

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	24
1. Anlass der Planung	24
2. Räumlicher Geltungsbereich	24
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	24
3.1 Landesentwicklungsplanung	24
3.2 Regionalplanung	26
3.3 Flächennutzungsplanung	27
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	27
4. Bestandsanalyse	27
4.1 Gelände	27
4.2 Erschließungssituation	27
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	28
5. Ziele der Planung	29
5.1 Grundzüge der Planung	29
5.2. Nutzungskonzept	30
5.3 Erschließung	30
5.4 Schallemissionen	31
5.5 Grünordnung	32
5.6 Einbindung in Einzelhandelsentwicklung	32
5.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	33
B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften	39
6. Begründung örtliche Bauvorschriften	39
6.1 Geltungsbereich	39
6.2 Ziele der Planung	39
6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	39
6.4 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	39
6.5 Werbeanlagen und Automaten	40
B - 3: Umweltbericht	42
7. Bestandsanalyse und Umweltbericht	42

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

In der Stadt Landau in der Pfalz wird im Bereich westlich der Haardtstraße von der Fa. REWE Deutscher Supermarkt KGaA die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes geplant, um die Nahversorgung im Stadtquartier zu verbessern und den Bestand und die Erschließung des Marktes dauerhaft zu sichern. Nachdem die bisherigen Entwicklungsschritte des seit über 15 Jahren an diesem Standort existierenden Marktes im Rahmen der Regelung nach § 34 BauGB genehmigt wurden, muss nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die derzeitige Verkaufsfläche von ca. 1.370 m² wird um ca. 410 m² auf ca. 1.780 m² Verkaufsfläche erweitert. Damit ist die Grenze zur Großflächigkeit überschritten (1.200 m² Geschossfläche gem. § 11 Abs. 3 BauNVO), so dass im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel - Vollsortimenter' ausgewiesen werden muss.

Im Zusammenhang mit den Regelungen für den Nahversorgungsmarkt werden Flächen westlich des Marktes mit einbezogen, die zur Erschließung des Marktes von der Neustadter Straße aus benutzt werden oder von der Marktnutzung in besonderer Weise betroffen sind (Schall, Verkehr).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9.235 m² und die Flurstücke Nr. 5030/58, 5030/83, 5030/112, 5030/145, 5030/151 vollständig. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:1.000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV, 2008) weist die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz als Mittelzentrum (kooperierendes Zentrum (freiwillig)) und als verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl aus. Die Stadt ist als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt im europäischen metropolitanen Ver-

flechtungsraum ausgewiesen, hält teilweise oberzentrale Einrichtungen vor und hat aufgrund der hervorragenden infrastrukturellen und kulturellen Ausstattung besondere Bedeutung.

Zu den Zielen und Grundsätzen für die öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) (im LEP IV unter 3.2.3) gehören (Auswahl):

- ▶ Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden. (G 56)
- ▶ Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).(....) (Z 57)
- ▶ Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt-sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. (Z 58)
- ▶ Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. (Z 59)
- ▶ Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober-und Mittelzentren zu beachten. (Z 60)
- ▶ Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomera-

tionsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. (Z 61)

Als Grundlage für zukünftige Planungen besteht in Verbindung mit dem LEP IV ein Einzelhandelskonzept (inkl. Sortimentsliste), welches das Büro Junker und Kruse in 1999/2000 im Auftrag der Stadt Landau erstellt hat. Das Konzept wird derzeit fortgeschrieben. In dem Einzelhandelskonzept ist die Bestandslage der Landauer Innenstadt untersucht und die möglichen Potenziale sowie der notwendige Handlungsbedarf ist zusammengefasst.

3.2 Regionalplanung

Die Stadt Landau liegt auf den Nahverkehrachsen (Regionalen Siedlungsachsen) Monsheim/Eisenberg - Karlsruhe, Landau - Germersheim und Landau - Herxheim.

