

Stadt Landau in der Pfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„C 38, Annweilerstraße 17“

BEGRÜNDUNG

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss vom 02. Februar 2021



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	6
3. Verfahren	7
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	8
4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	8
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
4.3. Flächennutzungsplan	11
4.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Landau	12
4.5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet.....	15
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	15
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	18
6.1. Vorhandene Nutzungen	18
6.1.1. Abwägungsbeachtlichkeit.....	18
6.1.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	18
6.1.3. Abgeleitete Planungsziele	19
6.2. Immissionsschutz	19
6.2.1. Abwägungsbeachtlichkeit.....	19
6.2.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	20
6.2.3. Abgeleitete Planungsziele	22
6.3. Erschließung	22
6.3.1. Abwägungsbeachtlichkeit.....	22
6.3.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	22
6.3.3. Abgeleitete Planungsziele	23

6.4. Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild	24
6.4.1. Abwägungsbeachtlichkeit.....	24
6.4.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	24
6.5. Kampfmittel.....	25
7. Planung	27
7.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers.....	27
7.1.1. Zielsetzungen der Fa. ALDI	27
7.1.2. Umfang der Erweiterung	27
7.1.3. Sortimentsstruktur.....	28
7.1.4. Studentisches Wohnen	28
7.2. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	30
7.2.1. Art der baulichen Nutzung	30
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	31
7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	32
7.2.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	32
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
7.4. Verkehrserschließung.....	33
7.5. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	35
7.6. Artenschutz.....	37
7.7. Immissionsschutz	41
7.7.1. Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen	41
7.7.2. Verkehrslärmeinwirkungen auf das Vorhaben.....	41
7.7.3. Sportlärmeinwirkungen auf das Vorhaben.....	45
7.7.4. Gewerbelärmeinwirkungen durch das Vorhaben	46
7.7.5. Erhöhung des Verkehrslärms im öffentlichen Straßennetz	47

7.8. Denkmalschutz	48
7.9. Ver- und Entsorgung	49
7.10. Brandschutz	50
7.11. Klimaschutz und Klimaanpassung	50
8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	51
8.1. Räumlicher Einzugsbereich	51
8.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet und Umsatzerwartung	52
8.3. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	53
8.4. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau	55
9. Durchführungsvertrag	56
10. Bodenordnung	57

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes nördlich der Annweilerstraße und südlich der Bahnlinie Landau-Pirmasens. An das Plangebiet schließt sich im Süden, Osten und Westen Wohnbebauung an. Nördlich der Bahnlinie befinden sich Sport- und Freizeitnutzungen der Stadt Landau. Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein weiterer Einzelhandelsmarkt.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden:
durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 1004/74
- im Osten:
durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1004/92 und 1004/63
- im Süden:
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2526/42 (Annweilerstraße) sowie der Flurstücke 2580/3, 2578/4 und 2578/5
- im Westen:
durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1004/73, 2583/24, 2580/8.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 2580/7, 1004/61 sowie 2675/9 und weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Firma ALDI betreibt in der Stadt Landau auf den Flurstücken Nr. 2580/7, 1004/61 sowie 2675/9, Annweilerstraße 17, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. ALDI einen Neubau des Marktes auf dem gleichen Grundstück an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 1.040 m² auf ca. 1.400 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Zusätzlich sollen in drei Obergeschossen insgesamt 161 Studentenwohnungen mit zusammen 199 Betten entstehen.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Die Stadt Landau sieht jedoch eine planungsrechtliche Absicherung des Marktes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als erforderlich an, um die durch den Markt aufgeworfenen Themen, unter anderem in Bezug auf die Auswirkungen auf den sonstigen innerörtlichen Einzelhandel, den Schallschutz und die Situation von Natur und Landschaft, lösen zu können.

Für die geplante Erweiterung des Marktes und die Wohnnutzung wird daher die Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Planungen der Fa. ALDI decken sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Stadt Landau die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist. Das Vorhaben ist in die kommunalen Planungen zum Einzelhandel eingebunden und

passt sich an die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts an.

Auch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum für Studenten kann durch das Vorhaben begegnet werden.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Landau für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung einer gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten und für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren örtlichen Nahversorgung in Landau.
- die Schaffung von Wohnraum für Studenten

Im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens sollen zudem – entweder durch Festsetzungen im Bebauungsplan, durch Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. durch den Verpflichtungen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan - die Zielsetzungen der Stadt zum Klimaschutz, insbesondere durch Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Regenwasserverdunstung bzw. -rückhaltung, zu E-Ladesäulen und zu PV-Anlage ihren Niederschlag finden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG durchzuführen.

Die Vorprüfung bezieht sich aufgrund dessen lediglich auf den großflächigen Einzelhandelsmarkt, nicht auf die geplante studentische Wohnnutzung, da nur dieser gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG zu unterziehen ist.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 zum

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Um mögliche Konflikte frühzeitig im Bebauungsplanverfahren klären zu können, wird ungeachtet der Wahl des beschleunigten Verfahrens eine ergänzende frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich

festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würden (Z 60).

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemeindebezogene Vorgaben

Die Stadt Landau ist als Mittelzentrum festgelegt und soll somit einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten. Des Weiteren ist die Stadt Landau als Siedlungsbereich Wohnen sowie Gewerbe ausgewiesen.

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und

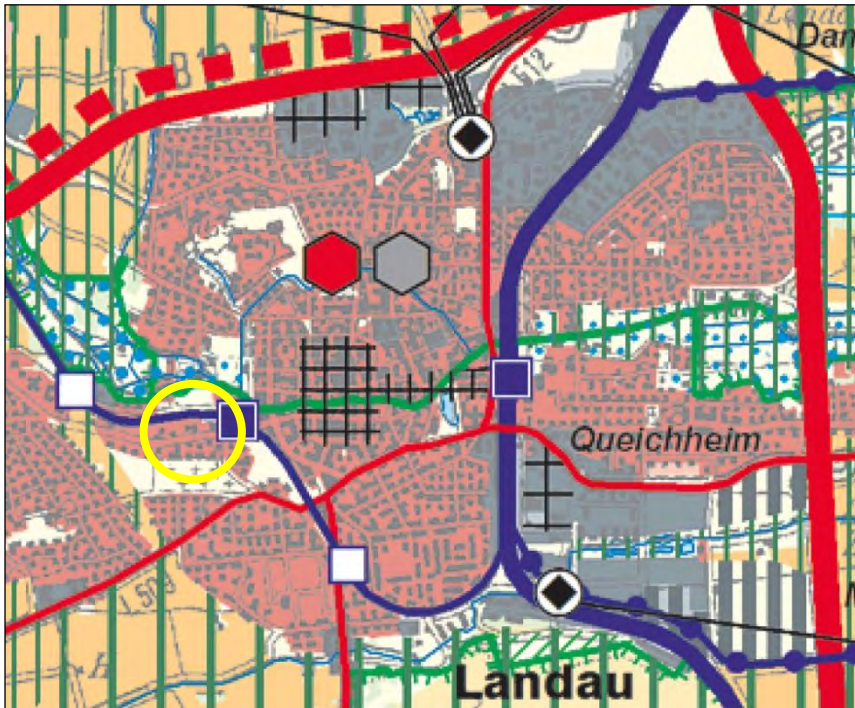
Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Flächenbezogene Vorgaben

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Das Plangebiet liegt zugleich nicht in einem regionalplanerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Das regionalplanerische Integrationsgebot Z 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans eröffnet jedoch die Ausnahmemöglichkeit, dass Einzelhandelsgroßprojekte auch an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig sein können, sofern diese ausschließlich der Nahversorgung (insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) dienen, an städtebaulich integrierten und in Einzelhandelskonzepten und/oder städtebaulichen Entwicklungskonzepten entsprechend als „zentrale Versorgungsbereiche“ begründeten und abgegrenzten Standorten realisiert werden und die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.4 nachgewiesen wird.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau (Stand Dezember 2015) stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar. Umgeben ist das Gebiet im Süden und Westen von Wohnbauflächen. Im Norden folgen nach der Bahnlinie Sportflächen; im Osten Verkehrsflächen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau

Da die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche zu einer Großflächigkeit des Marktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und somit zu einer Sondergebietspflichtigkeit führt, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

4.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Landau

Die Stadt Landau verfügt über ein Einzelhandelskonzept. Dieses wurde fortgeschrieben und im Mai 2018 vom Stadtrat Landau als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Um den Einzelhandelsstandort Landau entsprechend der ihm durch die Landesplanung zugewiesenen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums zu sichern und zu entwickeln sowie in diesem Sinne die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf das Hauptzentrum Innenstadt und die funktionalen Ergänzungsstandorte zur Nahversorgung sowie der großflächigen Sonderstandorte zu ermöglichen, definiert das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das Vorhaben zu prüfen gilt.

Das für das Vorhaben einschlägige übergeordnete Ziel zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Landau in der Pfalz gemäß dem politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept lautet:

„Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet.“

Dieses Ziel verfolgt die Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Angeboten aus den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“.

Standortgefüge des Einzelhandels in Landau

Die folgenden Aussagen sind dem Einzelhandelskonzept entnommen:

Das Standortgefüge der Stadt Landau kann wie folgt beschrieben werden:

- Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** Landaus befindet sich innerhalb des sogenannten Innenstadtrings, welcher durch die Straßen Nordring,

Westring, Südring, Marienring und Ostring gebildet wird. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist 261 Einzelhandelsbetriebe und rund 43.700 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) auf. Er nimmt damit einen Anteil von rund 30 % an der Gesamtverkaufsfläche Landaus und 64 % an allen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet ein. Insgesamt verfügt das Zentrum über Angebote in allen Warengruppen, wobei der Angebotsschwerpunkt erwartungsgemäß in der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt.

- **Wettbewerbsstandort Bestandsstandort „Johannes-Kopp-Straße/Grabengärten“**, welcher sich in autokundenorientierter Lage im Stadtteil Queichheim befindet. Dort befinden sich mit dem Elektronikfachmarkt Media-Markt und dem Verbrauchermarkt SBK Kissel zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere diesen sind weitläufige Sammelparkplätze zugeordnet. Einige kleinflächige Anbieter ergänzen darüber hinaus das Angebot im Umfeld, dazu gehören u.a. ein Fischgeschäft, ein Küchenfachmarkt, ein Bettenmarkt und ein Fachmarkt für Kfz- und Motorradzubehör.

Die Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich beträgt rund 11.800 m² (rund 8 % der Gesamtverkaufsfläche in Landau) und verteilt sich auf 10 Betriebe, somit beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb rund 1.200 m². Angebotsschwerpunkte liegen in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie in der innenstadtrelevanten Warengruppe Elektronik / Multimedia. Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Angeboten (Baumarktsortimente, Möbel) ergänzen den Einzelhandelsbesatz am Standort.

- **Der Bestandsstandort „Gilletstraße“** befindet sich im Gewerbegebiet Nord. Es stellt einen im Rahmen der bisher verfolgten geordneten Stadtentwicklung definierten Bereich für die Entwicklung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten dar. Prägende Anbieter in diesem Bereich sind der Bau- und Gartenmarkt Gillet sowie das Möbelhaus Ehrmann mit dem Fachmarkt Küche+Bad Ehrmann. Darüber hinaus gibt es einige wenige kleinflächige Anbieter (wie einen Fliesenfachmarkt und ein Küchenstudio an der Bornbachstraße), die überwiegend über nicht innenstadtrelevante Kernsortimente verfügen.

