



Sitzungsvorlage
610/659/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 24.02.2021	Aktenzeichen: 61_31/610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.03.2021	Vorberatung N	
Ortsbeirat Wollmesheim		Kenntnisnahme Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	16.03.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

**26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (Parallelverfahren), Gemarkung Wollmesheim;
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ vom Januar 2021 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom Februar 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ vom Januar 2021 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom Februar 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Geltungsbereich wird entsprechend der in Anlage 5 dargestellten Umgrenzung angepasst.
4. Der Entwurf der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ wird in der Fassung vom Februar 2021 zur Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1+2).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ vom Februar 2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Planungsanlass und Planungsziele

Der Stadtrat hat am 21.04.2020 die Teiländerung des Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ beschlossen (Sivo 610/618/2020). Es sollen nach der Nutzungsaufgabe des Bäckereibetriebes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Folgenutzung des westlichen Stadteingangs - ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit max. 2.100 m² Verkaufsfläche und ca. 65 Wohneinheiten - geschaffen werden.

Für den entsprechenden Bebauungsplan wird im Parallelverfahren derzeit die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche und im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die Darstellung im Flächennutzungsplan 2010 aktuell der beabsichtigten Nutzung widerspricht, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich zu sichern, wird die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung notwendig.

Ursprünglich war vorgesehen, die Flächennutzungsplan-Teiländerung mit der Neuauflistung des FNP 2030 abzudecken. Dies ist jedoch aufgrund voneinander abweichender Zeitschienen nicht möglich, sodass nun das eigenständige Teiländerungsverfahren als 26. Teiländerung für den FNP 2010 nachgezogen wird. Die Offenlage ist für März/April 2021 vorgesehen. Ergeben sich aus der Planoffenlage und dem Zielabweichungsverfahren auf landesplanerischer Ebene (Abweichung von Ziel 58 des LEP IV (Integrationsgebot) keine wesentlichen Planungsänderungen ist ein Verfahrensabschluss im zweiten Quartal 2021 möglich.

Der Flächennutzungsplanentwurf 2030 der Stadt Landau in der Pfalz stellt den Bereich bereits als Sonderbaufläche dar, so dass es sich bei dieser FNP-Teiländerung im Wesentlichen um eine formale Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die verbindliche Bauleitplanung handelt.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird aufgrund erforderlicher Anpassungen am Knotenpunkt Hagenauer Straße und L509 sowie der besseren inhaltlichen Abstimmung zwischen den Planzielen der beiden Verfahrensstränge B-Plan- und FNP-Änderung leicht angepasst (siehe Anlage 5). Er umfasst mit der Änderung die Flurstücke: 2183/8, 2180/8, 2179/4, 2206/4, 2180/10, 2100/6 in der Gemarkung Wollmesheim.

Die umliegenden Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

- Südlich: Landesstraße 509 / Wollmesheimer Höhe und südlich anschließend freie Landschaft mit landwirtschaftliche Fläche
- Westlich: Hagenauer Straße und weiterführend freie Landschaft mit landwirtschaftliche Fläche
- Nördlich: Wohnbauflächen, geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser

- Östlich: Gewerbebetrieb der Firma Wickert Maschinenbau GmbH mit zugehörigem Wohnhaus auf dem Betriebsgelände
- Die genaue Abgrenzung kann aus der Anlage entnommen werden.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 3)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29. Januar bis einschließlich 11. Februar 2021 ging eine Stellungnahme ein, die inhaltlich jedoch rein auf nachbarschützende Belange abzielt und damit im Bebauungsplanverfahren bearbeitet werden muss. Es wird daher vorgeschlagen, die Stellungnahme in die Abwägung im Rahmen des B-Planes einzustellen.

Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 4)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 21. Januar bis einschließlich 11. Februar 2021. Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen und führten in einigen Fällen zu Ergänzungen der Hinweise.

Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz äußerte Bedenken gegenüber der angestrebten Planung: Die Notwendigkeit des großflächigen Marktes an diesem Standort wird infrage gestellt, da ein ausreichendes Versorgungsangebot in Landau vorhanden wäre und durch den Standort in Siedlungsrandlage wären die raumordnerischen Ziele des LEPIV - Integrationsgebot und Nichtbeeinträchtigerungsverbot betroffen.

Der Abwägungsvorschlag wurde in Zusammenarbeit mit dem für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragten Büro Junker + Kruse Stadtforschung, Planung“, Dortmund erarbeitet. Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des vorliegenden Entwurfs, da:

- Die FNP-Änderung dient der Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz.
- Mit Blick auf die Vereinbarkeit mit dem landesplanerischen Integrationsgebot wurde für das Vorhaben Wollmesheimer Höhe ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet, dem zum einen die aktualisierte Fassung des Einzelhandelskonzeptes beigelegt wurde und das zum anderen auch Planungs- und Standortalternativen beleuchtet.
- Die Entwicklung am Planstandort dient damit der Verbesserung der räumlichen Versorgung im südwestlichen Stadtbereich und einer Ausdifferenzierung des Nahversorgungsnetzes der Stadt Landau in der Pfalz unter besonderer Berücksichtigung der potenziellen Einwohnerentwicklung.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden sind nicht zu erwarten, vielmehr ist hier für die benachbarten Gemeinden, die aufgrund ihres geringen Einwohnerpotenzials keine eigenen strukturprägenden Versorgungsstrukturen verfügen, eine Verbesserung der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen zu erwarten.

Die vorbehaltlichen Einwände des Landesbetrieb Mobilität Speyer hinsichtlich der Sicherstellung des geordneten Verkehrsflusses und der 20 m-Bauverbotszone entlang der L 509 führen, aufgrund der inzwischen vorliegenden fachgutachterlichen

Leistungsfähigkeitsberechnung sowie der parallel geführten Abstimmungen, nicht zu einer Veränderung der Planung.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Das Vorhaben befindet sich in einem laufenden Bebauungsplanverfahren, weshalb von der Erstellung einer Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird. Für das Vorhaben wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (Sivo 610/604/2020) eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Entwurf

Anlage 2: Begründung und Umweltbericht

Anlage 3: Synopse – Öffentlichkeit zur Vorentwurfsfassung

Anlage 4: Synopse - TÖB zur Vorentwurfsfassung

Anlage 5: Anpassung des Geltungsbereiches

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

