



Sitzungsvorlage
610/491/2018

| | | | |
|---|---------------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.03.2018 | Aktenzeichen: 61_32/610-St12 | | |
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand | 12.03.2018 | Vorberatung N | |
| Bauausschuss | 20.03.2018 | Vorberatung Ö | |
| Hauptausschuss | 10.04.2018 | Vorberatung Ö | |
| Stadtrat | 24.04.2018 | Entscheidung Ö | |

Betreff:

Bebauungsplan „F 8, Zwischen Fichtenstraße, Horstring und Autobahn A65“ in Landau in der Pfalz, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau in der Pfalz (Flurstücke 1036/12, 1036/23, 1036/24, 1036/26, 1036/27, 1036/28, 1129/5, 1170/1, 1171/1, 1153/13, 1158/10, 1161/11, 1161/14, 1168/5, 1168/23, 1168/27, 1186/14, 1186/15, 1186/16, 1186/17, 1186/18, 1186/35, 1186/36, 1186/38, 1186/40, 1186/41, 1186/42, 1169/1, 1249/3, 2932/10, 2932/11, 2933/6, 2933/8, 2933/12, 4274/2 tlw., 4315/6, 4655 tlw., 4659/6, 4665/1, 4665/8, 4665/9, 4665/10, 4666/2 tlw., 4666/205, 4666/206, 4666/227, 4666/229, 4667/231, 4667/366, 4667/370, 4667/376, 4667/439, 4667/441, 4667/442, 4667/443, 4667/452, 4667/453, 4670/442 tlw.) wird der Bebauungsplan „F 8, Zwischen Fichtenstraße, Horstring und Autobahn A65“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsziele vorzunehmen.

Begründung:

Planungsziel und Zweck der Aufstellung:

Anlass des Aufstellungsbeschlusses ist eine aktuell vorliegende Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 799 m² Verkaufsfläche im Horstring 8 (Flurstück 4667/376). Das Vorhaben widerspricht nach bauplanungsrechtlicher Prüfung den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2010 sowie der aktuell in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Konzeptes.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in der Gesamtstadt und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, „den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche, Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende

Einzelhandelsbetriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren“.

Das für das Vorhaben einschlägige übergeordnete Ziel zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Landau in der Pfalz gemäß dem nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzept 2010 lautet:

- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet

Dieses Ziel verfolgt die Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Angeboten aus den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“. Dazu zählt vor allem auch das Kernsortiment des beantragten Vorhabens: Nahrungs- und Genussmittel. Dies soll wohnungsnah und auch fußläufig erreichbar angeboten werden, was eine städtebaulich integrierte Lage impliziert.

Der Vorhabenstandort befindet sich nördlich des Horstrings (Ecke Oberwiesenstraße) in städtebaulich nicht integrierter Lage, d.h. er ist nicht von Wohnbebauung umgeben und wird insbesondere durch einen breiten Straßenzug mit Barrierewirkung von der Wohnnutzung getrennt. Nördlich, westlich und östlich des Standortes schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Südlich des Horstrings befindet sich der Wohnsiedlungsbereich Horst. Im Nahbereich (600 m-Isodistanz, fußläufige Erreichbarkeit) des Vorhabens leben derzeit rd. 2.300 Einwohner.

Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage sowie einer unzureichenden fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes ist das Vorhaben mit dem einschlägigen Ziel des Einzelhandelskonzeptes nicht vereinbar.

Der Standort liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau in der Pfalz. Er befindet sich in einem Gewerbegebiet, das grundsätzlich nicht für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung geeignet ist. Damit sind die relevanten Maßgaben des Grundsatzes 1 (siehe nachfolgende Erläuterung) des Landauer Einzelhandelskonzeptes nicht erfüllt.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) liegen.

b. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) liegen.

c. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe und Industriegebieten angesiedelt werden (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

Abschließend ist festzuhalten, dass das avisierte Vorhaben nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz (2010) sowie seiner beabsichtigten Fortschreibung (Entwurf 2017/18) vereinbar ist.