Die Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich beträgt rund 42.800 m² (rund 30 % der Gesamtverkaufsfläche in Landau) und verteilt sich auf 12 Betriebe. Somit beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb rund 3.600 m².

- **Der Bestandsstandort Grundversorgung „Dammühlstraße/ Maximilianstraße/ Wieslauterstraße“** liegt rund 300 m nordöstlich der Landauer Innenstadt. Östlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzuges Dammühlstraße / Maximilianstraße befinden sich das SB-Warenhaus Real mit Getränkemarkt und einigen Konzessionären sowie der Möbelfachmarkt Möbel AS. Der Standort wird östlich durch eine Bahntrasse begrenzt. Westlich

des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzuges Dammühlstraße / Maximilianstraße besteht nördlich der Wieslauterstraße der Lebensmitteldiscounter Lidl und südlich der Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd. Nördlich und westlich schließt sich Wohnbebauung an. Der Bereich südwestlich und südlich des Standortes wird überwiegend gewerblich genutzt. Den Betrieben sind jeweils größere Sammelparkplätze zugeordnet, was die Ausrichtung auf Kunden, die gezielt mit dem Auto zum Einkaufen kommen unterstreicht. Die Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich beträgt rund 11.200 m² (rund 8 % der Gesamtverkaufsfläche in Landau) und verteilt sich auf 11 Betriebe. Somit beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb rund 1.000 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt in der nahversorgungs-relevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Entwicklungspotenziale

Mit 406 Einzelhandelsbetrieben auf rund 144.800 m² Verkaufsfläche präsentiert sich die Stadt Landau in der Pfalz als gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer entsprechenden quantitativen Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Die Stadt Landau in der Pfalz weist ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Dabei steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 279,3 Mio. Euro ein geschätztes Jahresumsatzvolumen von rund 456,7 Mio. Euro gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von 1,64 über alle Warengruppen, d.h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt per Saldo bei rund 64 % über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus der Region nachweisbar. Der Zentralitätswert spiegelt die Einordnung Landaus als Mittelzentrum mit teilweise oberzentraler Versorgungsfunktion wider.

Die einzelhandelsrelevante Zentralität ist mit Blick auf das Jahr 2010 (Zentralität: 1,78) insgesamt leicht gesunken. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass das Kaufkraftpotenzial vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung stärker zugenommen hat als die Umsätze im gleichen Zeitraum.

Gesamtstädtisch verfügt Landau in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune herangezogen werden kann, mit rund 21.400 m² Verkaufsfläche bzw. 0,46 m² Verkaufsfläche pro Einwohner über eine sehr gute quantitative Ausstattung. Zurückzuführen ist dies auf ein differenziertes Angebot von strukturprägenden, großen Anbietern, die ergänzt werden durch kleinflächige Lebensmittelanbieter wie Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe oder Kioske / Tankstellenshops.

Insgesamt besteht in der Stadt Landau in der Pfalz eine gute und teilweise überdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung. Vor dem Hintergrund der allgemeinen aktuellen Entwicklungen und Trends (u.a. demographischer Wandel, Strukturwandel im Einzelhandel, Bedeutung des Online-Handels) sollten künftige Entwicklungen weiterhin besonders auf die Konzentration des

Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche (Innenstadt / Sonderstandorte / Nahversorgungsstandorte) ausgerichtet sein. Dadurch ist eine qualitative und weitere räumliche Optimierung der Angebotsstruktur anzustreben. Diesem Ziel entsprechend wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Entwicklungsimpulse an städtebaulich sinnvollen Standorten umgesetzt. Vor allem die Innenstadt konnte durch einzelhandelsrelevante Entwicklungen und städtebauliche Maßnahmen als attraktiver Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität gesichert und gestärkt werden.

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Landau in der Pfalz aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung der Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung sowie der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dient.

4.5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Stadt Landau sieht eine planungsrechtliche Absicherung des Markts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als erforderlich an, um die durch den Markt aufgeworfenen Themen, unter anderem in Bezug auf die Auswirkungen auf den sonstigen innerörtlichen Einzelhandel, den Schallschutz und die Situation von Natur und Landschaft, lösen zu können.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Naturpark Pfälzer Wald

Die Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald umfasst den westlichen Teil der Ortslage von Landau. Das Plangebiet liegt somit innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald.

Gemäß der Landesverordnung über den "Naturpark Pfälzerwald" als deutschem Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 ist Schutzzweck für den gesamten "Naturpark Pfälzerwald"

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinberglagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,
2. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seines Reichtums an Pflanzen- und Tierarten als wesentliche Voraussetzung hierfür,
3. die Sicherung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, für das landschaftsbezogene Naturerleben, für die Förderung des Naturverständnisses und für einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr,
4. die Erhaltung der Naturgüter und des Landschaftscharakters durch Förderung von Landnutzungen, die beides schonen und dauerhaft sichern,
5. der Erhalt und die Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO "Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen,
6. die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und
7. die Umsetzung der internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate.

Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

Die konkreten Schutzbestimmungen gemäß § 7 der Landesverordnung gelten jedoch nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist.

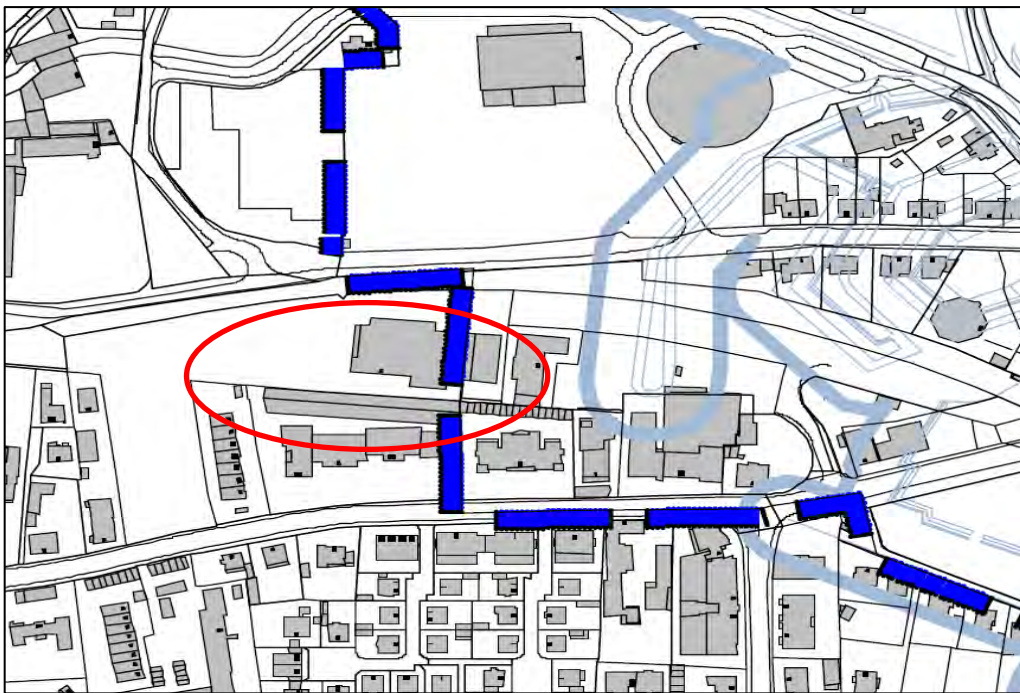
Des Weiteren befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG. Dieses umfasst jedoch nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen im Umfeld des Untersuchungsgebiets nicht.

Denkmalzone Festung Landau

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der gemäß dem von der Generaldirektion Kulturelles Erbe erstellten „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz“, Stand 26.02.2018, als bauliche Gesamtanlage nach §5 DSchG (Denkmalzone) geschützten Festung Landau. Somit werden für das Vorhaben, die im Denkmalschutzgesetz verankerten denkmalrechtlichen Genehmigungspflichten maßgebend. Es ist daher bei Bodeneingriffen besondere Sorgfalt geboten. Die Erdarbeiten sind entsprechend der Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, auszuführen.

Zudem ist eine Rechtsverordnung für ein Grabungsschutzgebiet in Vorbereitung.



Ausschnitt aus „Geltungsbereich Denkmalzone Festung Landau“

Albersweiler Kanal

Westlich angrenzend an die Festungszone Landau verlief – genau unterhalb des bestehenden ALDI-Markts – der Albersweiler Kanal. Anzunehmen ist eine Vornutzung als Schleusenbecken und Kanalhafen.

Der Albersweiler Kanal ist Teil der Festungsanlagen, wird aber wegen des gebietskörperschaftsübergreifenden Verlaufs in eigenen Rechtsverordnungen geführt. Die aktuellen Rechtsverordnungen sind im Umfang veraltet und beschreiben nur die

obertägig sichtbaren Teile. Deshalb ist eine Neufassung der Rechtsverordnungen in Vorbereitung. Von einem Denkmalschutz der Anlage ist daher auszugehen.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

6.1. Vorhandene Nutzungen

6.1.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange, sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Nutzung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

6.1.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Discount-Markt in rückwärtiger Lage mit zugehöriger Stellplatzanlage. Entlang der Zufahrt, welche von der Annweiler Straße erfolgt, befindet sich beidseits eine Grünfläche. Die östliche Grünfläche stellt sich als dicht mit Gehölzen bewachsener Wall dar, während die - größere – westliche Grünfläche sich als mit zum Teil älteren Obstbäumen und sonstigen Laubbäumen bestandene Wiesenfläche darstellt.

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende, mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser an, im Südosten folgt ein weiterer Einzelhandelsmarkt. Im Westen befindet sich, angrenzend an die bestehende Grünfläche eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Im Anschluss an die Bahnlinie, die am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft, folgen Sport- und Freizeitnutzungen der Stadt Landau.



Luftbild

kein Maßstab

6.1.3. Abgeleitete Planungsziele

Die Planung dient der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb. Mit dem Neubau am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden.

Weiterhin kann durch die innenstadtnahe Lage (ca. 800m) das Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ sowie die örtliche Nahversorgung in Landau gestärkt werden.

Durch die Planung von Studentenappartements über dem Lebensmittelmarkt kann der in der Stadt Landau bestehende stetige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Studenten begegnet werden. Durch die zentrale Lage ist sowohl die Universität (ca. 1,3 km) als auch die Innenstadt fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar.

6.2. Immissionsschutz

6.2.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der bestehenden Lärmsituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

6.2.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Gewerbelärm – Schutzwürdigkeit

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind in Hinblick auf die zulässige Emissionstätigkeit durch die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld eingeschränkt. Die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit dieser Bebauung ergibt sich gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechend der gegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebietsart bzw. der Eigenart eines Gebietes.

Da ein Bebauungsplan nicht besteht, kommt dem umliegenden Gebiet mit schutzbedürftiger Bebauung im schalltechnischen Einwirkungsbereich (Wohnbebauung im Süden und Westen) des geplanten ALDI-Marktes entsprechend der bislang gegebenen Situation eine immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zu. Die Richtung Osten anschließende Bebauung ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO einzustufen.

An den maßgebenden Immissionsorten, d.h. vor den Fenstern der Aufenthaltsräume der Wohnungen, müssen daher in Bezug auf Gewerbelärm

- in den als Allgemeines Wohngebiet beurteilten Immissionsorten am Tag 55 dB(A) und bei Nacht 40 dB(A)
- in den als Mischgebiet beurteilten Immissionsorten am Tag 60 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A)

eingehalten werden.

