Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/670/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 12.05.2021	Aktenzeichen: 61_32/610/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:

Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe" der Stadt Landau in der Pfalz;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe" vom November 2020 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom April 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 des Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe" vom November 2020 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom Januar 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe" vom Januar 2021 entsprechend den in der als Anlage 7 beigefügten Synopse vom April 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

4. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe" vom Januar 2021 entsprechend den in der als Anlage 8 beigefügten Synopse vom April 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

5. Der Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Mai 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Begründung:

Anlass und Ziele der Planung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24. März 2020 sah der Hauptausschuss das Erfordernis der städtebaulichen Neuordnung der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans umgrenzten Gewerbefläche. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war die damalige Eigentümerin, Hofmeister Brot GmbH, insolvent. Im Laufe des Jahres 2020 konkretisierten die jetzige Eigentümerin, die Hornbach Stiftung Immobilien GmbH zusammen mit der Stadt die Planungsziele für den städtebaulich bedeutsamen Standort durch den Stadtratsbeschluss vom 5. Oktober 2020:

- Neuordnung des Geländes und Ausbildung eines attraktiven Stadteingangs, mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und die Einfahrtssituation in die Kernstadt
- Abriss der vorhandenen Hallenstrukturen und Entwicklung einer dem öffentlichen Raum zugewandten, durchgrünten, einheitlichen Gebäudestruktur mit markanten Raumkanten
- Herstellung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Nahversorgungsfunktionen (Wasgau-Markt mit max. 2.100 m² Verkaufsfläche) in einem repräsentativen Baukörper, sowie dazugehörigen eingegrünten Parkplätzen
- Entwicklung vermittelnder Bau- und Nutzungsstrukturen, die die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen in deren aktuell genehmigter Form nicht beeinträchtigen
- Ausprägung einer verdichteten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau

Der Standort ist städtebaulich bedeutsam, da er derzeit – an der Wollmesheimer Höhe gelegen – den westlichen Stadteingang von Landau prägt. Durch die Siedlungsentwicklung südlich der Wollmesheimer Höhe wird der Standort von der Siedlungsrandlage in das Zentrum einer urban geprägten, neuen Siedlungseinheit rücken und dabei seine hervorragenden Erschließungsqualitäten nicht verlieren. Gleichzeitig verbleibt der Bereich am Siedlungsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist frei einsehbar, weshalb eine Entwicklung mit besonderer Sensibilität für den Ort erfolgen muss, um hier einen attraktiven Stadteingang zu formulieren.

Das mit der Verwaltung zusammen erarbeitete Gesamtkonzept sieht für den Standort einen Lebensmittelmarkt, präsent an der L 509, und ein nördlich anschließendes Wohnquartier aus sechs drei- bis viergeschossigen Baukörpern mit ca. 64 Wohneinheiten vor. Die ca. 160 Stellplätze des Marktes werden vorrangig straßenabgewandt angeordnet und werden größtenteils in Grundstücksmitte überdacht. Der Markt steht mit seiner repräsentativen Architektur an der Straße und prägt mit der ergänzenden Wohnbebauung an der Hagenauer Straße den künftigen Stadteingang.

Alle Dächer werden als optisch wertvolle Grün- und Retentionsdächer ausgebildet, um die Wohnumfeldqualität zu verbessern und klimagerecht sowie klimaangepasst zu bauen. Dies führt im Ergebnis dazu, dass trotz großflächiger Versiegelung keine externen Ausgleichsflächen benötigt werden. Die für das Wohnen erforderlichen Stellplätze sollen teilweise oberirdisch und in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wollmesheim, die bereits im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest“ liegen: 2183/8, 2180/8, 2179/4, 2206/4, 2180/10, 2100/6.

