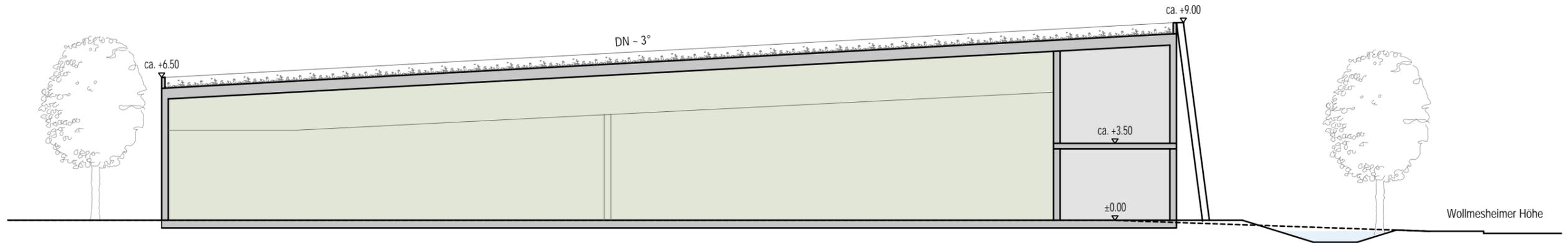




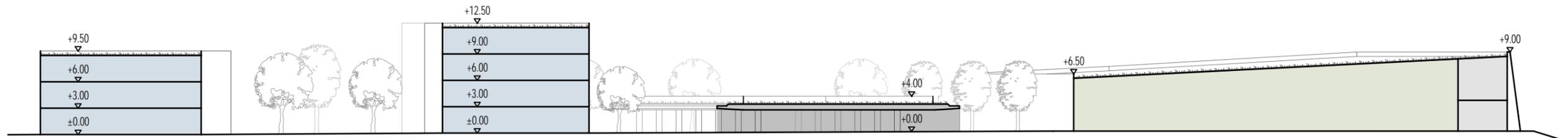
Grundstücksfläche Wohnen
6171.30 m²
Grundstücksfläche Wasgau
9848.14 m²

Stellplatzanzahl
Wasgau: erf. 95-190 Stpl.
 vorh. 141 Stpl.
Wohnen: erf. ca. 90 Stpl.
 vorh. 93 Stpl.

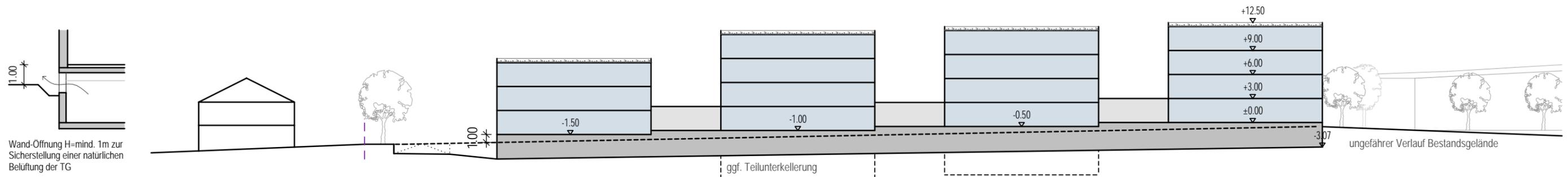
- WASGAU
- WOHNEN
- PARKEN
- NR / TECHNIK



WASGAU MARKT 1:200



WOHNEN IM HOF, GARAGE & WASGAU MARKT 1:500

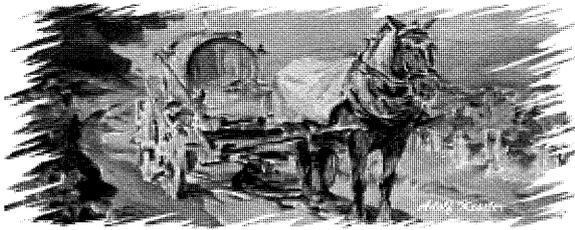


SCHNITT TG 1:200

WOHNEN AN DER HAGENAUER STRASSE 1:500







Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH

Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH, Burgenring 118, D-76855 Annweiler