Gegenüber diesen schützenswerten Nutzungen sind diese Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die von den angrenzenden Gewerbebetrieben ausgeht, einzuhalten.

Gewerbliche Vorbelastung

Nach den Vorgaben der TALärm beziehen sich die geltenden Immissionsrichtwerte auf die schalltechnische Gesamtbelastung aller gewerblichen Betriebe, die an einem Immissionsort nicht überschreiten werden sollen. Daher ist für die schalltechnische

Beurteilung die gewerbliche Vorbelastung durch weitere gewerblich genutzte Flächen relevant. Als relevant werden im Schallgutachten „Schalltechnische Immissionsprognose - Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus einer ALDI Filiale mit darüberlegender Wohnnutzung in 76829 Landau, Annweiler Straße 17“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, mit Datum vom 22.07.2020, der am Standort Annweilerstraße 1a gelegene Lebensmittelmarkt Nah- und Gut mit der angegliederten Bäckerei eingestuft. Die von den im weiteren Umfeld bestehenden Betriebe Steppdecken Manufaktur, Annweiler Straße 4 und Tankstelle Esso, Westbahnstraße 1a ausgehenden Schallemissionen sind laut Schallgutachten an den für den Aldi-Markt maßgeblichen Immissionsorten aufgrund der vorhandenen Abschirmungen der bestehenden Gebäude nicht immissionsrelevant.

Verkehrslärm

Bei der im Hinblick auf Verkehrslärm wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahnlinie Landau-Pirmasens. Für die derzeitige Nutzung als Einzelhandelsmarkt waren die von der Bahnlinie ausgehenden Emissionen nicht relevant. Durch die Entstehung von studentischem Wohnen im Plangebiet wird die Lärmsituation jedoch abwägungsbeachtlich.

Sportanlagenlärm

Neben dem Verkehrslärm wirkt auf die geplante Wohnnutzung der Lärm folgender nördlich gelegener Sportanlagen am Prießnitzweg ein: Tennisplätze, Sporthalle Turnverein 1861 im ASV 1946 Landau e.V., Südwestpfälzisches Stadion, Freibad, Bouleclub, Clubhaus ASV Landau, Neubau Sporthalle Jahnsporngelände. Für die derzeitige Nutzung als Einzelhandelsmarkt waren die von den Sportanlagen ausgehenden Emissionen nicht relevant. Durch die Entstehung von studentischem Wohnen im Plangebiet wird die Lärmsituation jedoch abwägungsbeachtlich. Die Immissionen durch die vorhandenen sportlichen Nutzungen müssen an den künftigen Immissionsorten im Planungsgebiet daher den Vorgaben nach §2 der 18.BImSchV entsprechen. Der Immissionsprognose wird als maßgebliche Beurteilungszeitraum der Zeitraum mit den höchsten Anforderungen und somit die sonntägliche Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu Grunde gelegt.

Südlich und westlich des Prießnitzwegs wird zudem eine neue Sporthalle als Ersatz für die Rundsporthalle errichtet. Soweit in der geplanten Halle Schulsport betrieben wird, sind die dabei entstehenden Geräusche nicht maßgeblich für die Berechnung der von der geplanten Halle ausgehenden Geräusche, da die Nutzung der geplanten Sporthalle für den Schulsport im allgemeinen Vorrang vor dem Anspruch der Bewohner in der Nachbarschaft auf Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV hat. Die abendliche Nutzung der geplanten Sporthalle unter der

Woche von Montag bis Freitag im Zeitraum von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr durch Vereine ist dagegen relevant und wird auf die sonntägliche Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr übertragen und berücksichtigt.

6.2.3. Abgeleitete Planungsziele

Durch die Erweiterung bzw. den Neubau des Marktes sind zum einen an den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dementsprechend darf es unter Berücksichtigung der Vorbelastung anderer gewerblicher Schallquellen nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der maßgebenden Immissionswerte der TA Lärm kommen.

Zum anderen müssen für die neu entstehende studentische Wohnnutzung ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

6.3. Erschließung

6.3.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung werden vorhandene Erschließungen und technische Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Plangebiets im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

6.3.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist vollständig ausgebaut. Die Hauptzufahrt zum bestehenden Markt befindet sich an der Annweiler Straße, welche in Richtung Osten zum Bahnhof Landau West sowie zur Innenstadt führt. Entlang der Annweiler Straße befindet sich auch ein Rad- und Fußweg.

Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen Markt ausreichend ausgebaut. Allerdings ergeben sich bereits heute aufgrund der hohen

Verkehrsbelastung der Annweiler Straße zu Spitzenstunden Rückstauerscheinungen bei der Ausfahrt aus der Stellplatzanlage in die Annweiler Straße.

Entlang der Bahnlinie besteht zudem östlich des Marktstandorts eine Straßenverbindung, durch die vorwiegend dort vorhandene Parkplätze erschlossen werden. Über einen kurzen Fußwegeabschnitt mit Treppe wird über diesen Weg jedoch auch eine kurze Verbindung Richtung Osten und damit Richtung Innenstadt gewährleistet.

Technische Erschließung

Das Grundstück ist über den Regenwasser- und Mischwasserkanal am Kanalnetz des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau angeschlossen.

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen.

Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, für die jedoch durch die im Plangebiet vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse sowie geplante Bauhöhe keine Beeinflussungen zu erwarten ist. Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

6.3.3. Abgeleitete Planungsziele

Hinsichtlich der Verkehrserschließung ist die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Annweiler Straße im weiteren Verfahren zu prüfen. Eine Öffnung der östlichen Zuwegung auch für PKW wäre zwar grundsätzlich denkbar, würde jedoch aufgrund des fehlenden Gehwegs die fußläufige Wegeverbindung entwerten. Zudem würden möglicherweise erhöhte Immissionsbelastungen für bestehende Gebäude sowie Leistungsfähigkeitsprobleme bei der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz entstehen.

Die Kapazität der bestehenden Leitungsnetze ist auch bei einem Neubau des Marktes grundsätzlich ausreichend. Allerdings sollten im Rahmen der Klimaanpassung und Starkregenvorsorge (Überflutungsschutz) im verdichteten innerstädtischen Bereich anstehende Baumaßnahmen als Gelegenheitsfenster genutzt werden, auch die Innenstadtbereiche in eine wassersensitive Stadt zu überführen. Dazu muss zum

einen das Dreiecksverhältnis von Verdunstung - Versickerung - Oberflächenabfluss möglichst nahe an den natürlichen Zustand gebracht werden und zum anderen auf stark versiegelten Flächen Retentionsraum für Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregen vorgehalten werden.

Diese Entwässerung sollte im Grundsatz auch so beibehalten werden. Ergänzend sollte eine möglichst weitgehende Niederschlagswasserrückhaltung angestrebt werden, um einen Beitrag zur gesamtstädtischen Starkregenvorsorge zu leisten.

6.4. Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild

6.4.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

6.4.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ mit dem Ziel, aus dem konkreten Zustand der Schutzgüter entsprechende Planungsziele abzuleiten.

Siedlungsbild

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, durch die der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird. Gegenüber dem Ausgangszustand von Natur und Landschaft ergeben sich durch den Bebauungsplan damit kaum zusätzlichen Eingriffe, da die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes zum weit überwiegenden Teil nur auf bereits im Bestand versiegelten Flächen stattfinden wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Im Übrigen übersteigt die geplante

Gebäudehöhe von max. 16,5 m die Höhe der Bestandsgebäude an der Annweilerstraße nicht.

Artenvorkommen

Zur Erfassung relevanter Strukturen im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld wurde im durch das Büro Ber.G, Berg(Pfalz) eine Kartierung der im Bereich des Planungsgebiets und seines Umfelds vorkommen den Arten durchgeführt („Erweiterung der ALDI-Filiale an der Annweiler Straße in Landau - Erfassung von Brutvögeln und Reptilien 2019“, Büro Ber.G, Januar 2020). Unter den Brutvögeln konnten im Jahr 2019 insgesamt 30 Arten festgestellt werden, von denen für zehn Arten innerhalb des engeren Untersuchungsraums Brutverdacht bestand. Damit ist der Betrachtungsraum laut Gutachter als mäßig artenreich anzusehen.

Unter den im besonderen Maße planungsrelevanten Vogelarten sind Brutvorkommen von Haussperling und Turmfalke nachgewiesen. Während erstgenannte Art durch den Verlust eines Brutplatzes am ALDI-Gebäude direkt betroffen ist, kann es beim nach nationalem Recht streng geschützten Turmfalken zu baubedingten Störungen kommen, da der Brutplatz in nur 40 m Entfernung zum geplanten Eingriffsbereich lag – und somit deutlich innerhalb der in der Literatur genannten Fluchtdistanz von 100 m. Als weitere Arten, für die Brutverdacht im Untersuchungsraum bestand und die durch das Planungsvorhaben potenziell betroffen sind, waren Amsel, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp vertreten. Diese sind allesamt landes-, wie bundesweit als „ungefährdet“ eingestuft und brüten auch regelmäßig in Hausgärten oder auch an stark befahrenen Straßen.

Unter den nach BNatSchG streng geschützten Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist im Untersuchungsraum die Mauereidechse nachgewiesen, die in hoher Populationsdichte entlang der Bahntrasse siedelt und deren Vorkommen in das geplante Baufeld ausstrahlen. Nachweise der ebenfalls streng geschützten Schlingnatter konnten trotz des Einsatzes von künstlichen Verstecken nicht erbracht werden, ein Artvorkommen kann trotzdem nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit für Reptilien ergibt sich somit durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Flächeninanspruchnahme sowie durch Verschattung von Habitatflächen durch den geplanten ALDI-Neubau.

6.5. Kampfmittel

Aufgrund möglicher Vorkommen von Kampfmitteln wurde das Planungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf mögliche Kontaminationen mit Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Gemäß den Gutachten „Luftbildauswertung zur

Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl“, erstellt durch die UXO PRO Consult mit Datum vom 15.06.2020, hat die Luftbildauswertung den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Erfahrungsgemäß gelangten 8 - 18 % aller im Zweiten Weltkrieg abgeworfenen Sprengbomben nicht zur Explosion. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund oben genannter Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 Meter-Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes (=Kampfmittelverdachtsfläche KVF) noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Für diese Teile des Erkundungsgebietes wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen. Dieses muss über eine Zulassung nach § 7 SprengG und geschultes Personal (Befähigungsschein nach § 20 SprengG) verfügen. Vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets sollten keine Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden.



Fläche mit Kreuzschraffur: Kampfmittelverdachtsfläche. Aus: UXO PRO Consult 15.06.2020, Anlage 2

In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen (außerhalb der Kreuzschraffur in obiger Abbildung), sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig.

Die Begutachtung stellt allerdings keine Garantie der Kampfmittelfreiheit für die übrigen Gebiete dar.

7. Planung

7.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers

7.1.1. Zielsetzungen der Fa. ALDI

Die Firma ALDI betreibt in der Stadt Landau auf den Flurstücken Nr. 2580/7, 1004/61 sowie 2675/9, Annweilerstraße 17, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. ALDI einen Neubau des Marktes auf dem gleichen Grundstück an.

