



Sitzungsvorlage 610/682/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 10.08.2021	Aktenzeichen: 61_32/610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	30.08.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.09.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	14.09.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom September 2020 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Juli 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“ wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom Juli 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

1. Planungsanlass, Planungsziele und Vorhabenbeschreibung

Der vorhandene Lebensmittelmarkt im Horstring 18a stößt laut Antragsteller seit längerem an seine Leistungsgrenzen und bedarf umfangreicher Modernisierungen. Diese Missstände können wirtschaftlich nicht im Bestandsgebäude behoben werden, sodass der Abriss des Bestandsmarkts und ein Neubau an gleicher Stelle mit flächiger Dachbegrünung geplant sind. In diesem Zusammenhang strebt der Antragsteller eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit rund 730 m² auf ca. 1.150 m² einschließlich Bäckerei mit Gastraum an.

Am 01.02.2019 wurde daher nach Vorabstimmung mit der Verwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingereicht. Die Verwaltung empfahl dem Rat den Antrag anzunehmen, da hierdurch die Nahversorgung an einem wohnortnahen Standort langfristig gesichert und vorhandene Versorgungsanlagen dauerhaft ausgenutzt werden. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde durch den Stadtrat am 21.05.2019 gefasst.

Eine für solche Vorhaben angestrebte wohnbauliche Nutzung über dem Markt ist aufgrund der angrenzenden Schallemissionen der gewerblichen Nutzungen, des

benachbarten Lebensmittelmarktes, dem Straßenverkehr im Horstring sowie aufgrund der räumlichen Enge auf dem Vorhabengrundstück - ähnlich des neu errichteten LIDL-Marktes an der Wieslauterstraße - nicht möglich.

Für das Areal besteht seit 17.07.2006 der Bebauungsplan „F1 Neuaufstellung II“. Er setzt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet sowie im Bereich der westlichen Erweiterungsflächen ein Mischgebiet, überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Es liegt ein Planungserfordernis vor, da die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes die 800 m²-Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans gegeben ist. Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bedarf es der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Zudem erfordert die Vorhabenplanung eine städtebauliche Steuerung, um Nutzungskonflikte zwischen der Einzelhandelsnutzung und der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden.

Der noch wirksame Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche und untergeordnet als gemischte Baufläche dar. Damit widerspricht der Flächennutzungsplan 2010 der städtebaulichen Zielsetzung und muss angepasst werden. Daher wird der Flächennutzungsplan 2010 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (25. Teiländerung des FNP 2010). Das Verfahren wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Zukünftig stellt der Flächennutzungsplan im geänderten Bereich eine Sonderbaufläche dar.

Auch in dem im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan 2030 ist die Darstellung als Sonderbaufläche bereits übernommen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3980/4, 3980/6, 3983/4, 3986/4, 3980/8, 3983/6 und 3986/6 in der Gemarkung Landau mit einer Größe von ca. 5.110 m².

Die umliegenden Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

- Nördlich: Gewerbeflächen (u. a. Dachdeckerei), Lebensmittelmarkt
- Östlich: Horstring mit angrenzender Wohnbebauung
- Südlich: Wohnbebauung
- Westlich: brachliegendes Gärtneriegelände mit Nutzgebäuden und Freiflächen

3. Fachgutachten

Es wurden Fachgutachten zu folgenden Belangen erstellt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt:

- Artenschutz
- Schall/ Immissionsschutz
- Einzelhandelsverträglichkeit mit den raumordnerischen und örtlichen Vorgaben
- Oberflächen-/ Niederschlagswasser
- Altlasten- und Baugrunduntersuchung

4. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16. Februar bis einschließlich 19. März 2021 gingen keine Stellungnahmen ein.

5. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 5)

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 16. Februar bis einschließlich 19. März 2021 gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein. Diese erfordern jedoch keine Abwägungsentscheidung, da die Stellungnahmen ausschließlich aus Hinweisen und Ergänzungen bestehen, die nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden können.

6. PV-Anlage

Gemäß Antrag des Stadtrates vom 17.11.2020 sollte bei zukünftigen Neubauvorhaben verpflichtend eine Photovoltaik-Anlage errichtet werden. Die Absicht zur Einführung einer Solarpflicht wurde dem Vorhabenträger kommuniziert.

Der Vorhabenträger sieht die Errichtung einer PV-Anlage zu diesem späten Zeitpunkt des Verfahrens als kritisch an, da die Projektplanung schon sehr weit fortgeschritten ist und die Projektkalkulation bzw. -finanzierung bereits ebenfalls abgeschlossen ist. Nichtsdestotrotz sichert der Vorhabenträger in seinem Schreiben zu, die freiwillige Installation einer PV-Anlage zu prüfen, sodass diese ggf. unabhängig vom Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnte. Da das Vorhaben eine Dachbegrünung vorsieht, ist eine klimawirksame Dachnutzung gewährleistet, die den Vorgaben der nunmehr beschlossenen Solarrichtlinie entspricht.

7. Informationen zum Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat am 01.12.2020 dem Entwurf des Vertrages zugestimmt. Herr Oberbürgermeister Hirsch hat den Vertrag am 03.12.2020 unterzeichnet, sodass diese Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorliegt.

Gegenstand des Vertrages sind ergänzende Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Verpflichtungen des Vorhabenträgers sowie die Kostentragung des Planungsverfahrens.

8. Weiteres Vorgehen

Nachdem die o.g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Eine Nachhaltigkeitseinschätzung für das Projekt wurde bereits im Zuge des vorangegangenen Entwurfs- und Offenlagebeschlusses vorgelegt (ASBW am 27.10.2020).

Anlagen:

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 5: Synopse Offenlage - TÖB

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

