



Sitzungsvorlage
610/669/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 12.05.2021	Aktenzeichen: 61_31/610-St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	25.05.2021	Vorberatung N	
Ortsbeirat Wollmesheim	02.06.2021	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.06.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	06.07.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ vom Februar 2021 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom Mai 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Für den in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage zeichnerisch dargestellten Bereich wird die 26. Teiländerung des am 27.01.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes (FNP) 2010 der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplan G 1, 2. Teiländerung, „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ endgültig beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht (Anlage 2) werden gebilligt (§ 6 BauGB).

Begründung:

Planungsanlass und Planungsziele

Der Hauptausschuss hat am 24.03.2020 die Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ beschlossen (Sivo 610/604/2020). 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 wurde im Parallelverfahren die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im März und April 2021 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. Die Mischgebietsfläche wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung in Wohngebiet geändert.

Verhältnis zur FNP-Fortschreibung 2030

Ursprünglich war vorgesehen, die Flächennutzungsplan-Teiländerung mit der Neuaufstellung des FNP 2030 abzudecken. Der Flächennutzungsplanentwurf 2030 der Stadt Landau in der Pfalz stellt den Bereich bereits als Sonderbaufläche dar. Aufgrund voneinander abweichender Zeitschienen wurde das eigenständige Teiländerungsverfahren als 26. Teiländerung für den FNP 2010 nachgezogen. Zum Feststellungsbeschluss ziehen nun die beiden FNP-Verfahren zeitlich miteinander gleich, sodass dieser gesonderte Feststellungsbeschluss verzichtbar wäre. Um aber das sich anschließende Genehmigungsverfahren bei der SGD Süd für die 26. Teiländerung schneller abschließen zu können und den Bauablauf des konkreten Vorhabens nicht von der Gesamtfortschreibung des FNP abhängig zu machen, empfiehlt die Verwaltung diesen gesonderten Beschluss zu fassen.

Mit nachfolgend aufgerufener Sitzungsvorlage (vgl. Sivo 610/670/2021) soll der parallel aufgestellte Bebauungsplan G 1, 2. Teiländerung, „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ als Satzung beschlossen werden.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst 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 1 entnommen werden.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 31. März bis einschließlich 4. Mai 2021 ging keine Stellungnahme ein.

Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 3)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 24. März bis einschließlich 4. Mai 2021. Es gingen insgesamt 10 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen, da sie bereits in die Planung zum FNP oder wegen ihrer Detailtiefe in den Bebauungsplan integriert waren. In einigen Fällen wurde die Stellungnahmen als Hinweise aufgenommen.

Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz äußerte erneut 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 LEPlV - Integrationsgebot und Nichtbeeinträchtigungsverbot betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung: Der Abwägungsvorschlag wurde in Zusammenarbeit mit dem für die Teilfortschreibung 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 beigefügt 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.
- In der städtebaulichen Wirkungsanalyse wird für das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² eine städtebauliche Verträglichkeit (Nichtbeeinträchtigungsgebot) nachgewiesen.

Die gutachterliche Einschätzung wird durch die Haltung der SGD Süd im Hinblick auf die bisherigen Abstimmungen und den Zielabweichungsbescheid zum Ziel 58 (Integrationsgebot) bestätigt, sodass die Verwaltung empfiehlt die Stellungnahme des Handelsverbandes zur Kenntnis zu nehmen.

Zielabweichungsverfahren

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf der bislang gewerblich genutzten und dementsprechend ausgewiesenen Fläche waren die von der Landes- und der Regionalplanung definierten Ziele zum Thema großflächiger Einzelhandel zu berücksichtigen. Mit Antrag gem. §6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz i. V. m. §§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz vom 20.12.2020 legte die Stadtverwaltung Landau der SGD Süd die Gründe für das Erfordernis der Abweichung von den Zielen der Raumordnung (Ziel 58 des LEPlV und Ziel 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar) dar. Mit Erlass vom 10.05.2021 stimmte die SGD Süd der Abweichung vom Integrationsgebot zu (siehe Anlage 4).

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Feststellungsfassung

Anlage 2: Begründung und Umweltbericht zum Feststellungsbeschluss

Anlage 3: Synopse - TÖB zur Entwurfsfassung

Anlage 4: Zielabweichungsbescheid

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