Der Planbereich ist in der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004 als Siedlungsfläche Wohnen-Bestand dargestellt. Das Gebiet befindet sich gemäß 1. Teilfortschreibung vom 15. Mai 2006 (Plankapitel 4.2.2. Dienstleistungen/Handel) zwischen der als zentraler Einkaufsbereich ausgewiesenen Fläche des Stadtzentrums und der als Ergänzungsstandort ausgewiesenen Fläche, die nordöstlich des Planungsbereiches an eine Fläche grenzt, die als "sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)" ausgewiesen ist. Aufgrund der Maßstäblichkeit werden kleinräumige Flächen, wie der Planbereich, nicht gesondert dargestellt. Da der Versorgungsmarkt der Versorgung der Wohngebiete im Umfeld dient und eine integrierte Lage ausweist, ist die künftige Sonderbaufläche mit der Darstellung des Regionalen Raumordnungsplanes stimmig. Dies wird deutlich, wenn man den Grundsatz 4.2.2.4 der 1. Teilfortschreibung des Kapitels 4.2.2 Dienstleistung, Handel des Regionalen Raumordnungsplanes zitiert, in dem es heißt: "Die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs (...) ist in allen Teilräumen der Region sicherzustellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein." Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes (1. Teilfortschreibung) sind außerdem (Auswahl):

- ▶ Das Konzentrationsgebot: Großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

- ▶ Städtebauliches Integrationsgebot: Einzelhandelsgroßprojekte sind nur im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Geschäftszentrum zu errichten.
- ▶ Beeinträchtigungsverbot: Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nicht zur wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereiches der Standortgemeinde (...) sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen.

Im unten aufgeführten Einzelhandelsgutachten der Fa. Junker und Kruse wird aufgezeigt, dass das Vorhaben diesen Zielen der Landesplanung entspricht.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz, zuletzt geändert am 17.07.2006, weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "gemischte Baufläche" aus. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Feuerwehr ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit ist der Planbereich aufgrund seiner integrierten Lage als bebauter Innenbereich gemäß §34 BauGB als Mischgebiet einzustufen. An den Planbereich unmittelbar angrenzende Bebauungspläne gibt es nicht.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Planungsgebiet ist vermessen. Es liegt in einem ebenen Gelände auf einer Höhe von ca. 142m ü.NN.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die Haardtstraße im Osten bzw. über die Neustadter Straße im Westen erschlossen und ist sowohl im Norden über die K 13 und die

L512 mit Anschluss an die B 10 als auch im Süden über die K7 mit Anschluss an die B 38 an die A 65 überörtlich angebunden.

Der Standort verfügt über einen direkten Anschluss an den ÖPNV und ist über das öffentliche Straßennetz auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet umfasst die Fläche des bestehenden Lebensmittelmarktes mit den dazugehörigen 111 Stellplätzen und die beiden Zufahrten von der Neustadter Straße und der Haardtstraße. An der westlichen Grenze des Plangebiets befinden sich privat genutzte Garagen. An der Haardtstraße, östlich des bestehenden Lebensmittelmarktes, befindet sich eine Anlieferungsrampe. Im nordwestlichen Planbereich liegt die Waschanlage der Fa. Jost sowie das Wohnhaus Nr. 16.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

An der nördlichen Seite des Geltungsbereichs grenzt das Plangebiet an das Gebäude der künftigen integrierten Rettungsleitstelle (heute Feuerwehr) an. An der östlichen Seite der Haardtstraße entsteht ein Mehrgenerationenwohnenprojekt auf der derzeit brach liegenden Fläche (bereits genehmigt). Die restlichen angrenzenden Nutzungen bestehen überwiegend aus Wohngebäuden und deren Nebengebäuden sowie aus gewerblichen Betrieben.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts geschaffen werden.