Stadt Landau in der Pfalz
Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung
z.H. Frau Weinbach / Frau Letz
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

Burgenring 118
D-76855 Annweiler
Telefon 06346 - 30 888 0
Telefax 06346 - 30 888 26
eMail delta@hornbach.com

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum

Sehr geehrte Frau Weinbach, sehr geehrte Frau Letz,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf unser Anschreiben vom 10.08.2020 sowie auf unsere finale persönliche Abstimmung in Annweiler am 18.08.2020. In dieser Abstimmung konnten wir in nahezu allen Punkten ein Einvernehmen bezüglich der Projektplanung mit Ihnen erzielen.

In der Anlage erhalten Sie, wie vereinbart die angepasste Projektplanung.

Die Änderungen sind in **fetter Schrift** angegeben.

○ **Art der baulichen Nutzung:**

Die Neubebauung gliedert sich in 2 Teile.

Teil 1 = Ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt – künftig von der WASGAU AG / Pirmasens betrieben, mit einer Verkaufsfläche von 2.100 m² & Nebenflächen nebst den erforderlichen Kundenstellplätzen, teilweise mit einer Überdachung der Kundenparkplätze.

Dabei soll am Standort Landau / Pfalz der regionale Bezug und somit die Säulen der Wasgau AG besonders heraus gestellt werden.

Diese sind:

- > Großzügige Bäckereiabteilung incl. Cafe sowie das Gastrokonzept HIMMEL & HERD incl. Sitzbereiche (innen & außen) für Kunden.
- > Großzügige Obst & Gemüse Abteilung mit eindeutigen regionalen Bezug
- > die Wasgau Fachmetzgereiabteilung in Bedienung mit dem Wasgau BIO Fleischsortiment
- > die Wasgau Weinwelt mit regionalem Schwerpunkt
- > die Getränkeabteilung mit einem breiten Ein und Mehrwegsortiment

Teil 2 = Eine Wohnbebauung gem. der Darstellung in dem Lageplan mit eigenen PKW Stellplätzen

o **Maß der baulichen Nutzung:**

Das Projektareal beträgt ca. 1,6 ha und wird über die Hagenauer Straße erschlossen.

Eine Erschließung von der Wollmesheimer Straße ist nicht vorgesehen. Hier verbleibt der bestehende Grünzug.

Das künftige Gebäude des Wasgau Marktes wird als eingeschossiges Gebäude vorgesehen.

Die BGF wird ca. 3.100 m² betragen, bei einer max. Firsthöhe von 10,00 m

Das flach geneigte Dach wird als Gründach mit einer Regenwasserspeicherung / Rückhaltung vorgesehen.

Die **zentrale, innere** Parkplatzanlage wird mit einer ebenfalls begrünten Flachdachkonstruktion **komplett** überdacht. Auch dieses Dach wird zur Regenwasserspeicherung / Rückhaltung ausgelegt.

Entlang der Hagenauer Straße werden 4 Punkthäuser für verdichtetes Wohnen entstehen, **welche sich nach Norden hin in der Geschossigkeit reduzieren. So wird der Übergang zu der bestehenden, zweigeschossigen Wohnbebauung im Bestand gestaltet.**

In diesem Bereich ist eine durchlüftete Tiefgarage für die Bewohner vorgesehen, **die sich baulich unterordnet.**

Auch die Flachdächer der Wohngebäude werden Grün / Speicherdächer erhalten.

Es sind aktuell bis zu 4 Vollgeschosse verbunden mit einer Höhenbegrenzung vorgesehen.

Das Punkthaus zur nördlichen Grenze wird mit 3 Vollgeschossen abgestaffelt.

In der zentralen Innenlage sind 2 Wohngebäude vorgesehen.

Diese beiden Gebäude werden 4 Vollgeschosse und eine Höhenbegrenzung erhalten.

