45,5	21,1	55	40	WA	Gewerbe	-9,5	-18,9
Klingb 54-58, 2.OG	0200II006	46,8	23,6	55	40	WA	Gewerbe	-8,2	-16,4
Klingb 68 EG	0200II007	45,5	14,7	55	40	WA	Gewerbe	-9,5	-25,3
Klingb 68 1.OG	0200II008	51,8	17,9	55	40	WA	Gewerbe	-3,2	-22,1
Klingb 68 2.OG	0200II009	53,6	20,4	55	40	WA	Gewerbe	-1,4	-19,6
Wiesl 24a-c N EG	0200II010	53,2	24,5	60	45	MI	Gewerbe	-6,8	-20,5
Wiesl 24a-c N 1.OG	0200II011	53,5	25,5	60	45	MI	Gewerbe	-6,5	-19,5
Wiesl 24a-c N 2.OG	0200II012	53,7	25,6	60	45	MI	Gewerbe	-6,3	-19,4
Wiesl 24a-c N 3.OG	0200II013	53,7	25,6	60	45	MI	Gewerbe	-6,3	-19,4
Wiesl 24a-c N 4.OG	0200II014	53,6	25,6	60	45	MI	Gewerbe	-6,4	-19,4

Darstellung der prognostizierten Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten LIDL-Marktes und Vergleich mit den geltenden, reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 20.09.2018, S. 2

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend von dem bestehenden LIDL-Markt inklusive des geplanten Umbaus, unterschreiten an der bestehenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft die geltenden, auf Grund der Vorbelastung reduzierten Immissionsrichtwerte im Tag- und im Nachtzeitraum. Im Tagzeitraum wird am maßgeblichen Immissionsort, Wieslauterstraße 51-53, EG, der geltende Immissionsrichtwert nicht überschritten. Im Nachtzeitraum wird der geltende Immissionsrichtwert der TALärm am maßgeblichen Immissionsort Klingbachstraße 48-52, EG, um mindestens 13,8 dB unterschritten.

Ergänzend ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Integral-/ Kühlanlage mit dem geringstmöglichen Schallleistungspegel (vergleichbar mit der Anlage „A2 BSA 1 OOKW 15m DN65 EUHRC V2“ der Firma basetec products & solutions GmbH) auszuführen ist. Diese Vorgabe ist jedoch nicht in die oben dargestellten schalltechnischen Berechnungen eingeflossen. Insofern ergibt sich gegenüber den errechneten Ergebnissen eine günstigere Situation.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum finden keine PKW-Bewegungen der Kunden auf dem Betriebsgelände statt. Es ist daher im Nachtzeitraum kein Spitzenpegelkriterium zu betrachten.

Die Vorgaben der TA Lärm werden somit eingehalten.

Aufgrund von Anregungen aus der Nachbarschaft wurde mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass er – entgegen der Annahmen im Schallgutachten – eine nochmals lärmtechnisch optimierte Integral-/ Kälteanlage vorsieht, so dass die Grenzwerte nochmals weiter unterschritten werden. Die Anordnung und die technische Ausführung der Aggregate werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Verkehrslärm

Da die den geplanten LIDL-Markt anfahrenden PKW und LKW schon heute den bestehenden Markt anfahren und der Um- und Neubau des LIDL-Marktes somit im Sinne der TA Lärm zu keiner immissionsrelevanten Verkehrserhöhung auf der öffentlichen Straße führt, kann laut Gutachter auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße verzichtet werden.

Es sind daher im Sinne der TA Lärm keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

Luftschadstoffimmissionen

Da durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, ergibt sich auch keine relevante Veränderung der Luftschadstoffsituation.

7.8. Ver- und Entsorgung

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderungserfordernisse.

Dennoch sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sofern keine Versickerung erfolgt, ist gemäß Vorgabe des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau als Betreiber des Kanalnetzes angesichts der Starkregenereignisse in Landau einen Rückhalteraum von 400m³/ha oder eine Drosselabflussspende von 16 l / (s ha) zu realisieren.

Daher wurde durch das Büro PROJECT CONSULT Dr. Ing. Burkhardt Döll eine Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplanverfahren erstellt.