Ein Neubau anstelle einer Erweiterung des bestehenden Marktes stellt angesichts des Alters des vorhandenen Gebäudes die wesentlich zukunftsorientiertere Lösung dar, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf energetische Belange (Haustechnik) grundlegend optimiert werden kann.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 1.040 m² auf ca. 1.400 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

7.1.2. Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des ALDI-Marktes an der Annweilerstraße beträgt 1.040 m² und soll auf bis zu 1.400 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Der Flächenzuwachs geht dabei zu einem erheblichen Teil in breiteren Gängen,

einer veränderten Regalgestaltung und einer anderen Sortimentspräsentation (Ware auf Palette) auf. Im geplanten Obergeschoss sollen Personalräume (Umkleide, Pausenraum etc.) untergebracht werden.

Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Neubau an gleicher Stelle zzgl. einer Erweiterung in den Bereich einer bislang für Stellplätze genutzten Fläche erfolgen. Das Gebäude wird mit einem Gründach versehen. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

Für den geplanten erweiterten Markt wird die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl nachgewiesen. Bei 1.400 m² Verkaufsfläche ergibt sich bei einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche ein rechnerischer Bedarf von 94 Stellplätzen.

7.1.3. Sortimentsstruktur

Bei dem ALDI-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

7.1.4. Studentisches Wohnen

Die Planung der Fa. ALDI sieht vor, über dem neuen Lebensmittelmarkt in drei Geschossen studentisches Wohnen unterzubringen. Es sollen insgesamt 161 Studentenwohnungen, aufgeteilt in 126 Einzimmer-Appartements, 32 Zwei-Zimmer-Appartements und 3 3-Zimmer-Appartements, entstehen. Somit soll Wohnraum für 199 Studierende geschaffen werden.



Planung 1. bis 3. Obergeschoss

ohne Maßstab



Ansicht der geplanten Bebauung

ohne Maßstab

Für die Studierendenappartements wird ein Stellplatz je 3 Betten hergestellt. Diese Zahl ist nach Abstimmung der Vorhabenträgers mit dem Studierendenwerk Vorderpfalz gemäß den Erfahrungen des Studierendenwerks in vergleichbaren Studierendenwohnheimen grundsätzlich angemessen. Zudem ist es Zielsetzung der Stadt Landau, den Anteil des nicht-motorisierten Verkehrs zu stärken. Eine über den

absehbaren Bedarf hinausgehende Bereitstellung von Stellplätzen würde einen nicht beabsichtigen Anreiz für eine KFZ-Nutzung darstellen.

Weiterhin werden in einem Fahrradkeller ca. 215 Abstellplätze zur Verfügung stehen. Der Keller ist mit dem Haupttreppenhaus und dem Aufzug verbunden. Von außen erfolgt der Zugang über eine Außentreppe und eine Fahrradrampe. Zusätzlich zu den im Fahrradkeller befindlichen 215 Fahrradabstellplätzen sind weitere ca. 20 Fahrrad-Stellplätze im Außenbereich vor dem Eingang zum Lebensmittelmarkt vorgesehen.

Die Dachflächen der drei geplanten Gebäuderiegel werden mit einer Photovoltaikanlage versehen.

7.2. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

Die Planungen der Fa. ALDI decken sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Stadt Landau die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist. Das Vorhaben ist in die kommunalen Planungen zum Einzelhandel eingebunden und passt sich an die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts an.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Landau für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung einer gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten und für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren örtlichen Nahversorgung in Landau.
- die Schaffung von Wohnraum für Studenten

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Landau zur Sicherung der Nahversorgung sowie der Wohnraumversorgung für Studenten in Einklang stehen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO für die konkret geplante Nutzung.

Zugelassen wird somit ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb insbesondere für die im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau als nahversorgungsrelevant definierten Sortimente Backwaren, Fleischwaren, Drogeriewaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel pharmazeutische Artikel, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften.

Neben den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zudem sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören auch die bei Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.400 m² begrenzt. Die Festsetzung dieser maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgt auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 8 verwiesen.

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Werbeanlagen, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird klarstellend geregelt, dass Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen sind.

Weiterhin ist eine Wohnnutzung für Studenten ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die Wohnnutzung wird auf studentisches Wohnen eingeschränkt, um der anhaltenden Nachfrage nach bezahlbarem und für Studenten ausreichend dimensioniertem Wohnraum in fußläufiger Erreichbarkeit zur Universität bzw. zur Innenstadt Rechnung zu tragen.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Ein gesonderter Ausschluss von städtebaulich an diesem Standort unerwünschten Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zudem entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB explizit geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der konkreten Vorhabenplanung eine Grundfläche von 3.000 m² sowie eine maximal zulässige Geschossfläche von 11.000 m² und eine maximale Zahl der Vollgeschosse von IV für den zentralen Gebäudeteil festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einem Wert von 8.700 m² (entspricht einer GRZ von ca. 0,75) überschritten werden.

Die Entstehung überdimensionierter Baukörper wird zudem durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verhindert.

Zur Vermeidung städtebaulicher und optischer Fehlentwicklungen wird geregelt, dass technische Dachaufbauten von der Außenkante einer Attika mindestens 1,50 m

zurückweichen müssen und die Höhe der Attika um maximal 1,50 m überschreiten dürfen. Damit wird gewährleistet, dass Gebäudeattika als wesentliches Bauliches Element gestalterisch wirksam bleibt, auch wenn technische Dachaufbauten erforderlich werden.

7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der konkreten Planung festgesetzt. Richtung Osten wird zu dem dort vorhandenen Wohngebäude ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten (12 m auf Grundstück des Vorhabens zuzüglich 3 m baurechtlicher Mindestabstand auf dem Nachbargrundstück). Richtung Süden ergeben sich Abstände von ca. 27 m (10,50 m auf Grundstück des Vorhabens zuzüglich ca. 16,50 auf den Nachbargrundstücken). Zur Bahnlinie wird der Abstand auf 2,65 m reduziert. Da die Bahnlinie eine öffentliche Verkehrsfläche ist, können die baurechtlichen Abstände bis zu deren Mitte nachgewiesen werden

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen gebäudelänge festgesetzt. Damit wird einerseits den betrieblichen Anforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandelsmarkts Rechnung getragen. Andererseits werden auch die Gebäudestrukturen, die südlich angrenzend vorhanden sind, aufgenommen, so dass trotz der sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergebenden maximalen Gebäudelänge von bis zu 75 m kein im städtebaulichen Kontext überdimensionierter Baukörper entsteht.

7.2.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Mit der Festsetzung, dass Einkaufswagenboxen, Überdachungen für Fahrradstellplätze sowie Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen zulässig sind, wird insbesondere geregelt, dass die festgesetzten Grünflächen von einer baulichen Nutzung frei zu halten sind.

Der Klarstellung hinsichtlich der ohnehin nicht geplanten sonstigen Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen dient die Festsetzung, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienen, sind ohne räumliche Einschränkung zulässig.

Für Werbeanlagen sind die Standortvorgaben der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen maßgebend.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Erforderlichkeit für einen Erlass bauordnungsrechtlicher Regelungen wird nur in Bezug auf Werbeanlagen gesehen. Die Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie insbesondere im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan reichen im Übrigen aus, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung stadtgestalterischer Fehlentwicklungen werden Werbeanlagen nur am Gebäude sowie in einem 5 m breiten Streifen parallel angrenzend an die Annweilerstraße zugelassen. Zugleich werden dort die Höhe und die Grundfläche begrenzt, um eine Beeinträchtigung des Straßenbilds der Annweiler Straße zu vermeiden.

Am Gebäude werden Werbeanlagen nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zugelassen. Zugleich wird auch dort die Größe beschränkt.

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig, da sie zu erheblichen Belästigungen im Bereich der angrenzenden Wohngebäude führen können.

7.4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für Kfz bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten unverändert und erfolgt über die Annweilerstraße. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt die bestehende Anbindung Richtung Osten offen. Damit wird eine kurze Verbindung Richtung Innenstadt und Universität sowie zum Bahnhof Landau West gewährleistet.

Durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die geplante Nutzung über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Annweiler Straße“ erschlossen, die stündlich sowohl in Richtung Hauptbahnhof als auch in Richtung Annweiler am Trifels verkehrt. Zusätzlich liegen die Haltestellen „Friedhof“ und „Westbahnhof“ sowie die Bahn-Haltestelle „Landau (Pfalz) West“ ca. 500 m vom Plangebiet entfernt.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Landauer Straße wurde durch ein Verkehrsgutachten geprüft („Verkehrsuntersuchung ALDI-Filiale Annweilerstraße, Landau in der Pfalz“ erstellt durch R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, 23. April 2020). Als Grundlage für die verkehrlichen Berechnungen wurde am Donnerstag, den 05.03.2020, eine Verkehrszählung unter Beachtung der „Empfehlungen für Verkehrserhebungen – EVE, Ausgabe 2012“ (FGSV) durchgeführt. Die Verkehrszählung des fließenden Kfz-

Verkehrs am Knotenpunkt Annweilerstraße / Anschluss Plangebiet erfolgte in den Zeiten 06:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr.

Mit dieser Zählung wurden sowohl die Verkehrsmenge am Knotenpunkt als auch deren zeitliche und räumliche Verteilung ermittelt. Die Auswertung erfolgte in 15-Minuten-Intervallen, wobei nach Fahrtrichtung und Fahrzeugart unterschieden wurde. Die vormittägliche Spitzenstunde liegt im Zeitraum 07:45 – 08:45 Uhr, die nachmittägliche Spitzenstunde im Zeitraum 16:00 bis 17:00 Uhr. Die Verkehrsmengen zeigen, dass der größte Teil des Kfz-Verkehrs in der Annweilerstraße zur vormittäglichen Spitzenstunde stadteinwärts (Annweilerstraße Ost) verkehrt (etwa 560 Kfz/h), zur nachmittäglichen Spitzenstunde stadtauswärts (Annweilerstraße West) (etwa 620 Kfz/h). Der „Anschluss ALDI“ hat mit 60 ausfahrenden Kfz zur vormittäglichen Spitzenstunde und rund 110 ausfahrenden Kfz zur nachmittäglichen Spitzenstunde ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen. Insgesamt ist das Verkehrsaufkommen in der nachmittäglichen Spitzenstunde höher als in der vormittäglichen Spitzenstunde. Der Lkw-Anteil (Fahrzeuge über 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht) liegt am Vormittag bei 3 Prozent, am Nachmittag bei 1 Prozent.

Verkehrsprognose

Für die Berechnungen wurde eine Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben durchgeführt.

Für die allgemeine Verkehrsentwicklung wird von einem Zuwachs bis zum Prognosejahr 2030 von 10 % ausgegangen.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist gemäß Verkehrsgutachten von einer Steigerung des Verkehrsaufkommens von 21% auszugehen.

Für die Berechnung des induzierten Verkehrs durch das Studentenwohnheim wurden die Bewohnerverkehre, Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre anhand einzelner Nutzungsansprüche und Kenngrößen unterschieden und anschließend das Gesamtverkehrsaufkommen ermittelt. Es entsteht laut Gutachten ein Kfz-Neuverkehr von etwa 51 Kfz/h (Ziel- und Quellverkehr) zur vormittäglichen Spitzenstunde und ein Kfz-Neuverkehr von 62 Kfz/h (Ziel- und Quellverkehr) zur nachmittäglichen Spitzenstunde.