Planerisches Ziel ist die Sicherstellung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Stadt Landau, so dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes dauerhaft gesichert wird. Aufgrund seiner zentralen Lage und Nähe zu der Innenstadt übernimmt der Standort bereits heute wichtige Versorgungsfunktionen für die Innenstadt und die nördlichen Stadtgebiete. Aufwändigere Warenpräsentation und erhöhte Ansprüche des Kunden an Warenauswahl und Komfort lösen im Lebensmittel Einzelhandel höhere Flächenbedarfe aus. Dies führt in der Tendenz dazu, dass Lebensmittelmärkte aufgrund der einfacheren Grundstücksverhältnisse an den Stadtrand ziehen und entlang der Haupteinfallsstraßen nur noch für den Pkw-Kunden gut erreichbar sind. Dies widerspricht der Entwicklungsleitlinie Landaus, nahversorgungs- und zentrenrelevante Handelseinrichtungen ausschließlich an integrierten Standorten zuzulassen und "auf der grünen Wiese" zu verhindern. Um die Gefahr einer Geschäftsschließung vorzubeugen und die wohnortnahe, integrierte Versorgung mit Lebensmitteln außerhalb des Discountsektors im Stadtgebiet zu sichern, ist eine Erweiterung des Marktes an dieser Stelle sinnvoll.

Die geplante Erweiterung soll überwiegend die Bewohner der Stadt Landau versorgen. Aufgrund des schon bestehenden Lebensmittelmarktes ist eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung der benachbarten Stadtteile nicht zu erwarten.

Da in der Innenstadt keine alternativen Standorte für einen Vollsortimentmarkt mit den heutigen Standards zur Verfügung stehen, kommt der Erweiterung des Bestandsmarktes eine besondere Bedeutung zu. Diese Erweiterung dient darüber hinaus als Standortsicherung des einzigen noch verbleibenden Bestandsmarktes mit Vollsortiment in der Innenstadt (REWE-Markt an der Königstraße).

Mit der Planung soll das Quartier auch verkehrlich beruhigt werden, indem die Durchfahrt von der Haardt- zur Neustadter Straße verkehrsberuhigt wird.

5.2. Nutzungskonzept

Innerhalb des Plangebietes soll der bestehende Lebensmittelmarkt von derzeit ca. 1.760 m² Nutzfläche (ca.1.370 m² Verkaufsfläche) um ca. 500 m² (ca. 410 m² Verkaufsfläche) auf ca. 2.260 m² Nutzfläche (ca. 1.780 m² Verkaufsfläche) erweitert werden. Die Verkaufsfläche wird sich wie folgt gliedern:

- Lebensmittelmarkt ca. 1.300 m² (derzeit ca. 1.000 m²)
- Getränke ca. 420 m² (derzeit ca. 325 m²)
- Backshop ca. 60 m² (derzeit ca. 45 m²).

Der bestehende Markt soll ca. 13m nach Westen erweitert werden. Der vorhandene Backshop soll ebenfalls wieder vor der vorhandenen Stirnseite gestellt werden. Der Erweiterungsbau des Lebensmittelmarktes liegt in der Anlage B-6 bei.

Durch die Flächenerweiterung wird nur eine geringe Veränderung der Lkw-Belastung erforderlich (plus ein Lkw tagsüber) und lediglich das Aufkommen an Pkw wird gemäß Verkehrsgutachten von durchschnittlich 1.222 Pkw/d auf 1.587 Pkw/d um 365 Pkw/d (ca. +30%) zunehmen.

Zusätzlich sollen die notwendigen Stellplatzflächen gesichert werden, die während der Öffnungszeiten des Marktes den Kunden zur Verfügung stehen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Die Erschließung des Geländes erfolgt im Osten über die Haardtstraße und im Westen über die Neustadter Straße. Die derzeit von vielen Fahrern genutzte Durchfahrt soll allerdings verkehrsberuhigt und dadurch langsamer und sicherer werden, denn dort liegt derzeit einer der größten Unfallschwerpunkte von Landau.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sollen die bestehenden Stellplätze neu geordnet und ergänzt werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird gemäß § 47 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen mit 1 Stellplatz pro 15m² Verkaufsfläche berechnet. Im Plangebiet sind bei 1.800m² Verkaufsfläche 120 Stellplätze erforderlich. In

dem Gestaltungsplan im Teil B-6 wird dargestellt, wie die Stellplätze nach dem Erweiterungsbau ausgewiesen werden können. Der Bereich nördlich des Lebensmittelmarktes muss von Stellplätzen freigehalten werden, damit die bestehende Zu- und Ausfahrt der Feuerwehr für deren Fahrzeuge unbehindert bleibt. Ist die Herstellung aller notwendigen Stellplätze nicht möglich, dann können die restlichen Stellplätze nach Absprache mit der Stadt Landau auf fremden Grundstück nachgewiesen oder abgelöst werden.