(angepasster Systemschnitt vom 20.08.2020 etc. gem. Anlage)

o **Beschreibung der Eigenart der näheren Umgebung**

Das Projektareal liegt im Südwesten von Landau.

Das Projektareal wird – zusammen mit der Entwicklungsfläche Stadtquartier Südwest – den neuen Stadteingang Landaus von Westen her bilden.

Dabei wird das Thema Nahversorgung für den Südwest von Landau dauerhaft auf dem Projektareal abgebildet.

Nördlich schließt sich ein gewachsenes Wohngebiet an.

○ **Darstellung der verkehrlichen Erschließung und Gegenüberstellung der notwendigen und geplanten Stellplätze**

Das Projektareal wird künftig auch weiterhin ausschließlich über die Hagenauer Straße erschlossen.

Neue bzw. zusätzliche Ein und Ausfahrten etc. von der Wollmesheimer Straße (L 509) her sind nicht vorgesehen.

Es ist vorgesehen den gewerblichen Verkehr (Lebensmittelmarkt) von dem Verkehr der Anwohner zu trennen. (siehe Darstellung in der Lageplanskizze)

Es werden ausreichende PKW Stellplätze je Nutzungseinheit ausgeführt.

○ **Aussagen zur Gestaltung (Dachformen, Material, Farbe)**

Alle Dachflächen (Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer) werden mit einer Dachbegrünung ausgestattet. Die Dächer werden zusätzlich zur Dachbegrünung als Rückhalte / Speicherdach für Oberflächenwasser ausgelegt.

○ **Zeichnerische Darstellung des Vorhabens mit Lageplan, Systemschnitten und Perspektive**

Das Vorhaben ist den beiliegenden, angepassten Planungen sowie der Perspektive zu entnehmen.

Anpassung der Überdachung der zentralen Parkanlage. (Grün & Speicherdach).

Entfall Urban Gardening.

Vergrößerung der begrünten Flächen im Bereich der Parkstände und im Bereich Wohnen.

Anpassung der Begrünung vor dem WASGAU Markt.

Anpassung Quote Baumbepflanzung – nicht jedoch im Bereich überdachtes Parken.

Fußläufige Erschließung von der Wollmesheimer Straße aus.

Stellplatzquote für die Wohnbebauung = 1,5 Stellplätze / WE

Stellplatzquote für die geförderten Wohnungen = 1,2 Stellplätze / WE

○ **Sonstige planungsrelevante Unterlagen/ Informationen (z.B. Stellungnahme zur Einzelhandelsverträglichkeit)**

Durch das Büro Junker & Kruse (Dortmund) wurde per Auftrag durch die Stadt Landau die Verträglichkeit und somit auch die zulässige Verkaufsfläche des künftigen WASGAU Lebensmittelmarktes berechnet und ermittelt.

Gem. vorläufiger Aussage Junker & Kruse (Datum 27.07.2020) wird der Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit VK 2.100 m² pos. bewertet.

- **Angabe des geplanten Realisierungszeitraums**
 - Abbrucharbeiten = laufend, bis ca. Ende November 2020
 - Schaffung Bauplanungsrecht / Baurecht > bis 1 Quartal 2021
 - Baubeginn Bauabschnitt WASGAU Lebensmittelmarkt > 1 Quartal 2021
 - Fertigstellung / Eröffnung Bauabschnitt WASGAU Lebensmittelmarkt > Ende 4 Quartal 2021
 - Baubeginn Bauabschnitt Wohnen > Mitte 2021
 - Fertigstellung Bauabschnitt Wohnen > Mitte 2022

- **Benennung des vorgesehenen Planungsbüros, Architekturbüros und der Fachguter (soweit erforderlich)**

Leistungsphase 1 – 4 (HOAI)

Herr Architekt Frank Kirschthaler / Bornheim (Hornbach AG)

kuBus Planung / Wetzlar > Herr Architekt Rolf Bernhardt

Leistungsphase 5 – 9 (HOAI) sowie die grundsätzliche Projektkoordination

akPlanung / Rieschweiler > Herr Architekt Andreas Kramatschek

B – Plan / Arten und Biotopschutz / Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz

BBP Part GmbH / Kaiserslautern > Herr Dipl. Ing. Peter Riedel

Bodengutachten, etc...

