

Stadt Landau in der Pfalz

**BEBAUUNGSPLAN „D 9-ÄNDERUNG,
1. TEILÄNDERUNG – AM MESSEPLATZ“**

Entwurfssfassung vom 16.04.2019

Teil D - Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2	Lage und Größe des Plangebietes	5
3	Bestandsnutzung	6
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
5	Derzeitiges Bauplanungsrecht	7
6	Verfahren	8
6.1	Einleitung des Änderungsverfahrens.....	8
6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden.....	8
7	Änderungen der Festsetzungen	9
7.1	Planungsrechtliche Änderungen	9
7.2	Örtliche Bauvorschriften.....	11
7.3	Hinweise.....	11
8	Schallschutztechnische Auswirkungen	12
9	Baugrund- und Altlastenuntersuchung	13
10	Schutzvorschriften und Restriktionen	14
10.1	Schutzgebiete	14
10.2	Biotope	15
10.3	Artenschutz	15
10.4	Gewässerschutz.....	18
10.5	Hochwasserschutz.....	19
10.6	Denkmalschutz.....	19
10.7	Altlasten	19
11	Planungsalternativen	19
12	Auswirkungen	20
12.1	Umweltauswirkungen Boden, Wasser, Klima Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	20
12.2	Funktionale Auswirkungen.....	20
13	Abwägung	20
13.1	Gewerbelärm.....	21
13.2	Altlasten	21
13.3	Radonvorsorge.....	21
13.4	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	22
13.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	22
13.6	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	22
13.7	Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	23

13.8 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)23

VORBEMERKUNGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A – Planzeichnung

- Teil B – Textliche Festsetzungen
 - I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Teil C - Hinweise
Kennzeichen, Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweisen und Empfehlungen

- Teil D - Begründung

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- 2. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) und 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)
- 3. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) und 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zu Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘ wurde die planungsrechtliche Grundlage für den ersten Realisierungsabschnitt des Gewerbeparks „Am Messegelände“ geschaffen. Vorgesehen wurde überwiegend ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Festgesetzt wurden außerdem

- ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (im Norden),
- ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (im Osten),
- ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO (im Norden) sowie
- drei Sondergebiete nach § 11 BauNVO (Messegelände und im Süd-Westen).

Im Juni 2006 erlangte der Bebauungsplan „D9-Änderung“ Rechtsgültigkeit.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke Nr. 1169/32, 1169/33 und teilweise 1296/6, für die derzeit eine Sondergebiets-Nutzung bzw. ein Fuß-/ Radweg mit Begleitgrün festgeschrieben ist. Auf dem Areal war die Errichtung einer Messehalle vorgesehen. Die Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH hatte als vormalige Grundstückseigentümerin im Rahmen der Betriebsführung und Bewirtschaftung des Messegeländes die Erkenntnis erlangt, dass auf die ursprünglich an dieser Stelle vorgesehene Messe- und Veranstaltungshalle verzichtet werden kann. Vielmehr solle die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Daher soll die Nutzungsart von Sondergebiet in Gewerbegebiet geändert werden. Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weitestgehend erhalten, sofern sie nicht an aktuelle Zielvorgaben der Stadt angepasst wurden. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „D9-Änderung“ – die bauliche Nutzung – wird nicht verändert.

Das nördliche Flurstück 1169/33 befindet sich im Privateigentum und soll als Hotelstandort genutzt werden. Unterkünfte für Touristen und Geschäftsreisende werden vermehrt nachgefragt, da die Attraktivität des Messeparks weiterhin ansteigt und sich der Gewerbepark fortlaufend mit neuen Ansiedlungen weiterentwickelt. Das südliche Flurstück 1169/32 befindet sich im Privateigentum und soll mit einem Bürogebäude bebaut werden.

Der Fuß-/ Radweg mit Begleitgrün (Flst. 1296/6) soll erhalten bleiben, jedoch hinsichtlich der Freiraumgestaltung an die aktuellen artenschutzrechtlichen Erkenntnisse und Anforderungen angepasst werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Landauer Stadtteils Queichheim und schließt östlich an den Alfred-Nobel-Platz an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1169/32, 1169/33 und teilweise 1296/6. Die beiden erstgenannten Flurstücke befinden sich derzeit im Eigentum der Sparkasse Südliche Weinstraße und befanden sich zuvor im Eigentum der Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH. Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange wurde nach der ersten Offenlage das Flurstück 1296/6 teilweise in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „D9-Änderung, Gewerbepark Am Messegelände“ wird nicht verändert. Die Größe der 1. Teiländerung (siehe Bild 2) beträgt 0,69 ha.



Bild 2: Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Bestandsnutzung

Die von der 1. Teiländerung betroffenen Flurstücke 1169/32 und 1169/33 sind eben, unbebaut, vollständig geschottert und dienen teilweise als provisorischer Parkplatz für angrenzende Unternehmen mit insgesamt 120 Pkw-Stellplätzen. Diese Nutzung ist durch die Baugenehmigung vom 26.03.2015 bis zum 31.12.2019 befristet. Entlang der beiden Flurstücke verläuft auf einer Teilfläche des Flurstücks 1296/6 im Osten ein asphaltierter Fuß- und Radweg mit beidseitigem ruderalem Begleitgrün mit Sträuchern und Grasflächen.

Das Plangebiet grenzt an den als Messe-, Veranstaltungs- und Parkplatz genutzten Alfred-Nobel-Platz an. Im Umfeld sind diverse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit vereinzelt Einzelhandel („Handwerkerprivileg“) angesiedelt.



Bild 3: Luftbilder links: Stand 04/2016; rechts: Stand 05/2018, freier Maßstab.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Eine raumordnerische Relevanz ist aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Zielsetzung nicht gegeben. Die Planung steht Belangen der Raumordnung daher nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Auf die Darlegung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im aktuellen Landesentwicklungsprogramm IV sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird daher verzichtet.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau als Sonderbaufläche ‚Messe‘ und als Sanierungsgebiet („Jeanne d' Arc“) dargestellt. Die Darstellung als Sonderbaufläche „Messe“ entspricht nicht mehr der aktuellen Planungsabsicht. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan ist aufgrund der Anwendung des beschleunigten Planaufstellungsverfahrens im Wege der verwaltungsinternen Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

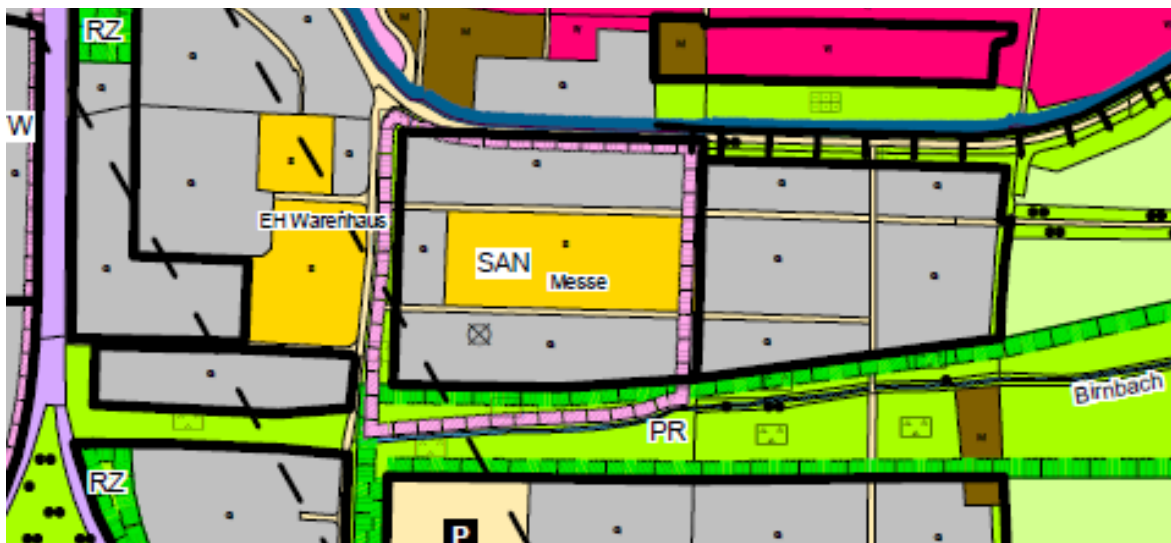


Bild 4: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau, freier Maßstab

5 Derzeitiges Bauplanungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Juni 2006 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „D9-Änderung“. Für das Plangebiet ist ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO (SO 2) mit der Zweckbestimmung Messe- und Veranstaltungshalle und „Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb“ als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Der Fuß- und Radweg ist als Fuß- und Radweg mit beidseitig begleitenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsziffer 3 für landespflegerische Festsetzungen festgesetzt. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Planzeichnung.

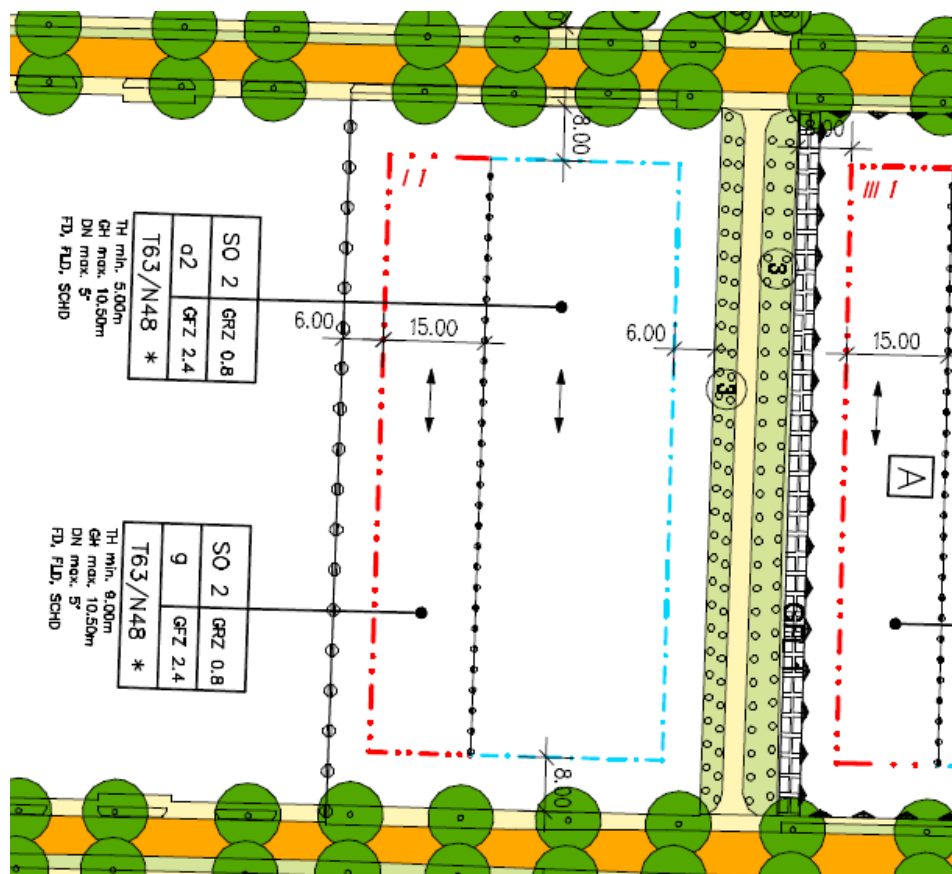


Bild 5: Ausschnitt aus rechtskräftigem Bebauungsplan „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messengelände‘, freier Maßstab

6 Verfahren

6.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Stadtrat Landau hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „D9-Änderung, Gewerbepark - Am Messeplatz“ gefasst.

Mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes werden ausschließlich Flächen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches geändert. Eine Vergrößerung von überbaubaren Flächen erfolgt nicht. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Von einer förmlichen Umweltprüfung wird abgesehen.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Während der ersten Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.02.-20.03.2015 wurden keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft abgegeben.

Während der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 12.02.-20.03.2015 gingen zehn abwägungserhebliche Stellungnahmen ein. Diese betrafen neben verschiedenen Hinweisen die Festsetzungen zum Einzelhandel und zum Artenschutz.

Daher erfolgte vom 14.07.2017 bis 18.08.2017 eine zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Es ging keine Stellungnahme von der Öffentlichkeit ein.

Es gingen drei abwägungserhebliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, die insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes zu einer Konkretisierung der Festsetzungen führten. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungszeitraums sind verschiedene Änderungen erforderlich, beispielsweise zur Dachbegrünung, zur Zulässigkeit von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie zur Stadtgestaltung. Die Änderungen führen in der Summe zum Erfordernis einer dritten Offenlage.

7 Änderungen der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Änderungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘ werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 1. Teiländerung übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden begründet.

Art der baulichen Nutzung

Die als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesene Fläche wird in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geändert.

Das Grundstück war ehemals für die Errichtung einer Messe- und Veranstaltungshalle vorgesehen – diese Halle wird nach Aussage der für den Messebetrieb zuständigen Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH nicht mehr benötigt. Stattdessen soll das Areal gewerblich genutzt werden. Aus städtischer Sicht wird diese Entwicklung begrüßt und soll mit Hilfe der vorliegenden 1. Teiländerung bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

Derzeit ist die Nutzung des Plangebietes nicht 100%-ig absehbar, sodass hinsichtlich des zulässigen Nutzungsspektrums eine gewisse Spannweite eröffnet werden soll, gerade aufgrund der Lage direkt am Messeplatz. Zugleich sollen die zulässigen Sortimente, Nutzungsarten und -größen keine negativen Auswirkungen in anderen Stadtgebieten, z.B. dem zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt), verursachen. Deshalb sind innenstadtrelevante Sortimente, nicht-innenstadtrelevante Sortimente und gastronomische Betriebe nur entsprechend den Textfestsetzungen zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sollen nur mit einer geringen Verkaufsfläche zulässig sein, da das Plangebiet gewerblich im Sinne von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie Büros genutzt werden soll. Ergänzend soll zwischen einem Einzelhandelsbetrieb und einer hier erforderlichen Hauptnutzung ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang bestehen. Mit dieser Festsetzung werden die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Landau in der Pfalz umgesetzt.

Gastronomische Nutzungen sind hinsichtlich der Gastraumfläche begrenzt, da diese Nutzungsart nur eine begleitende bzw. ergänzende Nebennutzung einer Hauptnutzung sein soll.

Gebäude und Räume für freie Berufe sollen, da ihrer Anforderungen sehr ähnlich zu Bürogebäuden sind und aufgrund der Lage am Messeplatz, zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung

Aus gestalterischen sowie aus lärmschutztechnischen Gründen soll sichergestellt werden, dass bei einer Errichtung von zwei getrennten Baukörpern, eine sehr ähnliche Kubatur zum Messeplatz hin geschaffen wird. Die minimale und die maximale Gebäudehöhe werden aufgrund der Erfahrungen der Verwaltung bei der Vermarktung der Gewerbeflächen im Gewerbepark Am Messegelände und Am Messegelände-Ost pro Geschoss um rund 0,5 m erhöht. Dies entspricht aktuellen technischen Anforderungen an Bürogebäude. Damit erhöhen sich im westlichen Baufeld die Mindesttraufhöhe von 9,00 m auf 11,00 m und die maximale Gebäudehöhe von 10,5m auf 12,0m.

Aufgrund der Lage am Messeplatz ist eine Überschreitung der GRZ von 0,8 auf 0,85 zulässig. Hierbei wird dem nutzungsintensiven bzw. urbanen Charakter des Messeplatzes mit hoher städtebaulicher Dichte Rechnung getragen.

Bauweise

Im westlichen Baufenster wird statt der geschlossenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese neue Festsetzung erlaubt nun bei der Gebäudeplanung einen größeren gestalterischen Spielraum.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Änderung der Bauweise von bisher geschlossener zu abweichender Bauweise ergeben sich größere Variationsmöglichkeiten in Bezug auf die Bebauungsmöglichkeiten. Aus Gründen des Lärmschutzes darf jedoch der Abstand zwischen zwei separaten Baukörpern maximal 6,00 m betragen um die Nutzbarkeit des Messeplatzes nicht einzuschränken. Geringfügige Möglichkeiten zur Abweichung von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sollen eine zusätzliche Planungs-/Nutzungsflexibilität ermöglichen.

Flächen für Nebenanlagen

Aufgrund der direkten Lage am städtebaulich bedeutsamen Messeplatz ist die Regelung der Dachflächennutzung hinsichtlich technischer Dachaufbauten (Lüftungsanlagen u. ä.) im Interesse eines attraktiven Platz- und Straßenbildes notwendig. Nur durch die festgesetzte Höhen- und Abstandsbegrenzung kann der hohe gestalterische Anspruch an die Gebäudegestaltung im v.g. Interesse sichergestellt werden.

Flächen für Aufschüttungen

Zur Vermeidung von Überschwemmungsschäden am Privatgrundstück sind die Baugrundstücke auf das vorhandene Straßenniveau aufzufüllen. Zur Vermeidung von Überschwemmungsschäden am Gebäude müssen die Erdgeschossfußbodenhöhen mindestens 0,1 m über dem Hochpunkt der Straße am Gebäudeanschluss liegen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzmaßnahmen

Der Verwaltung liegen durch die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange umfangreiche Informationen zu artenschutzrechtlich relevanten Tierarten vor. Diese wurde bzw. werden zusätzlich gutachterlich untersucht. Entsprechende Abstimmungen mit den Unteren und Oberen Naturschutzbehörden, insbesondere zur Haubenlerche, flossen in die textlichen Festsetzungen und Maßnahmen der Verwaltung ein. Siehe hierzu weiter in Kapitel 10.3, S. 15 ff.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Zum Erhalt der immissionsschutzrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. IFSP-Werte für die vorhandenen Gewerbegrundstücke und die mit dieser Planung neu entstehenden Gewerbegrundstücke sind Betriebsinhaberwohnungen ausgeschlossen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherstellung einer attraktiven und langfristigen Begrünung der Gewerbegrundstücke sind die festgesetzten Maßnahmen zur Boden-, Fassaden- und Dachbegrünung erforderlich. Die Dachbegrünung ist erforderlich um den zunehmenden Folgen des Klimawandels durch vermehrte Starkregenereignisse mittels eines gedrosselten Niederschlagswasserabflusses Rechnung zu tragen. Zu-

dem hat die Verwaltung erkannt und es liegen im Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept entsprechende Erkenntnisse vor, dass es neben der Innenstadt insbesondere in Gewerbegebieten zu Hitzeproblemen kommt. Diesen Hitzeproblemen mit entsprechenden gesundheitlichen und sonstigen Folgen für Mensch, Natur und Umwelt kann durch begrünte Dächer entgegen gewirkt werden.

Zur Berücksichtigung der privaten und technischen Belange sieht die Festsetzung zur Dachbegrünung nur eine mindestens 50%ige Begrünung sowie die Möglichkeit der Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht, wenn eine Fläche in der Größe von 25 % der betreffenden Dachfläche als zusätzliche Grundstücksbegrünung angelegt wird.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messege-
lände‘ werden größtenteils unverändert für die vorliegende 1. Teiländerung übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden begründet.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Harmonisierung des Städtebaus wird aus gestalterischen Gründen als einzig zulässige Dachform das Flachdach mit bis zu 5° Neigung festgesetzt. Zuvor waren Flach-, Flug- sowie Schmetterlingsdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zulässig.

Ergänzt wurde, dass leucht- und signalfarbene Fassaden sowie Fassaden in glänzenden und reflektierenden Materialien, ausgenommen Fenstergläser, unzulässig sind. Diese Festsetzung trägt der besonderen Lage direkt am Messeplatz Rechnung, sodass eine möglichst attraktive Architektur und Bauausführung gewährleistet ist.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Vermeidung von reinen „Steingärten“ ist festgesetzt, dass unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke zu einem Flächenanteil von mindestens 50 % dauerhaft mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch sollen entsprechend durchgrünte Flächen entstehen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung Ziff. 9 für artenschutzrechtliche Maßnahmen benötigt werden.

Einfriedungen

Aufgrund der besonderen Lage der Gewerbegrundstücke am Messeplatz wurde die Höhenbegrenzung hinsichtlich der Lagen differenziert. Hierdurch soll gegenüber dem Messeplatz eine Barriere und Abschottung verhindert werden – es soll ein Wechselspiel zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Messeplatz gefördert werden.

Die Festsetzung in Ziff. 5.2 wurde ergänzt um den artenschutzrechtlichen Erkenntnissen Rechnung zu tragen.

Außenantennen

Die bis dato festgesetzte Höhenbegrenzung von Parabolantennen ist aufgrund der regelmäßig nur geringen Attika (30-50 cm) nicht praxistauglich. Daher wird diese Festsetzung geändert.

7.3 Hinweise

In diesem Abschnitt der textlichen Festsetzungen werden Hinweise aufgenommen, die bei Umsetzung der Planung zu beachten sind, für die jedoch nicht der Charakter einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung anzusetzen ist. Die Hinweise stellen teilweise unmittelbar wirksame rechtliche Sachverhalte dar, die keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan bedürfen, auf die jedoch gesondert hingewiesen wird. Dabei werden die folgenden Belange beachtet und thematisch aufgegriffen:

- Artenschutz und ökologische Baubegleitung
- Auffüllungen der Grundstücke / Erdaushub

- Barrierefreies Bauen
- Bautechnik/ Umweltverträgliche Baumaterialien
- Bergbau / Altbergbau
- Bergrechtliche Bewilligungsfelder für Kohlenwasserstoffe und Erdwärme
- Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen
- Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet
- Bodenschutz
- Brandschutz
- Denkmalschutz / Archäologische Funde
- Erschütterungen
- Grundwasser / Niederschlagswasser
- Grünordnung
- Kampfmittel
- Nachbarrecht
- Radonvorkommen und -vorsorge
- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG
- Verkehrssicherheit
- Vorschriftennachweis
- Wasser- und Stromversorgung

8 Schallschutztechnische Auswirkungen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messengelände‘ wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, welches vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung die Lärmbelastung durch die neu entstehenden Betriebe prüfen sollte. Das Gutachten, datiert auf den 26. April 2006, wurde durch das Ingenieur- und Beratungsbüro IBK (Dipl.-Ing. Guido Kohnen) aus Freinsheim erstellt.

In diesem Gutachten wurde eine Geräuschkontingenterung für die gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erarbeitet. Hierzu wurden für die unterschiedlichen Gewerbegebiete die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt. Die ermittelten IFSP wurden über die Gliederung des Gewerbegebiets nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Eigenschaften nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten IFSP stellen sicher, dass in der Nachbarschaft an den nächstgelegenen Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht oder nur in einem zumutbaren Maß überschritten werden.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb von Gewerbegebieten, für die ein IFSP festgesetzt ist, gelten die Anforderungen der TA Lärm. Bei der Erarbeitung der Geräuschkontingenterung wurden die Vorbelastung aufgrund der vorhandenen Betriebe sowie die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt. Die ansiedlungswilligen Bauherren müssen im Rahmen der Baugenehmigung auf Verlangen der zuständigen Genehmigungsbehörde per Einzelnachweis die Übereinstim-

mung der von ihrem Baugrundstück ausgehenden Geräuschabstrahlung mit den im Bebauungsplan für ihr Baugrundstück festgesetzten IFSP sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke belegen.

Für die vorliegende 1. Teiländerung ist eine Änderung der Bauweise von geschlossen zu abweichend (mit seitlichem Grenzabstand) vorgesehen. Hierdurch war es erforderlich, die Lärmsituation nochmals gutachterlich zu überprüfen. Das Beratungspapier 01 vom 05.11.2014 wurde vom Ingenieur- und Beratungsbüro IBK (Dipl.-Ing. Guido Kohnen) aus Freinsheim erarbeitet. Untersucht wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Nichtrealisierung einer Messehalle auf dem Bau- und SO 2 und der stattdessen angedachten Realisierung zweier separater Baukörper auf die Nutzbarkeit des Messeplatzes für lärmintensive Veranstaltungen. Des Weiteren erfolgte eine Prüfung der bisherigen Festsetzungsmethodik der Geräuschkontingentierung auf Basis von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) im Bebauungsplan ‚D9-Änderung‘ vor dem Hintergrund der DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘ vom Dezember 2006, die derzeit den Stand der Technik für die Geräuschkontingentierung im Zuge von Bebauungsplanverfahren definiert.

Aus dem Beratungspapier geht hervor, dass unter Berücksichtigung der beiden Gebäude mit einem Gebäudeabstand von maximal 6,0 m Geräuschzunahmen im Vergleich zur geschlossenen Messehalle von maximal 0,3 dB(A) auftreten. Diese geringfügig schlechtere Abschirmung ist als schalltechnisch nicht relevant einzustufen. Der 1. Teiländerung des Bebauungsplans ‚D9-Änderung‘ mit dem Ziel, zwei getrennte Baukörper mit einem maximalen Gebäudeabstand von 6,0 m zuzulassen, stehen somit keine schalltechnischen Bedenken entgegen.

Darüber hinaus gelangt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der Bestimmtheit der Festsetzungen im Bebauungsplan ‚D9-Änderung‘ hinsichtlich der Geräuschkontingentierung auf Basis von IFSP für die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplans ‚D9-Änderung‘ nicht die Notwendigkeit ergibt, das Kontingentierungsverfahren zu ändern und eine Kontingentierung auf Basis der DIN 45691 zu erarbeiten. Die Beibehaltung eines einheitlichen Kontingentierungsverfahrens für alle Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚D9-Änderung‘ stellt hierdurch eine Vergleichbarkeit der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sicher. Andere Begrifflichkeiten, Festsetzungen und Berechnungsverfahren würden zu einer Unklarheit und zu einer Fehleranfälligkeit im Vollzug des Gesamt-Bebauungsplans führen.

9 Baugrund- und Altlastenuntersuchung

Aufgrund der dokumentierten militärischen Vornutzung der Fläche am Standort der ehemaligen Jeanne d'Arc-Kaserne der französischen Streitkräfte besteht die Notwendigkeit zur Untersuchung der Baugrund- und Altlastenrisiken unter bodenschutz- und abfallrechtlichen Gesichtspunkten. Daher wurde von der WPW Geoconsult Südwest GmbH eine Altlastenrisikoabschätzung durchgeführt. Im Umwelttechnischen Bericht vom 15.08.2014 wurden die Baugrund- und Altlastenrisikountersuchungen unter bodenschutz- und abfallrechtlichen Gesichtspunkten dokumentiert.

Zielsetzung der stichprobenartigen Untersuchung ist einerseits die Klärung der voraussichtlich abfalltechnischen Zuordnung bzw. Verwertbarkeit von potentiell anfallendem Bodenaushubmaterial bei künftigen Bauvorhaben, andererseits die Prüfung bodenschutzrechtlicher Aspekte auf der Grundlage der BBodSchV.

Die Überprüfung ergab keine Hinweise auf leichtflüssige Stoffe im Bodengas. Auch Auffälligkeiten geruchlicher Art wurden in keiner Probe festgestellt. Der Flurabstand des Grundwassers liegt sehr wahrscheinlich bei über 5 Metern. Es wurde kein Material angetroffen, das als „gefährlicher Abfall“ zu deklarieren ist bzw. den Bestimmungen der DepV unterliegt.

Aus der bodenschutzrechtlichen Bewertung geht hervor, dass die Sanierungsziele oSW3 im anstehenden Boden des untersuchten Objektes sicher eingehalten sind. Hinsichtlich der Wirkungspfade Boden -> Mensch und Boden -> Nutzpflanze besteht im aktuellen Nutzungs- und Bebauungszustand kein Handlungsbedarf. Auch für den Fall einer planmäßigen Bauausführung werden diese Wirkungspfade im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet zu vernachlässigen sein.

Die Untersuchung des Wirkungspfades Boden -> Grundwasser hat ergeben, dass lediglich bei einer der entnommenen Proben der Prüfwert von Arsen überschritten wird. Gleichzeitig wurde auch eine leichte Überschreitung der Geringfügigkeitsschwelle (GFS) festgestellt. Alle übrigen Parameter waren unauffällig.

Insgesamt geht aus dem umwelttechnischen Bericht hervor, dass sich der Verdacht von Stoffeinträgen im Boden und Ablagerungen sowie Vergrabungen nicht bestätigt hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand lässt sich basierend auf der schutzgutbezogenen Betrachtung (Grundwasser, menschliche Gesundheit) der aufgefüllten Bodenschichten bei unveränderter gewerblicher Nutzung aus öffentlich-rechtlicher Sicht weder ein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr noch für Beschränkungsmaßnahmen ableiten. Nach aktuellem Sachstand (Juli 2014) ergeben sich unter Berücksichtigung der an mehreren Stellen der Fläche erhobenen Daten bezüglich des Grundwasserschutzes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Der Verdacht einer Gefährdung der Schutzgüter ‚Grundwasser‘ sowie ‚menschliche Gesundheit‘ wurde somit nicht bestätigt.

Anfallender Aushub von Recycling-Material muss – sofern ein Wiedereinbau vor Ort nicht realisierbar ist – einer externen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen zukünftiger Bauerschließungstätigkeiten ist ein Aushub unter fachgutachterlicher Begleitung erforderlich, um evtl. vorhandene organoleptisch auffälligen Boden zu separieren, abfalltechnisch zu deklarieren und einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Der Grundstückseigentümer/Bauherr hat in seiner Eigenschaft als Abfallerzeuger in eigener Verantwortung Sorge dafür zu tragen, dass künftiger Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos verwertet wird.

Zur Beurteilung einer möglichen Verwertung oder Beseitigung künftigen Bodenaushubs auf einer Deponie sind ggf. ergänzend zum vorliegenden Untersuchungsumfang weitere Parameter nach der DepV zu bestimmen (Aufbewahrungsdauer der im Juli 2014 entnommenen Proben: 3 Monate). Das untersuchte Bodenmaterial entspricht der Abfallschlüssel-Nr. 170504 (Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 170503 fallen) bzw. 170107 (Gemische aus Beton, Fliesen, Ziegel und Keramik).

Im Übrigen wurde das Plangebiet im Rahmen der Konversion der militärischen Nutzung in eine zivile Nutzung Ende der 1990er Jahre hinsichtlich evtl. Altlasten bei mehreren KoAG-Sitzungen thematisiert. Hierbei wurden u.a. eine Historische Erkundung, eine Geländeerkundung anhand von Beprobungen zu einzelnen Verdachtsflächen sowie eine abfall-, wasser- und baurechtliche Bewertung durchgeführt. Die wesentlichen Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen sind im o.g. Bericht zusammengestellt.

10 Schutzvorschriften und Restriktionen

10.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

10.2 Biotope

Geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

10.3 Artenschutz

Es sind für europäische Vogelarten und Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Im Folgenden werden die hier relevanten artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz benannt und aufgezeigt, durch welche Maßnahmen der Zustand betroffener Tierpopulationen erhalten, gesichert und somit Verbotstatbestände vermieden werden können.

10.3.1 Rechtsgrundlagen

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es außerdem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

10.3.2 Artenschutzrechtliche und artenschutzfachliche Einschätzung

Aufgrund des langjährig bestehenden Geländezustands, fehlenden Bäumen, fehlenden baulichen Anlagen und der regelmäßigen und intensiven Nutzungen des Plangebietes wurde zunächst keine artenschutzfachliche Bestandserhebung durchgeführt.

Der NABU hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im März 2015 mitgeteilt, dass im Februar 2015 1-2 Brutvorkommen der Haubenlerche (*Galerida cristata*) im Plangebiet und im Umfeld gesichtet wurden. Die Begehung wurde am 19.03.2015 mit der Unteren Naturschutzbehörde wiederholt und die Vorkommen wurden bestätigt. Nach Aussage des Artenschutzreferenten des NABU und weiteren Fachkollegen wurden zwei Lebens- und Brutreviere in den letzten Jahren im Umfeld des Plangebietes beobachtet. Hierbei wurden zwei getrennte Revierstandorte festgestellt: Revier NORD und Revier SÜD; siehe Bild 6 und 7. Die Individuen wurden optisch (fliegend, laufend oder sitzend) und akustisch (Rufe, Reviergesang) festgestellt. Der Nachweis von Bodennestern unterblieb, da dies sehr aufwendig ist und Störungen des Brutplatzes verursachen würde. Auf Dachflächen konnten bis dato keine Nester nachgewiesen werden.

Während zunächst überwiegend das Revier NORD besetzt gewesen war, konnte in den vergangenen fünf Jahren durchgehend das Revier SÜD bestätigt werden. Im Jahr 2015 waren eindeutig beide Reviere besetzt, so dass von zwei Brutpaaren auszugehen ist. Bisherige Beobachtungen deuten darauf hin, dass auch im Jahr 2016 beide Reviere besetzt waren.



Bild 6: Revier NORD, Quelle U. Janz, NABU Landau



Bild 7: Revier SÜD, Quelle U. Janz, NABU Landau

Haubenlerchen bevorzugen baumarme Trockengebiete, da sie ursprünglich aus Steppen- und Halbwüstengebieten stammt. Die langjährigen Vorkommen der Haubenlerchen hängen insbesondere mit der Nähe zu den Bahngleisen und der Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes Jeanne d'Arc – dem heutigen Gewerbepark Am Messegelände – mit weitläufigen Schotterflächen und niedriger, lückenhafter Vegetation zusammen. Daher nisten, brüten und überwintern Haubenlerchen in diesem Bereich der Stadt Landau in der Pfalz seit mindestens 20 Jahren. Das Revier einer Haubenlerche besitzt zur Brutzeit eine Ausdehnung von ca. 4 ha. Für die Anlage des Bodennestes benötigen die Vögel offene Bodenflächen mit lückenhaftem Bewuchs wie etwa auf Rohboden oder Schotter. Daneben benötigen sie innerhalb ihres Lebensraumes (Revier) Futterplätze und Singwarten.

Die Anzahl der Populationen hat in den letzten Jahrzehnten deutlich abgenommen und liegt aktuell bei max. 6.000 Brutpaaren in Deutschland. In der „Empfehlung zum Umgang mit der Haubenler-

che“ vom Büro Natur Südwest v. 16.09.2016 heißt es, dass in Rheinland-Pfalz nur noch etwa 80 Brutpaare bekannt sind. Die Haubenlerche ist deshalb extrem gefährdet und ein streng geschützter Singvogel nach der Bundesartenschutzverordnung, er ist in der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet. In Rheinland-Pfalz ist der Vogel auf der Roten Liste als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft. Gemäß §§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tieren weder beschädigt noch zerstört werden (Schädigungsverbot).

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde im Juni 2016 das Büro Natur Südwest mit einem Artenschutz-Gutachten zu Haubenlerchen, Mauer- und Zauneidechsen beauftragt. Am 12.07.2016 und am 16.09.2016 wurden die Ergebnisse vorgelegt. Bei einer Begehung durch einen Biologen des Büros Natur Südwest am 06.07.2016 wurden keine Haubenlerchen im Plangebiet, den angrenzenden Flächen und auf Dächern angrenzender Gebäude beobachtet.

Das Plangebiet ist lt. Artenschutz-Kurz-Gutachten v. 12.07.2016 als Brutgebiet nur bedingt geeignet: „Der grasige Randstreifen und die angrenzenden Böschungen auf dem östlichen Nachbargrundstück stellen zwar geeignete Biotopstrukturen dar, doch ist die Beunruhigung durch angrenzende Straßen und Wege sehr groß“; siehe Bilder 8-10. Dennoch konnte am 05.09.2016 bei einer erneuten Ortsbegehung festgestellt werden, dass sich die zwei vorgefundenen Haubenlerchen nur wenig durch Parkverkehr, Radfahrer und Fußgänger stören lassen. Als Nahrungsgebiet eignen sich nur der grasige Randstreifen und außerhalb des Plangebietes der südliche Bereich des Flurstücks 1348/3. Die Einschätzung des NABU, dass eine Teilfläche des Plangebietes eines von zwei letzten Brutrevieren von Haubenlerchen im Stadtgebiet ist, wurde damit bestätigt (Revier Nord).



Bild 8: zentraler, geschotterter Bereich



Bild 9: Gehölze westlich des Fuß- und Radweges



Bild 10: Grünstreifen an der östlichen Grenze der Flurstücke 1168/32 und 1169/33

Bei den Geländebegehungen des Büros Natur Südwest am 06.07.2016 wurden lt. Artenschutz-Kurz-Gutachten v. 12.07.2016 keine weiteren artenschutzrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt. Das Augenmerk lag v.a. auf möglichen Mauer- und Zauneidechsenvorkommen. Das Plangebiet eignet sich auch nur im Bereich der grasigen und verbuschten Ruderalstreifen als Lebens- und Nahrungsraum, da es im Übrigen fortlaufend genutzt wird.

Da das Vorkommen weiterer geschützter Tierarten nicht auszuschließen ist, insbesondere aufgrund der Nähe zum Birnbach, der Bahnlinie und dem Ebenberg, enthält der Bebauungsplan verschiedene bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachtende Festsetzungen (Ziff. I.9) und Hinweise (Ziff. 1).

10.3.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Unter Beachtung der oben aufgeführten rechtlichen Vorgaben wurde auf Grundlage der Erkenntnisse des örtlichen NABU Landau-Stadt e.V., der Empfehlungen des Büros Natur Südwest sowie in enger Abstimmung mit den Unteren und Oberen Naturschutzbehörden, basierend auf langjährigen Beobachtungen innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umfeld, ein Maßnahmenkonzept entwickelt und - im Rahmen der bekannten Datenlage – in die Festsetzungen und Hinweise übernommen. Die festgesetzten Maßnahmen zielen auf die Vermeidung von Eingriffen und erheblichen Störungen bezüglich im Plangebiet vorkommender Tierarten sowie die Sicherstellung der Erhaltungszustände betroffener Populationen in ihren Revieren ab. Da der Populationsumfang der Haubenlerchen, wie auch sonstiger besonders oder streng geschützter Tierarten, erst zum Zeitpunkt des Eingriffs feststeht, sind Maßnahmen zur gleichartigen Wiederherstellung von Lebens- / Bruträumen festgesetzt und werden nichtfestsetzbare Maßnahmen als Hinweise auf den Zeitraum des Baugenehmigungsverfahrens verlagert, gleichwohl sämtliche Maßnahmen zeitlich vor Eingriffen durchgeführt und wirksam sein müssen.

Ergänzend lässt die Stadt Landau im Jahr 2019 stadtweit Vorkommen der Haubenlerchen dokumentieren und Handlungsschritte zum langfristigen Erhalt von Lebens- und Bruthabitaten erarbeiten. Hiermit lässt sich das herzustellende Ersatzrevier gemäß den fachlichen Erkenntnissen dimensionieren und hinsichtlich seiner räumlichen Lage konkretisieren. In der Untersuchung erfolgt eine gesamtstädtische Betrachtung der vorhandenen Daten und eine Intensivkartierung der Reviere mit drei Begehungen durchgeführt. Anschließend erfolgt eine Ermittlung der Ersatzflächen mit Definition von Herstellungs- und dauerhaften Pflegemaßnahmen. Hierbei soll pro ermitteltem Brutpaar rund 1 Hektar Ersatzlebensraum im nahen Umfeld hergestellt werden.

Mit dieser fachlichen Grundlage und durch die Selbstverpflichtung gegenüber der Oberen Naturschutzbehörde sowie verfügbare Haushaltsmittel in Höhe von 56.000 € im kommunalen Haushalt 2019 ist sichergestellt, dass nicht nur das durch die Planung betroffene Revier vollständig ersetzt, sondern auch das derzeit bekannte zweite Revier, was ebenfalls innerhalb des Gewerbeparks Am Messengelände liegt, vollständig ersetzt werden wird. Die Stadtverwaltung strebt, in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde den räumlichen Ausgleich bzw. das zu schaffende Ersatzhabitat innerhalb der derzeit in Planung befindlichen Erweiterung des Gewerbeparks Am Messengelände-Südost (D 12) bzw. dem angrenzenden Birnbach-Grünzug an.

Damit kann der Lebensraumverlust ausgeglichen und die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haubenlerchen weiterhin erfüllt werden.

Ergänzend sind unter den Hinweisen bei Ziff. 1 mehrere Empfehlungen formuliert.

10.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

10.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

10.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Grabungsschutzgebietes.

Die geplante Maßnahme liegt in der Festung Landau und es ist möglich, dass sich festungszeitliche, nachfestungszeitliche oder Baureste aus dem Mittelalter (Mauern, Fundamente, Keller, etc.) im Baufeld befinden; daher ist für die gesamte Baumaßnahme erhöhte Sorgfalt der Baufirmen und Bauherren gefordert.

10.7 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind dem (in Kapitel 9 zusammengefassten) Umwelttechnischen Bericht der WPW Geoconsult Südwest GmbH vom 15.08.2014 zu entnehmen.

11 Planungsalternativen

Im Gewerbepark D9 „Am Messegelände“ wurden in den letzten 15 Jahren bis auf ein Grundstück sämtliche 76 Bauflächen (davon 12 im Jeanne d'Arc Areal) mit einer Fläche von insgesamt rund 33 ha (rund 6 ha im Jeanne d'Arc Areal) vermarktet und weit überwiegend einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Das noch im städtischen Eigentum befindliche Grundstück 1469/8 mit 1.200 m² im Osten der Gustav-Hertz-Straße wird als Erschließungsoption für die geplante östlich angrenzende Erweiterung des Gewerbeparks in Richtung Autobahn noch zurückgehalten. Das Jeanne d'Arc Areal ist vollständig vermarktet. Insgesamt befinden sich heute über 150 Firmen im Gebiet.

Im Gewerbepark D10 „Am Messegelände-Ost“ stellt sich die Situation seit der Rechtskraft des Bebauungsplans im April 2019 wie folgt dar:

- Es wurden durch die Stadt Bauplätze für acht Unternehmen mit einer Fläche von rund 5,0 ha veräußert.
- Für rund 3,5 ha Grundstücksfläche liegen konkrete Bebauungskonzeptionen vor und die Veräußerungsverhandlungen stehen kurz vor dem Abschluss.
- Ein Grundstück (2.162 m²) befindet sich im Privateigentum und wird eigenständig entwickelt.
- Die Stadt verfügt somit über kein Grundstück, was aktiv vermarktet werden kann.

Die gewerblich nutzbaren Grundstücke östlich der Paul-von-Denis-Straße befinden sich entgegen der ursprünglichen Zeitplanung bereits in der Vermarktung und mehrere Grundstücke werden derzeit bereits mit konkreten Unternehmen entwickelt.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es keine fünf für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Bauplätze, zumal sich alle ungenutzten Flächen im Privateigentum befinden und somit nur sehr bedingt aktiviert werden können.

Aufgrund der v.g. Aspekte und nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB ist den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen und das Planungsrecht für das Plangebiet zu ändern. Auf diese Weise können Arbeitsplätze vor Ort und in der Region erhalten und geschaffen werden.

12 Auswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a (3) Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete /- Objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

12.1 Umweltauswirkungen Boden, Wasser, Klima Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Über die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘ ermittelten und durch Festsetzung innerhalb des Plangebietes kompensierten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch die vorliegende Planänderung keine weiteren Eingriffe entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht verändert.

12.2 Funktionale Auswirkungen

In den letzten Jahren wurde das Plangebiet u.a. bei Veranstaltungen auf dem angrenzenden Messeplatz genutzt. Nach Information des vormaligen Grundstückseigentümers, der Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH, wurde im Rahmen der Betriebsführung und Bewirtschaftung des angrenzenden Messegeländes die Erkenntnis erlangt, dass der Betrieb des Messegeländes ohne die Flurstücke 1169/32 und 1169/33 uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Dies belegen auch die der Stadtverwaltung vorliegenden Übersichten der Veranstaltungen der letzten sieben Jahre:

- 2012: 80 Veranstaltungstage
- 2013: 89 Veranstaltungstage
- 2014: 100 Veranstaltungstage
- 2015: 28 Veranstaltungstage
- 2016: 85 Veranstaltungstage
- 2017: 88 Veranstaltungstage
- 2018: 156 Veranstaltungstage

Es bestehen hinsichtlich der zeitlichen Auslastung des Messeplatzes somit Kapazitätsreserven. Daher führt die Nutzungsänderung des Plangebiets in ein Gewerbegebiet zu keinen negativen Auswirkungen auf den Betrieb des Messeplatzes.

13 Abwägung

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange und die nachfolgend genannten Belange abwägungsbeachtlich.

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Abs. 1 BauGB die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander konkurrierender Nutzeransprüche leisten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise soll - wie bereits erwähnt - eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

13.1 Gewerbelärm

Aufgrund der vorliegenden 1. Teiländerung, in welcher u.a. eine Änderung der Bauweise von geschlossen zu abweichend (mit seitlichem Grenzabstand) vorgesehen ist, wurde es erforderlich, die Lärmsituation nochmals gutachterlich zu überprüfen. Untersucht wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Nichtrealisierung einer Messehalle auf dem Baufeld SO 2 und der stattdessen angedachten Realisierung zweier getrennter Baukörper auf die Nutzbarkeit des Messeplatzes für lärmintensive Veranstaltungen.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass unter Berücksichtigung der beiden Gebäude mit einem maximalen Gebäudeabstand von 6,0 m Geräuschzunahmen im Vergleich zur geschlossenen Messehalle von maximal 0,3 dB(A) auftreten. Diese geringfügig schlechtere Abschirmung ist als schalltechnisch nicht relevant einzustufen. Der 1. Teiländerung des Bebauungsplans ‚D9-Änderung‘ mit dem Ziel, zwei getrennte Baukörper mit einem maximalen Gebäudeabstand von 6,0 m zuzulassen, stehen somit keine schalltechnischen Bedenken entgegen.

13.2 Altlasten

Aufgrund der dokumentierten militärischen Vornutzung der Fläche am Standort der ehemaligen Jeanne d'Arc-Kaserne der französischen Streitkräfte besteht die Notwendigkeit zur Untersuchung der Baugrund- und Altlastenrisiken unter bodenschutz- und abfallrechtlichen Gesichtspunkten.

Zielsetzung der stichprobenartigen Untersuchung ist einerseits die Klärung der voraussichtlich abfalltechnischen Zuordnung bzw. Verwertbarkeit von potentiell anfallendem Bodenaushubmaterial bei künftigen Bauvorhaben, andererseits die Prüfung bodenschutzrechtlicher Aspekte auf der Grundlage der BBodSchV.

Insgesamt geht aus dem umwelttechnischen Bericht hervor, dass sich der Verdacht von Stoffeinträgen im Boden und Ablagerungen sowie Vergrabungen nicht bestätigt hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand lässt sich basierend auf der schutzgutbezogenen Betrachtung (Grundwasser, menschliche Gesundheit) der aufgefüllten Bodenschichten bei unveränderter gewerblicher Nutzung aus öffentlich-rechtlicher Sicht weder ein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr noch für Beschränkungsmaßnahmen ableiten. Nach aktuellem Sachstand (Juli 2014) ergeben sich unter Berücksichtigung der an mehreren Stellen der Fläche erhobenen Daten bezüglich des Grundwasserschutzes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Der Verdacht einer Gefährdung der Schutzgüter ‚Grundwasser‘ sowie ‚menschliche Gesundheit‘ wurde somit nicht bestätigt.

13.3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m³ in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m³ sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m³ sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

13.4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Kulturdenkmäler, kulturhistorisch interessante Baulichkeiten, archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler nicht bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch in der Festung Landau und es ist möglich, dass sich festungszeitliche, nachfestungszeitliche oder Baureste aus dem Mittelalter (Mauern, Fundamente, Keller, etc.) im Baufeld befinden; daher wird für Baumaßnahmen von Baufirmen und Bauherren eine erhöhte Sorgfalt gefordert.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

13.5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Belange des Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet nicht in exponierter Lage befindet. Die geplanten Gebäude sollen zu einem einheitlichen städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbild beitragen und in einer modernen Bauweise realisiert werden. Zur besseren Einbindung der Gebäude in die angrenzende bauliche Umgebung, sollen diese eine maximale Höhe von 12,0 m nicht überschreiten. Regelungen zu technischen Dachaufbauten verhindern zudem negative gestalterische Auswirkungen.

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

13.6 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zu Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen sollen ein gewisses Grundgerüst der Begrünung und Gebietsdurchlüftung sichern sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren und ausgleichen. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG sind, unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit des Plangebietes, verschiedene artenschutzrechtlich wirksame Maßnahmen festzusetzen. Diese Festsetzungen berücksichtigen die vorgefunden Tier- und Pflanzenarten und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zusätzlich sind die Festsetzungen so gestaltet, dass zum tatsächlichen Zeitpunkt des Eingriffs keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass sich die Stadt gegenüber der Oberen Naturschutzbehörde zur Entwicklung eines entsprechenden Ersatzhabitats verpflichtet hat. Hierzu hat die Stadt im Haushalt 2019 56.000 € zur Verfügung.

13.7 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind, soweit erforderlich, auch die Belange der Wirtschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Zu den Belangen der Wirtschaft gehört auch die Entwicklungsmöglichkeit von Gewerbebetrieben.

Im vorliegenden Fall sind die Errichtung eines Hotels und eines Bürogebäudes vorgesehen. Unterkünfte für Touristen und Geschäftsreisende werden vermehrt nachgefragt, da die Attraktivität des Gewerbeparks weiterhin ansteigt und sich der Gewerbepark fortlaufend mit neuen Ansiedlungen weiterentwickelt.

Durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „D9-Änderung“ werden die kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau positiv begleitet und auf Dauer sichergestellt.

13.8 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Gleichwohl sind die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Östlich der Flurstücke 1169/32 und 1169/33 verläuft in Nord-Süd-Richtung ein außer Betrieb genommenes Mittelspannungskabel und ein außer Betrieb genommenes Steuerkabel. Im südlichen Bereich des Flst. 1169/32 verläuft ein Strom-Hausanschlusskabel. Diese Kabel können zurückgebaut werden. Vor Baubeginn müssen sich die Bauträger mit der EnergieSüdwest Netz GmbH in Verbindung setzen, auch bezüglich der Abstimmung der Versorgungsanschlüsse.