

Stadt Landau in der Pfalz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„C 36, Zweibrücker Straße 23“**

BEGRÜNDUNG

Entwurf - Stand: Oktober 2019

Planverfasser:



BtoB – Architektur

Von-Kieffer-Straße 135

67067 Ludwigshafen



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1	Ausgangslage, Anlass und allgemeine Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
3	Beschreibung des Plangebietes und dessen Umgebung	6
4	Planungsrechtliche Situation und Verfahrensart	8
5	Übergeordnete Planungen	9
	5.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
	5.2 Flächennutzungsplan	11
6	Planungskonzept	12
	6.1 Städtebau.....	12
	6.2 Verkehr	15
	6.3 Technische Infrastruktur.....	15
7	Fachgutachten	16
	7.1 Boden	16
	7.2 Immissionen	16
	7.3 Umweltbelange und Fachbeitrag Artenschutz.....	16
TEIL B	BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	18
1	Planungsrechtlichen Festsetzungen	18
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
TEIL C	FLÄCHENBILANZ	23

Teil A Planungsgrundlagen

1 Ausgangslage, Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In der Gemeinde Landau in der Pfalz besteht eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen, nicht nur in den derzeit in der Entwicklung befindlichen Neubaugebieten am Ortsrand, sondern insbesondere auch innerhalb der zentralen Bereiche der gewachsenen Ortslage. Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnflächen in Landau soll dieses Potenzial nun durch die Erschließung vorhandener innerstädtischer Entwicklungsflächen in Anspruch genommen werden und so innerhalb des Stadtgebietes Wohnbauflächen geschaffen werden.

Um die geordnete Erschließung und Entwicklung der Fläche sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf ca. 5.464 qm der bisher gewerblich genutzten Flurstücke Nr. 2532, 2526/16 und 2532/4, sowie Brachflächen der Flurstücke 2531 und 2532/3, Zweibrücker Straße 23, 76829 Landau/Pfalz durch Abbruch bestehender Bebauung (Gärtnereibetrieb mit Wohnhaus) und Errichtung neuer Wohngebäude einen Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung zu leisten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ soll in diesem Zusammenhang die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Grundstücksfläche, innerhalb der im übrigen überwiegend wohnbaulich genutzten Umgebung schaffen und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Das geplante Bauvorhaben entspricht diesbezüglich auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau.

