



Sitzungsvorlage 610/633/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 23.09.2020	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.10.2020	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	27.10.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“;
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“, entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom September 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“, (Planzeichnung und Textfestsetzungen, Anlagen 1-2) wird in der Fassung vom September 2020 als Entwurf beschlossen und die Begründung (Anlage 3) gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“, sowie seiner Begründung in der Fassung vom September 2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Planungsanlass / Planungsziele

Der vorhandene Lebensmittelmarkt im Horstring 18a stößt laut Antragsteller seit längerem an seine 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 flächiger Dachbegrünung geplant sind. In diesem Zusammenhang strebt der Antragsteller eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit rund 730 m² auf ca. 1.150 m² einschließlich Bäckerei mit Gastraum an.

Am 1.02.2019 wurde daher nach Vorabstimmung mit der Verwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingereicht. Die Verwaltung empfahl dem Rat den Antrag anzunehmen, da hierdurch die Nahversorgung an einem wohnortnahen Standort langfristig gesichert und vorhandene Versorgungsanlagen

dauerhaft ausgenutzt werden. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde im Stadtrat am 21.05.2019 gefasst.

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 ähnlich wie beim neu errichteten LIDL-Markt an der Wieslauterstraße nicht möglich.

Bestehendes Bauplanungsrecht:

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“ stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche und untergeordnet als gemischte Baufläche dar. Damit widerspricht der Flächennutzungsplan der städtebaulichen Zielsetzung und muss angepasst werden. Daher wird der Flächennutzungsplan 2010 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (→25. Teiländerung des FNP 2010). Zukünftig ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche vorgesehen.

Auch in der Entwurfsfassung des „FNP 2030“ ist die Darstellung als Sonderbaufläche bereits übernommen.

Abgrenzung / 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 ca. 5.110 m².

Die umliegenden Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

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

Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen insgesamt zehn Stellungnahmen ein.

So wurden seitens des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau (EWL) einige Hinweise zur Bewirtschaftung des Regenwassers gegeben, welche ergänzend in der Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden sollen.

Auch das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme Hinweise zum Arten-/Naturschutz hervorgehoben.

Aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde sollen im Entwurf des Bebauungsplans der Begriff „Pylon“ (= Werbeanlage) genauer definiert werden sowie die Höhenlage des Gebäudes/Geländes näher bestimmt werden, um dies in den Textlichen Festsetzungen festschreiben zu können. Ergänzend wurden Aussagen zu den nachzuweisenden Stellplätzen getroffen, die im Konzept zu berücksichtigen sind. Weitere Hinweise zur Archäologie sollen auf Antrag der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz in den Bebauungsplan integriert werden.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Erforderliche Fachgutachten:

- Schallgutachten
- Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG
- Bodengutachten
- Einzelhandelsgutachten

Die Gutachten liegen vor und wurden bereits in der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Weiteres Vorgehen:

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textlichen Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplans

Anlage 5: Synopse mit Abwägungsvorschlägen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