5.3.3 Rad- und Fußwege

Die im Plangebiet bestehenden Fuß- und Radwegebeziehungen zur Erreichbarkeit des Marktes auf dem Privatgelände werden nicht verändert.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist vorhanden.

5.4 Schallemissionen

Aufgrund einer durch die Stadt Landau geplanten Nutzung östlich der Haardtstraße mit dem Projekttitel 'Generationenhof Haardtstraße' ist die Geräuscheinwirkung des bestehenden Marktes bereits im Jahr 2006 beurteilt worden. Im schalltechnischen Gutachten wird dokumentiert, dass die bestehende Marktnutzung tags keine Beeinträchtigung darstellt, bzw. die Beeinträchtigung nachts durch eine Grundrissorientierung der Schlafräume vermieden wird.

Hinsichtlich der schalltechnischen Veränderungen durch die Markterweiterung, liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Da durch die Flächenerweiterung nur eine geringe Veränderung der Lkw-Belastung erforderlich wird (plus ein Lkw tagsüber) und lediglich das Aufkommen an Pkw von durchschnittlich 1.222 Pkw/d auf 1.587 Pkw/d um 365 Pkw/d (ca. +30%) zunimmt, sind die Veränderungen aus schalltechnischer Sicht nicht als relevant einzustufen. Es wird deshalb im schalltechnischen Gutachten lediglich die Planungssituation beurteilt. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Planungszustand tagsüber keine Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen auftreten. Durch die derzeit vorhandene und zukünftig nicht erhöhte Belieferung von bis zu drei Lkw vor 6 Uhr treten im Nachtzeitraum Überschreitungen der Immissionspegel an der Westseite des zukünftig vorgesehenen Gebäude des 'Generationenhofes Haardtstraße' auf. Da

dort allerdings gemäß Schallgutachten keine Schlafräume zur Haardtstraße hin orientiert werden, sind dort keine schutzwürdigen Nutzungen betroffen.

An keinem weiteren Gebäude in der Umgebung treten tags oder nachts Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm auf. Das Vorhaben ist aus schalltechnischer Sicht demnach verträglich eingestuft.

Das Gutachten ist im Teil B-8 ausführlich dargelegt.

5.5 Grünordnung

Der Planbereich ist heute zu fast 100% versiegelt. Mit der Erweiterung soll eine grünordnerische Aufwertung des Parkplatzes erfolgen. Hierzu werden Festsetzungen im Bebauungsplan entwickelt, die die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen festsetzen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zu Versickerung des Oberflächenwassers bei einer Umgestaltung des Parkplatzes regeln. Ein Umbau des Bestandes soll durch diese Festsetzung nicht erreicht werden.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser auf der privaten Grünfläche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und soweit möglich nachzuweisen.

Die bestehende Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebiets soll erhalten und gepflegt werden. Zusätzlich soll im Mischgebiet mittelfristig eine Entsiegelung von 5% erfolgen. Damit soll der Freiflächenanteil im Plangebiet nachhaltig geschützt und langfristig verbessert werden.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen und kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt.

5.6 Einbindung in Einzelhandelsentwicklung

Im Dezember 2007 wurde ein Fachgutachten für die Entwicklungsoptionen des Einzelhandels in der Landauer Innenstadt erstellt, in dem ein Nachholbedarf von ca. 6.000 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt nachgewiesen wird. Nach dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass es auch in dem Bereich des Planungsgebietes, das in unmittelbarer Nähe zu der Innenstadt liegt, ein Bedarf an Er-

weiterungsflächen gibt und dass die geplante Erweiterung des REWE-Marktes zur positiven Stadtentwicklung beiträgt.

Zusätzlich ist ein Fachgutachten des Büros Junker und Kruse erstellt worden, in dem für das Planungsgebiet der Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgung überprüft und die Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand belegt werden. Das Gutachten zeigt, dass die Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Haardtstraße sowohl im Hinblick auf die städtebauliche und absatzwirtschaftliche Einordnung als auch auf die Kompatibilität mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz aus gutachterlicher Sicht zu befürworten ist. Das Gutachten ist in Anlage B - 7 beigefügt.

