

Stadt Landau in der Pfalz



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„C 22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“**

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Begründung

Entwurf Stand: September 2019

Verfahrensführende Kommune:

Stadt Landau in der Pfalz



Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: (06341) 136105

Erstellt durch:



WSW und Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20

67657 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 34230

kontakt@wsw-partner.de

Inhaltsübersicht

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
1. Allgemeines.....	5
1.1 Ausgangssituation und Lage des Plangebiets.....	5
1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung	6
1.3 Verfahren.....	6
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
3. Bestandsbeschreibung	9
3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung.....	9
3.2 Verkehrliche Anbindung	10
3.3 Topographie.....	10
3.4 Grundwasser und Baugrundverhältnisse	10
3.5 Altablagerungen	11
3.6 Kampfmittel.....	11
TEIL B BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	12
1. Städtebauliches Konzept	12
2. Verkehrliche Erschließung	14
3. Ver- und Entsorgung	15
4. Immissionen und Emissionen.....	15
5. Art der baulichen Nutzung	20
6. Maß der baulichen Nutzung	20
7. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
8. Nebenanlagen	21
9. Stellplätze.....	21
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
11. Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
12. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung im Sinne des Artenschutzes (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	22
13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
TEIL C UMWELTBELANGE	23
1. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	23
2. Schutzgut Boden und Fläche.....	26
3. Schutzgut Klima und Luft.....	27

4.	Schutzgut Wasser, Grundwasser und Versickerung	30
5.	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	30
6.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
7.	Schutzgut Mensch	31
8.	Zusammenfassung	31

FLÄCHENBILANZ

	Fläche in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	2.526	100
Allgemeines Wohngebiet	2.526	100
Überbaubare Grundstücksfläche	1.010	42
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	742	27
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen	278	10
Private Grünfläche	536	19

Teil A Planungsgrundlagen

1. Allgemeines

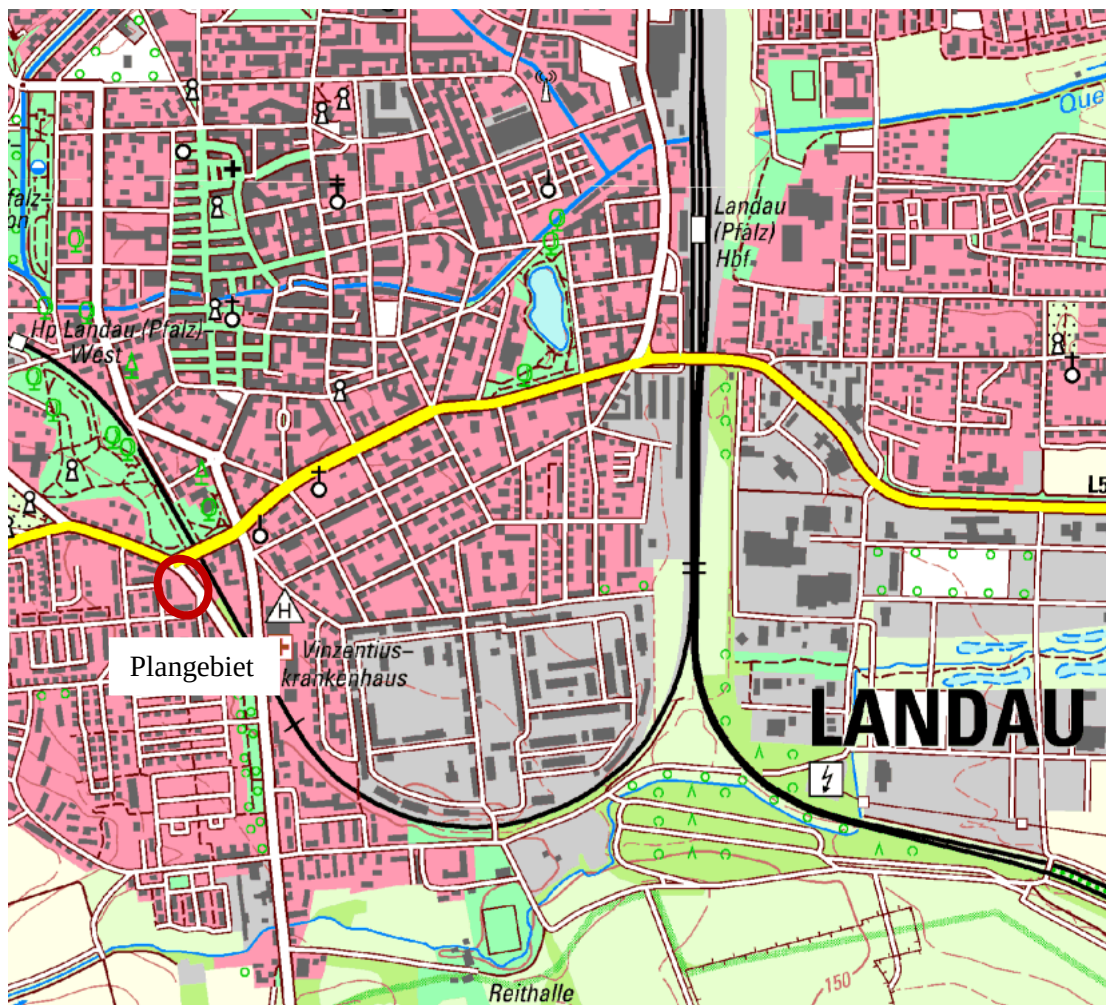
1.1 Ausgangssituation und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Landau. Das Areal ist zurzeit unbebaut und wird als Garagenfläche genutzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Flurstück 2458/19.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.526 m². Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Zweibrücker Straße begrenzt und im Süden und Westen durch Wohnbebauung und anschließend die Virchowstraße sowie die Pasteurstraße.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Abbildung 1:Lage des Plangebiets¹



¹ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 17.08.2018

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Für das bislang überwiegend brach liegende Grundstück an der Zweibrücker Straße wurde die Frage nach einer baulichen Nutzung gestellt. Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „C22 ,Ile de France“, der 2005 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan hatte zum Ziel, die städtebauliche Qualität der aus den 50er Jahren stammenden und den Angehörigen der französischen Streitkräfte „Cité Ile de France“ dienenden Wohnbebauung zu sichern. Die vorhandene Bebauung wird charakterisiert durch dreigeschossige Wohnblocks mit steilen Walmdächern.

Für das betreffende Grundstück an der Zweibrücker Straße ist im Bebauungsplan eine Garagenzeile, ein straßenseitiger 4 m breiter Pflanzstreifen und im rückwärtigen Bereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholung/Kinderspielplatz festgesetzt.

Das Grundstück liegt momentan bis auf ein leerstehendes Garagengebäude brach. Der Vorhabenträger möchte sein Grundstück wohnbaulich entwickeln. Dazu wurde Anfang 2015 ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt, da die bisherigen Festsetzungen des Grundbebauungsplanes dem Vorhaben entgegenstehen. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist in diesem Fall nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Dementsprechend sollen mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „C22 ,Ile de France“, 1. Teiländerung“ erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Stadt Landau kann durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Es sind solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart sind. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung eingehalten wird.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die Überplanung einer Garagenfläche innerhalb der bebauten Ortslage zur Entwicklung von Wohnbebauung mit den dazugehörigen Stellplätzen ist als Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der Geltungsbereich lediglich ca. 2.526 m² entspricht und somit unter der erlaubten Grundfläche von 20.000 m² liegt.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen

und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ökologisch relevante Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nahezu nicht vorhanden.

Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die kleinräumige Nachverdichtung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

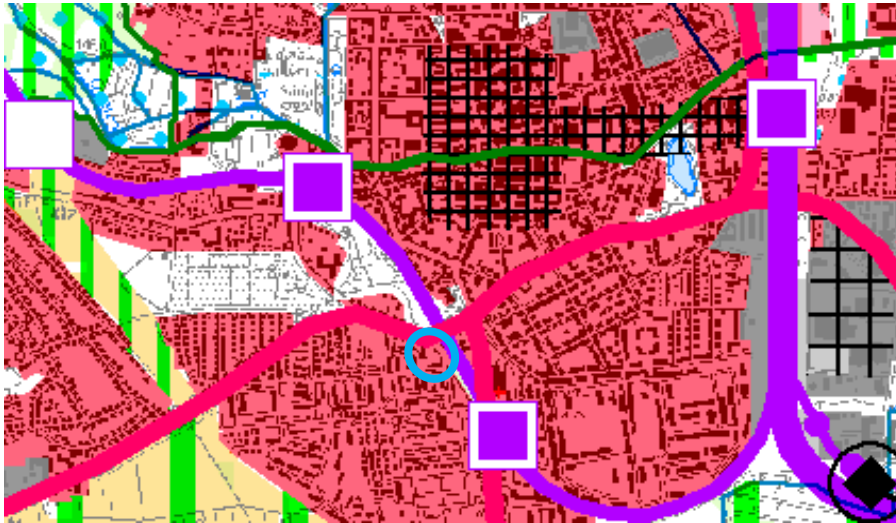
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RRÖP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“ liegt im Bereich des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2014. Der Bereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans ist dort als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Östlich des Plangebiets befindet sich eine überregionale Schienenverbindung und nördlich eine überregionale Straßenverbindung.

Demzufolge entspricht die Planung des Allgemeinen Wohngebietes den Vorgaben der Regionalplanung.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014



2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

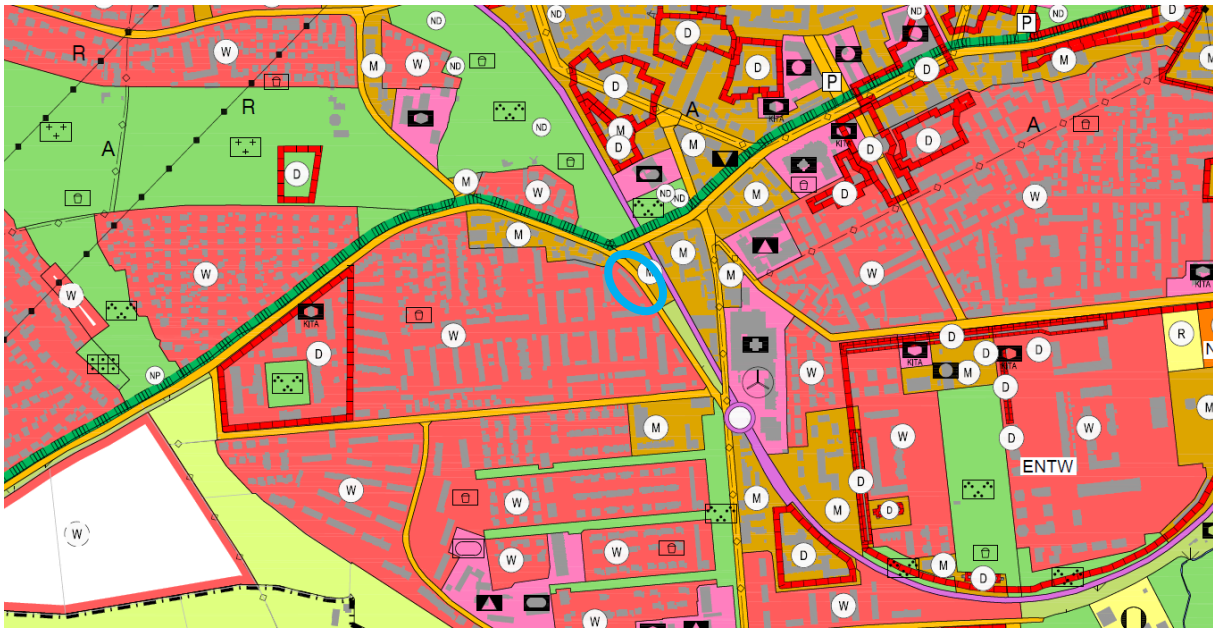
Der „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet eine Wohngebietsfläche dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Derzeit erfolgt eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Landau (FNP 2030), in welcher das Plangebiet weiterhin als Wohngebietsfläche ausgewiesen wird.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP 2010



Abbildung 4: Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen FNP 2030



3. Bestandsbeschreibung

3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „C22 ,Ile de France“ stellt sich derzeit als eine brach liegende offene Wiesenfläche dar. Im südöstlichen Teil des Geländes befindet sich ein Garagenkomplex.

Direkt angrenzend wird das Areal im Norden sowie Osten durch die Zweibrücker Straße sowie im Osten zusätzlich durch die Virchowstraße umschlossen und im Süden und Osten durch Wohnbebauung begrenzt.

In der nördlichen Umgebung befinden sich der Goethepark und der Savoyenpark. Im Osten, anschließend an die Zweibrücker Straße, sind eine Tankstelle und ein Schienenbereich anzutreffen. Im Süden sowie Westen wird die Umgebung durch Mehrfamilienhäuser der ehemaligen Konversionsfläche geprägt.

Abbildung 5: Angrenzende Nutzungen²



3.2 Verkehrliche Anbindung

Die K 12, Zweibrücker Straße, stellt in ihrem mittleren Abschnitt mit der Überlagerung durch die L 509 eine der wichtigsten und mit am stärksten belasteten Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt dar.

Der Standort ist dementsprechend verkehrsgünstig gelegen und wird durch die Zweibrücker Straße, die Pasteurstraße und die Virchowstraße umgrenzt.

3.3 Topographie

Das Plangebiet stellt sich topographisch als ebene Fläche mit einer durchschnittlichen Höhe von 148 m. ü. NN. dar.³

3.4 Grundwasser und Baugrundverhältnisse

Die Grundwasserneubildung liegt im Plangebiet zwischen 75-100 mm/a. Die Durchlässigkeitsklasse ist mäßig bis gering.⁴ Oberirdische Gewässer sind durch das Vorhaben nicht tangiert.

Die Bodengroßlandschaft des Areals sind Lösslandschaften des Berglandes mit Tschernosem-Parabraunerden und Kalktschernoseme aus Löss.⁵

² LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 17.08.2018

³ Ebd. Stand 17.08.2018

⁴ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8266/>, Stand 17.08.2018

⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau des Landes Rheinland-Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 17.08.2018

3.5 Altablagerungen

Altstandorte sowie Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

3.6 Kampfmittel

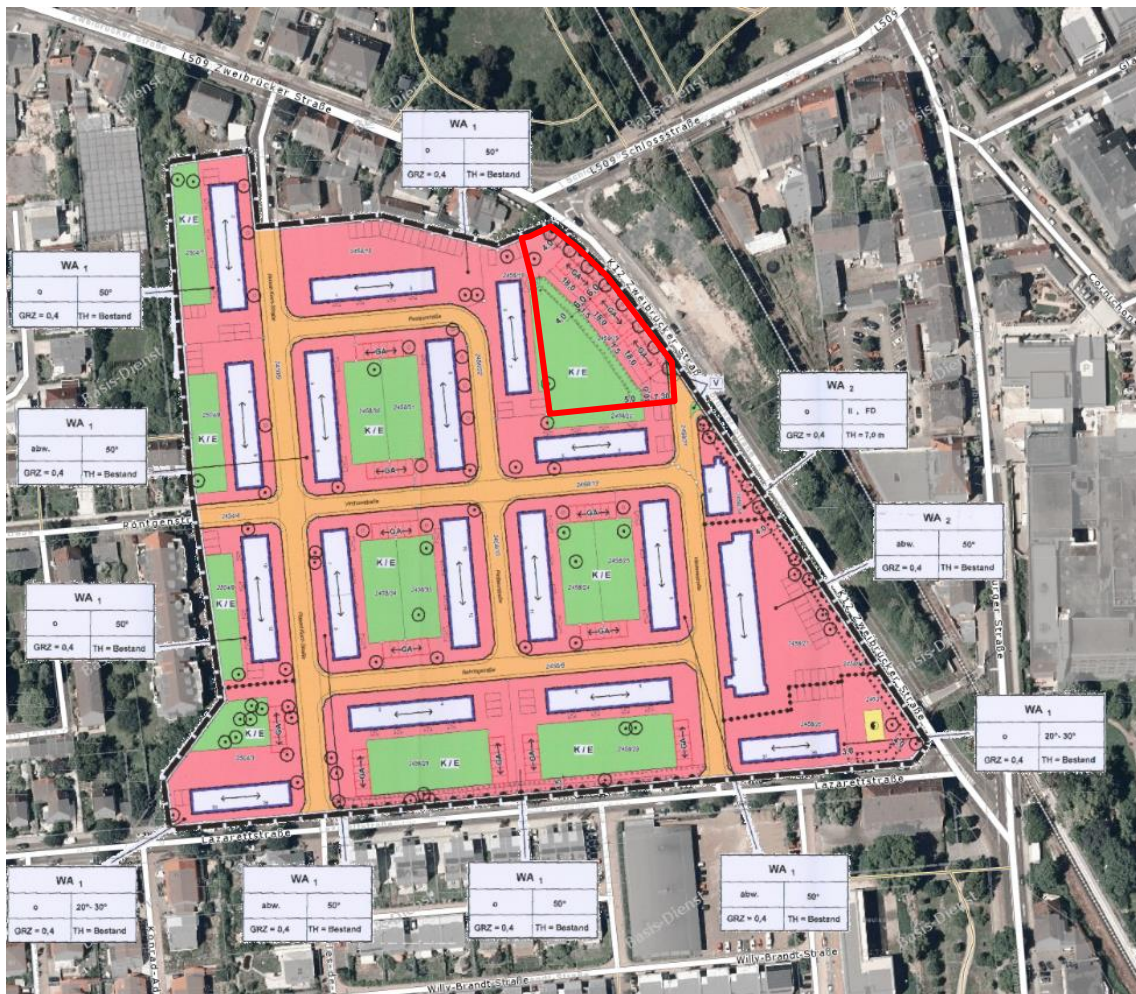
Hinweise zu Kampfmitteln finden sich in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Teil B Begründung der einzelnen Festsetzungen

1. Städtebauliches Konzept

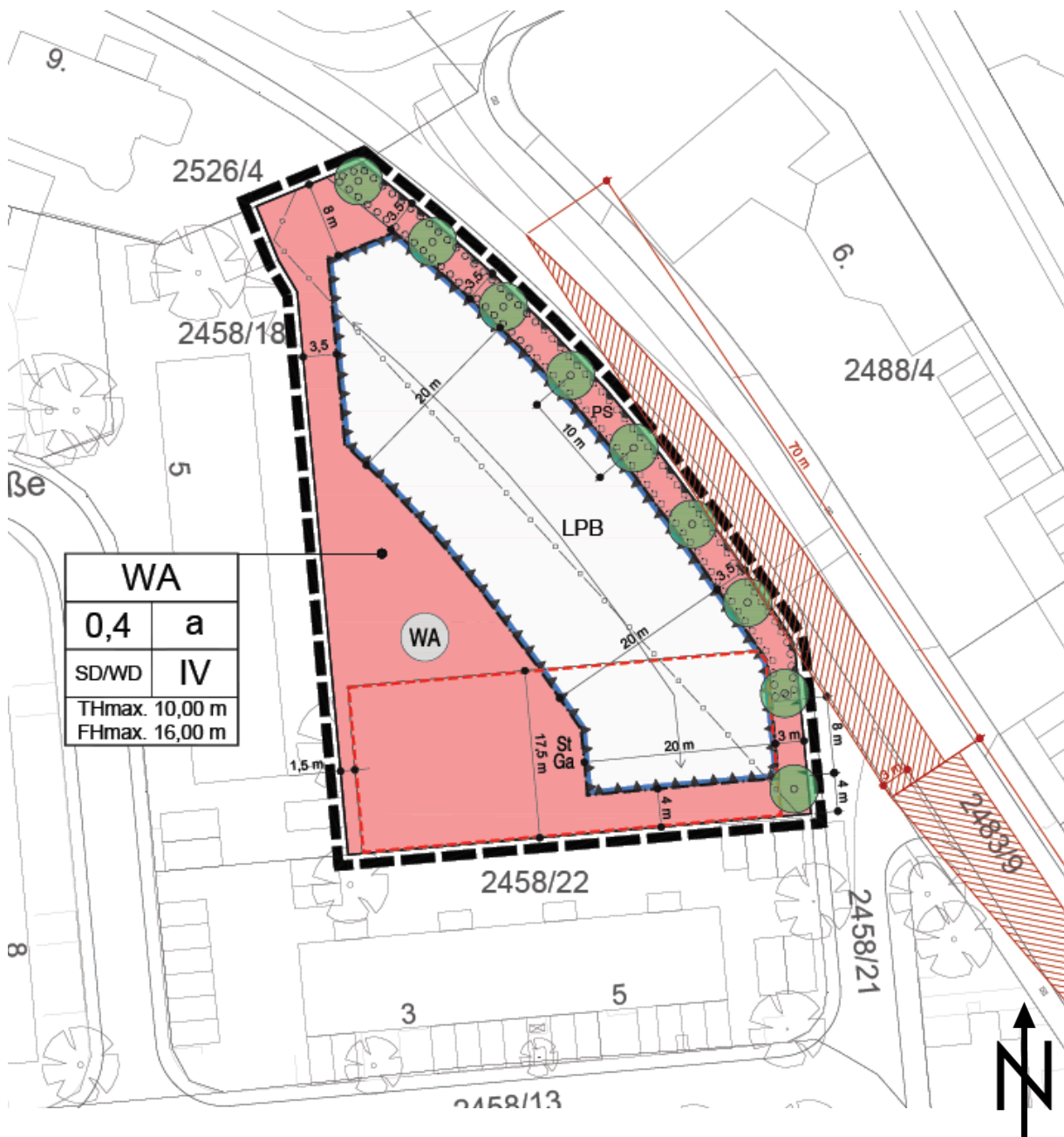
Im Grundbebauungsplan „C22 ,Ile de France“ ist das Plangebiet der 1. Teiländerung größtenteils als Wohngebiet, allerdings ohne Baufenster, ausgewiesen. Entlang der Zweibrücker Straße ist ein Pflanzstreifen vorgesehen und anschließend ein Garagenriegel. Der Westen des Areals ist als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung/Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Abbildung 6: Bebauungsplan „C22 ,Ile de France“ (ohne Maßstab) (rot: Bereich der 1. Teiländerung)



Auf dem Areal der 1. Teiländerung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C22 ,Ile de France“ soll durch den Vorhabenträger ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus entstehen. Die Planung orientiert sich am vorhandenen, umgebenden Bestand und an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dazu soll eine städtebauliche Kante über die Gebäudestellung entlang der Zweibrücker Straße geschaffen werden. Die großzügige Grünstruktur wird in der Beibehaltung des straßenseitigen Pflanzstreifens mit einer Baumreihe sowie der Umsetzung eines Kinderspielplatzes und Durchgrünung im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, der mit den vorhandenen Bestandsgebäuden des Quartiers künftig einen Innenhof bilden könnte, berücksichtigt. Der Zu- und

Abbildung 9: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“ (ohne Maßstab)



2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Virchowstraße. Hierbei sind die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Zweibrücker Straße zu beachten.

Die nachzuweisenden Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden im südlichen Bereich des Plangebiets hergestellt.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Netze möglich.

Der Hausanschluss für Strom, Gas und Wasser kann im nördlichen Bereich des Gebietes über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Zweibrücker Straße erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) erfolgt über die bestehende Kanalisation im Mischsystem, welche durch das Plangebiet verläuft.

Damit sichergestellt ist, dass nicht das gesamte anfallende Oberflächenwasser mittels des Mischwasserkanals beseitigt werden muss, wurde für das Plangebiet festgesetzt, dass nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind, wodurch dort eine teilweise Versickerung möglich ist. Zudem soll eine Retentionsfläche mittels eines Rigolen-Systems von 27,6 m³ und einer Drosselabflusspende von 16,3 l/s*ha geschaffen werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird zudem ein Bodengutachten erstellt, wodurch die Werte nach Rücksprache mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau in der Pfalz AöR ggf. entsprechend angepasst werden.

4. Immissionen und Emissionen

Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet⁷

Aufgrund der Anbindung der neuen Bauflächen an die Virchowstraße und somit an die Zweibrücker Straße sind durch den Ziel- und Quellverkehr schon aufgrund der geringen Größe des Plangebiets in seiner Umgebung keine erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass eine Erhöhung der Verkehrsgläusche um mindestens 3 dB durch die zu- und abfahrenden Pkw der betrachteten Pkw-Stellplätze nicht erfolgt, da dies eine Verdopplung der Verkehrsdichte in der Zweibrücker Straße bedeuten würde. Des Weiteren wird eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgen. Demnach sind keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.

Während der Bauphase nicht auszuschließen sind allerdings Belastungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Lärm seitens der Baumaschinen oder Staubentwicklungen. Diese sind jedoch nur temporär und können folglich als zumutbar angesehen werden.

Die von den Pkw-Stellplätzen und deren Zu- und Abfahrten bewirkten Schallemissionen wurden nach der Parkplatzlärmstudie nach dem sogenannten „getrennten Verfahren“ berechnet. Dabei wurde die Parkplatzart „Wohnanlage, Parkplatz (oberirdisch)“ zugrunde gelegt.

Für den Tageszeitraum wird ein Wert von $N = 0,4$ und für die „lauteste Nachtstunde“ ein Wert von $N = 0,15$ angesetzt, wobei N die Bewegungen pro Stunde und Stellplatz darstellt. Somit ergeben sich bei 29 Stellplätzen, 11,6 Fahrzeugbewegungen pro Stunde im Tageszeitraum und 4,35 Fahrzeugbewegungen in der lautesten Nachtstunde.

In der folgenden Tabelle sind die Ausgangsdaten für die Berechnung der Schallemission für die Pkw-Stellplätze detailliert aufgeführt.

⁷ GENEST(12.09.2018), Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 25 Wohneinheiten (WE) in der Zweibrücker Straße in 76829 Landau, Ludwigshafen/Rhein

Größe	Schallemission bzw. Wert	
	Tag	Nacht
Anzahl Stellplätze	B = 29	
Bewegungshäufigkeit (Bewegung je Stunde und Stellplatz)	N = 0,4	N = 0,15
Zuschlag Parkplatzart	$K_{PA} = 0 \text{ dB}$	
Zuschlag Impulshaltigkeit	$K_I = 4 \text{ dB}$	
Zuschlag Straßenoberfläche	$K_{STRO} = 0 \text{ dB}$	
Zuschlag Durchfahrverkehr	$K_D = 0 \text{ dB}$	
Schallleistungspegel	$L_{WA} = 78 \text{ dB(A)}$	$L_{WA} = 73 \text{ dB(A)}$
Maximalpegel	$L_{WA,max} = 99 \text{ dB(A)}$	

Die Emissionen, die bei der An- und Abfahrt der Pkw verursacht werden, sind mit einem längenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA}' = 48 \text{ dB(A)/m}$ pro Pkw berücksichtigt. Der in der vorausgegangenen Tabelle beschriebene Maximalpegel wird durch das Kofferraumschließen verursacht.

Für die Doppelparkgarage sind zum einen die An- und Abfahrten der Pkw zu berücksichtigen und zum anderen die Geräusche, die vom Hydraulik-Aggregat über das geöffnete Garagentor nach außen dringt. Für die An- und Abfahrten zur Doppelparkgarage ergeben sich gemäß den o. g. Angaben 2,4 Fahrbewegungen im Tageszeitraum und 0,9 Fahrbewegungen in der „lautesten Nachtstunde“ mit einem längenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA}' = 48 \text{ dB(A)/m}$ pro Pkw.

Für die Geräuschemissionen, die durch das Hydraulik-Aggregat bei Betrieb des Parklifts entstehen, wurde davon ausgegangen, dass ein Innenpegel von 75 dB(A) innerhalb der Doppelparkgarage nicht überschritten wird und das Garagentor während dessen geöffnet ist ($R'w = 0 \text{ dB}$). Pro Pkw wird ein Betrieb des Parklifts von 30 s angesetzt.

Schutz des Plangebiets vor Verkehrs- und Gewerbelärm

Das Plangebiet ist verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt. Zum einen liegt es gegenüber einer Tankstelle im Kreuzungsbereich der L 509 und der K 12 und zum anderen ist die K 12, die Zweibrücker Straße, zu beachten, wodurch zwei schalltechnische Untersuchungen^{8/9} erstellt wurden.

Die beiden Schallgutachten kommen zu folgenden Ergebnissen:

Prognose der Gewerbelärmeinwirkung

Die Geräuschemissionen der Tankstelle werden nach den Ansätzen des Technischen Berichts Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und –immissionen von Tankstellen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie berechnet. In Anlehnung an den o. g. Technischen Bericht sind an Tankstellen je Stunde am Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr rund 40 Pkw-Tankkunden (entspricht 640 Pkw am Tag) und in der ungünstigsten Nachstunde (eine Stunde zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) 33 Pkw-Tankkunden zu erwarten.

Diese Ansätze wurden auch in der Berechnung im Gutachten der FIRU GfI mbH berücksichtigt. Die 33 Pkw-Tankkunden für die lauteste Nachstunde sind jedoch im vorliegenden Fall gemäß Auskunft des Tankstellenbetreibers nicht zutreffend. Im Nachtzeitraum ist das Tanken nur mit der „Frühmesser TankCard“ lediglich an einer Zapfsäule möglich, da der Tankshop im Nachtzeitraum geschlossen ist. Nach Aussagen des Tankstellenbetreibers finden im Durchschnitt nur 6 Tankvorgänge im gesamten Nachtzeitraum statt. Diese verteilen sich auf max. 1 Tankvorgang pro Stunde. Für die schalltechnische Prognose wurden daher maximal 3 Tankvorgänge in der lautesten Nachstunde berücksichtigt. Im Tageszeitraum wurden die 640 Tankvorgänge gemäß Bericht Nr. L 4054 angesetzt.

Die Geräuschemissionen durch einen Tankvorgang an einer Zapfsäule setzen sich aus den Einzelvorgängen Parken, Tanken, Einhängen der Zapfsäule und Schließen des Tankdeckels zusammen. Für einen kompletten Tankvorgang werden im Technischen Bericht Nr. L 4054 die in der folgenden Tabelle dargestellten Schallleistungspegel und Einwirkzeiten für die jeweiligen Einzelvorgänge angegeben. Der Gesamtschallleistungspegel für einen Tankvorgang bezogen auf eine Stunde wird unter Annahme dieser Einzelvorgänge berechnet.

Vorgang	L _{WA} in dB (A)	Einwirkdauer in s	L _{WA, 1h} in dB (A)
Tanken	84,4	72	67,4
Einhängen Zapfpistole	95,2	5	66,6
Schließen Tankdeckel	94,4	5	65,8
PKW-Parkbewegung (Ein- und Ausparken)			70,0
Schallleistungspegel 1 Tankvorgang			73,8

⁸ FIRU GfI (06.10.2015); Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Zweibrücker Straße, Kaiserslautern

⁹ GENEST(12.09.2018), Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 25 Wohneinheiten (WE) in der Zweibrücker Straße in 76829 Landau, Ludwigshafen/Rhein

Die Emissionen, die bei der An- und Abfahrt der Pkw verursacht werden, sind mit einem längenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 48 \text{ dB(A)/m}$ pro Pkw zu berücksichtigen. Für die Belieferung der Tankstelle mit Treibstoff wird pro Tag eine Anlieferung per Tanklastzug angenommen. Für die Geräuschemissionen der Entleerung des Tankwagens bzw. der Befüllung des Tanks ist im Technischen Bericht Nr. L 4054 ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 94,6 \text{ dB(A)}$ angegeben. Dieser wird für die Dauer von einer Stunde pro Tag angesetzt. Das Rangieren und die Einzelgeräusche dieses Lkw sind gegenüber den Geräuschen der einstündigen Tankbefüllung vernachlässigbar.

Für den Fahrweg des Tanklastzugs wird ein längenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA} = 63 \text{ dB(A)/m}$ angesetzt.

Die Luftstation zur Prüfung und Befüllung des Reifenluftdrucks befindet sich nördlich der Tankzapfsäulen. Es wird davon ausgegangen, dass 5 % der Tankkunden, die zum Tanken die Tankstelle anfahren, die Luftstation nutzen (32 Kunden/Tag, 1 Kunde/ungünstigste Nachstunde). Im Technischen Bericht Nr. L 4054 wird für eine Luftdruckanlage ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 97,8 \text{ dB(A)}$ angegeben. Pro Pkw wird eine Dauer der Luftstation von 6 Sekunden angenommen. Bei 6 Sekunden Einwirkzeit beträgt der auf einen Vorgang in einer Stunde bezogene Schallleistungspegel $L_{WA,1h} = 70 \text{ dB(A)}$. Neben den Emissionen durch die Nutzung der Luftstation werden auch die Ein- und Ausparkvorgänge der Pkw berücksichtigt. Für einen Pkw in einer Stunde ergibt sich für die Nutzung der Luftstation inklusive des Ein- und Ausparkvorgangs ein Schallleistungspegel von $L_{WA,1h} = 73 \text{ dB(A)}$.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Maximalpegel wurde als höchster zu erwartender Schallleistungspegel die Lkw-Betriebsbremse mit einem maximalen Schallleistungspegel von $L_{WA,max} = 108 \text{ dB(A)}$ für den Tageszeitraum berücksichtigt. Im Nachtzeitraum wird ein Maximalpegel von $L_{WA,max} = 97 \text{ dB(A)}$ für das Türemschließen eines Pkw berücksichtigt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Beurteilungspegel an allen untersuchten Immissionsorten in den jeweiligen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden.

Prognose der Verkehrslärmeinwirkung

Bei freier Schallausbreitung werden im Plangebiet am Tag Verkehrslärmeinwirkungen von 57 dB(A) an der südwestlichen Grundstücksgrenze und von mehr als 65 dB(A) entlang der Zweibrücker Straße (K 12) berechnet. In der Nacht liegen die Verkehrslärmbelastungen zwischen 47 und mehr als 55 dB(A) . Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung werden am Tag an der der Straße zugewandten Fassade des neugeplanten Gebäudes Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 67 dB(A) und 68 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird um bis zu 13 dB(A) überschritten. An der straßenabgewandten Fassade werden Verkehrslärmeinwirkungen von deutlich weniger als 50 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird um mehr als 7 dB(A) unterschritten und somit eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden an der straßenzugewandten Fassade des geplanten Gebäudes Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 57 dB(A) und 58 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert Nacht

der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird an diesen Fassaden um bis zu 13 dB(A) überschritten. An der straßenabgewandten Fassade werden Verkehrslärmeinwirkungen von 37 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert wird an der straßenabgewandten Fassade sicher eingehalten.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen und zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz von zulässigen stöempfindlichen Nutzungen vor den prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten des geplanten Gebäudes werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Schallschutzgesichtspunkten so zu dimensionieren, dass innerhalb dieser Räume gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die Lärmpegelbereiche sind im Teiplan B der Planzeichnung dargestellt.

Die DIN 4109 geht davon aus, dass die Geräuschbelastungen im Nachtzeitraum rund 10 dB(A) unter denen am Tag liegen und mit den in der Tabelle angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen $R'_{w,res}$ der Außenbauteile auch für Schlaf- und Kinderzimmer in der Nacht der erforderliche Schallschutz sichergestellt ist. Bezogen auf das geplante Gebäude ist dies der Fall.

5. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für die Verwaltung“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes bzw. ihrer verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum (auch im geförderten Bereich) erscheint es sinnvoll das bachliegende Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Nutzung der aktuellen Baulücke wertet die städtebauliche Gesamtsituation in diesem Bereich auf.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad des Baugrundstückes kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Anzahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung eines harmonischen Stadtbildes und in Anlehnung an die umgebende Bebauung, wird die Höhe des Baukörpers im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn öffentliche Belange, wie die des Stadt- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Neben dieser eher groben Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt zusätzlich eine Feinsteuerung der Höhenentwicklung über die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max.}: 10,00 m, Zwerchgiebel Überschreitung bis max. 13,10 m) und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max.}: 16,00 m). Dies gewährleistet eine gestalterische Verträglichkeit im Stadtbild.

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze (§ 23 BauNVO) vorgegeben. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise trägt der Länge des Gebäudes Rechnung sowie dem Ziel, eine städtebauliche Kante entlang der Zweibrücker Straße herzustellen. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an Besonnung und Belüftung auf den benachbarten Grundstücken gewahrt.

Die Vorgabe der Hauptfistrichtung entspricht zusätzlich der Schaffung einer homogenen Gebäudekante entlang der Zweibrücker Straße.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Zweibrücker Straße verfolgt das Ziel eine sichere, einheitliche Einfahrtssituation zu den notwendigen Stellplätzen über die Virchowstraße zu schaffen. Von der Festsetzung sind Feuerwehrfahrzeuge ausgeschlossen, da die zweite Feuerwehrezufahrt im Nordosten des Grundstückes angedacht ist.

Zur Sicherung des Einmündungsbereichs der Grundstückszufahrt in die Virchowstraße ist ein Sichtdreieck festgesetzt, innerhalb welchen jegliche Sichtbehinderungen wie Bewuchs oder auch Einfriedungen unzulässig sind.

8. Nebenanlagen

Der Ausschluss von Nebenanlagen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, mit Ausnahme von Zuwegungen, erfolgt, da somit die geplante Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze gesichert wird. Zusätzlich sind Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich bis max. 10 m² zulässig.

9. Stellplätze

Die Festsetzung der Fläche innerhalb welcher Stellplätze und Garagen/Carports zulässig sind, dient dem Bodenschutz und einer geordneten Entwicklung des Areals.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Stellplätze sollen als Maßnahme zum Bodenschutz und zur Grundwasseranreicherung in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Das gleiche Ziel verfolgt die Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht für Stellplätze, Erschließung o.ä. benötigt werden, dauerhaft zu begrünen sind, ebenso wie die Flachdächer bei Nebengebäuden, Garagen und Carports. Zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind Stein- und Kiesgärten unzulässig.

11. Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der 3,5 m breiten Fläche entlang der Zweibrücker Straße soll ein „grüner Rand“ geschaffen werden und der Biotopverbund entlang der Straße ergänzt werden. Hierbei werden ca. 9 Einzelbäume anzupflanzen sein, mit einem Abstand untereinander von ca. 10,00 m.

12. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung im Sinne des Artenschutzes (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Umsetzung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Maßstab für das Plangebiet und sichern eine der Umgebung angepassten Bauweise und somit den Charakter des Gebiets.

Zur Erreichung eines harmonischen Stadtbildes sind die Fassaden lediglich in Pastelltönen zulässig. Gleiches gilt für die Festsetzung der Fensterformate. Zur Erhöhung der Verdunstung sind zudem Nebenanlagen und Garagen mit einer Fassadenbegrünung in Form von rankenden Pflanzen zu versehen.

Die ortstypischen Dachformen des Sattel- und des Walmdaches werden als zulässige Dachformen für das Plangebiet zu Grunde gelegt. Im Bereich der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser ist zudem das Schleppdach zulässig. Die Dachneigung leitet sich aus der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Neigung ab. Um ein einheitliches Bild der Dachlandschaft zu erreichen, sind gegenüberliegende Dachseiten mit gleicher Neigung zu versehen. Abweichungen von dieser Dachneigung sind für untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen zulässig, da diese weniger stark auf das Stadtbild wirken. Hierdurch kann zudem eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern erreicht werden.

Ein einheitliches, abgestimmtes Stadtbild wird durch die Festsetzung von Dacheindeckungen in ähnlichen Farbtönen erreicht. Unter Beachtung der ortstypischen Ausprägungen werden Farbtöne von ziegelrot bis rotbraun festgesetzt.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Zergliederung der Dachflächen werden Dachaufbauten auf 60% der Dachfläche begrenzt. Durch die Festsetzung, dass Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder als Zwerchhaus auszuführen sind, werden keine Regelungen zu den Abständen zu den Dachrändern notwendig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Damit eine Durchgrünung des Stadtbildes erreicht werden kann, sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Mit dem Ziel einer landschaftsplanerisch ansprechenden Gestaltung ist die Anlage von Stein- und Kiesgärten unzulässig.

Damit der Eindruck eines geschlossenen Charakters vermieden wird, sind Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche in Form von Mauern, Zäunen o.ä. unzulässig. In diesem Bereich sind lediglich Hecken mit einer Höhe zwischen 0,80 - 1,20 m zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m möglich.

Teil C Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „C22 ,Ile de France‘, 1. Teiländerung“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m² für die Vorprüfung des Einzelfalls
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden

Nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, sind dennoch zu betrachten und zu bewerten. Daher wird nachfolgend die Situation für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und die Auswirkungen der Planungen dargestellt.

1. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt und stellt sich als offene Wiesenfläche dar, welche regelmäßig alle sechs Wochen gemäht wird. Im südöstlichen Teil befindet sich ein Garagenkomplex mit umliegenden Schotterflächen. Im Nordwesten, Westen und Süden besteht eine Prägung durch Hecken- und Baumbepflanzungen. Besonders auffällig sind die beiden großen Linden im Nordwesten und Südwesten des Grundstücks. In der nordwestlichen Ecke des Geländes befindet sich ein Lagerplatz für Grün- und Gehölzschnitt.

Im Zuge des artenschutzrechtlichen Gutachtens¹⁰ wurden drei Begehungen durchgeführt, und folgende Ergebnisse festgestellt:

¹⁰ Marco Wagemann (04.09.2019): Artenschutzrechtliches Gutachten Objekt: Zweibrückerstr. 1-7, Landau, Flurnummer 2458/19

Vögel:

Während der Begehung konnten keine Brutvögel auf dem Gelände und den angrenzenden Heckenbereichen festgestellt werden. Hinweise auf eine frühere bzw. anhaltende Nutzung (alte Vogelnester oder Kot) des Gebäudes durch Vögel, wurden in allen Bereichen nicht gefunden. Die Hecken und Bäume an der Grundstücksgrenze stellen potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel dar. Es konnten folgende Arten als Nahrungsgäste festgestellt werden:

Amsel; *Turdus merula*

Blaumeise; *Parus caeruleus*

Elster; *Pica pica*

Hausrotschwanz; *Phoenicurus ochruros*

Rotkehlchen; *Erithacus rubecula*

Bei diesen Arten handelt es sich um typische Arten des Siedlungsbereichs.

Fledermäuse

Es konnten keine Hinweise auf Fledermausquartiere vorgefunden werden.

Kriechtiere

Trotz des möglichen Vorkommens von Eidechsen (Biotopeignung, Nähe zur Bahnlinie...) konnten auf den Schotterflächen sowie auch auf dem Rest des Geländes keine Eidechsen nachgewiesen werden. Ein Vorkommen von Amphibienarten ist auszuschließen.

Säugetiere

In der nordwestlichen Grundstücksecke konnte ein Igel nachgewiesen werden, der vermutlich in dem Reisighaufen Unterschlupf findet. Der Westigel ist auf der Roten Liste von Rheinland-Pfalz als gefährdete Art (Stufe 3) gelistet und gilt nach BNatSchG § 7 (2), Nr 13 und 14 als besonders geschützte Art.

Insekten

Auf dem Wiesengelände konnte ein Erdnest von Wespen nachgewiesen werden. Die Bestimmung der Wespenart ergab keinen besonderen Schutzstatus. Es handelt sich um die Deutsche Wespe. Auf dem Erdhügel auf der Wiesenfläche konnten einige Stellen vorgefunden werden, an denen das Erdreich frei liegt. Diese Offenstellen können potentiell verschiedenen Wildbienenarten als Nistplatz dienen. Während der Begutachtungszeit konnten keine nistenden Wildbienen nachgewiesen werden (dies kann auch in Verbindung mit der späten Jahreszeit stehen). An den Offenstellen konnten mehrmals Grabwespen beobachtet werden. Auf eine Artbestimmung wurde verzichtet, da alle Grabwespenarten als besonders geschützt gelten. Geschützte Tagfalter und Heuschrecken konnten nicht nachgewiesen werden.

Flora

Das sehr regelmäßige Mähen der Untersuchungsfläche verhindert ein Aufkommen der Vegetation. Geschützte Pflanzenarten konnten im Untersuchungszeitraum nicht festgestellt werden. Die Hecken und Bäume an der Grundstücksgrenze stellen potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel dar.

Vermeidungsmaßnahmen

Vögel:

Die Hecken und Altbestände an Bäumen in den Grundstücksgrenzbereichen sollten als Brut- und Ruhestätten für Vögel möglichst erhalten bleiben und durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Baumbestände und Heckenbestände, die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommen werden, sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial o.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigungen, Verdichtungen des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen. Der Verlust an Jagdhabitaten durch Überbauung der Flächen sollte durch eine geeignete Pflanzenauswahl und die entsprechende Gestaltung der Grünflächen ausgeglichen werden.

Fledermäuse:

Es ist kein Konflikt zu erwarten.

Kriechtiere:

Es ist kein Konflikt zu erwarten.

Säugetiere:

Es ist mit der Beeinträchtigung und des Verlustes des Lebensraums von Igeln zu rechnen. Die Entfernung von vorhandenen Grünschnitt- und Reisighaufen ist außerhalb der empfindlichen Phasen der Überwinterungszeiten von Igeln (November bis März) durchzuführen. Die Integration eines Reisighaufens in die Planung der Außenanlagen wird empfohlen.

Insekten:

Der Verlust an Lebensraum durch Überbauung der Fläche sollte durch eine geeignete Pflanzenauswahl und die entsprechende Gestaltung der Grünflächen ausgeglichen werden.

Flora.

Es ist kein Konflikt zu erwarten.

Insgesamt hat die artenschutzrechtliche Prüfung ergeben, dass das Vorhaben keine streng geschützten Arten der Arten der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

Im Zuge der Planung kommt es aufgrund der anthropogenen Überprägung sowie der Lage im Stadtgefüge und an der Zweibrücker Straße zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Schutzgutes.

Biotope oder Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Direkt nördlich angrenzend befindet sich die Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald (NTP-073-056). In ca. 800 m Entfernung südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet Standortübungsplatz Landau (FFH-6814-301) sowie das Naturschutzgebiet Ebenberg (NSG-7313-200) und in ca. 950 südwestlich das Landschaftsschutzgebiet Birnbachtal West und Ost (07-LSG-7313-010). Zudem sind im Savoyenpark, nördlich des Areals, das Naturdenkmal Zerr-Eiche (ND-7313-186) und der Fächerblattbaum (ND-7313-203).

Abbildung 10: Schutzgebiete¹¹



2. Schutzgut Boden und Fläche

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche liegt im Bereich der Großeinheit des nördlichen Oberrheintieflandes, welches sich auf Gebiete von Rheinland-Pfalz, Hessen, Baden-Württemberg und Elsass erstreckt. Die Landschaftsräume sind im Osten des Gebietes der Queichschwemmkegel und im Westen die südliche Oberhaardt.¹²

Der Planungsraum ist in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes zu finden mit Böden aus Tschernosem-Parabraunerden und Kalktschernoseme aus Löss.¹³

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential (40 – 100 kBq /m³) zu erwarten ist.¹⁴

¹¹ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 20.08.2018

¹² Ebd. Stand 20.08.2018

¹³ Landesamt für Geologie und Bergbau des Landes Rheinland-Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 20.08.2018

¹⁴ Ebd. Stand 20.08.2018

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung für Garagen kaum versiegelt. Zur Verwirklichung der Planung muss die bestehende Bebauung abgerissen werden. Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung und den Ausbau der Erschließung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt vergrößern, nämlich auf maximal 1.516 m² bei einer GRZ von 0,6. Dieser Wert beinhaltet zudem die maximale Teilversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Fußwege.

Während der Bauphase kann es zur irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Die Umsetzung der geplanten Wohnnutzung ist nicht mit erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnten.

Aufgrund der zu erwartenden maximalen Versiegelung des Bodens sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gegeben. Positiv ist zu beurteilen, dass im Rahmen der Nachnutzung die Reaktivierung einer Fläche im Innenbereich erfolgt und nicht überdachte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 2.526 m².

3. Schutzgut Klima und Luft

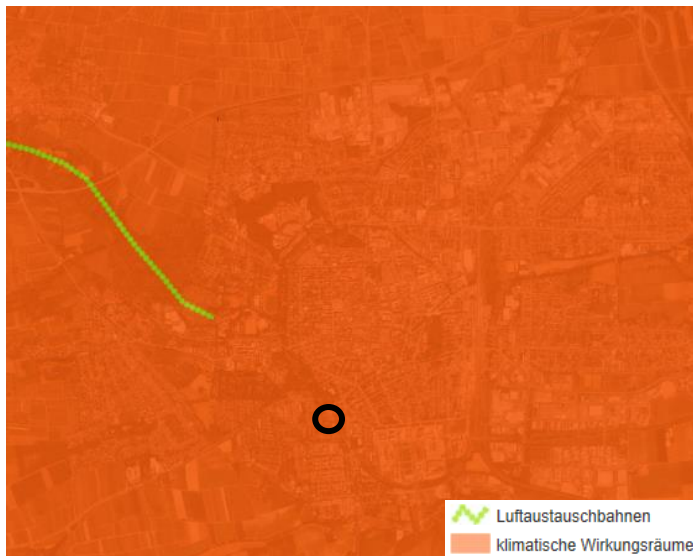
Das Plangebiet gehört klimatisch zum Beckenklima des Oberrheintieflands, welches ein warmes, trockenes Tieflandklima darstellt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 10,0 – 12,5 °C. Die Sonnenscheindauer liegt zwischen 1.650 bis 1.725 h/Jahr und damit in einer sonnenreichen Region Rheinland-Pfalz.¹⁵

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten. Auch die lufthygienische Situation kann sich im näheren Umfeld während des zeitlichen beschränkten Baubetriebs geringfügig verschlechtern. Die Bautätigkeit wird jedoch zeitlich begrenzt stattfinden und dadurch ist von einer geringen bauzeitlichen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Das Plangebiet sowie der gesamte Siedlungsraum der Stadt Landau befinden sich in einem klimatischen Wirkungsraum, welcher bei der nachstehenden Betrachtung genauer beleuchtet wird. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine großräumigen Luftaustauschbahnen berührt.

¹⁵ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz, http://www.kwis-rlp.de/index.php?elD=tx_securedownloads&u=0&g=0&t=1894859041&hash=f2139c98d77f081f6f0325bc10c6cc7f96af1bc8&file=uploads/tx_userdownload/Karte_langjaehrig_SDMS_metJahr_aktuell_DWD.png, Stand 15.08.2019.

Abbildung 11 Klimatische Funktionen¹⁶



Zudem gilt es das Klimaanpassungs- sowie das Klimaschutzkonzept der Stadt Landau zu beachten und zu berücksichtigen.¹⁷

Das Plangebiet liegt in einer thermisch stark belasteten Zone. Im Norden des Plangebietes befinden sich in mittelbarer Nähe ein extrem belasteter Bereich sowie ein extrem belasteter Siedlungskern.¹⁸ Nach der Planhinweiskarte zum Klimaanpassungskonzept der Stadt stellen der im Norden des Gebietes befindliche Goethepark, der ebenfalls im Norden befindliche Sovoyenpark sowie das im Westen des Plangebiets befindliche Straßenbegleitgrün eine mittlere Relevanz für die Durchlüftung dar. Diese gilt es nach der Planhinweiskarte als Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen zu sichern. Auf diese Flächen hat die Planung keine Auswirkungen.

Das Plangebiet selbst wird als Fläche mit einer mittleren thermischen Belastung im Klimaanpassungskonzept der Stadt eingestuft. Aufgrund seiner geringen Größe, der angrenzenden Bebauung und der dazugehörigen Versiegelung sowie der im Osten direkt angrenzenden, stark befahrenen Zweibrückerstraße ist das Plangebiet, welches aktuell als brach liegende offene Wiesenfläche einzustufen ist, nicht von Relevanz für die Durchlüftung des angrenzenden Siedlungsbereiches, zur Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten und dient auch nicht als Luftleitbahn.

Nach der Klimafunktionskarte der Stadt Landau sind Kaltluftströme von Nord-Westen ausgehend von der Grünanlage im Norden über den angrenzenden Gartenstadtbereich hinweg zu erwarten. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung, welche direkt im Westen an das Gebiet angrenzt und aufgrund der Gebäudestellung bereits einen Kaltluftriegel für diesen kartierten Kaltluftstrom darstellt, ist durch die geplante Bebauung im Plangebiet keine Verschlechterung der Situation zu erwarten. Auch sind Kaltluftströme vom Goethepark über das im Osten befindliche Straßenbegleitgrün zu erwarten.

¹⁶ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 16.08.2019

¹⁷ Stadt Landau Rheinland-Pfalz, <https://www.landau.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Klimaschutzinitiative>, Stand: 15.08.2019.

¹⁸ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/maps.php?screenwidth=1024&screenheight=768>, Stand 15.08.2019.

Aufgrund der Stellung der geplanten Gebäude, parallel zur Straße, ist auf diesen Kaltluftstrom keine erhebliche negative Auswirkung zu erwarten.