Für den ermittelten Kfz-Neuverkehr wurde die Verkehrsverteilung am Knotenpunkt mit der Annweilerstraße prognostiziert. Für die Verteilung des Kfz-Neuverkehrs, der durch die Erweiterung der ALDI-Filiale entsteht, wurde davon ausgegangen, dass sie der Verkehrsverteilung der bestehenden ALDI-Filiale entspricht. Für den Verkehr des Studentenwohnheims wurde, da der Campus Landau der Universität Koblenz Landau, die Innenstadt und viele überörtliche Ziele östlich des Plangebiets liegen, davon ausgegangen, dass sich 90 Prozent des Ziel- und Quellverkehrs nach Osten (stadteinwärts) und nur 10% nach Westen (stadtauswärts) orientieren.

Leistungsfähigkeit der Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Im Verkehrsgutachten wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen des Prognose-Planfalls am Knotenpunkt Annweilerstraße / Anschluss Plangebiet leistungsfähig abgewickelt werden kann und die Erschließung des Plangebietes somit gesichert ist.

Basis der Berechnung und Beurteilung der Leistungsfähigkeiten ist das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Die abschließende Bewertung erfolgt mit Hilfe von Verkehrsqualitätsstufen, abhängig von der mittleren Wartezeit. Im HBS werden sechs Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar und Stufe F die schlechteste. Angestrebt wird im Allgemeinen mindestens eine QSV D – in diesem Verkehrszustand entstehen kurze Rückstaus, die sich jedoch auch innerhalb der Spitzenstunde immer wieder abbauen.

Der vorfahrtsregelte Knotenpunkt mit der Annweilerstraße als übergeordneter Verkehrsachse weist gemäß den Berechnungen des Verkehrsgutachtens in der vormittäglichen Spitzenstunde eine gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe B), in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine befriedigende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C) auf. Maßgeblich ist der Linkseinbieger aus dem Anschluss ALDI/Studentenwohnen in die Annweiler Straße stadteinwärts. Alle anderen Verkehrsströme weisen sogar eine sehr gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) auf.

Somit ist der vorfahrtsregelte Knotenpunkt auch mit den Kfz-Neuverkehren und der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf einem leistungsfähigen Niveau.

Zufahrtsverbot

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Damit wird planungsrechtlich gewährleistet, dass die östlich angrenzende Straße nicht für den allgemeinen Verkehr auf das Planungsgebiet durchgebunden werden darf. In den textlichen Festsetzungen wird jedoch klargestellt, dass eine Durchfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge zulässig ist.

7.5. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Bezüglich der Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die der Begründung als Anhang beigefügt ist, verwiesen.

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem bisherigen Bestand:

Gegenüberstellung Bestand - Planung			
	Bestand	Planung	Differenz
Gebäudefläche	1.940 m ²	3.000 m ²	+ 1.060 m ²
Zufahrten, Stellplätze	5.525 m ²	5.655 m ²	+ 130 m ²
Unversiegelte Flächen	4.240 m ²	3.050 m ²	- 1.190 m ²
Summe	11.705 m ²	11.705 m ²	

Durch die Planung ergibt sich gegenüber dem bisherigen Bestand eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung von 1.190 m². im Bereich bislang bestehender Grünflächen. Ebenfalls kommt es zur Rodung von ca. 26 Bäumen im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage und ca. 10 zum Teil älteren Bäumen im Bereich der westlichen Grünfläche.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

- Die Grünfläche im Westen ist weitgehend zu erhalten. Gleiches gilt für den dort vorhandenen Bestand größerer und gestaltprägender Bäume.
- Da angesichts der gegebenen Bebauungsstruktur und der Topographie davon auszugehen ist, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich sein wird, ist festgesetzt, dass - soweit das Niederschlagswasser nicht innerhalb des Geltungsbereichs zurückgehalten und breitflächig über die belebte Bodenzone mittels Mulden / Rigolen versickert wird - auch eine gedroselte Ableitung mit einer Drosselabflussspende von 16 l / (s ha) zulässig ist.
- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass die Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen sind. Sie sind dabei mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrenzung auf 80 % der Dachfläche berücksichtigt mögliche technische Aufbauten, Rauchabzüge, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachüberstände, die aus technischen oder baulichen Gründen nicht begrünt werden können.

- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden in Gebäudeabschnitten ohne auskragende Obergeschosse, bei denen eine Fläche größer 50 qm fenster- oder türlos ist, dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren wird festgesetzt, dass befestigte Stellplätze mit einer wasserdurchlässiger Oberfläche, die einen Durchlässigkeitsbeiwert von mindestens $k_f > 5 \cdot 10^{-5}$ m/s wie z.B. Rasengittersteinen, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien aufweisen muss, auszubilden sind.
- Für Außenbeleuchtungen sind nur neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Mindestens 25 % der Flächen des Geltungsbereichs sind zu begrünen. Hierbei ist die bestehende private Grünfläche mit Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.
- Je 5 Pkw-Stellplätze ist zur Minderung der Überwärmung sowie zur gestalterischen Aufwertung mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6 m² vorgeschrieben.

Mit diesen Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass über die Mehrversiegelung von 1.190 m² keine weitergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Mehrversiegelung wird zugleich bedingt kompensiert durch die Dachflächenbegrünung.

Soweit kein vollständiger Ausgleich erfolgt, werden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung hingenommen.

Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

7.6. Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der bestehenden Gehölzbestände im Westen des Plangebietes sowie für das vorhandene Gebäude nicht auszuschließen, dass dort besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im

Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachdem Verdachtsmomente für das Vorkommen streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten bestanden, wurde über die Potenzialabschätzung hinaus eine vertiefende Untersuchung durchgeführt. In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Erweiterung der ALDI-Filiale an der Annweiler Straße – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Ber.G, August 2020) wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG durch das Planungsvorhaben ausgelöst werden. Als diesbezüglich relevante Arten sind unter den „europäischen Vogelarten“ im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie neben einer Reihe ubiquitärer Brutvogelarten mit Gehölzbindung auch der Haussperling durch einen Brutplatzverlust betroffen. Unter den streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ergeben sich zudem vorhabensbedingte Betroffenheiten der Mauereidechse.

Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG zu vermeiden, müssen folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Maßnahmen zum Risikomanagement durchgeführt werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden erforderlich:

- Gehölzrodungen/Abbrucharbeiten/Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
Oberirdischer Rückschnitt von Gehölzen, Abbruch des Bestandsgebäudes und Beräumen des Baufelds außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar. Sollte ein Abbruch des Bestandsgebäudes nicht in diesem genannten Zeitraum möglich sein, ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob eine Brutplatznutzung durch den Haussperling am Bestandsgebäude vorliegt, bzw. sollte dieser Brutplatz im Winter davor verschlossen werden, um eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte zu unterbinden.

- Jahreszeitliche Vorgabe für die Rodung von Wurzelstubben und den Beginn der Erdarbeiten in Eidechsenlebensräumen
Notwendig werdende Wurzelrodungen in von Eidechsen besiedelten Flächen werden in Zeiträumen durchgeführt, in welchen sich weder winterschlafende Eidechsen noch immobile Juvenilstadien (Eier) im Boden befinden. In diesem Zusammenhang günstige Zeiträume sind im März/April und August/September.
- Vergrämen von Reptilien aus dem Baufeld
Vergrämen von Reptilien aus dem Baufeld durch Entzug potenzieller Versteckplätze, danach Installation und Betreuung eines mobilen Fangzaunes entlang des bestehenden Zaunes zur Bahntrasse hin, um ein Einwandern aus der Gleisanlage in das Baufeld zu unterbinden. Sollte das Baufeld nach der Beräumung nicht unmittelbar bearbeitet werden, ist die Vegetation ggf. durch mehrmalige Mahd kurzzuhalten. Um keine neuen Versteckmöglichkeiten für Reptilien zu schaffen, ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen.
- Abfangen innerhalb des Baufelds verbliebener Reptilien
Abfangen verbliebener Eidechsen innerhalb des Baufelds nach erfolgreichem Aufstellen des Fangzaunes in Zeitfenstern, in welchen sich keine immobilen Stadien (überwinternde Tiere, Eier der Mauereidechse) im Boden. Das Versetzen der Tiere erfolgt in das Gleisbett außerhalb des Zauns oder auf die vorab errichtete Ausgleichsfläche im westlichen Randbereich.

Folgende Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden erforderlich:

- Herstellen von Ausgleichshabitaten für die Mauereidechse
Im Zuge des Neubaus der ALDI-Filiale werden randlich zur Bahntrasse Teillebensräume der Mauereidechse in Anspruch genommen. Zudem führt das näher an das Bahngleis rückende sowie deutlich höhere Gebäude dazu, dass Lebensräume im Gleisbereich teilweise verschattet werden und somit die Habitateignung nicht mehr vollständig gegeben ist. Aus diesem Grund sind vor Beginn der Arbeiten an dem Neubau Ausgleichshabitate für die Mauereidechse herzustellen.
Entlang der Stellplätze im Nordwesten des Flurstücks werden auf einer Länge von ca. 80 lfm Gebionenkörbe gestellt, die mit Bruchsteinen mit Kantenlängen zwischen 10 und 30 cm befüllt werden. Diese ragen mindestens 50 cm über das Höhenniveau der angrenzenden Grünflächen hinaus.



Lage der Drahtgabionen als Ausgleich für Mauereidechsen - gelbe Markierung Lage der Gabionenwand. Aus: Erweiterung der ALDI-Filiale an der Annweiler Straße – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Ber.G, August 2020

Zusätzlich wird als frostfreies Winterhabitat eine Steinschüttung von 5 m Länge, 2 m Breite und 1,5 m Tiefe direkt an die Drahtgabionen anschließend in die bestehende Grünfläche derart eingebaut, dass sie nach Überdeckung mit ca. 20 cm Boden niveaugleich mit der Wiesenfläche abschließt. Der Standort dieses Winterhabitats sollte im zentralen Bereich der Gabionenwand gewählt werden, um für beidseits davon siedelnde Mauereidechsen leicht erreichbar zu sein. Bei der Wahl der Bruchsteine sind die gleichen Kantenlängen zu wählen, wie sie zur Verfüllung der Drahtkörbe vorgesehen sind.

- Anbringen und Warten von sechs Nistkästen für Höhlenbrüter
Durch den Verlust von Gehölzen im Zuge der Erweiterung des Parkplatzes auf Teile der derzeitigen Obstwiese gehen Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter durch die Fällung von Bäumen mit Nistkästen verloren. Aus diesem Grund sind an geeigneten Gehölzen auf der verbleibenden Obstwiese sowie östlich der Zuwegung zum ALDI-Parkplatz insgesamt sechs Nistkästen (z. B. Nistkasten U-OVAL der Firma Hasselfeldt oder vergleichbare) anzubringen. Die Kästen sind über einen Zeitraum von zehn Jahren jährlich zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen.

Folgende Maßnahmen zum Risikomanagement werden erforderlich:

- Umweltbaubegleitung
Die fachgerechte Umsetzung der einzelnen aufgeführten Maßnahmen ist durch eine von der Baufirma unabhängige Umweltbaubegleitung sicherzustellen.

Die Herstellung von Ausgleichshabitaten für die Mauereidechse ist als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Für die übrigen Maßnahmen besteht keine unmittelbare Festsetzungsmöglichkeit in einem Bebauungsplan. Sie werden daher über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich verankert.

Bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen treten gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ein. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird nicht notwendig.

7.7. Immissionsschutz

7.7.1. Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen

Die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit bestimmt sich gemäß der TA Lärm aus der Gebietsartfestsetzung in einem Bebauungsplan. Soweit kein Bebauungsplan vorhanden ist, bestimmt sich die Schutzwürdigkeit nach der Eigenart des Gebiets.