Aktuelle bauplanungsrechtliche Situation gem. § 34 BauGB

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundfläche, die überbaut

werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aufgrund seiner Größe von weniger als 800 m² Verkaufsfläche wäre das beantragte Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im faktischen Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Auch die anderen Zulassungskriterien des § 34 BauGB sind erfüllt. Das Vorhaben wäre somit genehmigungsfähig.

Daher ist die Steuerung des Einzelhandels durch einen Bebauungsplan erforderlich, um eine Übereinstimmung der Entwicklung im Geltungsbereich mit dem Einzelhandelskonzept zu gewährleisten und schädliche städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (hier: Einzelhandelskonzept) oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Bestandes an gewerblichen Nutzungen unter Gewährleistung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten in einem Gewerbegebiet
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel
- Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
- Stärkung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Landau in der Pfalz zwischen der Fichtenstraße im Westen und der Autobahn A65 im Osten. Im Norden wird das Plangebiet durch eine ehemalige Bahntrasse begrenzt, im Süden schließt das Gebiet am Horstring ab.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von insgesamt 13,4 ha die Flurstücke 1036/12, 1036/23, 1036/24, 1036/26, 1036/27, 1036/28, 1129/5, 1170/1, 1171/1, 1153/13, 1158/10, 1161/11, 1161/14, 1168/5, 1168/23, 1168/27, 1186/14, 1186/15, 1186/16, 1186/17, 1186/18, 1186/35, 1186/36, 1186/38, 1186/40, 1186/41, 1186/42, 1169/1, 1249/3, 2932/10, 2932/11, 2933/6, 2933/8, 2933/12, 4274/2 tlw., 4315/6, 4655 tlw., 4659/6, 4665/1, 4665/8, 4665/9, 4665/10, 4666/2 tlw., 4666/205, 4666/206, 4666/227, 4666/229, 4667/231, 4667/366, 4667/370, 4667/376, 4667/439, 4667/441, 4667/442, 4667/443, 4667/452, 4667/453, 4670/442 tlw. (siehe Lageplan in der Anlage).

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt und ist mit der Nutzung entsprechenden Gebäuden bebaut. Prägende Grünstrukturen befinden sich lediglich an der Fichtenstraße und dem Horstring in Form von Straßenbegleitgrün sowie im Zentrum des Plangebietes auf dem Flurstück 4665/8 als großflächiger Rasen.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Für Bauvorhaben ist als Beurteilungsmaßstab § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) anzuwenden. Bereits momentan handelt es sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung um ein faktisches Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und es sind keine schutzwürdigen Biotope eingetragen.

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Nördliches Oberreintiefeland“ sowie dem Naturraum „Vorderpfälzer Tiefland“.

Planungsverfahren:

Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sein können. Hierbei dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in einer anderen Gemeinde zu erwarten sein (§ 34 Abs. 3 BauGB).

Im vorliegenden Fall kann zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden, der nur die Art der baulichen Nutzung und die Erschließung regelt. Das Maß der Nutzung soll demnach weiterhin gem. § 34 BauGB beurteilt werden.

Grundsätzlich ist die Aufstellung im vereinfachten Verfahren möglich (die Anforderungen des § 13 BauGB sind erfüllt). Dennoch wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, um die privaten und öffentlichen Gesichtspunkte in einem frühen Planungsstadium zu ermitteln und in die Planung einzubeziehen.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ stellt für den Geltungsbereich bereits gegenwärtig eine gewerbliche Baufläche dar, weshalb diesbezüglich keine Änderungen erforderlich sind.

Erforderliche Fachgutachten:

Die Umweltbelange werden im für die Abwägung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt und bewertet. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im vereinfachten Verfahren nicht vorgeschrieben. Aufgrund der Überplanung eines überwiegend bebauten Gebietes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Ein Fachgutachten zum Einzelhandel liegt bereits vor.

Weitere Erfordernisse zur gutachterlichen Klärung ergeben sich ggf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Zur Sicherung der Planungsabsichten wird ergänzend der Beschluss über eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB empfohlen.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „F 8, Zwischen Fichtenstraße, Horstring und Autobahn A65“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Dezernat III - BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