Ing. Büro Roth & Partner / Annweiler > Herr Schwarzmüller & Herr Cuntz

Oberflächenentwässerung / Planung Decken / Höhen etc.

Ing. Büro Dilger GmbH / Dahn > Herr Martin Rutschmann

Schallschutzgutachten

IBK Guido Kohnen / Freinsheim > Herr Guido Kohnen

Verkehrsgutachten (falls erforderlich)

MODUS CONSULT / Ulm > Herr Claus Kiener

Brandschutzgutachten

Stümpert Strunk / Ludwigshafen > Herr Stümpert bzw. Herr Kraus

Vermessungsarbeiten

Ing. Büro Anefeld / Landau

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Vorhabens bitten wir um Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Inhalt des Bebauungsplanes wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit ihrer Verwaltung im Einzelnen abgestimmt.

Wir verpflichteten uns zur Übernahme aller Kosten, die für die Schaffung des Baurechts notwendig sind (u.a. für das Planaufstellungsverfahren, Fachgutachten, den eventuellen Erwerb und die Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen die sich aus der Artenschutzprüfung und der Natura-2000-Verträglichkeit ergeben). Hierzu werden wir uns in einem städtebaulichen Vertrag, welcher im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens verhandelt wird, verpflichten.

Wir sind finanziell und personell in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Zu weiteren Erläuterungen des Vorhabens stehen wir Ihnen und den politischen Gremien selbstverständlich zur Verfügung.

Wir bitten, die Einleitung des Planverfahrens zu beschließen.

Annweiler, 20. August 2020



Peter Hornbach

Anlagen

Anlage 1: aktuelle zeichnerische Darstellung des Vorhabens, Stand Datum 20.08.2020

Anlage 2: aktuelle Systemschnitte, Stand Datum 20.08.2020

Anlage 3: 2 Perspektiven, Stand 20.08.2020

Stadt Landau in der Pfalz



Stadtverwaltung

Verpflichtungserklärung zur „Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie)“

1.

Der Projektträger Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Peter Hornbach

erklärt, dass er beabsichtigt, auf den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Grundstücken

Fl.St.Nr. 2180/10, 2183/8, 2180/8, 2206/4, 2179/4, Lagebezeichnung Wollmesheim

ein Bauvorhaben zur Errichtung von

Wasgau Lebensmittelmarkt, sechs Wohngebäuden

(Bezeichnung des Vorhabens)

zu realisieren und aus diesem Grund an der Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes für die vorgenannten Grundstücke interessiert ist. Zur Konkretisierung des geplanten Investitionsvorhabens wird auf die beigefügte Vorhabenbeschreibung verwiesen.

2.

Der Projektträger hat zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Landau Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Schadensersatz bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten.

3.

Die Anlage 2 („Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie – Erste Fortschreibung -)“, in Kraft getreten am 19.02.2019 – mit redaktioneller Anpassung vom 22.01.2020) wurde dem Projektträger übergeben und erörtert. Der Projektträger erkennt die darin aufgeführten Eckpunkte an.

4.

Der Projektträger erklärt, **33,3** % der neu geschaffenen Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach LWoFG zu sichern. Bezugsgröße ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Der Projektträger erklärt, von dem Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus mindestens die Hälfte (50%) der entstehenden Wohnfläche über den sog. Ersten Förderweg zu realisieren und zu sichern.

HORNBACH-STIFTUNG
IMMOBILIEN GMBH
Burgenring 118
76055 Annweiler

10. August 2020



Unterschrift Projektträger

Anlagen

- Anlage 1: Vorhabenbeschreibung und Geltungsbereich
- Anlage 2: Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau in der Pfalz – Erste Fortschreibung – Stand 19.02.2019 mit redaktioneller Anpassung vom 22.01.2020