In der TA Lärm sind keine Vorgaben für Sondergebiete benannt. Daher kann aus der Festsetzung als Sondergebiet die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit nicht unmittelbar abgeleitet werden. Die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Sondergebiets ergibt sich aus der planungsrechtlichen Absicherung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts. Für das Sondergebiet muss daher eine Festlegung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit erfolgen, zumal hier mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen eine Nutzung zugelassen werden soll, die nicht nur gegenüber den umgebenden Nutzungen, sondern auch gegenüber den geplanten Einzelhandelsnutzungen eine Schutzbedürftigkeit aufweist.

Ungeachtet der Großflächigkeit des geplanten Markts ergibt sich angesichts der städtebaulichen Situation eine Situation, die einem Mischgebiet entspricht. Die Stadt hält daher eine Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit des Planungsgebiets entsprechend eines Mischgebiets für gerechtfertigt.

7.7.2. Verkehrslärmeinwirkungen auf das Vorhaben

Bezogen auf den Straßenverkehrslärm im Prognosejahr 2030 ergibt sich gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens, dass innerhalb des Plangebietes im

Tagzeitraum der geltende schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) für ein Mischgebiet über alle Geschosse um mindestens 5,1 dB unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der geltende schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) um mindestens 3,5 dB unterschritten.

Bezogen auf den Schienenverkehrslärm im Prognosejahr 2030 ergibt sich gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens, dass innerhalb des Plangebietes im Tagzeitraum der geltende schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) für ein Mischgebiet über alle Geschosse um bis zu 6,4 dB überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der geltende schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu 6,8 dB überschritten.

Für den Gesamtlärm beträgt die maximale Überschreitung der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte am Tag bis zu 6,7 dB und in der Nacht bis zu 7,2 dB. Ursache der Überschreitung ist im Wesentlichen der Schienenverkehrslärm.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte muss sich die Gemeinde mit Schallschutzmaßnahmen auseinandersetzen. Denkbar sind folgende Lösungen:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle – hier insbesondere die Bahnlinie - unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen ein hohes Schallschutzbauwerk notwendig.

Ein aktiver Schallschutz entlang der Bahnlinie wird als städtebaulich unverträglich eingeschätzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher aus Sicht der Stadt im vorliegenden Fall kein geeignetes Mittel zur Bewältigung der Immissionsproblematik.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Sind Lärmschutzwände aus städtebaulichen oder finanziellen Gründen nicht umsetzbar, ist ein passiver Schallschutz an den Gebäuden vorzusehen. Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen. Dabei gilt, dass:

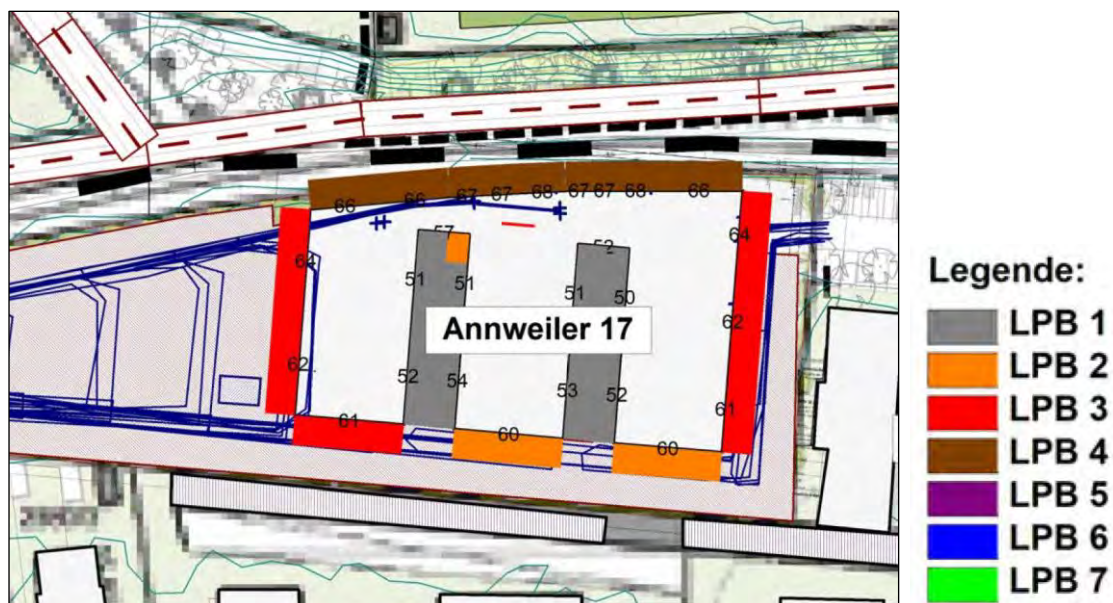
- weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Im vorliegenden Fall ist eine Grundrissorientierung dahingehend vorgesehen, dass an der zur Bahnlinie orientierten Nordfassade keine öffnenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen genutzt werden können, vorgesehen werden. Zudem werden die Lücken zwischen den drei geplanten Bauzeilen Richtung Norden geschlossen.

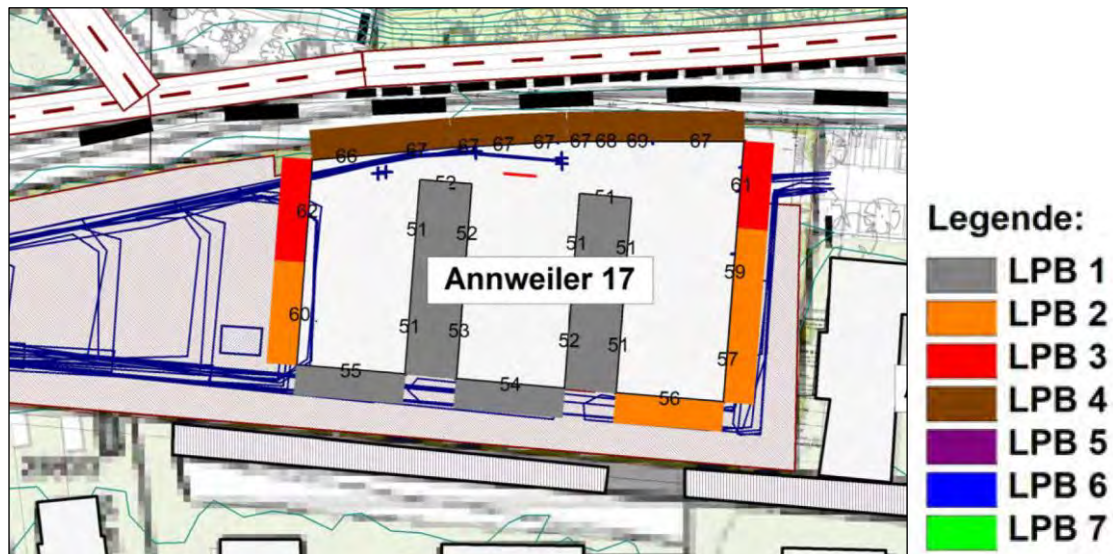
An den übrigen Fassadenabschnitten mit Fenstern von Aufenthaltsräumen bleibt nur eine Dämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Nach DIN 4109, Abschnitt 7.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Diese ergeben sich aus den nach der DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen.

Die DIN 4109 vom Januar 2018 berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche den Tagwert (6:00 – 22:00 Uhr) und den Nachtwert (22:00 – 6:00 Uhr). Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB(A) sowie für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm sowie bei Gewerbe). Gemäß DIN 4109 (2018) sind die Außenbauteile auf den entsprechend höheren Wert auszulegen. Somit sind für die Räume an der Ost-, Süd- und Westfassade sowie in den Innenhöfen die Tagwerte maßgeblich. Für die Nordfassade ist der Nachtzeitraum maßgeblich.



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018) tags (6-22 Uhr). Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 22.07.2020, Anlage 10.1



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018) nachts (22 – 6 Uhr). Aus: Ingenieurbüro für Bau-physik, 22.07.2020, Anlage 10.2

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens wird daher geregelt, dass für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind.

Folgende Anforderungen sind dabei maßgebend:

- Nordfassade: Lärmpegelbereich IV
- Ostfassade: Lärmpegelbereich III
- Südfassade, Fassadenabschnitte mit weniger als 20 m Abstand zur Westfassade: Lärmpegelbereich III
- Südfassade, Fassadenabschnitte mit mehr als 20 m Abstand zur Westfassade: Lärmpegelbereich II
- Westfassade: Lärmpegelbereich III
- zu Innenhöfen orientierte Fassaden: maximal Lärmpegelbereich II

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Um im Einzelfall eine unbeabsichtigte Überdimensionierung der Maßnahmen zum Schallschutz zu vermeiden, kann von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 27192 Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 13 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass an den West-, Süd- und Ostfassaden in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen sind, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass – z.B. an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – an der Außenfassade ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Für die zu den Innenhöfen orientierten Fassaden wird keine Regelung erforderlich, da dort gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

7.7.3. Sportlärmeinwirkungen auf das Vorhaben

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens werden die geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Tagzeitraum an allen Immissionsorten bis auf einen Immissionsort an der Nordfassade des Bauvorhabens nicht überschritten werden. Im Tagzeitraum wird am maßgeblichen Immissionsort der Nordfassade des geplanten Gebäudes der geltende Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (IRW = 60 dB(A)) bei einem Fußballspiel in der sonntäglichen, mittäglichen Ruhezeit um bis zu 1,6 dB überschritten.

Da dieser Lastfall auch innerhalb des Bebauungsplanes „C39, Prießnitzweg“ der Stadt Landau, mit dem die Sportflächen nördlich des Prießnitzwegs neu geordnet und eine Wohnbebauung auf Teilflächen zugelassen werden soll, zu einer Überschreitung geführt hat, sollen gemäß den Berechnungsvorgaben zum Bebauungsplan „C39, Prießnitzweg“ künftig keine geplanten Fußballspiele in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen mehr stattfinden. Der Lastfall kann somit als seltenes Ereignis gewertet werden und somit wäre die geringe Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes im Sinne der 18. BImSchV zulässig.

Die weiteren Nutzungsvarianten des geplanten Sportplatzes innerhalb des Bebauungsplanes „C39, Prießnitzweg“ führen zu geringeren Beurteilungspegel an den Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplanes „C38, Annweilerstraße 17“. Dies ist damit begründet, dass die Aktivitäten deutlich geringer sind bzw. außerhalb der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen stattfinden.

Die bestehenden und geplanten Sportanlagen führen damit innerhalb des Bebauungsplanes „C38, Annweilerstraße 17“ im Tagzeitraum in allen möglichen Betriebsvarianten nicht zu einer unzulässigen Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes an der geplanten Bebauung mit schutzbedürftigen Fenstern.

Im Nachtzeitraum werden die geltenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten deutlich um mehr als 15 dB unterschritten.

Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber Sportanlagenlärm werden somit nicht erforderlich.