5.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.7.1 Durchführungsvertrag

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften. Zudem sind ergänzende Aussagen für die Zulässigkeit des Vorhabens in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt. Damit für das weitere Vorhaben eine gewisse Flexibilität gegeben ist, wird eine Änderung des Vorhabens durch Änderung des Durchführungsvertrags ermöglicht.

5.7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimenter' stellt die zukünftige Nutzung der Fläche als Nahversorgungsbereich für Landau sicher. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Lebensmittelversorgung mit einem umfänglichen Sortiment, das sich deutlich von einem Discountmarkt unterscheidet, zu ermöglichen. Zu dem Schwerpunkt im Lebensmittelbereich wird damit zusätzlich auch anerkannt, dass ein weiteres Randsortiment mit Non-Food-Artikeln angeboten werden kann; es soll jedoch erreicht werden, dass dieses Randsortiment deutlich untergeordnet gegenüber den Lebensmitteln bleibt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes auf die zukünftigen Nutzungen des Vollsortimentmarktes speziell festgesetzt. Darüber hinaus ist die maximal zulässig Verkaufsfläche von 1.800 m² für den Vollsortimentmarkt inklusive Getränke und Backshop genau festgeschrieben.

Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen der standortbezogenen Stellungnahme nachgewiesen, dass gefährdende negative städtebauliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich bzw. die Grundversorgungsstruktur nicht zu erwarten sind. Somit trägt die Erweiterung des Betriebes zum einen zu einer einzelbetrieblichen Verbesserung bei und zum anderen zu einer Sicherung der Nahversorgung bzw. des bestehenden Standortes im Sinne des Leitbildes zur Landauer Einzelhandelsentwicklung (vgl. dazu Einzelhandelskonzept 1999/2000, S.7). Die Untersuchung möglicher städtebaulicher und absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch das Vorhaben stellt auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ab, da es sich bei dem betrachteten Lebensmittelmarkt um einen Lebensmittelsupermarkt (Rewe) handelt. Dieser hält als Lebensmittelvollsortimenter für die Nahversorgung in der Regel eine Sortimentsbreite von 7.500 bis 11.500 Artikel vor und ist gekennzeichnet durch einen Verkaufsflächenanteil von etwa 90 % im Bereich des Kernsortimentes Nahrungs- und Genussmittel, einem ergänzenden Angebot aus dem Bereich Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel und Tiernahrung sowie darüber hinaus einem geringen Verkaufsflächenanteil an übrigen Non-Food-Artikeln (wie beispielsweise Bücher oder Presseartikel). Das Randsortiment (Non-Food) übersteigt in der Regel nicht einen Anteil von 10-15% und ordnet sich damit deutlich dem Kernsortiment unter. Im Hinblick auf die Betriebsgröße sind aufgrund der geringen Flächen- bzw. Umsatzanteile der Randsortimente erfahrungsgemäß negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen nicht nachweisbar bzw. als nicht relevant einzustufen.

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz wird zusätzlich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet ausgewiesen. Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe soll eine Verdrängung der gewünschten Nutzungen vermieden werden. Einzelhandelsbetriebe werden außerdem ausgeschlossen, um ungewünschte Einzelhandel-Konzentrationen am Standort auszuschließen.

5.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung entlang der Neustadter Straße zu sichern ist im Bereich **MI** eine Bebauung nur bis zu einer Wandhöhe von max. 7,50m bzw. eine Firsthöhe von max. 12,50m zulässig.

Im **SO** werden die Wand- und Firsthöhen an den Höhen des Bestandsgebäudes angepasst, um dadurch eine Gleichmäßigkeit in der Gestaltung des Erweite-

rungsbaus zu erreichen. Für technisch notwendige Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) wird die Überschreitung der Höhenbegrenzung um 2 m zugelassen.

