



Sitzungsvorlage
610/556/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.03.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.04.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	16.04.2019	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	07.05.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	21.05.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“;
Aufstellungsbeschluss gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „F1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Geltungsbereichs, dem Antrag und dem Lageplan zur Vorhabenplanung vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.

Begründung:

Anlass, Planungsziele und bisherige Planungsschritte:

Der vorhandene Lebensmittelmarkt im Horstring 18a stößt laut dem Antragsteller seit längerem an Leistungsgrenzen und bedarf umfangreicher Modernisierungen. Diese Missstände können wirtschaftlich nicht im Bestandsgebäude behoben werden, sodass der Abriss des Bestandsmarkts und ein Neubau an gleicher Stelle mit 68 Stellplätzen geplant sind. In diesem Zusammenhang strebt der Antragsteller eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit rund 730 m² auf 1.198 m² einschließlich Bäckerei mit Gastraum an.

Am 1.02.2019 wurde nach Vorabstimmung mit der Verwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingereicht (Anlage 2). Dieser Antrag ersetzt den Antrag vom 19.04.2017. Die damalige Flächenabgrenzung umfasste westlich angrenzende Flächen, deren Nutzung bzw. Umnutzung derzeit unklar ist und hinsichtlich derer Verfügbarkeit der Antragsteller mit dem betroffenen Grundstückseigentümer keine Einigkeit zur gemeinsamen Entwicklung erzielen konnte. Gleichwohl liegen der Verwaltung Informationen vor, die eine in absehbarer Zeit angestrebte Umnutzung der westlich angrenzenden Flächen (brachliegendes

Gärtneriegelände) zu einer wohnbaulichen Nutzung vorsehen. Die Verwaltung schlägt dennoch eine Verfahrenstrennung der Entwicklungen vor, da eine wohnbauliche Entwicklung bereits aufgrund des bestehenden Bebauungsplans möglich ist und – sofern eine räumlich nach Norden erweiterte wohnbauliche Nutzung angestrebt wird – hinsichtlich des Immissionsschutzes noch viel Zeit für gutachterliche und architektonische Arbeiten verstreichen werden.

Eine wohnbauliche Nutzung über dem Markt ist aufgrund der angrenzenden Schallemissionen der gewerblichen Nutzungen, der Supermarktnutzung, dem Straßenverkehr im Horstring sowie aufgrund der räumlichen Enge auf dem Vorhabengrundstück zur Schaffung von Stellplätzen fachlich nur mit erheblichem Aufwand realisierbar. Im Zuge des Planungsverfahrens wird in der Begründung seitens des Antragstellers nachzuweisen sein, warum eine wohnbauliche Entwicklung der Obergeschosse nicht zu empfehlen bzw. wirtschaftlich nicht darzustellen ist.

Die Verwaltung begrüßt den Antrag, da hierdurch die Nahversorgung an einem wohnortnahen Standort langfristig gesichert und vorhandene Versorgungsanlagen dauerhaft ausgenutzt werden. Darüber hinaus strebt die Stadt eine nachhaltige Konzeption an, d.h. eine städtebaulich verdichtete Nutzung bei gleichzeitiger Wahrung der Belange von Natur und Landschaft. Deshalb ist, unabhängig von einer wohnbaulichen Nutzung, eine Dachbegrünung zur Berücksichtigung der klimatischen und entwässerungstechnischen Belange vorzusehen. Ferner strebt die Verwaltung die Verbesserung der Lärmbelastungen gegenüber der südlichen Wohnbebauung an.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt westlich des Horstrings und nördlich der Wohnbebauung der Speyerbachstraße. Er umfasst die Flurstücke 3980/4, 3980/6, 3983/4, 3986/4 und teilweise die Flurstücke 3980/5, 3983/3 und 3986/3 in der Gemarkung Landau mit einer Größe von 5.110 m² (siehe Lageplan in Anlage 1).

