



Sitzungsvorlage **610/653/2021**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.02.2021	Aktenzeichen: 61_32/610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.03.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	16.03.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	23.03.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom Oktober 2020 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 38, Annweilerstraße 17“ entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom 2. Februar 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom Oktober 2020 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 38, Annweilerstraße 17“ entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom 2. Februar 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Februar 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Begründung:

Der vorhandene Lebensmittelmarkt in der Annweilerstraße 17 wird in hohem Maße frequentiert, stößt laut Betreiber jedoch seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen und bedarf umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen. Dies hat nachteilige Auswirkungen auf die Einkaufsatmosphäre und einen erhöhten Aufwand für die inneren Betriebsabläufe zur Folge. Diese können wirtschaftlich nicht im Bestandsgebäude realisiert werden und erfordern einen Neubau an gleicher Stelle. Zudem soll die Nutzung des Grundstücks intensiviert werden.

Am 18. Juni 2018 wurde nach mehreren Vorabstimmungen mit der Verwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingereicht.

Ziele der Planung sind der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.041 m² auf 1.399 m² sowie der Neubau von insgesamt 161 Studierendenappartements mit 199 Betten. Durch das Vorhaben werden 159 PKW-Stellplätze (geplant: 175) und 209 Fahrradstellplätze (geplant: 235) benötigt.

Die Appartements bestehen aus Ein-, Zwei- und Dreibettzimmern und sollen in drei auf den Markt aufgesetzten Obergeschossen untergebracht werden. Die Gebäudehöhe von ca. 14,2 m orientiert sich an der umgebenden Bebauung und ist insgesamt etwa 0,4 m niedriger als die östlich anschließende Wohnbebauung (Annweilerstraße 1 b) sowie circa 5,9 m niedriger als das südliche Mehrfamilienhaus (Annweilerstraße 11-13 a).

Grundsätzlich wäre für den Bebauungsplan die „Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie)“ anzuwenden. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses hat der Vorhabenträger jedoch eine Befreiung von der Richtlinie erhalten, da in den Obergeschossen Studierendenwohnungen gebaut werden. Diese sind zwar nicht über die Quotierungsrichtlinie abgedeckt, tragen jedoch zu einer allgemeinen Entlastung des Landauer Wohnungsmarktes bei.

Das Studierendenwerk Landau ist nach wie vor an der Anmietung und dem Betrieb des entstehenden Studierendenwohnheims interessiert und führt derzeit entsprechende Verhandlungsgespräche mit dem Vorhabenträger.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche und untergeordnet als Wohnbaufläche dar. Damit widerspricht der Flächennutzungsplan der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung. Dieser insbesondere formelle Widerspruch ist jedoch aufgrund der Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans, hier über den FNP 2030, lösbar.

1. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich liegt in der erweiterten Kernstadt an der Annweilerstraße und umfasst die Flurstücke 2580/7, 2675/9 und 1004/61 in der Gemarkung Landau mit einer Gesamtgröße von 11.718 m².

Südlich, östlich und westlich grenzen mehrgeschossige Wohngebäude (3-7 Geschosse) an. Nördlich grenzt die Bahntrasse Landau-Pirmasens an. Die verkehrliche Erschließung ist nur über die bestehende Ein-/ Ausfahrt in der Annweilerstraße möglich. Eine fußläufige Anbindung besteht zudem über den Parkplatz des weiter östlich angrenzenden Lebensmittelmarkts.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein Lebensmittelmarkt mit 149 Stellplätzen und eine rd. 2.500 m² große Grünfläche mit rd. 40 Bäumen.

2. Fachgutachten:

Es wurden Fachgutachten zu folgenden Belangen erstellt und die Ergebnisse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet:

1. Verkehr
2. Einzelhandel
3. Kampfmittel

4. Schall/ Immissionsschutz
5. Entwässerung
6. Artenschutz

Des Weiteren wurde im Vorfeld der Sondage der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz eine archäologisch-geophysikalische Prospektion mittels Bodenradar durchgeführt. Die Untersuchung sollte dabei klären, ob für die geplante Errichtung des Bauvorhabens mit Resten des historischen Kanals („Albersweiler Kanal“) gerechnet werden muss und in welchem Umfang. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher nur indirekt in den Bebauungsplan eingeflossen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 6):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11. Dezember 2020 bis einschließlich 20. Januar 2021 ging lediglich eine Stellungnahme ein. Vorgetragen wurden nachfolgende Anmerkungen:

- Kritik an der teilweisen Überbauung der westlichen Grünfläche mit Stellplätzen
- Vorhaben gefährdet gesunde Wohnverhältnisse
- Bedarf an Studierendenappartements wegen Corona nicht mehr vorhanden
- Forderung einer Tiefgarage
- Vorhaben verursacht höhere Verkehrsbelastung und Verkehrschaos

