

# Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb



Landau in der Pfalz

## Sitzungsvorlage

|                                                                               |                      |               |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|-------------------|
| Amt/Abteilung:<br>Entsorgungs- und<br>Wirtschaftsbetrieb<br>Datum: 06.10.2011 | Aktenzeichen:<br>860 |               |                   |
| An:                                                                           | Datum der Beratung   | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand                                                                 | 10.10.2011           | Vorberatung   |                   |
| Bauausschuss                                                                  | 18.10.2011           | Vorberatung   |                   |
| Hauptausschuss                                                                | 25.10.2011           | Vorberatung   |                   |
| Stadtrat                                                                      | 08.11.2011           | Entscheidung  |                   |

### **Betreff:**

14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz (Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes C25 "Konversion Landau-Süd/Landesgartenschau"), abschließende Beschlussfassung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung der 14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 vom Februar 2011 werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom April 2011, dargelegt in der als Anlage 2 beigefügten Synopse, abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung der 14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 vom April 2011 werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom September 2010, dargelegt in der als Anlage 3 beigefügten Synopse, abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung der 14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 vom April 2011 werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom September 2011, dargelegt in der als Anlage 4 beigefügten Synopse, abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Die 14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz (Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Konversion Landau-Süd/Landesgartenschau") (Anlage 1) in der Fassung von September 2011 wird endgültig beschlossen und die Begründung gebilligt.

### **Begründung:**

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat in seiner Sitzung vom 28. September 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll die städtische Entwicklung und Ordnung im zukünftigen Wohnpark Am Ebenberg und innerhalb des Landesgartenschau Geländes 2014 gesichert werden. Unter anderem ist vorgesehen, einen großflächigen Einzelhandelsstandort (Lebensmittelvollsortimenter) im Nordosten

des Wohnparks anzusiedeln. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist beabsichtigt ein „Sondergebiet – Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan enthält für den betroffenen Geltungsbereich die Darstellung Gemischte Baufläche. Da es sich im konkreten Fall um die vorbereitende Ausweisung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO handelt, der außerhalb des im Landauer Einzelhandelskonzept festgelegten „zentralen Versorgungsbereichs“ liegt, wurde im Rahmen einer städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungsanalyse nachgewiesen, dass unter Beachtung einer Größenbegrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.700 Quadratmetern und einer strikten Sortimentsbeschränkung im Hinblick auf zentrenrelevante Randsortimente (Textilien, Drogeriewaren etc.) ein Markt mit Nahversorgungsschwerpunkt im Bereich Lebensmittel nach Art, Lage und Umfang am vorgesehenen Standort auch im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verträglich ist. Ein Markt an der geplanten Stelle ist eine sinnvolle Ergänzung des Landauer Nahversorgungsangebotes und hat keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie auf Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.

Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gem. § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan C25 „Konversion Landau-Süd / Landesgartenschau“ durchgeführt wird.

#### Zum bisherigen Verfahren:

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 1. Februar 2011

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 7. Februar 2011

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 7. Februar 2011

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 23. und 24. Februar 2011

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. März 2011 mit Frist zur Abgabe bis 1. April 2011

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde ab der Offenlage im Parallelverfahren zum Bebauungsplan C25 "Konversion Landau-Süd/Landesgartenschau" gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 27. Mai 2011 bis einschließlich 1. Juli 2011 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20. Mai 2011 mit Frist zur Abgabe bis 27. Juni 2011.

#### Ergebnisse der förmlichen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Offenlage eingereichten Stellungnahmen bezogen sich zum größten Teil auf den parallel aufzustellenden Bebauungsplan C25 und waren nicht Bestandteil der 14. Teiländerung.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 23 Stellungnahmen ein, von denen 2 Stellungnahmen konkret im Rahmen der 14. FNP-Teiländerung abzuwägende Belange beinhalteten.

Die Polizeiinspektion sprach sich für den Bau der Südtangente aus, da durch die Anbindung an das Landesgartenschau Gelände eine Entlastung des innerstädtischen Ringes erreicht wird. Da die Süderschließung weiterhin als Ziel des Flächennutzungsplanes dargestellt wird und durch die 14. Teiländerung nicht eingeschränkt wird, erfolgt keine Änderung der Planung.

Die Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD wies auf die ihr bekannten Bodenbelastungen und –Verunreinigungen hin. Eine der genannten Flächen betrifft den Geltungsbereich der 14. Teiländerung. Im Rahmen des Bebauungsplanes C25 und der Konversion Süd fanden ausführliche Erkundungen statt. In Abstimmung mit der SGD wurden diese dokumentiert und entsprechende Sanierungsziele in einem Gutachten zum Bebauungsplan dargestellt und dokumentiert. Aufgrund der Maßstäblichkeit der Teiländerung, welche sich nur auf ein Bau Feld bezieht, und der konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan C25 kann hier von einer Darstellung der Bodenbelastungen in der Teiländerung abgesehen werden. Bei der bevorstehenden Fortführung des gesamten FNP Landau ist über eine Aufnahme der bis dahin noch bestehenden Bodenbelastungen für die gesamte Konversion zu entscheiden.

#### Abschluss des Verfahrens

Nach Beschlussfassung ist die FNP-Änderung der SGD zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung ist Voraussetzung für die Bekanntmachung und damit Rechtskraft der FNP-Teiländerung. Die Genehmigung ist außerdem Voraussetzung für die Rechtskraft des noch als Satzung zu beschließenden Bebauungsplanes „C 25 Konversion Landau Süd – Landesgartenschau“.

#### Abschluss des Verfahrens

Nach Beschlussfassung ist die FNP-Änderung der SGD zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung ist Voraussetzung für die Bekanntmachung und damit Rechtskraft der FNP-Teiländerung. Die Genehmigung ist außerdem Voraussetzung für die Rechtskraft des noch als Satzung zu beschließenden Bebauungsplanes „C 25 Konversion Landau Süd – Landesgartenschau“.

#### Auswirkung:

Die Bearbeitung des FNP-Änderungsverfahrens erfolgt innerhalb der Projektteilung Landesgartenschau mit vorhandenem Personal.

#### Anlagen:

1. Beschlussfassung der 14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz in der Fassung vom September 2011 (Parallelverfahren zum Bebauungsplan C25 "Konversion Landau-Süd/Landesgartenschau")
2. Synopse vom April 2011 über die Abwägung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom Februar 2011

3. Synopse vom September 2011 über die Abwägung der Anregungen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu Entwurfsfassung vom April 2011.
4. Synopse vom September 2011 über die Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom April 2011.

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM, Amt für Recht und öffentliche Ordnung, Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

