



Sitzungsvorlage
610/630/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 28.08.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.09.2020	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.09.2020	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	17.09.2020	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	22.09.2020	Vorberatung Ö	
Stadtrat	05.10.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ der Stadt Landau in der Pfalz;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 24. April 2020 zum Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ wird hinsichtlich der Ziele der Planung und des Geltungsbereiches angepasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ erneut ortsüblich bekannt zu machen, darin die Öffentlichkeit über die veränderten Inhalte zu informieren sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Einzelhandelskonzept für den Bereich Nahversorgung auf die aktuellen Entwicklungen anzupassen und dem Rat als fortgeschriebenes städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zum Beschluss vorzulegen.

Begründung:

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wollmesheim, die bereits im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „G1 Landau Südwest“ liegen:

2183/8, 2180/8, 2179/4, 2206/4, 2180/10, 2100/6

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

Anlass und Ziele der Planung:

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 24. April 2020 befand sich die mit dem Geltungsbereich umgrenzte Betrieb_Hofmeister Brot GmbH im Insolvenzverfahren. Im Zuge Einstellung des Bäckereibetriebs stellte sich die Frage der städtebaulichen Neuordnung und Folgenutzung des Firmengeländes.

Der Standort ist städtebaulich bedeutsam, da er derzeit – an der Wollmesheimer Höhe gelegen – den westlichen Stadteingang von Landau prägt. Durch die Siedlungsentwicklung südlich der Wollmesheimer Höhe wird der Standort von der Siedlungsrandlage in das Zentrum einer urban geprägten, neuen Siedlungseinheit rücken und dabei seine hervorragenden Erschließungsqualitäten nicht verlieren. Gleichzeitig verbleibt der Bereich am Siedlungsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist frei einsehbar, weshalb eine Entwicklung mit besonderer Sensibilität für den Ort erfolgen muss, um hier einen attraktiven Stadteingang zu formulieren.

Das Gelände ist umgeben von einem bedeutenden produzierenden Maschinenbaubetrieb, aufgelockert bebauten Wohnbereichen und der freien Kulturlandschaft / dem Stadtrand.

Mit dem aktuell vollzogenen Eigentümerwechsel an die Hornbach Stiftung Immobilien GmbH, vertreten durch Peter Hornbach, bietet sich nun die Chance, diesen Standort adäquat neu zu ordnen und einer Nutzung zuzuführen, die einerseits der Ortseingangssituation gerecht wird, andererseits die Nachbarschaft berücksichtigt und zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen vermittelt.

In Abstimmung mit der Verwaltung entwickelte die Hornbach Stiftung Immobilien GmbH ein Konzept (Anlage 2), welches nun eine Konkretisierung der Planungsziele und des Geltungsbereiches der B-Planänderung zu lässt:

Die Ziele der Planung werden sein:

- Neuordnung des Geländes und Ausbildung eines attraktiven Stadteingangs, mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und die Einfahrtssituation in die Kernstadt
- Rückbau der vorhandenen Hallenstrukturen und Entwicklung einer dem öffentlichen Raum zugewandten, durchgrüntem, einheitlichen Gebäudestruktur mit markanten Raumkanten,
- Herstellung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Nahversorgungsfunktionen (Wasgau-Markt mit max. 2.100m² Verkaufsfläche) in einem repräsentativen Baukörper, sowie dazugehörigen eingegrüntem Parkplätzen
- Entwicklung vermittelnder Bau- und Nutzungsstrukturen, die die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen in deren aktuell genehmigter Form nicht beeinträchtigen
- Ausprägung einer verdichteten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau

Aktueller Planungsstand

Das mit der Verwaltung zusammen erarbeitete Konzept sieht für den Standort ein Gesamtkonzept aus einem Lebensmittelmarkt, präsent an der L509, und einem nördlich anschließenden Wohnquartier vor. Die erforderlichen Stellplätze des Marktes werden vorrangig straßenabgewandt angeordnet und werden größtenteils überdacht. Der Markt steht mit seiner repräsentativen Architektur an der Straße und prägt mit der ergänzenden Wohnbebauung an der Hagenauer Straße (siehe Visualisierungen Anlage 2) den künftigen Stadteingang.

Der eingeschossige Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.100m² wird künftig von der WASGAU AG/ Primasens betrieben. Ziel des Vorhabenträgers und der Marktbetreiber ist es den regionalen Bezug und somit die Säulen der Wasgau AG besonders herauszuarbeiten: Bäckerei, Bistro, regionale Obst- und Gemüseabteilung, Fachmetzgerei, Weinwelt, Getränkeabteilung.

Alle Dächer sollen als optisch wertvolle Grün- und Retentionsdächer ausgebildet werden, um die Wohnumfeldqualität zu verbessern und klimagerecht sowie klimaangepasst zu bauen.