Vorschlag zur Bewertung der v. g. Themen (im Detail: siehe Synopsen):

- Bei der westlichen Grünfläche handelt es sich keinesfalls um eine Ausgleichs- oder Ersatzfläche, sondern vielmehr um eine private Grünfläche. Die Überbauung mittels Stellplätzen erfolgt zudem nur in einem untergeordneten Teilbereich. Gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans sollte die Grünfläche „weitestgehend“ von baulichen Anlagen freigehalten werden, was mit dem vorliegenden Konzept umgesetzt wurde.
- Das im Zuge der Planerstellung ausgearbeitete Schallgutachten bestätigt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte teils deutlich unterschritten werden. Die gesunden Wohnverhältnisse sind somit für die künftigen Bewohner und die Bewohner der Nachbarschaft auch zukünftig gewahrt.
- Eine Abschwächung des Bedarfs an Studierendenwohnungen ist keinesfalls gegeben. Sicherlich hat es coronabedingt eine Minderbelegung der vorhandenen Appartements gegeben. Jedoch hält das Studierendenwerk nach wie vor am Betrieb des geplanten Wohnheims fest.
- Der Forderung einer Tiefgarage kann nicht entsprochen werden, da sich diese im Bereich des denkmalgeschützten „Albersweiler Kanals“ befinden würde. Gemäß Stellungnahme der Landesarchäologie kann für tiefgehende Bodeneingriffe aufgrund des Denkmalschutzgesetzes keine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden.
- Durch das Vorhaben wird ein geringfügig höherer Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugt. Das Verkehrsgutachten bestätigt jedoch, dass alle Knotenpunkte eine mindestens befriedigende, teils sogar gute bis sehr gute Verkehrsqualitätsstufe erreichen. Die vorgebrachten Befürchtungen sind daher unbegründet.

Insgesamt betrachtet bewegen sich die Auswirkungen des Vorhabens in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen.

4. Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 5)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 11. Dezember 2020 bis einschließlich 20. Januar 2021. Es gingen insgesamt 22 Stellungnahmen zu folgenden Themen ein (Auszug):

- Unzureichendes Artenschutzgutachten
- Überbauung westliche Grünfläche
- Forderung eines Pestizidverbotes als Festsetzung
- Markterweiterung widerspricht Einzelhandelskonzept

Vorschlag zur Bewertung der vorgenannten Themen (im Detail: siehe Synopse):

- Das Umweltamt bestätigt durch eigene Stellungnahme zur von Seiten des NABU eingereichten Stellungnahme, dass das Artenschutzgutachten ordnungsgemäß erstellt und alle erforderlichen Belange berücksichtigt wurden. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist daher nicht erforderlich.
- Bei der westlichen Grünfläche handelt es sich nicht um eine Ausgleichs- oder Ersatzfläche, sondern lediglich um eine private Grünfläche. Eine Inanspruchnahme für die Errichtung der Stellplätze löst somit keine Anforderlichkeit für einen externen Ersatz aus, noch sind öffentliche Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan erforderlich.
- Eine Festsetzung zum Verbot eines Pestizideinsatzes entspricht keiner bauplanungsrechtlichen Festsetzung. Es soll jedoch diesbezüglich ein Hinweis ergänzt werden.
- Im Zuge der Planaufstellung wurde eine Einzelfallprüfung durch das Büro Junker + Kruse durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben aufgrund seiner Großflächigkeit mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist. Es handelt sich zudem um einen städtebaulich integrierten Standort.

Des Weiteren wurden im Bebauungsplan auf Anraten der beteiligten Fachstellen und Träger einige Hinweise aufgenommen. Hierbei handelt es sich jedoch um nachrichtliche Übernahmen und Klarstellungen, die keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan und die dazugehörigen Festsetzungen entfalten.

5. Informationen zum Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag wurde in der Sitzung des „Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen“ am 1. Dezember 2020 beschlossen (Sivo 680/236/2020) und nachfolgend von Herrn Oberbürgermeister Hirsch unterzeichnet. Zuvor wurde der Vertrag bereits durch den Vorhabenträger per Unterschrift anerkannt. Somit liegen die Voraussetzungen zur Fassung des Satzungsbeschlusses vor.

Gegenstand des Vertrages sind ergänzende Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Verpflichtungen des Vorhabenträgers sowie die Kostentragung des Planungsverfahrens.

6. Weiteres Vorgehen

Nachdem die o. g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 5: Synopse - TÖB

Anlage 6: Synopse – Öffentlichkeit

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