Die umliegenden Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

- Südlich: Wohnbebauung
- Westlich: brachliegendes Gärtneriegelände mit Nutzgebäuden und Freiflächen
- Nördlich: Gewerbeflächen (u.a. Dachdeckerei), Lebensmittelmarkt
- Östlich: Horstring mit angrenzender Wohnbebauung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Ein-/ Ausfahrt am Horstring vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell folgende Nutzungen:

- Lebensmittelmarkt mit 61 Stellplätzen und einer Anlieferungsrampe an der südlichen Grundstücksgrenze
- brachliegendes Gärtneriegelände mit Nutzgebäuden und Freiflächen
- Grünflächenbestand im nordwestlichen Bereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte abweichend vom Antrag, nicht das städtische Flurstück 3989 umfassen, da eine Nutzungsänderung seitens des Vorhabenträgers nicht angestrebt wird und damit eine Überplanung städtebaulich nicht erforderlich ist.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis:

Für das Areal besteht seit 17.07.2006 der Bebauungsplan „F1 Neuaufstellung II“. Er setzt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet sowie im Bereich der westlichen Erweiterungsflächen ein Mischgebiet, überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Es liegt ein Planungserfordernis vor, da die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes die 800 m²-Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans gegeben ist. Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bedarf es der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Zudem bedarf die Vorhabenplanung einer städtebaulichen Steuerung um Nutzungskonflikte zwischen der Einzelhandelsnutzung und der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ und der Vorentwurf des „Flächennutzungsplans 2030“ stellen das Plangebiet gleichermaßen überwiegend als gewerbliche Baufläche und untergeordnet als gemischte Baufläche dar. Damit widersprechen die Flächennutzungspläne der städtebaulichen Zielsetzung. Dieser Widerspruch ist – nach Klärung der Verfahrensart des Bebauungsplans – entweder durch eine Berichtigung des FNP 2010 oder durch eine Berücksichtigung im aktuellen Verfahren zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans (Entwurf) aufzulösen.

Erforderliche Fachgutachten

Folgende Gutachten sind nach derzeitiger Kenntnis erforderlich und werden dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde liegen.

1. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes bedarf es eines Artenschutzgutachtens, insbesondere hinsichtlich des Baumbestands im nordwestlichen Bereich.
2. Die Verträglichkeit mit den landesplanerischen und örtlichen Vorgaben zum Thema Einzelhandel (LEP IV, Einheitlicher Regionalplan, Einzelhandelskonzept der Stadt Landau) wurde gutachterlich durch das Büro Junker + Kruse im März 2016 bestätigt. Dieser Prüfung lagen jedoch das Einzelhandelskonzept 2010 sowie nur eine Verkaufsfläche von 1.050 m² zu Grunde, derzeit sind 1.198 m² einschließlich Bäcker-Gastraum geplant. Die Verwaltung geht aufgrund vergleichbarer Entwicklungen mit Lebensmittelmärkten in Landau davon aus, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche sowohl raumordnerisch als auch hinsichtlich des städtischen Einzelhandelskonzeptes verträglich ist. Dennoch ist die Einzelhandelsverträglichkeit auf Basis der aktuellen Planungsüberlegungen gutachterlich zu bestätigen.
3. Aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes sind mittels einer Vorprüfung überschlägig die erwarteten Umweltauswirkungen zu ermitteln (§ 7 Umweltverträglichkeitsgesetz und § 3 i.V.m. Anlage 1 Nr. 5.5.2 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung).
4. Aufgrund des anfallenden Liefer- bzw. Kundenverkehrs in Verbindung mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.
5. Aufgrund der Geländevornutzung und im Zusammenhang mit dem Umgang des anfallenden Oberflächen-/ Niederschlagswassers ist für den westlichen Bereich eine Altlasten- und Baugrunduntersuchung erforderlich.
6. Hinsichtlich der Entwässerung ist eine gutachterliche Stellungnahme zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächen-/ Niederschlagswasser erforderlich.

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

Planungsverfahren:

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind erfüllt. Der Vorhabenträger verfügt über die Zugriffsrechte auf die erforderlichen Grundstücke, ist bereit und in der Lage das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist

durchzuführen und wird sich verpflichten die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Hierzu wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag erarbeiten.

Es ist zunächst eine Vorprüfung nach §7 UVPG durchzuführen. Hiervon hängt die Bebauungsplan-Verfahrensart ab. Die Verwaltung geht aufgrund der Erfahrung aus anderen Fällen davon aus, dass der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, da es durch die Lage zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen zu abwägungsrelevanten immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen kommen wird.

Weitere Vorgehensweise

Der Antragsteller hat noch keinen Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt, da er zunächst den Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans hinsichtlich der fachlichen Belange konkretisieren möchte. Daher soll nach dem Aufstellungsbeschluss eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden. Basierend auf den eingehenden Stellungnahmen und den weiteren Abstimmungen mit der Verwaltung wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erarbeitet. Dem Bauausschuss wird dann die fortgeschrittene Planung zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