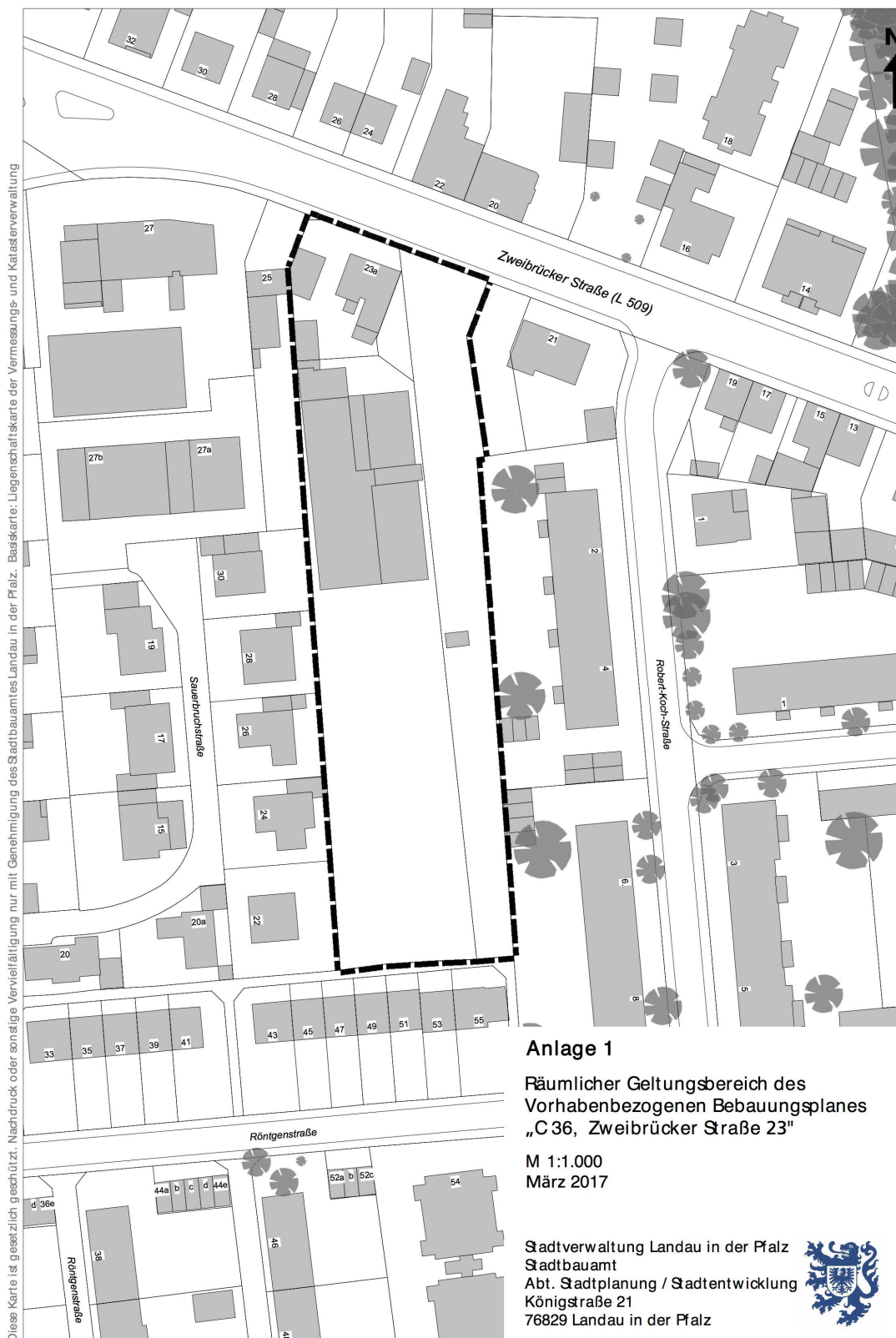
2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Landau, südlich der Zweibrücker Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich auf die bisher gewerblich genutzten Flurstücke Nr. 2532, 2526/16 und 2532/4, sowie Brachflächen der Flurstücke 2531 und 2532/3, Zweibrücker Straße 23, 76829 Landau/Pfalz und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.464 qm.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Zweibrücker Straße und im Süden durch einen unbenannten Fußweg begrenzt. Im Westen und im Osten bildet die angrenzende Bebauung die Grenze des Geltungsbereichs.

Die genaue Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ ergibt sich aus der nachfolgend abgedruckten Abbildung 1.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



3 Beschreibung des Plangebietes und dessen Umgebung

Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Ortslage von Landau. Es wird im Westen und Osten von bebauten Grundstücken, sowie im Norden von der Zweibrücker Straße begrenzt. Ringsum schließen Wohngebiete mit unterschiedlichen Verdichtungsgraden an.

Das Plangebiet ist nahezu zur Hälfte versiegelt bzw. mit Gebäuden überbaut. Grünstrukturen finden sich lediglich in Form von Grasflächen und kleineren Gebüschgruppen/Kulturpflanzungen als Hinterlassenschaften des Gärtnereibetriebes, sowie einzelner Bäume auf dem Brachgrundstück Nr. 2531 (u.a. großer Nussbaum, sowie kleinere, z.T. abgestorbene Obstgehölze) bzw. entlang der Grenze zu Flurstück Nr. 2529, 2504/7 und 2504/8 (hauptsächlich Ahorn, einzelne Pappeln).

Das Grundstück ist derzeit mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus, mehreren Gewächshäusern und einem Verkaufsgebäude bebaut. Durch die ungünstige Gebäudeanordnung und daraus entstehende „Restflächen“ sowie einer großflächigen Bodenversiegelung durch befestigte Freiflächen bleiben wertvolle innerörtliche Bauflächen ungenutzt, vgl. hierzu das nachfolgend abgedruckte Luftbild (Abbildung 2).

Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, durch Abbruch der bestehenden Bebauung und Errichtung neuer Wohngebäude innerörtliche Brach- und Leerflächen bzw. untergenutzte Flächen nachzuverdichten.

Die Anbindung des Gebiets an das städtische Hauptstraßennetz, sowie überregionale Straßennetz erfolgt direkt über die Zweibrücker Straße.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen / Kanäle sind hier vorhanden. Die Erschließung der rückwärtigen „Bauzone“ erfolgt über das Grundstück zur Zweibrücker Straße ebenso wie der Anschluss an die Infrastrukturen / Leitungen.