Im Bereich **MI** wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Aufgrund des schon bestehenden hohen Versiegelungsgrades (ca.95% versiegelte Fläche) und zur Sicherung der vorliegenden Nutzungen (Waschanlage, Parkplatz) wird eine vom §19 Abs. 3 BauNVO abweichende Überschreitung der Grundflächenzahl im **MI** und **SO** durch Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen festgesetzt. Demnach darf die Grundflächenzahl auf 0,95 überschritten werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze und Zufahrten für den Kundenverkehr auf dem Grundstück errichtet werden können. Zusätzlich wird sichergestellt, dass in dem momentan komplett versiegelten Bereich eine Fläche von 5% an Entsiegelung angestrebt wird.

Im **MI** wird durch die Festlegung der maximalen Vollgeschossanzahl das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Damit erfolgt eine Festschreibung der bestehenden Bebauung.

5.7.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen

Das ausgewiesene Baufenster im **SO** orientiert sich größtenteils an dem bestehenden Lebensmittelmarkt sowie an dem geplanten Erweiterungsbau westlich des Gebäudes. In der abweichenden Bauweise a1 im **SO** gilt eine offene Bauweise, in der eine Gebäudelänge bis zu 64,5 m zulässig ist, um das Baufenster voll ausnutzen zu können.

Im **MI** ist eine abweichende Bauweise (a2) zulässig, in der der Hauptbaukörper an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einhalten muss. Durch diese Bauweise wird die Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Struktur sichergestellt.

5.7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

An den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zugelassen, damit die Standorte der Stellplätze und der Garagen weitgehend städtebaulich geordnet sind.

In den restlichen Bereichen sind alle weiteren Nebenanlagen aufgrund der hohen Dichte und der Sicherung der ungehinderten Zu- und Ausfahrt von der

Haardtstraße und der Neustadter Straße nicht erwünscht. Insbesondere die Belange der Feuerwehr sind dabei berücksichtigt.

Um die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers zu sichern, sind die dafür notwendigen Anlagen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

5.7.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der als private Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche sind keine Stellplätze zulässig. Dadurch wird im nordöstlichen Bereich des bestehenden Marktes die ungehinderte Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sichergestellt, zusätzlich bleiben die für den Parkplatz erforderlichen Fahrbahnbreiten ebenso erhalten. Im westlichen Bereich wird durch diese Festsetzung die uneingeschränkte Zufahrt der bestehenden Garagen und der Waschanlage sowie der Handelsnutzung unabhängig vom bestehenden REWE-Markt sichergestellt. Um dort die erforderliche Fahrbahnbreite für das Ein- und Ausparken im Bereich der bestehenden Garagen (Senkrechtaufstellung) zu gewährleisten beträgt die Breite der privaten Verkehrsfläche im Westen mindestens 6,00m. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers wird hier keine breitere Fahrgasse vorgesehen, auch wenn dies aufgrund des erhöhten Längsverkehrs zu einer niedrigeren Verkehrssicherheit für die Garagenausfahrt führt.

Zur dauerhaften Sicherung des Nahversorgungsmarktes von der Neustadter Straße wird die private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrtrechten für die Allgemeinheit festgesetzt.

Zur Begrünung der Verkehrsflächen sind Grünflächen innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "pV" zulässig. Aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen sind die zur Versickerung des Oberflächenwassers notwendigen Anlagen in diesen Flächen möglich.

5.7.7 Private Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) im westlichen Planungsbereich wird als Grünanlage gestaltet und dadurch dauerhaft gesichert. Um die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers zu sichern, sind die dafür notwendigen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" zulässig. Die Grünflä-

che ist entsprechend ihren Erfordernissen anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten.

5.7.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

Um dem Gebot des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, ist die Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Da momentan ca. 90% des Planbereichs bereits versiegelt ist wird die Herstellung von Pkw-Stellplätzen bei einer zukünftigen Umgestaltung des Parkplatzes mit versickerungsfähigen Materialien festgeschrieben.

5.7.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung des Nahversorgungsmarktes von der Haardtstraße und der Neustadter Straße, sowie zur Sicherung der Verkehrsräume für die Feuerwehr im östlichen Planbereich werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die der Allgemeinheit dienen, festgesetzt.