Laut einer ersten Stellungnahme zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächen-/Niederschlagswasser vom 12.10.2018 und bereits durchgeführter Bodenuntersuchungen ist davon auszugehen, dass unterhalb der anthropogenen Auffüllung in einer Stärke von 0,5 bis 1,5 m u GOK bis mindestens in eine Tiefe von 5 m fein- bis mittelkiesige Sande anstehen, ab ca. 3 m grundwassergesättigt. Diese Sande sind sehr gut für Versickerungsmaßnahmen geeignet und

werden mit einem kf-Wert = ca. 10^{-4} m/s charakterisiert. Die geotechnischen Randbedingungen sind laut Gutachter als sehr günstig zu bewerten.

Demnach sind die Grünflächen in den Randbereichen, die Stellplatzflächen insgesamt und die Grünfläche in der Grüninsel für das Anlegen einer Muldenversickerungsanlage ausreichend um eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung für Ereignisse mit 5-jährlicher und 30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit über das Muldensystem zur Versickerung zu bringen.

Aufgrund der ausreichend großen Dimensionierung des Muldensystems wird im Sinne eines Starkregen-Konzeptes dem allgemeinen Überflutungsschutz Rechnung getragen. Die konkrete Verortung und bautechnische Ausführung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt und mit den Fachstellen (EWL, Bauamt und Umweltamt) abgestimmt.

Im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird jedoch dennoch festgesetzt, dass zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge, Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen sind.

7.9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer Gewerbe- sowie gemischt genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das bestehende Gebäude ist bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Landau vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Daher werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegenstehen.

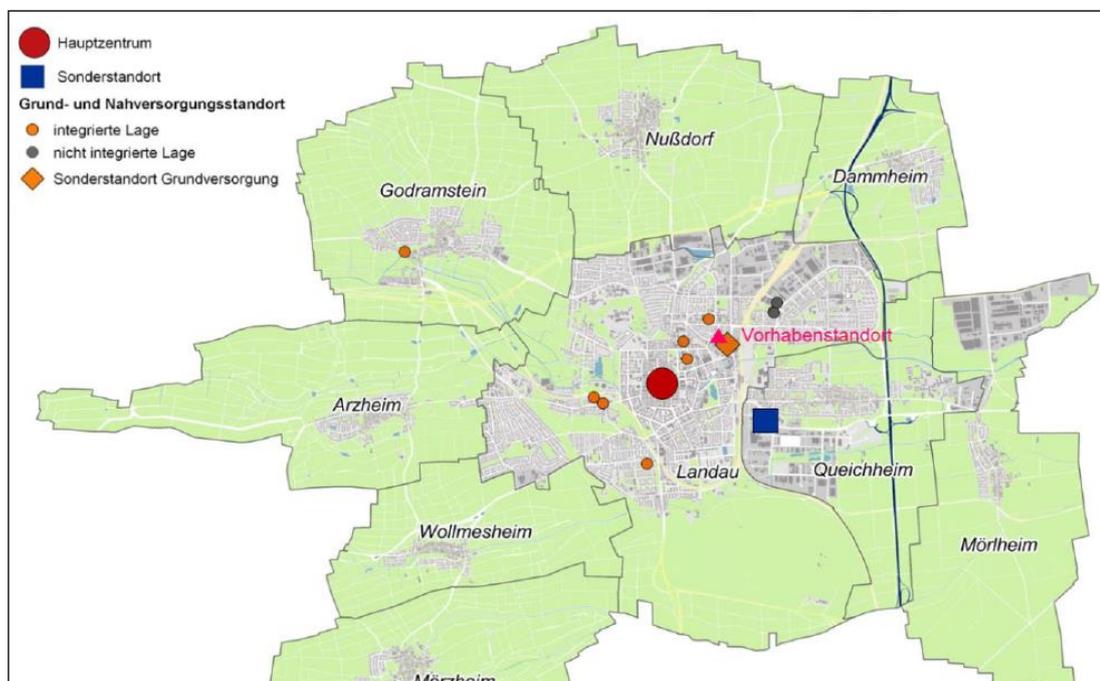
8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch den Neubau eines Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Wieslauterstraße in Landau. Die städtebauliche Wirkungsanalyse wurde durch Junker+Kruse Stadtforschung und Planung im Februar 2018 erstellt.