Fachgutachten:

Die Ergebnisse folgender Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet:

1. Verkehrsuntersuchung
2. Städtebauliche Wirkungsanalyse
3. Schalltechnisches Gutachten
4. Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
5. Bodenschutzrechtliche Neubewertung
6. Fachbeitrag Naturschutz
7. Umwelttechnische Beurteilung Untergrund

Planverfahren:

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 6 und 5) sind in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Sivo 610/649/2021) eingeflossen, die im Frühjahr 2021 offengelegt wurde.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen (Anlage 7):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16. Februar 2021 bis einschließlich 19. März 2021 und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26. März 2021 bis einschließlich 28. April 2021 ist eine Stellungnahme eingegangen. Die erneute Beteiligung war erforderlich, da die Anstoßwirkung der öffentlichen Bekanntmachung durch die unvollständige Benennung aller umweltbezogenen Belange in der Bekanntmachung beeinträchtigt war.

Der Vortragende äußerte als Interessenvertretung eines Nachbarn Bedenken hinsichtlich der Lage und Nutzung der Tiefgarageneinfahrt im Norden und der Nähe und Höhe der zulässigen Neubauten.

Verwaltungsempfehlung: Die Einwände sollten keinen Eingang in die Planung finden, da durch die bereits festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen die Betroffenheit durch den Tiefgaragenverkehr minimiert wurden und die Immissionsrichtwerte an den umgebenden Gebäuden deutlich unterschritten werden. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist überdies technisch erforderlich. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen bereits eine Abstufung zum nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet.

Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 8)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 9. Februar bis einschließlich 19. März 2021. Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein. Der Großteil der Stellungnahmen war bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten oder konnte als Hinweise oder nachrichtliche

Übernahme in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden. Auf besondere abwägungsrelevante Stellungnahmen wird nachfolgend eingegangen:

- Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz begrüßt zwar die Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (= 210 m²), fordert aber unter Bezug auf die Corona-Pandemie eine weitere Reduzierung auf maximal 150 m², um der Schwächung der Einzelhandelsgeschäfte in der Landauer Innenstadt Rechnung zu tragen.
  Verwaltungsempfehlung: Die Wirkungsanalyse des Gutachters Junker & Kruse zeigt kein Erfordernis zur weiteren Reduzierung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente, da ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten ist.
- Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz äußert Unverständnis bezüglich der Einordnung von Schnittblumen in das nahversorgungsrelevante Sortiment.
  Verwaltungsempfehlung: Diese Einordnung wird im Rahmen des städtischen Einzelhandelskonzepts vorgenommen und stellt damit keinen Regelungsbestandteil des Bebauungsplans dar.
- Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz bleibt bei seiner Stellungnahme, dass die „integrierte Lage“ des Planungsbereichs aufgrund der aktuellen Randlage zu den Siedlungsbereichen nicht bestünde und der Nachweis, dass von dem neuen Markt keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen, bisher nicht erbracht sei.
  Verwaltungsempfehlung: Das für die Genehmigung des Marktstandortes erforderliche Zielabweichungsverfahren hinsichtlich der Abweichung vom „Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP4) wurde zwischenzeitlich von der SGD Süd positiv beschieden. In der städtebaulichen Wirkungsanalyse wird für das Vorhaben mit einer reduziertem Variante der Gesamtverkaufsfläche auf 2.100 m² eine städtebauliche Verträglichkeit (Nichtbeeinträchtigungsgebot Landesentwicklungsprogramm) nachgewiesen. Ziel von Bauleitplanung und Einzelhandelskonzept ist es Einzelhandelsentwicklungen an städtebaulich sinnvolle Standorte (im Sinne einer Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur) zu lenken und dabei negative städtebauliche Auswirkungen (insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen i. S. v. § 11 (3) BauNVO) auszuschließen. Als Bewertungsgrundlage dient dabei das Einzelhandelskonzept mit seiner Teilfort-schreibung 2020, welches den Standort als Potentialstandort vorsieht. Daher sollten die Einwände nicht zu einer Änderung der Planung führen.
- Landesbetrieb Mobilität Speyer: Der LBM zieht seine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Befürchtungen zur Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der L 509 zurück, aufgrund des Nachweises im Verkehrsgutachten. Die Ausräumung der Zweifel an der Leistungsfähigkeit der Hagenauer Straße (für die Linkseinbieger in die L 509) knüpft er an Auflagen.
  Verwaltungsempfehlung: Sofern die Auflagen nicht bereits Bestandteil des Bebauungsplanes sein können, werden sie in die Ausführungsplanung zum Knotenpunkt integriert.
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz: Sie stellt auf Grundlage der Bodenschutz-rechtlichen Neubewertung Anforderungen an die Ausführungsplanung.
  Verwaltungsempfehlung: Die Anforderungen finden Berücksichtigung im Gutachten, außerdem erfolgen die Planungen zur Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Anforderungen der SGD. Ausführungsplanungen stellen aber keinen bauplanungsrechtlichen Handlungstatbestand dar, weshalb die Stellungnahme dementsprechend zur Kenntnis genommen werden sollte.