7.7.4. Gewerbelärmeinwirkungen durch das Vorhaben

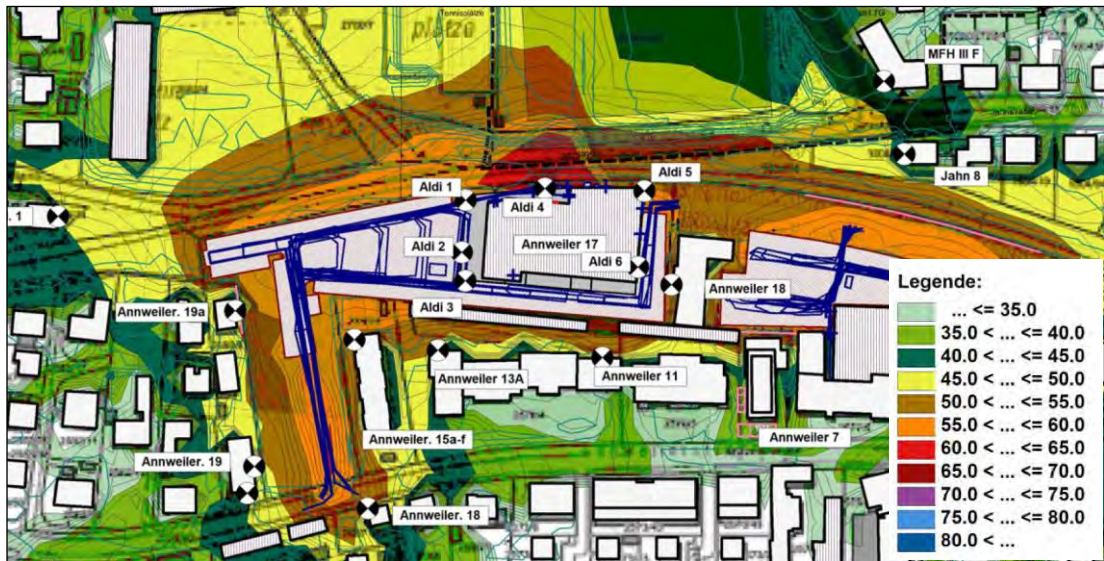
Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellten Schallgutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik, 22.07.2020) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 7.1) näher untersucht.

Folgende Schallschutzmaßnahmen waren bereits Teil der Begutachtung:

- Fahrgassen des Parkplatzes: asphaltiert oder akustisch gleichwertiger Belag.
- Warenanlieferung im Norden des Marktgebäudes. Die Andockstation ist eingehaust, die Rampe ist offen und teilweise von der darüber liegenden Bebauung überdacht.
- Keine Anlieferungen im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr).
- Drei Lkw-Anlieferungen/Tag, davon zwei mit einem Kühl-Lkw und hiervon wiederum eine innerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr oder zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr.
- Anordnung der maschinentechnischen Anlagen an der Nordfassade des Einkaufsmarkts.

Die Vorgaben des Schallgutachtens sind, soweit es sich um bauliche Maßnahmen handelt, als Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die organisatorischen Maßnahmen (z.B. Anlieferungszeiten) werden durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich.

Im Ergebnis führt das Vorhaben unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung (vgl. Kapitel 6.2.2) an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets im Tagzeitraum zu folgenden Immissionsbelastungen:



Gewerbelärm, Tag, 4 m über Gelände. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 22.07.2020, Anlage 5.1

Entsprechend den Berechnungen des Schallgutachtens werden die geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum an allen Immissionsorten nicht überschritten. Im Tagzeitraum wird am ungünstigsten Immissionsort Annweiler Straße 13a, 3. OG der geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet um mindestens 1,9 dB unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden die geltenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten. Am ungünstigsten Immissionsort an der Wohnbebauung des eigenen Bauvorhabens an der Nordfassade (Aldi 4, 1. OG) wird der geltende Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet um 4,1 dB unterschritten.

7.7.5. Erhöhung des Verkehrslärms im öffentlichen Straßennetz

Gemäß den Angaben des Verkehrsgutachtens (R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, 23. April 2020) nimmt die Verkehrsmenge in der Annweilerstraße bis zum Jahr 2030 um etwa 15 Prozent zu. Dies liegt hauptsächlich an der allgemeinen Verkehrsentwicklung, die im Verkehrsgutachten mit 10 Prozent angesetzt wurde. Das Plangebiet hat somit einen kaum spürbaren Anteil an der Verkehrssteigerung in der Annweilerstraße.

Eine Erhöhung der Verkehrsmenge um 5 % führt zu Erhöhungen der Verkehrsimmissionen, die unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen. Durch das Vorhaben werden damit keine Erfordernisse in Hinblick auf den Verkehrslärmschutz entlang der Annweilerstraße neu ausgelöst.

7.8. Denkmalschutz

Das Vorhaben liegt im Bereich der historischen Festung Landau. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insbesondere mit dem Auftauchen von Befunden des festungszeitlichen sogenannten Albersweilerer Kanals (u.a. Schleusenwerke) zu rechnen.

Anlässlich eines Ortstermins am 13.05.2020 wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Speyer, die Notwendigkeit zur Durchführung einer archäologischen Sondage festgestellt. Da die mutmaßlich unter dem heutigen Aldi-Markt liegenden Schleusenwerke des Albersweilerer Kanals vor Abriss des Bestandsgebäudes nicht sondiert werden können, entschied man sich für die Durchführung einer Sondage am nordwestlichen Ende des Parkplatzes, um die Erhaltungshöhe des Kanalverlaufs festzustellen. Die archäologische Sondage wurde vom 18. – 20.08.2020 durchgeführt und erbrachte Spuren einer Mauersetzung, bei der es sich mutmaßlich um Überreste der Nordwange des Albersweilerer Kanals handelt.

Gemäß der Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie Speyer vom 16.09.2020 ist im Bereich des Verlaufs des Albersweilerer Kanals oder der zugehörigen Schleusenwerke ein großflächiger Eingriff in die Bodenstruktur in Form von Unterkellerungen oder Tiefgründungen auf Grund der zu erwartenden denkmalgeschützten Fundamentstrukturen ausgeschlossen. Wird jedoch eine bautechnische Lösung vorgeschlagen, welche sowohl die flächige Eingriffstiefe des Bestandsmarktes (Bodenplatte und Ausgleichsschicht, nicht Streifenfundamente) als auch die Sohle des Unterbaus des heutigen Parkplatzes nicht unterschreitet, so ist eine Durchführung der geplanten Bebauung denkbar.

Eine Begleitung der Abrissarbeiten des Aldi-Bestandsgebäudes (ab dem Aufbrechen der Bodenplatte) durch einen Grabungstechniker der Direktion Landesarchäologie ist erforderlich. Im Falle des Auftauchens denkmalgeschützten Fundamentstrukturen des historischen Albersweilerer Kanals und der zugehörigen Schleusenwerke oder bisher unbekannter archäologisch relevanter Befunde, ist mit diesen entsprechend der Regelungen im Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz umzugehen.

Aufgrund der denkmalrechtlichen Belange wird das geplante Gebäude mit einer „elastisch gebetteten Bodenplatte“ gegründet. Damit werden tiefergehende Eingriffe in den Untergrund vermieden.

Da eine Festsetzung einer bestimmten Gründungsart in einem Bebauungsplan nicht möglich ist, erfolgt die rechtliche Sicherung der denkmalpflegerischen Belange im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

7.9. Ver- und Entsorgung

Versorgungstechnische Erschließung

An der versorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderungserfordernisse.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

An der entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich bezüglich des Schmutzwassers in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderungserfordernisse. Das Schmutzwasser kann wie bislang in die Kanalisation abgeleitet werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sofern keine Versickerung erfolgt, ist gemäß Vorgabe des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau als Betreiber des Kanalnetzes angesichts der Starkregenereignisse in Landau einen Rückhalteraum von 400 m³/ha oder eine Drosselabflusspende von 16 l / (s ha) zu realisieren.

Im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird ergänzend festgesetzt, dass zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge, Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen sind.

Abfallentsorgung

Mit den geplanten Studentenappartements kommt eine Nutzung hinzu, deren Abfall durch den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau zu entsorgen ist. Durch die bezogen auf die Annweilerstraße rückwärtige Lage des geplanten Gebäudes ist eine Bereitstellung des Abfalls an der Annweilerstraße nicht zweckmäßig. Daher ist vorgesehen, die von Osten her zum Planungsgebiet zuführende Straße, mit der bislang die bahnparallel angeordneten Parkplätze angebunden sind, baulich Richtung ALDI-Markt zu öffnen, so dass eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge geschaffen wird. Ein Wenden von Müllfahrzeugen auf dem Grundstück wird nicht erforderlich. Der Abfall kann dann im Bereich des Eingangs zu den Studentenappartements bereit gestellt werden. Zur Vermeidung von unerwünschten Kfz-Durchfahrten soll die Straßenverbindung jedoch durch Poller abgesperrt werden.

Die Sperrung für sonstigen Kfz-Verkehr wird im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

7.10. Brandschutz

Durch die geplanten Studentenappartements erhöhen sich die Anforderungen an den Brandschutz. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anfahrbarkeit an das geplante Gebäude ist daher vorgesehen, neben der Zufahrt zur Stellplatzanlage auch die von Osten entlang der Bahnlinie heranführende Straße so auszubauen, dass diese grundsätzlich eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück bietet. Die derzeit vorhandene Höhendifferenz wird im Rahmen der Baumaßnahme überbrückt. Im Brandfall könnte diese Verbindung dann von der Feuerwehr genutzt werden. Wie bereits in Bezug auf die Abfallentsorgung dargestellt, soll diese Verbindung jedoch für den öffentlichen PKW-Verkehr weiterhin (z.B. mit Hilfe von Pollern) gesperrt bleiben, um Schleichverkehre zu vermeiden.

7.11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer Gewerbe- sowie gemischt genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das bestehende Gebäude ist bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Landau vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Daher werden keine Festsetzungen

zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegenstehen.

Ungeachtet vom Verzicht auf Regelungen im Bebauungsplan wird über den Durchführungsvertrag eine Verpflichtung zur Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach sowie zur Einrichtung von mindestens zwei E-Ladesäulen im Bereich des Kundenparkplatzes aufgenommen. Zum Klimaschutz tragen darüber hinaus die Vorgaben zur Farbgebung des Pflastermaterials im Durchführungsvertrag, zur Fassadenbegrünung sowie zur Dachflächenbegrünung und die mit ihr verbundene Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch den Neubau eines ALDI-Lebensmitteldiscounters am Standort Annweilerstraße in Landau. Die gutachterliche Stellungnahme wurde durch Junker+Kruse Stadtforschung und Planung im Januar 2019 erstellt.