Durch die an die umgebende Bebauung angepasste Gebäudehöhe, die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern bei Nebengebäuden, Garagen sowie Carports, sowie die Pflicht zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei nicht überdachten Pkw-Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen, wird die künftige Versiegelung der Fläche auf ein möglichst geringes Maß reduziert. Dadurch werden die möglichen negativen Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung sowie bestehende Luftleitbahnen auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Durch die geringe Gesamtgröße des Bebauungsplans „C22 ‚Ile de France‘ 1. Teiländerung“ und die angepassten Festsetzungen für das Schutzgut Luft und Klima sind demzufolge keine gravierenden Auswirkungen auf das Stadtklima und die Kaltluftströme zu erwarten.

Abbildung 12 Planungshinweiskarte Landau¹⁹

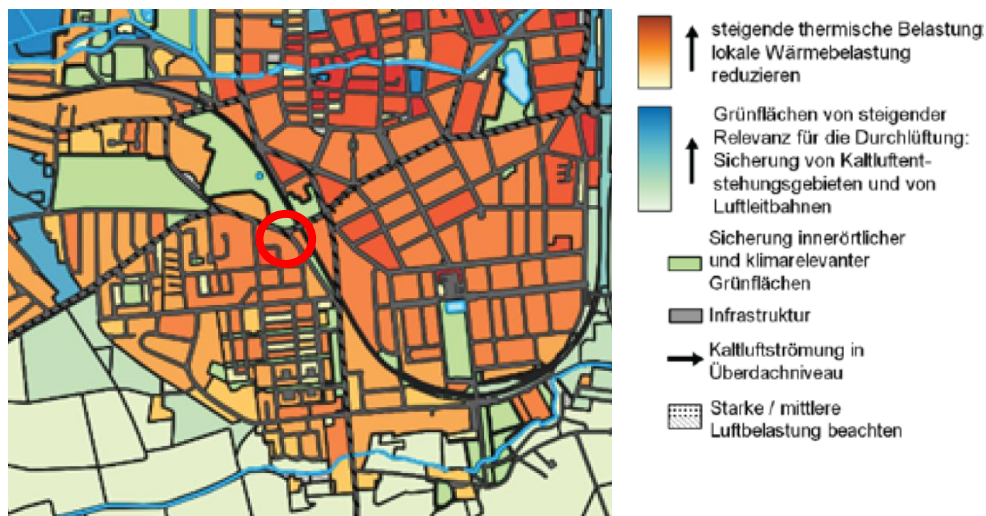
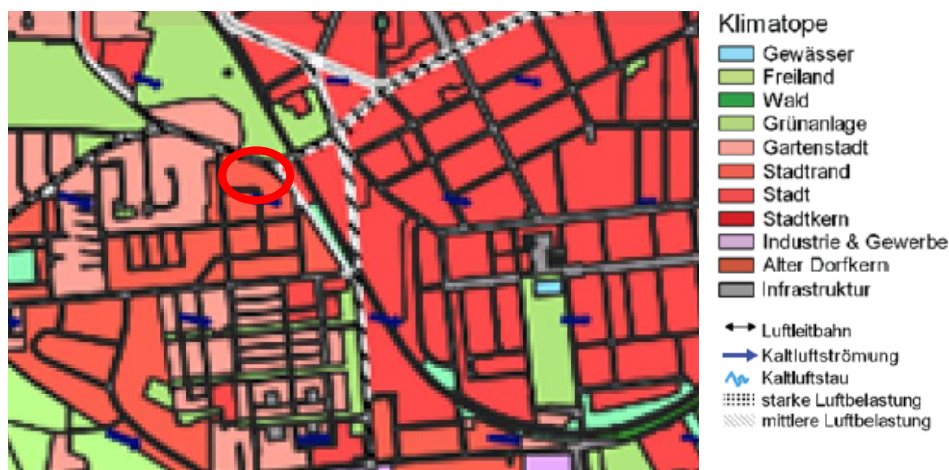


Abbildung 13 Klimafunktionskarte Landau²⁰



¹⁹ Stadt Landau Rheinland-Pfalz, <https://www.landau.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Klimaschutzinitiative/Klimaanpassungskonzept/Stadtklimaanalyse>, Stand 08.08.2019
²⁰ Ebd.

In dem Klimaschutzkonzept der Stadt Landau wird im Kapitel 7.2.2.6 der Bauleit- und Stadtplanung eine wichtige Rolle in Bezug auf die Reduzierung von Emissionen durch energieeffiziente Neubaugebiete zur Erreichung der gesetzten Klimaschutzziele angedacht. Diesbezüglich wird auf das BauGB, die EnEV sowie das EEWärmeG und LBauO RLP verwiesen. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sowie der geringen Anzahl an neuen Wohneinheiten im Plangebiet wird auf eine normative Gebietsfestsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB verzichtet. Nach §3 Abs. 1 EEWärmeG besteht eine gebäudebezogene Benutzerpflicht für Neubauten von Erneuerbaren Energien. Hier liegt der persönliche Anwendungsbereich der Norm bei den Eigentümern. Die Anforderungen nach EnEV betreffen lediglich die bauliche Ausgestaltung eines Bauvorhabens. Demnach ist allein der Bauherr nach §26 EnEV in der Pflicht. Folglich ist dies nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

4. Schutzgut Wasser, Grundwasser und Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebiets, in ca. 500 m Entfernung, verläuft die Queich, ein Gewässer 2. Ordnung.²¹

In Landau ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 650-700 mm/a zu rechnen. Die Grundwasserneubildung liegt bei 50-75 mm/a und ist somit sehr niedrig. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu einer Verschlechterung des Wasserrückhaltevermögens führt und damit zu einer niedrigeren Grundwasserneubildung beiträgt.²²

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Baumpflanzungen, eine Beschränkung der GRZ sowie PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen können in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff. Zusätzlich werden Retentionsflächen geschaffen, welche das anfallende Oberflächenwasser sammeln und gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zuführen.

5. Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflege nennt.

²¹ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz, <http://www.gdawasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=46083&forcePreventCache=14781139175>, Stand 20.08.2018

²² Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8266/>, Stand 20.08.2018

Das Plangebiet liegt südlich der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes ist jedoch aufgrund der bestehenden geringen Naturnähe des Plangebiets im Stadtgefüge nicht anzunehmen.

Im Zuge der Planung erfolgt für eine Anpassung des Plangebiets an die umgebende Bebauung und somit eine Einbindung in diese. Dementsprechend wird das Stadtbild nicht beeinträchtigt und die neue Bebauung homogen ergänzt.

6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten.

7. Schutzgut Mensch

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu temporären Störungen infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr kommen. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig. Die Planung trägt nur unbedeutend zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Zwar wird das Vorhaben die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

Das Plangebiet weist bisher keine Wohn- oder Erholungsfunktion auf und wird durch die Realisierung der Planung als Allgemeines Wohngebiet der entsprechenden Funktion zugeführt.

8. Zusammenfassung

Bei der Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Lage im Stadtgefüge und an der stark befahrenen Zweibrücker Straße zu beachten. Im Zuge des artenschutzrechtlichen Gutachtens wurde als artenschutzrechtlich relevante Art der Westigel sowie verschiedene Vogelarten festgestellt. Hinweise auf besonders geschützte Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie liegen nicht vor.

Im Vergleich zu der planungsrechtlich bislang möglichen Nutzung kann festgestellt werden, dass die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führt und somit in das Schutzgut Boden und Fläche sowie Wasser, Grundwasser und Versickerung eingreift. Die maximale Neuversiegelung liegt bei 1.515 m². Allerdings ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage anthropogen vorbelastet und wird im Zuge der Planung an die umgebende Bebauung angepasst. Negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.