Das Wohnquartier im nördlichen Teilbereich des Plangebietes besteht aus sechs drei- bis viergeschossigen Baukörpern auf ungefähr 6.500m² Fläche. Ein Drittel der geplanten 64 Wohneinheiten wird im sozialgeförderten Wohnungsbau entstehen. Eine Konkretisierung der Planung wird erst mit einem festen Projektpartner möglich sein. Nach aktueller Planung ergibt sich eine städtebauliche Dichte von 98 WE je Hektar. Die für das Wohnen erforderlichen Stellplätze sollen teilweise oberirdisch und in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Der am 03.10.1975 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „G1 Landau Südwest“ setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet und im nördlichen Teil Mischgebiet fest. Im Zuge betrieblicher Weiterentwicklung erweitert der östlich angrenzende Betrieb seine Produktionsstätten und ordnet die Verkehrsabwicklung neu. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Erweiterungspläne fasste der Stadtrat der Stadt Landau am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest, 1. Teiländerung, westlich Rappoltsweilerstraße“.

Der Stadtrat beschloss am 23.06.2020 die Aufstellung der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (Sivo 610/618/2020), da die aktuelle Darstellung im FNP nicht den zukünftig festgesetzten Nutzungsarten im Bebauungsplan entspricht. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanteiländerung aufgestellt.

Im aktuellen, im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau in der Pfalz wird das Plangebiet u.a. als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt, sodass nach Verfahrensabschluss diese Darstellung der Darstellung der o.g. Teiländerung entspricht.

Planverfahren:

Der hier neu aufzustellende Bebauungsplan "G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung" wird aufgrund seiner Lage und städtebaulichen Bedeutung im Vollverfahren durchgeführt. Es findet somit eine vollständige, zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt und eine qualifizierte Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

Gutachten/ Klärung wesentlicher Sachverhalte:

Die erforderlichen Gutachten befinden sich derzeit bereits in Umsetzung, sodass erste Ergebnisse bereits vorliegen.

So bestätigte das Büro „Junker + Kruse Stadtforschung, Planung“, Dortmund die grundsätzliche Kompatibilität eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit 2.100m² Verkaufsfläche mit den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP IV). Eine sog. „integrierte Lage“ besteht aufgrund der aktuellen Randlage zu den Siedlungsbereichen noch nicht (Integrationsgebot). Nach Ansicht des Gutachters und der Verwaltung wird das Integrationsgebot aber erfüllt, wenn man bei der Betrachtung die auf dem Grundstück geplante Wohnsiedlungsentwicklung und Siedlungserweiterung südlich der Wollmesheimer Straße in die Betrachtung mit einbezieht. Die Abstimmungen hierzu mit der für die Einhaltung der Ziele der Landesplanung zuständigen SGD Süd laufen. Um hier zu einer abschließenden landesplanerischen Entscheidung zu gelangen, ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau zu aktualisieren und der fachliche Nachweis zu erbringen, dass von dem neuen Markt keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Beschluss Nr. 3).

Der geplante Markt rückt mit 12 Metern relativ dicht an die in diesem Bereich anbaufreie Wollmesheimer Höhe heran. Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität zur Unterschreitung der Bauverbotszone (die in der Regel in solchen Bereichen bei 20 Metern liegt) hat bereits stattgefunden. Im Ergebnis wird einer städtebaulich begründeten Unterschreitung des Abstandes an dieser Stelle zugestimmt, um somit einen bewussten baulich sichtbaren Auftakt am Ortseingang zu schaffen.

Ein wichtiges Planungsziel ist die Vermeidung entstehender Gemengelage durch konkurrierende Nutzungen auf dem Grundstück. Die nachbarschaftlichen Belange des Wohnens und des Gewerbes müssen Berücksichtigung finden. Dem entsprechend kann es im weiteren Verfahren noch einmal zu Verschiebungen der Baukörper und der Nutzungsanordnung kommen, wenn das Schallgutachten vorliegt.

Finanzielle Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen:

Der Bebauungsplan und die erforderlichen Gutachten werden durch beauftragte Fachbüros erarbeitet. Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten keine Kosten.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Beschluss Nr. 3) wird durch Stadt finanziert. Die dafür erforderlichen Mittel von voraussichtlich 9.500 € (brutto) sind im Haushalt vorhanden.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein
Begründung: Die Einschätzung hat sich zum Aufstellungsbeschluss vom 24. April 2020 nicht verändert.

Anlagen:

Anlage 1: Geänderter räumlicher Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wolmesheimer Höhe“

Anlage 2: Bebauungs- und Nutzungskonzept, Verpflichtungserklärung zur Einhaltung der Quotierungsrichtlinie

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