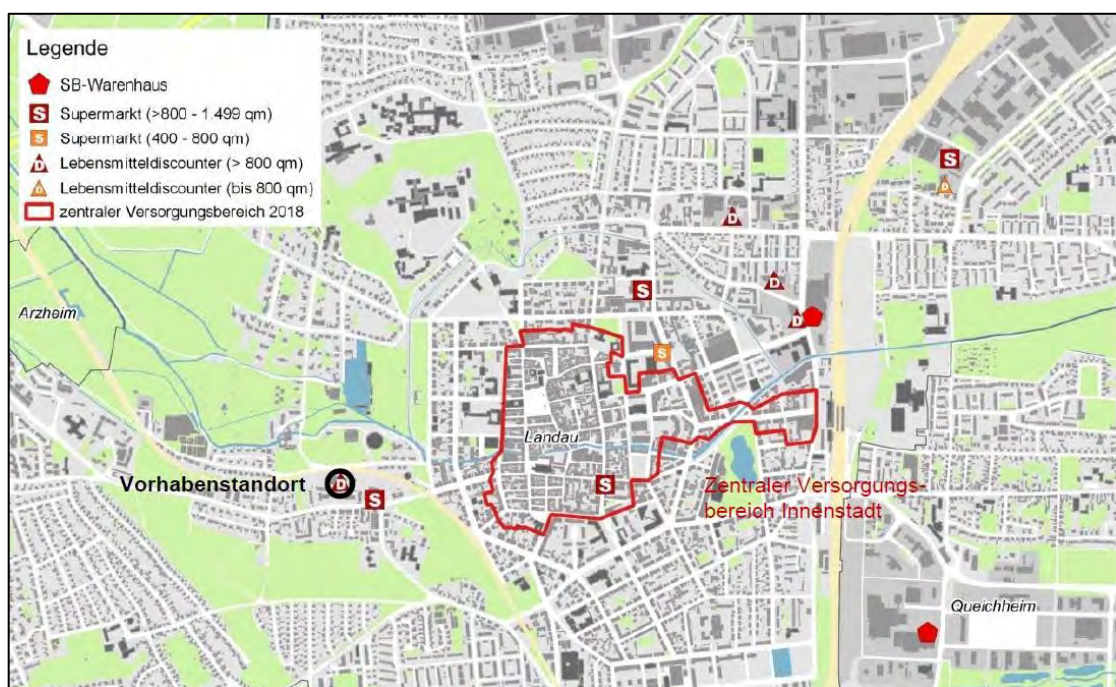
8.1. Räumlicher Einzugsbereich

Der Vorhabenstandort liegt westlich des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches Landau in städtebaulich integrierter Lage.

Der Vorhabenstandort liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau in der Pfalz, sondern wird unter Berücksichtigung der funktionalen Ergänzung durch den unmittelbar östlich gelegenen Lebensmittelvollsortimenter, im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Im Sinne der im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz im Grundsatz 1 definierten Ausnahme 1 müssen Einzelbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Nahversorgung dienen. Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenstandort im westlichen Bereich der Siedlungskerns der Stadt Landau in der Pfalz liegt. Westlich schließt sich eine aufgelockerte Siedlungsstruktur an, wo sich keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte befinden. Dies ist insbesondere darauf zurück zu führen, dass aufgrund der geringen Mantelbevölkerung der einzelnen Siedlungsbereiche (hier insbesondere Arzheim, Wollmesheim, Wollmesheimer Höhe) die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt (z.B. ein Lebensmitteldiscounter oder ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) nicht gegeben ist.

Die Versorgungsfunktion des Marktes am Vorhabenstandort ist somit sowohl auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche als auch darüber hinaus (insbesondere Wollmesheimer Höhe, Arzheim, Wollmesheim) ausgerichtet. Aus versorgungsstruktureller Sicht wird das funktionale Versorgungsgebiet im Osten und Süden durch die Versorgungsgebiete (Nahbereiche) der nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte strukturprägender Lebensmittelmärkte begrenzt. Diese befinden sich zum einen in rd. 900 m Entfernung (Luftlinie) östlich des Vorhabenstandortes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Lebensmittelvollsortimenter, Königsstraße) sowie in rd. 1.000 m Entfernung (Luftlinie) südlich des Vorhabenstandortes am Nahversorgungsstandort Charles-de-Gaulles-Straße (Lebensmitteldiscounter).



Untersuchungsrelevante Angebotsstandorte

8.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet und Umsatzerwartung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich in der Stadt Landau in der Pfalz gemäß der gutachterlichen Stellungnahme auf 2.408 Euro / Kopf. Im funktionalen Einzugsbereich des Vorhabens leben derzeit rund 8.550 Einwohner, die in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 20,6 Mio. Euro verfügen. Aufgrund von bis zum Jahre 2021 geplanter Wohnungsbauentwicklung im Untersuchungsraum (insbesondere in den Bereichen Prießnitzweg, Zweibrücker Straße sowie Wollmesheimer Höhe) ist ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von rund 510 Einwohnern (davon rund 130 Studierende in Studentenwohnungen

im Bereich des Vorhabenstandortes) zu berücksichtigen, so dass sich (unter Status-Quo-Bedingungen) in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel diesbezüglich ein potenzielles einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 21,9 Mio. Euro ableiten lässt.

Legt man der Ermittlung des potenziellen Umsatzes des Vorhabens in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine anteilige Verkaufsfläche von rund 1.090 m² (810 m² Bestand + 240 m² Erweiterung) und eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rund 10.350 Euro / m² zu Grunde, ergibt sich ein potenzieller Umsatz von rund 11,3 Mio. Euro (8,4 Mio. Euro Bestand + 2,9 Mio. Euro Erweiterung) für das Vorhaben (in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel).

Bei einer Gegenüberstellung von Vorhabenumsatz und einzelhandelsrelevantem Kaufkraftpotenzial im funktionalen Versorgungsgebiet ist laut Gutachter rechnerisch eine Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben von rund 55 % (bzw. unter Berücksichtigung künftiger Wohnungsbauentwicklungen: 52 %) abzuleiten. Bezieht man in die Betrachtung zur Kaufkraftabschöpfung auch den benachbarten Lebensmittelvollsortimenter (nah und gut Kiesel) ein, welcher bei einer Gesamtverkaufsfläche von rund 900 m² voraussichtlich anteilig in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von 3,2 Mio. Euro generiert, ergibt sich summarisch eine Kaufkraftabschöpfung am Nahversorgungsstandort von insgesamt rund von 70 % (bzw. perspektivisch von rund 66 %).

Laut den Berechnungen Junker+Kruse beträgt das Kaufkraftvolumen im Lebensmittelbereich in Landau ca. 113,2 Mio. €.

Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei Lebensmitteldiscountern derzeit bei ca. 20 %.

8.3. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Junker+Kruse kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Zentralitätsgebot

Junker+Kruse bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz definiert in seinem Kapitel 3.2.3 Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Mit einer potenziellen Verkaufsfläche von 1.400 m² überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche), so dass die einschlägigen Ziele und Grundsätze des LEP IV bei der Bewertung des Vorhabens zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Als Mittelzentrum mit teilweiser Funktion als Oberzentrum ist die Stadt Landau in der Pfalz grundsätzlich geeignet zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Der Grundsatz G56 ist damit erfüllt.

Das Ziel Z57 gibt vor, dass großflächige Vorhaben nur in zentralen Orten zulässig sind. Als Mittelzentrum mit teilweiser Funktion als Oberzentrum erfüllt das Vorhaben dieses Ziel.“

Städtebauliches Integrationsgebot,

Junker+Kruse bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Die Standortstruktur der Stadt Landau in der Pfalz, mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Definition von Bestands-, Ergänzungs- und Nahversorgungsstandorten wurde im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (2018) mit der Landes- und Regionalplanung abgestimmt. Vor diesem Hintergrund ist das städtebauliche Integrationsgebot (Z58) ebenfalls erfüllt. Die Einordnung des Standortes Annweilerstraße als Nahversorgungsstandort wurde dabei bestätigt. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung dient das Vorhaben bzw. der Nahversorgungsstandort Annweilerstraße der Grundversorgung im funktionalen Versorgungsgebiet (vgl. dazu Kapitel 2.2).“

Nichtbeeinträchtigungsgebot

Junker+Kruse bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Das Vorhaben leistet einen Beitrag zu einer Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsstandortes. Ein Umschlagen wettbewerbliche Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist voraussichtlich nicht zu erwarten, so dass auch Z60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) erfüllt ist.“

Zusammenfassend lässt sich laut Junker+Kruse festhalten, dass eine Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz gegeben ist.

8.4. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau

Um den Einzelhandelsstandort Landau entsprechend der ihm durch die Landesplanung zugewiesenen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums zu sichern und zu entwickeln sowie in diesem Sinne die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf das Hauptzentrum Innenstadt und die funktionalen Ergänzungsstandorte zur Nahversorgung sowie der großflächigen Sonderstandorte zu ermöglichen, definiert das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das Vorhaben zu prüfen gilt.

Das für das Vorhaben einschlägige übergeordnete Ziel zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Landau in der Pfalz gemäß dem politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept lautet:

„Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet.“

Dieses Ziel verfolgt die Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Angeboten aus den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“. Dazu zählt vor allem auch das Kernsortiment des Vorhabens: Nahrungs- und Genussmittel. Dieses soll wohnungsnah und auch fußläufig erreichbar angeboten werden, was eine städtebaulich integrierte Lage impliziert.

Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort eingestuft. Er liegt in zweiter Reihe in städtebaulich integrierter Lage nördlich der Annweilerstraße und befindet sich rund 600 m westlich des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches. Nördlich des Vorhabenstandortes verlaufen Bahngleise und südlich schließt sich zur Annweilerstraße hin eine gemischte Nutzung, bestehend aus Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen, an. Dazu gehört u.a. auch ein Lebensmittelvollsortimenter (nah und gut Kissel).

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage sowie der Ausweisung des Standortes als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz ist das Vorhaben laut Junker+Kruse mit dem einschlägigen Ziel im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz vereinbar.

9. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Landau und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer zeitlichen Frist. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Landau für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Zur Sicherung der Umsetzung der städtebaulichen Anforderungen, die sich bei dem Vorhaben ergeben, sind zudem folgende Verpflichtungen für den Vorhabenträger enthalten:

Erschließung

- Erschließung über die Annweilerstraße. Ergänzend dazu ist eine Öffnung der östlichen Rad- und Fußwegeverbindung zur Müllentsorgung und im Bedarfsfall als Feuerwehrezufahrt zulässig. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für sonstigen Kfz-Verkehr ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- Berücksichtigung der Anforderungen der Barrierefreiheit bei der Gestaltung der Verkehrsflächen.

Denkmalschutz

- Begleitung der Abrissarbeiten des Bestandsgebäudes durch einen Grabungstechniker der Direktion Landesarchäologie
- Verzicht auf einen großflächigen Eingriff in die Bodenstruktur in Form von Unterkellerungen oder Tiefgründungen in den Bereichen, in denen denkmalgeschützte Fundamentstrukturen zu erwarten sind.
- Gründung des geplanten Gebäudes mit einer „elastisch gebetteten Bodenplatte“ zu gründen.

Schallschutz

- Ausbildung der Fahrgassen des Parkplatzes mit Asphalt oder mit einem akustisch gleichwertiger Belag
- Verzicht auf Anlieferungen im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr).
- Begrenzung der Zahl der LKW-Anlieferung (auch mit einem Kühl-LKW) auf maximale eine Anlieferung innerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr oder zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr.

- Anordnung der maschinentechnischen Anlagen an der Nordfassade des Einkaufsmarkts.

Artenschutz

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten, Abbruch des Bestandsgebäudes und Beräumen des Baufelds außerhalb der Vogelbrutzeiten.
- Vergrämen und Umsiedlung von Reptilien aus dem Baufeld
- Anbringen und Warten von Nistkästen für Höhlenbrüter
- Umsetzung der Baumaßnahmen unter Hinzuziehung einer Umweltbaubegleitung

Klimaschutz

- Ausbildung der Stellplätze mit hellgrauem Pflaster
- Ausstattung der Dachflächen mit einer Photovoltaik-Anlage
- Errichtung von mindestens zwei E-Ladesäulen auf dem Kundenparkplatz

Weiterhin werden eine Verpflichtung zur Abstimmung des Bauvorhabens mit der Deutschen Bahn und zur Beachtung der erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Bahnlinie geregelt.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.