Abschluss des Verfahrens

Der FNP 2010 wurde durch die 26.FNP-Teiländerung im Parallelverfahren angepasst um detailliert auf die Einzelbelange der Darstellungsänderung eingehen zu können. Der Entwurf des FNP 2030 übernimmt bereits die aktualisierte Darstellung. Sobald die 26. FNP-Teiländerung mit Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat (Sivo 610/669/2021) gebilligt wurde, wird er der SDG Süd zur Genehmigung vorgelegt.

Nachdem die o. g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit Genehmigung der 26.FNP-Teiländerung und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Das Marktgrundstück bleibt im Eigentum Hornbach Stiftung Immobilien GmbH und wird künftig von der WASGAU AG/ Primasens betrieben, während die Wohnbauflächen an einen Dritten veräußert werden sollen. Zur Sicherung der gestalterischen Ziele für das gesamte Quartier sowie weiterer Sachverhalte (z. B. die Umsetzung der Quotierungsrichtlinie, Umbau Hagenauer Straße etc.) wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (Sivo 610/664/2021).

Finanzielle Auswirkung:

Der Bebauungsplan und die erforderlichen Gutachten werden durch beauftragte Fachbüros erarbeitet. Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen, abgesehen von den eigenen Personalkosten keine Kosten.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Der Bebauungsplan stellt die Nutzung von Solaranlagen auf den Dachflächen frei. Dies ist hier dem sehr hohen gestalterischen Anspruch der vollflächigen Dachbegrünung geschuldet, welche durch unterschiedliche Substrataufbauhöhen und Bepflanzung die Rebzeilen der umgebenden Landschaft widerspiegeln soll. Es wird davon ausgegangen, dass die Gründächer das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes in hohem Maße prägen werden. Damit gelingt eine bessere Integration in das Landschaftsbild, eine größere Regenwasserretention auf den Hauptdachflächen und, trotz einer großflächigen Versiegelung, der Verzicht auf externe Ausgleichflächen.
Des Weiteren bezieht der Markt die aktuellen Vorgaben des klimaangepassten Bauens mit ein, in dem die Abwärme aus der Kälteerzeugung über Pufferspeicher in den Energiekreislauf des Marktes zurückgeführt wird und damit auf den Verbrauch fossiler Brennstoffe verzichtet werden kann.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Entwurf
Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf
Anlage 3: Begründung, Entwurf
Anlage 4: Umweltbericht, Entwurf
Anlage 5: Synopse – Öffentlichkeit zur Vorentwurfsfassung
Anlage 6: Synopse - TÖB zur Vorentwurfsfassung
Anlage 7: Synopse – Öffentlichkeit zur Entwurfsfassung
Anlage 8: Synopse - TÖB zur Entwurfsfassung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt
Umweltamt

Schlusszeichnung: