

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Wein-
straße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-2900
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

10.05.2021

Gegen Empfangsbekanntnis

Stadt Landau in der Pfalz
Postfach 3820
76829 Landau in der Pfalz

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
14-437-14:41	21.12.2020	Daniel Mages	06321 99-2242
Bitte immer angeben!	PE 03.02.2021	daniel.Mages@sgdsued.rlp.de	06321 99-2260

**Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Geltungsbereich des zu-
künftigen Bebauungsplans „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hage-
nauer Straße und Wollmesheimer Höhe“, Landau in der Pfalz**

**Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsge-
setz (ROG) i.V.m. §§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG)
Rheinland-Pfalz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 21.12.2020 (PE 03.02.2021) auf Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 (2) Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 8 (3) und 10 (6) Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz ergeht nach Prüfung des Antrags und Auswertung der vorgelegten Unterlagen und eingegangenen Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten sowie nach Abwägung aller für und gegen die Zulassung sprechende Gesichtspunkte folgende Entscheidung:

1/28

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

I

Für den Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ der Stadt Landau in der Pfalz wird die Abweichung vom raumordnerischen Ziel Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ des LEP IV in Verbindung mit Ziel 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion und der oberen Bauaufsichtsbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie im Benehmen mit dem Verband Region Rhein-Neckar unter den folgenden Nebenbestimmungen zugelassen:

1. Der Planstandort ist im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort festzuschreiben.
2. Im Bebauungsplanverfahren ist das Vorhaben als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.
3. Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters ist auf maximal 2.100 m² zu begrenzen.

II

2.1 Vorhaben

Die Stadt Landau in der Pfalz beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Wasgau-Lebensmittelmarktes im südwestlichen Stadtgebiet zu schaffen. Dazu hat der Rat der Stadt Landau am 21.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“, im Folgenden als Bebauungsplan G1 bezeichnet, beschlossen.

Nach den Antragsunterlagen vom 02.02.2021 (PE 03.02.2021) soll die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes auf dem ehemaligen Gelände der Firma Hofmeister im Südwesten der Stadt erfolgen. Die Gesamtverkaufsfläche soll 2.100 m² betragen. Das Konzept beinhaltet neben der Ansiedlung des Wasgau-Marktes, die Schaffung von etwa 64 Wohneinheiten in direkter räumlicher Nähe des Lebensmittelmarktes. Die geplante Wohnentwicklung ist jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens.

Der Vorhabenbereich befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Landau in der Pfalz und liegt an der Landstraße 509/Wollmesheimer Höhe, die Richtung Wollmesheim beziehungsweise Innenstadt führt. Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet vorwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Im Nordwesten wird für den Vorhabenbereich ein Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Rat der Stadt Landau in der Pfalz beschloss am 23.06.2020, die 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (Sivo 610/618/2020) und den dazugehörigen Bebauungsplan im Parallelverfahren aufzustellen beziehungsweise zu ändern.

2.2 Verfahren

Bei der durch die Stadt Landau in der Pfalz beabsichtigten Entwicklung eines Wasgau-Marktes im südwestlichen Stadtgebiet liegt ein Zielverstoß nach Ziel Z 58 des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV Rheinland-Pfalz sowie des Einheitlichen

Regionalplans (ERP) des Verbandes Metropolregion Rhein-Neckar vor. Die Stadt Landau in der Pfalz möchte jedoch ihre Planung weiter vorantreiben und hat mit Schreiben vom 21.12.2020 (Posteingang 03.02.2021; Az.: 610-St4) die Zulassung einer Zielabweichung für den Bebauungsplan G1 bei der oberen Landesplanungsbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, beantragt.

Dem Antrag der Stadt Landau in der Pfalz auf Zulassung einer Zielabweichung waren folgende Anlagen beigefügt:

1. Begründung zum Zielabweichungsverfahren (Stand: 18. Dezember 2020)
2. Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Fa. Wasgau) am Standort Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße in Landau in der Pfalz (Stand: August 2020)
3. Stadt Landau in der Pfalz: Einzelhandelskonzept 2018 mit Teilfortschreibung Nahversorgung 2020 (Stand: Mai 2018 / November 2020)

Das seit 25.11.2008 verbindliche Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV legt für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Ziel Z 58 fest, dass diese nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Orts- sowie Stadtteilzentren, zulässig sind (Städtebauliches Integrationsgebot). Die zentralen Versorgungsbereiche nach Z 58 LEP IV sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen.

Das Ziel Z 58 des LEP IV wurde sinngemäß in den Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar, der seit dem 15.12.2014 wirksam ist, übernommen. In die beantragte Abweichungszulassung wird daher auch das Ziel 1.7.2.5 im Fachkapitel III.1.7.2 „Allgemeine Vorgaben“ ERP Rhein-Neckar einbezogen. Der Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes G1 liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich der Antragstellerin.

Nach § 6 (2) ROG i.V.m. § 8 (3) und § 10 (6) LPIG kann die obere Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene die Abweichung von einem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zulassen, wenn dies auf Grund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Das Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 (2) ROG i.V.m. §§ 8 (3) und 10 (6) LPIG Rheinland-Pfalz wurde am 11.03.2021 eingeleitet. Dabei wurde um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.04.2021 gebeten. Es wurde von einer beteiligten Stelle eine Fristverlängerung angefragt. Diese konnte jedoch mit Verweis auf die bereits großzügig bemessene Frist von circa sechs Wochen und mit Blick auf die Dringlichkeit des Vorhabens nicht gewährt werden.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung wurde im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion und der oberen Bauaufsichtsbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie im Benehmen mit dem Verband Metropolregion Rhein-Neckar geprüft.

2.3 Stellungnahmen

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens war zu prüfen, ob von diesem verbindlichen Ziel der Raumordnung eine Abweichung zugelassen werden kann. Dazu wurden folgende Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten:

- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
- Obere Bauaufsichtsbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
- Verband Region Rhein-Neckar
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
- Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.
- Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
- Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim
- Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich
- Verbandsgemeinde Landau- Land
- Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels

Der **Verband Region Rhein-Neckar** verzichtet aufgrund wiederholter Abstimmung des Planvorhabens mit der Stadt Landau in der Pfalz auf eine ausführliche Stellungnahme. Es bestünden seitens des Verbandes aus regionalplanerischer Sicht **keine Bedenken** gegen die Ansiedlung.

Die **Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich** hat auf eine Stellungnahme **verzichtet**.

Die **Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels** und die **Verbandsgemeinde Landau-Land** erheben **keine Einwände / keine Bedenken** gegen die Ansiedlung.

Das **Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau**, Referat 8405, führt an, dass das Vorhaben aufgrund seiner geplanten Verkaufsflächenausstattung der Großflächigkeit zuzuordnen sei. Gemäß den Anforderungen, die durch das städtebauliche Integrationsgebot formuliert werden, seien großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, sogenannten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB, zulässig. Durch die Lage am Rande des Bebauungszusammenhangs befinde sich das geplante Vorhaben nicht an einem städtebaulich integrierten Standort. Die Stadt Landau in der Pfalz habe aber überzeugend dargelegt, dass Alternativstandorte nicht in Betracht kämen.

Von den im Landesentwicklungsprogramm festgeschriebenen Zielen könne jedoch abgewichen werden, wenn veränderte Tatsachen oder Erkenntnisse vorliegen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Maßgaben, die eine Zielabweichung von Z 58 rechtfertigen, sieht das Ministerium im vorliegenden Fall, aufgrund veränderter Tatsachen und Erkenntnisse, als gegeben an. Bei Beschlussfassung des LEP IV sei nicht absehbar gewesen, dass sich die Einwohnerzahl der Stadt Landau in der Pfalz derart positiv entwickeln würde. Zudem sei die Versorgungslücke in der südwestlichen Kernstadt nicht vorhersehbar gewesen.

Weiterhin berühre eine Zulassung der Abweichung von Ziel 58 nicht die Grundzüge der Planung. Durch das städtebauliche Integrationsgebot solle die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt und eine städtebaulich unerwünschte Zersiedelung vermieden werden. Im gegenwärtigen siedlungsräumlichen Gefüge müsse das Vorhaben als städtebaulich nicht integrierter Standort eingeordnet werden. Die Stadt Landau in der Pfalz plane jedoch die Entwicklung des neuen Stadtquartiers „Landau Südwest“, welches räumlich in südöstlicher Lage zum geplanten Lebensmittelmarkt entstehen soll. Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers würde sich dann eine weitere Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche ergeben, wodurch der

Planstandort in eine städtebaulich integrierte Lage hineinwachsen würde. Der Wasgau-Markt würde dann die Versorgung der Wollmesheimer Höhe, Wollmesheim, Arzheim und des neuen Stadtquartiers übernehmen. Die Abweichung vom Integrationsgebot sei damit nur vorübergehend, weswegen die Grundzüge der Planung nicht berührt seien.

Aufgrund dessen sieht das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, vertreten durch Referat 8405, die Abweichung von Ziel Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot) LEP IV als raumordnerisch vertretbar an und **erteilt das Einvernehmen** gemäß § 8 Abs. 3 LPlG für die vorliegende Planung.

Die **Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion**, Referat 21b, merkt in ihrer Stellungnahme an, dass die Stadt Landau in der Pfalz in der Begründung ihres Zielabweichungsantrages ausführe, dass sich das Vorhaben auch nach Entwicklung des neuen Stadtquartiers „Landau Südwest“ in einer Siedlungsrandlage befände. Zudem würde im Fazit der städtebaulichen Wirkungsanalyse erläutert, dass erst nach der Entwicklung des Stadtquartieres ein größerer Bezug zu Wohnsiedlungen und eine bessere städtebauliche Integration erlangt werden könne. Die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Lebensmittelmarktes solle somit durch das verfahrensgegenständliche Zielabweichungsverfahren bereits im Vorgriff auf die Entwicklung des neuen Siedlungsbereiches erfolgen. Die Bewertung des besagten Aspektes sei allerdings nicht Gegenstand der Prüfung seitens der ADD.

Die ADD führt weiter aus, dass die Stadt Landau in der Pfalz zu den Empfängern gebietsbezogener Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz aus dem Bereich der Städtebauförderung zähle. Das Ziel der mit diesen Fördermitteln bereits durchgeführten und zum Teil noch laufenden Maßnahmen sei die Stärkung des Landauer Zentrums. Von der ADD sei nun zu bewerten, ob die Ansiedlung des geplanten Wasgau-Marktes den Einsatz der genehmigten Fördermittel für die Stadt Landau in der Pfalz konkurrenziert. Daher wurde seitens der ADD ein besonderes Augenmerk auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt gelegt.

Laut den Unterlagen erstreckt sich der Einzugsbereich des Vorhabens über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und schließt weitere Teilbereiche des Landauer Stadtgebiets sowie einige angrenzende Gemeinden der Verbandsgemeinde Landau-Land mit ein. Bei der Einschätzung hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens seien daher der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Landau in der Pfalz, wie ebenso strukturprägende Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen im Stadtgebiet sowie den Umlandkommunen zu betrachten. Die Auswirkungsanalyse würde diese Punkte detailliert und nachvollziehbar betrachten.

Übereinstimmend mit dem Gutachter bestehen seitens der ADD erhebliche Bedenken gegen die ursprünglich angedachte Verkaufsfläche von 2.400 m² und die damit prognostizierten Umsatzumverteilungen von circa 9,4 % aus dem zentralen Versorgungsbereich hin zum geplanten Wasgau-Markt. Insbesondere sei hier der Rewe-Markt in der Königsstraße betroffen, der als einziger strukturprägender Lebensmittel Einzelhändler im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt sei. Durch eine mögliche Schließung aufgrund einer stark verschärften Wettbewerbssituation mit dem nicht integrierten Standort würde hiermit ein hoher Frequenzverlust in der oberen Königsstraße einhergehen. Die eingesetzten Fördermittel der ADD zur Stärkung des Zentrums könnten somit konterkariert werden.

Laut den in der Auswirkungsanalyse berechneten Szenarien sei bei der nun geplanten Verkaufsfläche von 2.100 m² nicht von nachhaltigen Beeinträchtigungen im Einzugsbereich des Vorhabens auszugehen. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen seien laut Gutachter nicht zu erwarten. Nach Durchsicht und Prüfung der Unterlagen erscheint diese Darlegung nach Ansicht der ADD als plausibel. Bei Deckelung der Verkaufsfläche auf maximal 2.100 m² nimmt die ADD daher an, dass die Ansiedelung des Wasgau-Marktes den Entwicklungszielen des Fördermitteleinsatzes nicht zuwiderläuft.

Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion **erteilt** daher **das Einvernehmen** zum Antrag auf Abweichung von Ziel 58.

Die **Obere Bauaufsichtsbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd**, Referat 43, stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass der geplante Vorhabenstandort in einem nicht integrierten Bereich liege. Folglich stehe die Planung im Konflikt mit Ziel 58 (Städtebauliches Integrationsgebot) des LEP IV.

Das Referat führt weiter aus, dass am 21.04.2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan G1 erfolgt sei. Parallel würde eine Flächennutzungsplan-Teiländerung (26. TÄ) nachgezogen, da der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit rechtsgültigen FNP aus dem Jahr 2010 entwickelt sei. Außerdem erfolge gegenwärtig die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030. Dieser beinhalte ebenfalls die Darstellung des Plangebietes entsprechend der 26. Teiländerung. Hiermit solle die rechtskonforme Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet werden. Das Referat merkt an, dass in der Begründung zum Zielabweichungsantrag lediglich der zukünftige Bebauungsplan G1 erwähnt werde, aber keine dezidierten Aussagen zum Bebauungsplanverfahren getätigt würden.

Nach Ansicht des Referates 43 gäbe es daher widersprüchliche Aussagen zum in den Antragsunterlagen dargestellten Bauleitplanverfahren. Von der Stadt Landau in der Pfalz müsse aufgrund dessen eine verfahrensrechtliche Klarstellung zu dieser Angelegenheit erfolgen.

Die Umwidmung der derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten und gewerblichen Bauflächen in eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ und Wohnbauflächen sei folgerichtig und sichere den geplanten Lebensmittelmarkt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Betrachtung der Standortalternativen nicht nachvollziehbar. Es würde einleitend dargelegt, dass sich der geeignetste Standort für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im Kernbereich der Siedlung „Wollmesheimer Höhe“ befände. Durch die Realisierung des Vorhabens solle aber laut der Antragstellerin ebenso eine bessere Versorgung der Dörfer Arzheim und Wollmesheim möglich sein, weswegen die Ansiedlung aufgrund einer fehlenden direkten Autoanbindung an die Gemeinden und mangelnder Flächenverfügbarkeit im Siedlungskern jedoch ausgeschlossen sei. Die

westlich angrenzenden Weinberglagen, die bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu betrachten wären, kämen ebenfalls als Alternative nicht in Betracht.

Aus Sicht des Referates böte sich daher eine Integration in das neue Stadtquartier „Landau Südwest“ an, was jedoch überraschenderweise verworfen würde, obwohl ein durchgeführter städtebaulicher Wettbewerb als eine der Maßgaben einen Vorschlag zur Einbindung eines Lebensmittelmarktes in das neue Quartier gefordert hatte. Der Siegerentwurf würde dieser Vorgabe sogar genügen, in dem er eine mögliche Integration eines Lebensmittelmarktes in Kombination mit einem Quartiersplatz veranschauliche. Die Herausbildung eines „Stadtteilzentrums“ wäre gewährleistet und ein Zielverstoß nach Z 58 somit nicht gegeben.

Auf Seite 6 der Begründung für die Zielabweichung führe die Stadt Landau in der Pfalz aus, dass sich gerade eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtgebiet in Erstellung befände, die auf dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb beruhe. Nach Ansicht des Referates wäre es geboten, die auf Seite 10 in der Ausarbeitung niedergeschriebenen „Ausschlusskriterien“ für den Standort des Lebensmittelmarktes im neuen Stadtquartier durch eine Anpassung der Rahmenplanung auszuräumen. Es würde jedoch im vorliegenden Fall durch die Favorisierung einer städtebaulich nicht integrierten Lage offensichtlich eine städtebauliche Fehlentwicklung forciert, wodurch die Notwendigkeit zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens entstehe.

Dies wirft für die obere Bauaufsichtsbehörde die Frage auf, ob eine solche Vorgehensweise einer innovativen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklungspolitik entspreche.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, die das Büro Junker und Kruse in der städtebaulichen Wirkungsanalyse vornimmt, sei für das Referat schlüssig und nachvollziehbar. Die Reduzierung der Verkaufsfläche auf 2.100 m² sei durch die in der Wirkungsanalyse dargestellten, nicht auszuschließenden negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bei einer Verkaufsfläche von 2.400 m²

nachvollziehbar dargelegt worden. Die reduzierte Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² wäre laut der Wirkungsanalyse eine städtebaulich verträgliche Dimensionierung.

Zudem schließe sich die obere Bauaufsichtsbehörde der Aussage der städtebaulichen Wirkungsanalyse an, die den Vorhabenstandort aufgrund seiner siedlungsräumlichen Randlage als kritisch bewertet, da nach Auffassung des Referates die Standortwahl vor dem Hintergrund des in unmittelbarer Nähe geplanten Stadtquartieres „Landau Südwest“ nicht als alternativlos erscheine. Ebenso werde das in den Antragsunterlagen angeführte Resümee, dass aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung im Norden und Südosten des Plangebietes eine städtebauliche Integration erlangt werden könne, als Trugschluss bezeichnet. Der Vorhabenstandort sei und bleibe eine siedlungsräumliche Randlage.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes sei die Ausweisung als Planstandort Nahversorgung in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes folgerichtig.

Als Fazit führt das Referat an, dass die städtebauliche Wirkungsanalyse plausibel darlege, dass bei einer Verkaufsflächenbegrenzung von maximal 2.100 m² keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten seien und eine Nahversorgungslücke geschlossen würde. Ungeachtet dessen werde jedoch aus stadtplanerischer Sicht das Verwerfen möglicher Standortalternativen - insbesondere die Integration in das Stadtquartier „Landau Südwest“ – für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes bedauert.

Aufgrund der vorgenannten Gründe **erteilt** das Referat 43 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in der Funktion als höhere Verwaltungsbehörde nach dem BauGB bzgl. des o.g. Zielabweichungsantrags **das Einvernehmen** gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 LPIG zur Abweichung von den dem Vorhaben entgegenstehenden Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV, jedoch **unter folgenden Maßgaben**:

1. Der Planstandort ist im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort festzuschreiben

2. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Vorhaben als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.
3. Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters ist auf maximal 2.100 m² zu begrenzen.

Die **Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen** führt aus, dass sie gegen den Neubau eines Vollsortimenters an dem vorgesehenen Standort **keine Bedenken** vorträgt. Die Reduzierung des Anteils innenstadtrelevanter Sortimente von ursprünglich 15 % auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche werde begrüßt. Darüber hinaus empfiehlt die IHK die innenstadtrelevanten Sortimente auf maximal 150 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Dies solle zum Schutz vieler Einzelhandelsgeschäfte in der Landauer Innenstadt, aufgrund der Schwächung durch die Corona bedingten Schließungen, geschehen.

Der **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.** teilt mit, dass nach Überprüfung und Abstimmung innerhalb des Hauses **grundsätzliche Bedenken** gegen die Umsetzung des geplanten Vorhabens bestehen. Aufgrund des Vorhabenstandorts an einem Siedlungsrandbereich in städtebaulich nicht integrierter Lage, sei der geplante Lebensmittelmarkt nicht mit dem Integrationsgebot aus dem LEP IV vereinbar. Durch die geplante Wohnbebauung könne zwar der Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen erhöht beziehungsweise gestärkt werden, jedoch sei zum jetzigen Zeitpunkt und auch zukünftig nicht eindeutig ersichtlich, ob eine integrierte Lage des Wasgau-Marktes hergestellt werden könne. Daher bestehe nach wie vor ein Widerspruch zum Integrationsgebot.

Wie der Handelsverband im Schreiben vom 06.01.2021 an die Stadt Landau in der Pfalz bereits dargelegt habe, diene solch eine projektierte Ansiedlung an einem nicht integrierten Standort hauptsächlich Pkw-orientierter Kundschaft. Grundsätzlich solle daher „nicht auf nicht-integrierte Standorte“ zur Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben zurückgegriffen werden. Für den Handelsverband stelle sich aufgrund dessen

auch die Frage, inwieweit der Wasgau-Markt primär einer Nahversorgungsfunktion diene.

Ebenso solle es wegen dem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommens im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes, laut Aussage des Verkehrsgutachten, zu einer negativen Erhöhung der verkehrlichen Qualitätsstufe kommen, was weiter überprüft werden müsse.

Der Handelsverband führt weiter aus, dass die Ergebnisse der Wirkungsanalyse den Schluss zulassen, dass negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Einzugsbereich nicht zu erwarten sind, dennoch müsse erwähnt werden, dass es sich bei den dargestellten Werten allenfalls um Annäherungen handeln könne, weswegen weiterhin die Gefahr bestünde, es könne durch die Ansiedlung des Marktes zusätzlich noch das Nichtbeeinträchtigungsgebot tangiert sein. Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen stehe der Handelsverband der geplanten Ansiedlung daher kritisch gegenüber.

Die **Kreisverwaltung Südliche Weinstraße** teilt mit, dass der geplante Lebensmittelmarkt eine Nahversorgungsfunktion für die bereits bestehenden Wohngebiete und zukünftig ebenfalls für das neue Stadtquartier „Landau West“ erfülle. Zusätzlich verbessere sich die Versorgungssituation umliegender Ortsgemeinden. Die Kreisverwaltung **befürwortet** daher die Zulassung der Zielabweichung und hat **keine Bedenken** gegen die beabsichtigte Entwicklung.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim** führt aus, dass sie durch die Stadt Landau in der Pfalz bereits an der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018 beteiligt wurde. In diesem Verfahren waren die Beschreibung und die damit verbundenen Auswirkungen des Vorhabens ein Bestandteil. Zusätzlich wäre die Verbandsgemeinde an den entsprechenden Änderungsverfahren in der Bauleitplanung beteiligt gewesen und hätte ihre Stellungnahme hierzu abgegeben. Daher habe die Verbandsgemeinde der Stadt Landau in der Pfalz mit Schreiben vom 23.12.2020 bereits mitgeteilt, dass **keine Bedenken** gegen die Umsetzung bestünden.

3. Begründung der Entscheidung

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens war zu prüfen, ob gemäß § 6 (2) ROG i.V.m. §§ 8 (3) und 10 (6) LPlG die folgenden Kriterien als Voraussetzungen für eine Zielabweichung sachlich vorliegen:

1. Es müssen sich seit der Beschlussfassung des Landesentwicklungsprogramms Tatsachen oder Erkenntnisse verändert haben.
2. Die Abweichung muss nach raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein.
3. Das Landesentwicklungsprogramm darf in seinen Grundzügen nicht berührt werden.

zu 1:

Die Einzelhandelsversorgung im Bereich Lebensmittel für das Mittelzentrum Landau in der Pfalz mit 46.881 Einwohnern (Statistisches Landesamt RLP, Stand: 31.12.2019) wird gegenwärtig durch 16 strukturprägende Lebensmittelanbieter mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sichergestellt. Die Märkte versorgen die Stadt Landau in der Pfalz auf etwa 17.000 m² Verkaufsfläche mit Sortimenten der Nahrungs- und Genussmittel (Begründung zur Zielabweichung, S. 13). Aus gesamtstädtischer Sicht verfügt die Stadt somit quantitativ über eine gute Ausstattung in diesem Bereich (EHK 2018, S. 181).

In ihrem Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von Z 58 des LEP IV führt die Stadt Landau in der Pfalz aus, dass sie im südwestlichen Teil des Stadtgebietes, auf dem ehemaligen Gelände der Hofmeister Brot GmbH, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ermöglichen wolle. Dadurch solle eine festgestellte Unterversorgung beziehungsweise Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung für

den bereits bestehenden Stadtteil Wollmesheimer Höhe und das geplante Stadtquartier „Landau West“ geschlossen und dem regionalplanerischen Grundsatz der verbrauchernahen Grundversorgung Rechnung getragen werden.

Diese Versorgungslücke sei im Zuge der Erarbeitung des Landauer Einzelhandelskonzeptes (2018 / Fortschreibung 2020) identifiziert und als Planstandort für einen Lebensmitteleinzelhandel in das Konzept aufgenommen worden. Ursprünglich war ein Markt mit 2.400 m² Verkaufsfläche geplant. Die städtebauliche Wirkungsanalyse, die von dem Gutachterbüro Junker und Kruse erarbeitet wurde, zeigte jedoch, dass ein derart großer Markt zu Umsatzumverteilungen führe, die sehr wahrscheinlich negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen haben könnten. Daher wurde durch das Gutachterbüro eine Reduzierung auf die jetzige, verfahrensgegenständliche Größe von 2.100 m² Verkaufsfläche empfohlen. In dieser Größenordnung seien keine negativen Folgen zu erwarten. Ansonsten wäre ebenfalls Z 60 („Nichtbeeinträchtigungsgebot“) tangiert gewesen und hätte der beabsichtigten Planung entgegengestanden.

Bei der Prüfung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens kommen als veränderte Tatsachen oder Erkenntnisse nach dem Zweck des § 8 (3) i.V.m. § 10 (6) LPIG nur solche in Betracht, die planungserheblich sind. Die Veränderungen müssen seit der Beschlussfassung über das Landesentwicklungsprogramm IV so gravierend sein, dass sie nicht mehr von den raumordnerischen Zielen erfasst werden können.

Bei dem verfahrensgegenständlichen Lebensmittelmarkt in der Stadt Landau in der Pfalz sind diese Voraussetzungen dem Grunde nach festzustellen. So wurde - wie eingangs beschrieben – bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2018 und der Teilfortschreibung aus dem Jahr 2020 eine Nahversorgungslücke für das Wohngebiet Wollmesheimer Höhe identifiziert. Diese soll mit der Entwicklung des Vorhabenstandorts geschlossen werden. Damit einhergehend würde auch die Nahversorgung für einen großen Teil des neuen Stadtquartiers „Landau Südwest“ gesichert. Diese Überlegungen passen auch zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landau in der Pfalz, welche die Planung des neuen Quartiers auf etwa 13 ha Fläche südlich

des Plangebietes erforderlich mache. Weiterhin weist die fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung in der mittleren und oberen Variante ein weiteres Bevölkerungswachstum für die Stichjahre 2030 und 2040 für die Stadt Landau in der Pfalz aus. Gleiches wird durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau bestätigt. Das Ministerium argumentiert unter anderem, dass durch das Bevölkerungswachstum in der Stadt Landau in der Pfalz und der damit notwendigen Entwicklung des Quartiers „Landau Südwest“ veränderte Tatsachen und Erkenntnisse vorlägen, die eine Zielabweichung rechtfertigen würden. Diese Sichtweise teilen andere Verfahrensbeteiligte.

Aufgrund der örtlichen Situation, der Antragsunterlagen und der Stellungnahmen der Beteiligten können neue Tatsachen und Erkenntnisse festgestellt werden, die im seit dem 25.11.2008 verbindlichen Landesentwicklungsprogramm IV noch nicht bekannt gewesen sind.

Im vorliegenden Fall liegen somit veränderte Tatsachen und Erkenntnisse im Sinne des § 8 (3) i.V.m. § 10 (6) LPIG vor, die eine Abweichung von Ziel 58 zulassen.

zu 2:

In ihrem Antrag auf Zielabweichung führt die Stadt Landau in der Pfalz aus, dass sich auf dem ehemaligen Gelände der Hofmeister Brot GmbH ein neuer Wasgau-Markt ansiedeln möchte. Der Standort wird in der Teilfortschreibung Nahversorgung aus dem Jahr 2020 als Planstandort für die Entwicklung eines weiteren Lebensmittelmarktes in der Stadt Landau in der Pfalz aufgeführt. Der Planstandort ist nicht integriert, würde aber ausweislich der städtebaulichen Wirkungsanalyse die fußläufige Erreichbarkeit im Bereich der Grundversorgung für fast alle Anwohner des Stadtteils Wollmesheimer Höhe und einen großen Teil des geplanten Stadtquartiers „Landau Südwest“ gewährleisten. Die Auswirkungsanalyse 2020 zeigt, dass bei der modifizierten Variante des Vorhabens mit reduzierter Verkaufsfläche auf 2.100 m² keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen insbesondere

auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind (Städtebauliche Wirkungsanalyse 2020, S. 35).

In Teil A, Kapitel 2 der Begründung für das Zielabweichungsverfahren werden mehrere Planungs- und Standortalternativen betrachtet. Der am besten geeignete Standort für einen Lebensmittelmarkt sei zwar der Kernbereich des Stadtteils Wollmesheimer Höhe, dieser sei aber durch die baulichen Gegebenheiten und fehlende Flächenverfügbarkeit nicht zu realisieren, weshalb auf eine nähere Betrachtung dieser Alternative verzichtet wurde. Weitere Planungsalternativen, die aufgrund unüberwindbarer Hindernisse nicht näher untersucht wurden, waren die westlichen und östlichen Randbereiche des Stadtteils. Diesen Überlegungen standen Fachplanungen (Weinanbaugebiete, Biotopverbund, Ausgleichsflächen) entgegen, die eine Standortentwicklung für einen Lebensmittelmarkt ausgeschlossen haben.

Die Realisierung im neuen Stadtgebiet „Landau Südwest“ ist hingegen näher betrachtet und untersucht worden. Für das neue Stadtquartier wurde ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf sah im nordöstlichen Teil des Quartiers einen Markt vor. Allerdings wurde dieser Standort nicht favorisiert vor dem Hintergrund, dass die „Anbindung des Quartiers und eines Marktes an der L 509 [...] die Maßgabe der gering zu haltenden Anzahl an Knotenpunkten entlang der L 509“ (Begründung zur Zielabweichung, S. 10) mit sich brächte. Aus diesem Grund würde sich die städtebauliche Realisierung eines gebietsverträglichen großflächigen Marktes am Entwurfsstandort des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs schwierig gestalten, da eine Verkehrsabwicklung über einen Knotenpunkt erfolgen, zugleich aber ebenso die fußläufige Anbindung des Quartiers an die Umgebung und den internen Quartiersplatz gesichert sein müsse. Dies sei jedoch nicht funktional abbildbar gewesen.

Daraus zog die Stadt Landau in der Pfalz den Schluss, die in Rede stehende Planung sei die bessere Lösung. Im Zuge dessen wurden zudem die Ziele der Quartiersentwicklung angepasst, sodass diese der nun angedachten Entwicklung im Hinblick auf den Lebensmittelmarkt und der veränderten Planung des Stadtquartiers nicht widersprechen. Daher lägen nach Ansicht der Stadt Landau in der Pfalz ausreichend

städtebauliche Gründe vor, die eine Zielabweichung in der angepassten Form rechtfertigen würden.

Für die obere Bauaufsichtsbehörde ist die Betrachtung der alternativen Standorte hingegen nicht nachvollziehbar, es würde eine städtebauliche Fehlentwicklung begünstigt. Das Referat stimmt der Antragstellerin aber insofern zu, dass eine Entwicklung an den anderen in der Begründung zur Zielabweichung aufgeführten Standorten (außerhalb des Stadtquartieres) nicht möglich sei. Die Verwerfung des Standortes innerhalb des neu geplanten Stadtquartiers sei jedoch in der Argumentation nicht überzeugend. Zusammenfassend bedauere die obere Bauaufsichtsbehörde, dass hier die Möglichkeit vertan wurde, ein innovatives Quartier mit integriertem, großflächigen Lebensmittelmarkt zu realisieren. So hätte aufgezeigt werden können, dass großflächige Lebensmitteleinzelhändler städtebaulich integriert werden können und nicht immer eine Ansiedlung auf der „Grünen Wiese“ oder in nicht integrierten Bereichen forciert oder bevorzugt werden müsse. Die damit einhergehende Notwendigkeit der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wäre obsolet geworden.

Aus Sicht der Raumordnung ist jedoch positiv zu würdigen, dass für den favorisierten Standort der geplanten Neuansiedlung des Wasgau-Marktes keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sondern vielmehr eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des leerstehenden Betriebsgeländes der Firma Hofmeister Brot GmbH stattfindet.

Aufgrund des geplanten Standorts an der Ortsrandlage entlang der verkehrsgünstig gelegenen L 509 ist das Vorhaben jedoch nicht nur auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgelegt, sondern ebenfalls ein autokundenorientierter Standort, was vor allem die Erreichbarkeit aus den angrenzenden Ortsgemeinden verbessert, aber ebenso einen erhöhten Kaufkraftabfluss aus jenen Kommunen bedeutet. Ausweislich der Begründung zur Zielabweichung ist dies durch die Planung der Stadt Landau in der Pfalz als positiver Nebeneffekt gewünscht, da ebenfalls die Versorgung der angrenzenden Ortsgemeinden verbessert würde (Begründung zur Zielabweichung, S. 6, 8, 10). Dem ist sicherlich zuzustimmen, da der gewählte Standort nicht nur auf

Pkw-orientierte Kunden ausgelegt ist, sondern auch einen Beitrag für die Nahversorgung des Stadtteils Wollmesheimer Höhe und den durch Wegebeziehungen einzu-
bindenden neuen Stadtteil „Landau Südwest“ darstellt. Dies veranschaulicht auch die
städtebauliche Wirkungsanalyse (Städtebauliche Wirkungsanalyse, S. 33). Nicht von
der Hand zu weisen ist die auch autokundenorientierte Umsetzung des Vorhabens
an der Ein- und Ausfallstraße L 509 und die damit verbundene Attraktivität einer
Pkw-Anfahrt für Kunden.

Die Wirkungsanalyse kommt jedoch zu dem Schluss, dass die zusätzlich durch den
autoaffinen Standort generierten Kaufkraftabflüsse aus den umliegenden Gemeinden
voraussichtlich deutlich unter dem Schwellenwert liegen werden, ab welchem nega-
tive städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den betroffenen
Kommunen zu erwarten wären (Städtebauliche Wirkungsanalyse 2020, S. 25 f.).

Der von der Stadt Landau in der Pfalz favorisierte Standort kann ohne Zweifel einer
städtebaulich unterschiedlichen Bewertung unterzogen werden. Dies betrifft insbe-
sondere den Aspekt einer optimierten Einbindung in das neue Stadtquartier. Im Zent-
rum des Verfahrens steht aber die Frage nach der Umverteilung der Umsätze aus
dem Zentralen Versorgungsbereich an den präferierten Standort. Dahingehend stim-
men, mit Ausnahme des Handelsverbandes Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., alle
Verfahrensbeteiligten dem Standort zu. Diesen Einschätzungen hinsichtlich der Ver-
tretbarkeit unter raumordnerischen Aspekten schließt sich die Obere Landespla-
nungsbehörde an.

Gleichzeitig wird eine Reduzierung der gesamten Verkaufsflächen gefordert. Zwar
wird auch für die beantragte Größenordnung von 2.400 m² Verkaufsfläche gerade
noch eine Verträglichkeit attestiert. Sie bewegt sich jedoch knapp unterhalb der 10-
Prozent Grenze, die in der Regel als vertretbar bezeichnet wird. Insofern ist den
Überlegungen zu folgen, diese Gefährdungsschwelle nach unten zu korrigieren und
den Markt auf eine „sicher“ verträgliche Größenordnung von 2.100 m² zu begrenzen.

Damit können Einflüsse auf den Kernbereich der Stadt, die möglicherweise zu städtebaulichen Verwerfungen führen, ausgeräumt werden. Daraus folgt, dass das Ziel 60 „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ nicht tangiert sein kann.

Darüber hinaus ist aus raumordnerischer Sicht den Argumenten der Verfahrensbeteiligten zu folgen, die neben dem Blick auf den Zentralen Versorgungsbereich des Mittelzentrums auch die benachbarten Kommunen im Blick haben.

Das durch den Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. vorgebrachte Argument, die Planungsumsetzung würde am Knotenpunkt L 509 zu einer negativen Erhöhung der verkehrlichen Qualitätsstufe führen, kann hier nicht berücksichtigt werden, da die Klärung dieses Aspektes Teil des Bauleitplanverfahrens ist.

Bei der Bewertung des Antrags auf Abweichung vom Landesplanerischen Ziel „Integrationsgebot“ ist ebenfalls der Flächennutzungsplan der Antragstellerin beachtlich. Mit der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2010 soll im Parallelverfahren die Umwidmung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen von gewerblichen und gemischten Bauflächen hin zu Wohn- und Sonderbauflächen erfolgen. Der Flächennutzungsplan 2030, der sich gerade in der Neuaufstellung befindet, wird diese Bauflächen ebenfalls ausweisen. Die Stadt Landau in der Pfalz hat somit bereits die erforderlichen Schritte eingeleitet, um eine rechtssichere Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

In der Gesamtabwägung zur raumordnerischen Vertretbarkeit des Vorhabens sind die genannten Aspekte der Begründung für die Zielabweichung, die städtebauliche Wirkungsanalyse, die Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten sowie das Einzelhandelskonzept 2018 und dessen Teilfortschreibung 2020 zu würdigen. Aus raumordnerisch-landesplanerischer Sicht ergeben sich aufgrund der Ausführungen der Verfahrensbeteiligten keinerlei Gründe, die der Planung der Stadt grundlegend entgegenstehen.

Für den verfahrensgegenständlichen Lebensmittelmarkt ist die Zulassung einer Abweichung vom Integrationsgebot (Z 58 LEP IV) daher vertretbar im Sinne des § 8 (3) i.V.m. § 10 (6) LPIG.

zu 3:

Mit dem Ziel 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ aus dem LEP IV wird der Auftrag verfolgt, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte und ihrer städtebaulich integrierten Bereiche zu sichern und weiterzuentwickeln. Die städtebauliche Integration des großflächigen Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen soll eine Schwächung der innerörtlichen Funktionen und die so genannte Verödung der Orts- und Stadtteilzentren vermeiden. Es soll ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung zwischen den Verkaufsflächen in integrierten Bereichen und denen an ergänzenden Standorten gewährleistet werden. Dazu sind die Kommunen gehalten, die zentralen Versorgungsbereiche in Abstimmung mit der Regionalplanung auszuweisen. Weiterhin soll das städtebauliche Integrationsgebot die wohnortnahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen und eine unerwünschte Zersiedelung mit dem daraus resultierenden Flächenverbrauch an externen Standorten vermeiden.

Die Grenzen für die Ansiedlung und den Ausbau von großflächigem Einzelhandel sind dort zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt gleichermaßen für abgegrenzte Nah- und Mittelbereiche in den Teilbereichen von zentralen Orten (Begründung/Erläuterung zu Z 58 im LEP IV, S. 98).

Mit dem in Rede stehenden Lebensmittelmarkt soll in der Stadt Landau in der Pfalz eine Verkaufsfläche von 2.100 m² an einem peripheren Standort entwickelt werden. Ausweislich des Landesentwicklungsprogramms IV und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist die Stadt Landau in der Pfalz als Mittelzentrum mit teilweise oberzentralen Funktionen eingestuft und hat damit die Aufgabe, neben der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung die der Stadt entsprechend ihrer Zentralitätsstufe durch das LEP IV zugewiesenen Funktionen vorzuhalten und zu erfüllen.

Die Antragstellerin hat nachgewiesen, dass das Projekt einen Beitrag zur Schließung der Nahversorgungslücke im Stadtteil Wollmesheimer Höhe und dem in Planung befindlichen neuen Stadtquartier „Landau Südwest“ leistet. Die durch einige Verfahrensbeteiligte vorgebrachten Bedenken und Kritikpunkte an dem Vorhaben sind nachvollziehbar und Gegenstand der raumordnerischen Abwägung. In ihrer Gesamtheit stehen sie einer positiven Bewertung der Zulassung der Zielabweichung von Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ jedoch nicht entgegen.

Die Grundkonzeption des Landesentwicklungsprogramms ist durch das Vorhaben insofern nicht betroffen, als die darin verfolgten Ziele nicht insgesamt in Frage gestellt werden.

Durch die Zulassung der Zielabweichung wird das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen im Sinne des § 8 (3) i.V. m. § 10 (6) LPIG nicht berührt.

Für die Zulassung einer Zielabweichung wurde das Einvernehmen durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion und die obere Bauaufsichtsbehörde nach § 8 (3) Satz 1 LPIG erteilt.

III

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Zielabweichungsentscheidung mit den eingangs formulierten Maßgaben im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten ist.

IV

Der Bescheid ergeht gebührenfrei. Die Gebührenentscheidung beruht auf § 8 (1) Landesgebührengesetz.

V

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzulegen.

Der Widerspruch kann

1. schriftlich oder zur Niederschrift bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Friedrich-Ebert-Straße 14, 67433 Neustadt an der Weinstraße,

2. durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur¹ an:
poststelle.sgdsued@poststelle.rlp.de

erhoben werden.

Wichtiger Hinweis:

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die auf der Homepage der SGD Süd unter <https://sgd-sued.rlp.de/de/service/elektronische-kommunikation/> aufgeführt sind.

Fußnote:

¹ vgl. Artikel 3 Nr. 12 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. EU Nr. L 257 S. 73).

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Bernd Armbrüster