8.1. Räumlicher Einzugsbereich

Der Vorhabenstandort liegt in der Landauer Kernstadt, westlich der Innenstadt, innerhalb einer Einzelhandelsagglomeration, deren Versorgungsbedeutung teilweise auf den Nahbereich abzielt. Darüber hinaus ist sie gesamtstädtisch auf Autokunden ausgerichtet. Mit der nahegelegenen Bushaltestelle an der Dammühlstraße besteht eine Einbindung in das Nahverkehrsnetz der Stadt Landau in der Pfalz.

Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens laut Gutachter auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Vorhabenstandortes, da das Vorhaben die Versorgungsstrukturen auch in benachbarten Siedlungsbereichen nicht gefährden darf. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstruktur sowie der Situation vor Ort, kann laut Gutachter davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb des Landauer Stadtgebietes bewegen. Zu berücksichtigende Nachfragestandorte sind daher insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Nahversorgungsstandorte in Landau sowie der Sonderstandort Johannes-Kopp-Straße / Grabengärten.



Untersuchungsrelevante Angebotsstandorte

Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Einzugsbereiches sind laut der Auswirkungsanalyse voraussichtlich nicht zu erwarten. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind auch nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu anderen Nahversorgungsstandorten bzw. zentralen Versorgungsbereichen sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Erweiterungsvorhabens auch von außerhalb dieses Einzugsbereiches stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

8.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Für das Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters Lidl wird gemäß der Auswirkungsanalyse eine Flächenproduktivität im Worst Case von 7.410 Euro / m² angesetzt. Der gesamte zu erwartende Umsatz beträgt demzufolge in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 8,4 Mio. Euro. Die in Landau lebenden rund 47.000 Einwohner verfügen über ein Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 113,2 Mio. Euro. Mit der Umsetzung des Vorhabens würden davon rund 7% abgeschöpft (derzeit sind es rund 5%). Bezogen auf das Einwohnerpotenzial in der Kernstadt Landau beläuft sich die vorhabenrelevante Kaufkraftabschöpfung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf rund 10 % (derzeit sind es 8%).

Durch die hinzutretende Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 300 m² ergibt sich ein zusätzliches, umverteilungsrelevantes, jährliches Umsatzvolumen von rund 2,2 Mio. Euro. Dies wird im Folgenden in das Gravitationsmodell eingestellt.

Neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit künftig rund 1.130 m² umfasst das übrige Angebot des Lebensmitteldiscounters voraussichtlich auf nahezu 10% der Gesamtverkaufsfläche (bzw. rund 130 m²) Drogeriewaren sowie auf der übrigen Verkaufsfläche (rund 180 m²) Randsortimente aus dem Bereich Haushaltswaren und weiteren Non-Food-Artikeln (u.a. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Gartenmarktsortiment, Sportartikel, Wohneinrichtungsartikel) ohne besonderen Sortimentsschwerpunkt, welche in Form von Aktionswaren angeboten werden. Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Neben- bzw. Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Wenngleich die Aktionswaren aufgrund des preisaggressiven Auftretens besonders in den Vordergrund treten, lassen sich wegen der breiten Streuung über die einzelnen Sortimente und der vergleichsweise geringen umverteilungsrelevanten Umsätze (< 0,25 Mio. Euro) absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf verschiedene Wettbewerbsstandorte rechnerisch nicht nachweisen. In diesem Sinne erfolgt für die einzelnen Neben- und Randsortimente keine dezidierte Betrachtung im Gravitationsmodell.

Laut den Berechnungen Junker+Kruse beträgt das Kaufkraftvolumen im Lebensmittelbereich in Landau ca. 113,2 Mio. €.

Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei Lebensmitteldiscountern derzeit bei ca. 20 %.

8.3. Umsatzerwartung

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat Junker+Kruse zunächst die zu erwartenden Umsätze des künftig erweiterten Marktes berechnet.

Den Berechnungen wurde die Flächenproduktivität (Worst Case) des Vorhabens zugrunde gelegt. Der Lebensmitteldiscounter Lidl ist seit vielen Jahren im Landauer Stadtgebiet etabliert. Er generiert bereits Umsätze im Untersuchungsraum, die nicht in die Gravitationsrechnung eingestellt werden. Als umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen wird daher im Folgenden der Umsatzzuwachs durch das Erweiterungsvorhaben berücksichtigt, da dieser für die Beurteilung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf andere Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist. Umverteilungsrelevant sind dahingehend die Umsätze, die auf der Erweiterungsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 300 m² Verkaufsfläche generiert werden. Der umsatzumverteilungsrelevante Umsatz beläuft sich entsprechend auf 2,2 Mio. Euro. Diese Eingangswerte fließen in die Berechnungen der Variante 1.

In einer zweiten Variante wird berücksichtigt, dass am Sonderstandort Grundversorgung Dammühlstraße / Maximilianstraße / Wieslauterstraße für den Lebensmitteldiscounter Aldi Süd eine Baugenehmigung zur Erweiterung des Marktes um 150 m² Verkaufsfläche von 1.090 m² auf 1.240 m² Verkaufsfläche (Erweiterung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 115 m²) erteilt wurde, diese jedoch derzeit noch nicht umgesetzt ist. Eine summarische Betrachtung der Erweiterungsvorhaben legt einen umsatzumverteilungsrelevanten Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt 3,2 Mio. Euro zu Grunde und bildet in einer zusätzlichen Worst-Case-Variante mögliche Auswirkungen im Untersuchungsraum ab, die eintreten könnten, wenn beide Vorhaben gleichzeitig an den Markt treten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum:

Gesamtverkaufsfläche Vorhaben Lidl 1.440 m²	Nahrungs- und Genussmittel NuG (worst case)
Prognostizierter Vorhabenumsatz (ca. 1.130 m ² NuG)	8,4 Mio. €
-Bestandsumsatz Lidl (rd. 830 m ² NuG)	6,2 Mio. €
X umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum	100 %
= umverteilungsrelevanter Umsatz (Variante 1)	2,2 Mio. €
+ zusätzlicher Umsatz durch Erweiterungsvorhaben Aldi Süd	1,0 Mio. €
= umverteilungsrelevanter Umsatz (Variante 2)	3,2 Mio. €

Quelle: Städtebauliche Wirkungsanalyse für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl, Wieslauterstraße in der Stadt Landau in der Pfalz (i.S.v. § 11 (3) BauNVO), Junker+Kruse, 22.02.2018, S. 19-20

Bereits heute ist ein Großteil der Umsatzleistung am Standort gebunden. Nur der Umsatzzuwachs, der heute noch nicht schon von LIDL erwirtschaftet wird, wird wettbewerbswirksam und muss zu Lasten anderer Betriebe und Standorte erzielt werden.

8.4. Umsatzumverteilungen

Aufgrund des Mehrumsatzes werden durch das geplante Vorhaben bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wurde der erwartete Vorhabenumsatz an den Untersuchungsstandorten umverteilt.

Die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht per se als schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben der rein quantitativen Einordnung des Vorhabens vor allem seine konkreten Auswirkungen auf die Angebotsstandorte näher zu betrachten. Hierzu werden die durch das Vorhaben hervorgerufenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (potenzielle Umsatzumverteilungseffekte) anhand der in Kapitel 2 geschilderten Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, wurde das untersuchungsrelevante Angebot differenziert nach der jeweiligen städtebaulichen Lage betrachtet. In der folgenden Tabelle werden die relevanten potenziellen Umsatzumverteilungseffekte für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die Standorte in städtebaulich integrierter bzw. nicht integrierter Lage im Untersuchungsraum in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dargestellt.

Angebotsstandorte	Nahrungs- und Genussmittel			
	Variante 1 (nur LIDL)		Variante 2 (einschl. Erweiterung ALDI)	
	In %	In Mio. €	In %	In Mio. €
Zentraler Versorgungsbe- reich				
HZ Innenstadt	3	0,4	4	0,6
Integrierte Streulagen				
Nahversorgungsstandorte	3	3,0	4	1,1
Nicht integrierte Streulagen				
Sonderstandort Dammühlstraße/ Maximi- lianstraße/ Wieslauterstraße	2	0,4	4	0,4
Sonderstandort Johannes- Kopp-Straße/ Grabengärten	2	0,4	4	0,6
Sonstige	3	0,2	4	0,3

Quelle: Städtebauliche Wirkungsanalyse für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl, Wieslauterstraße in der Stadt Landau in der Pfalz (i.S.v. § 11 (3) BauNVO), Junker+Kruse, 22.02.2018, S. 21

Die Tabelle zeigt die potenziellen Umsatzumverteilungsquoten in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die sich bei Umsetzung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl (Variante 1, Gesamtverkaufsfläche 1.440 m²) und der summarischen Betrachtung der Erweiterungsvorhaben (Variante 2: Lidl, Gesamtverkaufsfläche 1.440 m² und Aldi Süd, Gesamtverkaufsfläche 1.240 m²) ergeben können. Aufgezeigt werden die maximalen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen für den Worst Case.

Sowohl im zentralen Versorgungsbereich als auch an den Angebotsstandorten in städtebaulich integrierten Streulagen (Nahversorgungsstandorte) zeigen sich in Variante 1 maximale Umsatzumverteilungen von 2-3 %. Die monetären Auswirkungen bewegen sich dabei in einer Spannweite von weniger als 0,1 Mio. Euro bis zu maximal 0,3 Mio. Euro. Diese Ergebnisse lassen nicht darauf schließen, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

In Variante 2 werden aufgrund des höheren umsatzumverteilungsrelevanten Potenzials erwartungsgemäß höhere Umsatzumverteilungen erreicht als in Variante 1, sie liegen bei maximal 4 %. Auch diese Ergebnisse lassen nicht darauf schließen, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

8.5. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Junker+Kruse kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Zentralitätsgebot

Junker+Kruse bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Die Stadt Landau in der Pfalz erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums den Grundsatz 56 sowie Ziel 57 als Standort für großflächigen Einzelhandel.“ (Junker+Kruse, Februar 2018, S. 22)

Städtebauliches Integrationsgebot,

Junker+Kruse bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Zur Umsetzung der Ziele des Schutzes und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung hat die Stadt Landau in der Pfalz ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, welches im Jahr 2010 vom Stadtrat beschlossen wurde. Dieses Einzelhandelskonzept wird fortgeschrieben. Der Entwurf (Januar 2018) befindet sich derzeit in der Beteiligungsphase.

Gemäß der Landauer Sortimentsliste (2010 + 2018) ist das Kernsortiment des Vorhabens Nahrungs- und Genussmittel als innenstadtrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft. Im Einzelhandelskonzept wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt abgegrenzt und Standorte zur Grund- und Nahversorgung definiert. Der Vorhabenstandort ist dabei Teil des Sonderstandortbereichs Teilfunktion Nahversorgung gemäß Einzelhandelskonzept 2010. Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes 2018 trägt der Standort die Bezeichnung Sonderstandort Grundversorgung Dammühlstraße / Maximilianstraße / Wieslauterstraße. Er dient jeweils der ergänzenden Nahversorgung in der Stadt Landau. Einwände zu den Festlegungen im Einzelhandelskonzept wurden seitens der SGD nicht vorgebracht.

Somit ist Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) erfüllt.“

Nichtbeeinträchtigungsgebot

Junker+Kruse bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„In der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde dargelegt, dass durch das Erweiterungsvorhaben unter Berücksichtigung einer Worst-Case-Variante kein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist.

Damit ist das Ziel des Nichtbeeinträchtigungsgebotes erfüllt.“

Zusammenfassend lässt sich laut Junker+Kruse festhalten, dass eine Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz gegeben ist.

8.6. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau

Sowohl gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz 2010 als auch seiner Fortschreibung 2018 (Entwurf Januar 2018) unterliegt das Vorhaben einer Einzelfallentscheidung. Als Grundlage für diese Einzelfallentscheidung dient die städtebauliche Wirkungsanalyse des Büros Junker+Kruse vom Februar 2018, in der für das Erweiterungsvorhaben unter Berücksichtigung einer Worst-Case-Variante nachgewiesen wurde, dass voraussichtlich kein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen stattfinden wird.

Das Vorhaben ist laut Junker+Kruse in diesem Sinne zu befürworten und steht im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz 2010 als auch seiner Fortschreibung 2018 (Entwurf Januar 2018).

Schlussendlich ist das geplante Erweiterungsvorhaben daher aus gutachterlicher Sicht mit den gesetzlichen Regelungen des für die planungsrechtliche Beurteilung maßgeblichen § 11 (3) BauNVO konform.

9. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Landau und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer zeitlichen Frist. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Landau für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin sind im Durchführungsvertrag Die textlichen Festsetzungen ergänzende Regelungen zum Schallschutz enthalten.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.