5.7.10 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Stadt und zeichnet sich sowohl durch ein defizitäres äußeres Erscheinungsbild als auch durch einen hohen Versiegelungsgrad und nur geringe Grünanteile aus. Der vor allem im Parkplatzbereich vorhandene Baumbestand gliedert die großflächig versiegelten Bereiche und besitzt neben seiner stadtbildrelevanten Wertigkeit - wenn auch geringe - ökologische sowie stadtklimatische Funktionen (Beschattung, Sauerstoffbildung, Staubbindung). Gemäß den Grundsätzen, die vorhandene bereits defizitäre Situation nicht noch weiter zu verschlechtern, sollten auch bei der anstehenden Erweiterung des Rewe-Marktes (unter Berücksichtigung von Ersatzpflanzungen) in der Summe keine Bäume verloren gehen und der bereits hohe Versiegelungsgrad sollte nicht noch weiter erhöht werden.

Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und der in Kapitel 2 im Teil B-1 ausgewiesenen Flurstücke.

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in Bezug auf die Werbeanlagen und der Dächer in die umgebende Nutzungsstruktur Wert gelegt.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Baugebiet aufgrund der möglichen Versickerung des Niederschlagswassers nicht zugelassen.

Durch die Vorschriften über die Gestaltung der Dächer von Wohngebäuden wird eine behutsame Ergänzung des vorhandenen bebauten Bereichs und der Nachbarschaftsbebauung erzielt. Aus dem Grund wird im **MI** das Flachdach, Pultdach, Satteldach und das Walmdach und im **SO** das Satteldach, Flachdach und Pultdach festgesetzt.

6.4 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Kapazität der derzeit etwa 111 vorhandenen Stellplätze im Parkplatzbereich stößt aufgrund der zentralörtlichen Nutzungsmischung an ihre Grenzen. Nach einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes im SO um ca. 410 m² Verkaufsfläche kann der Stellplatzbedarf nicht vollständig gedeckt werden. Gemäß VwV ist bei großflächigen Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz je 10 - 20m² nachzuweisen. Im hier vorliegenden Fall wird der mittlere Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 15m² gefordert.

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann der Vorhabenträger, wenn die Stadt Landau zustimmt, die Stellplätze auch auf fremdem Grundstück nachweisen oder die Verpflichtungen nach § 47 Abs. 1, 2 und 3 LBauO durch Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde erfüllen.

6.5 Werbeanlagen und Automaten

Für den Planungsbereich des Bebauungsplanes wird die Größe und Art der Werbeanlagen in Bezug auf die geplanten Nutzungen geregelt. Es wird dabei dem besonderen Werbebedürfnis des großflächigen Einzelhandels für Lebensmittel Rechnung getragen.

Um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen der Werbeanlagen zu begrenzen und um die Verkehrssicherheit zu verbessern, sind die Werbeanlagen in ihrer Größe und Art begrenzt.

Teil B - 3 Bestandsanalyse - Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

7. Bestandsanalyse und Umweltbericht

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch eine Umweltbestandsanalyse untersucht und sind im Verfahrensstand zur Frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan dokumentiert.

Aufgrund der Lage im Innenbereich wird dargelegt, dass keine maßgeblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies wird auch im Beteiligungsverfahren so bestätigt. In Bezug auf Anlage 1 zum UVPG 'Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben' wird unter Nr. 18.6 festgestellt, dass das Vorhaben mit über 1.200 m² Geschossfläche nach Spalte 2 einzuordnen wäre, aber eine UVP-Pflicht entfällt, da es nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. §13a BauGB nun im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dies bedeutet, dass im Weiteren auf die Umweltprüfung gemäß §2 Abs.4 BauGB und auf den Umweltbericht gemäß §2a BauGB verzichtet werden kann.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Gesamt	9.235
davon Fläche für SO:	5.775
davon Fläche für MI:	2.095
davon private Verkehrsfläche (pV)	1.295
davon private Grünfläche (GG)	70

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6

Vorhabenplanung

(Entwurf Büro Böhme Architekten)

Teil B - 7 Einzelhandelsgutachten

Teil B - 8 Schalltechnisches Gutachten

Teil B - 9 Verkehrsgutachten