Das Stadtzentrum von Landau einschließlich Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes



4 Planungsrechtliche Situation und Verfahrensart

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilungsgrundlage der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

Da durch die Vorschriften jedoch keine städtebaulich angestrebte Bebauung erreicht werden kann, wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Da jedoch weitere Regelungen zur neuen Baustruktur festgelegt werden sollen, wird hiermit ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, der die Zulässigkeit von zukünftigen Nutzungen im Plangebiet bedarfsgerecht und auf das konkrete Bauvorhaben bezogen festlegt. Hierzu stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit des Planverfahrens ist, die architektonischen Details dar.

Ergänzend schließt die Stadt Landau vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB ab, in welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Umsetzung der architektonischen Gestaltungsvorgaben verpflichtet.

5 Übergeordnete Planungen

Die kommunale Bauleitplanung muss bei der Planung die Vorgaben und Ziele der übergeordneten Planungsebenen berücksichtigen. Auf Landesebene sind diese Ziele im Landesentwicklungsprogramm verankert, auf der regionalen Ebene im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

5.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ ist Teil der kommunalen Bauleitplanung. In der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). In Rheinland-Pfalz werden diese Ziele im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), das am 07.10.2008 beschlossen wurde und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 definiert.

Landesentwicklungsprogramm IV

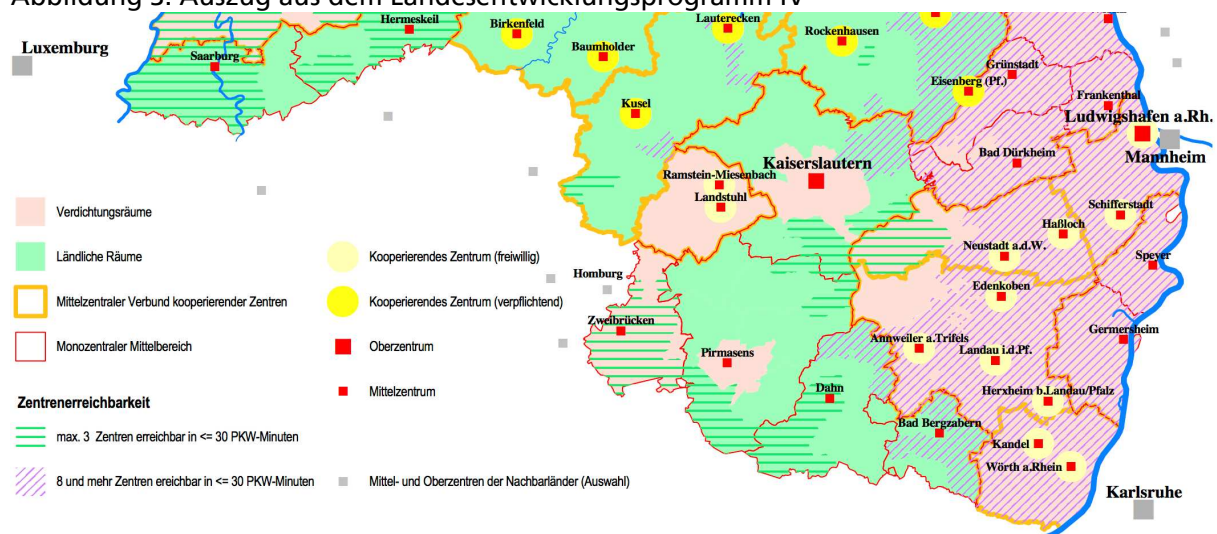
Im LEP IV sind verschiedene Siedlungsstruktureinheiten formuliert. Landau in der Pfalz gehört dem Typ „Verdichteter Raum“ an und dient unter anderem zur Entlastung hochverdichteter Räume wie Mannheim und Ludwigshafen (vgl. Abbildung 3: LEP IV).

Landau hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit teilweise oberzentralen Einrichtungen inne. Der Funktionsraum umfasst den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße (mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern).

In der naturräumlichen Gliederung wird Landau durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald als Erholungsraum dargestellt und ist gleichzeitig Schwerpunktraum für den Schutz des Freiraums.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht mit einer Wohnbebauung den Zielen des LEP IV nicht.

Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV

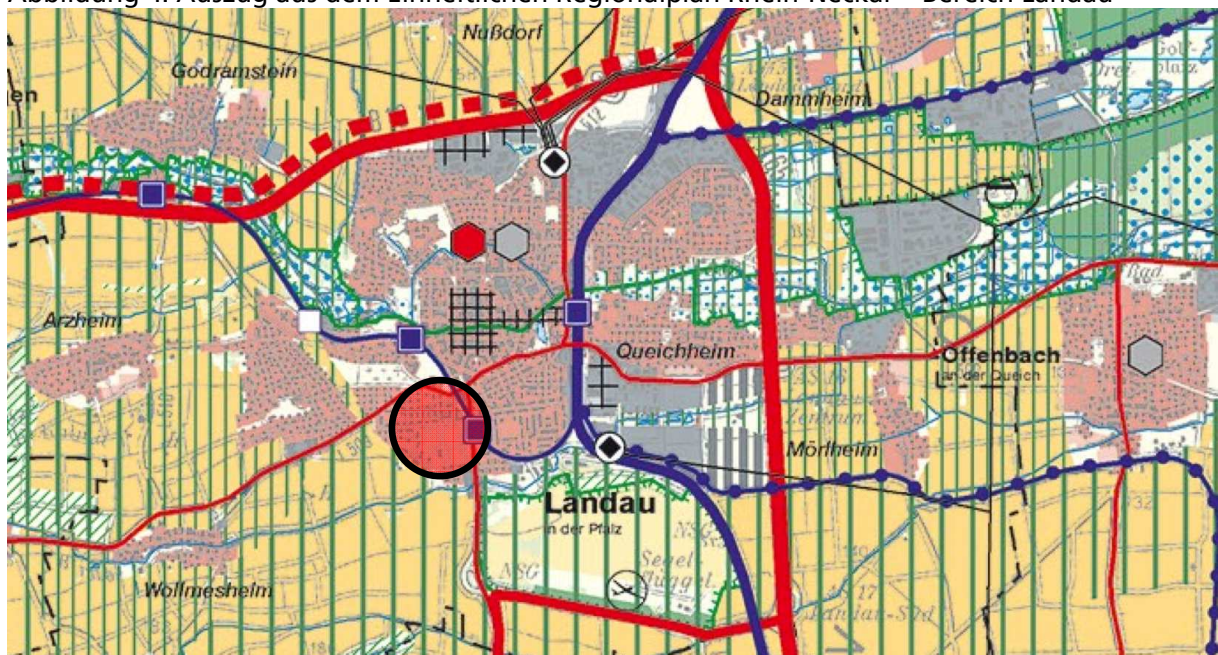


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Regionalplan (vgl. Abbildung 4: ERP - Raumstrukturkarte) ist Landau Teil der „Verdichteten Randzone“ und hat die Funktion eines Mittelzentrums inne. Darüber hinausgehend hält Landau in der Pfalz noch teilweise oberzentrale Funktionen vor.

Landau ist Teil der großräumigen Entwicklungsachse (Pirmasens)-Annweiler am Trifels- Landau in der Pfalz- Kandel- Wörth am Rhein- (Karlsruhe) sowie Teil der regionalen Entwicklungsachse Landau in der Pfalz- Germersheim- (Waghäusel- Bad Schönborn)- Sinsheim- Waibstadt. Die Entwicklungsachsen sollen das System der zentralen Orte der Metropolregion ergänzen und sind ein Planungsinstrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Abbildung 4: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar – Bereich Landau



Regionale Siedlungsstruktur

	Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z)	(PS 1.4.2.2)
	Siedlungsbereich Gewerbe, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z)	(PS 1.5.2.2)
	Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (Z)	(PS 1.5.2.3)
	Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)	(PS 1.7.3.1)
	Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)	(PS 1.7.3.2)

nachrichtlich	Bestand	Planung	
			Siedlungsfläche Wohnen (N)
			Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)
			Sonderfläche Bund (N)
			Entwicklungsfläche militärische Konversion (N)

5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im gültigen „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau, ist der größte Teil der Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der nördliche Bereich direkt an der Zweibrücker Straße, bis zu einer Tiefe von ca. 55 m parallel zur Straße, ist als Mischgebiet ausgewiesen. In der näheren Umgebung des Plangebietes ist der übliche innerörtliche Nutzungsmix vorhanden, jedoch überwiegen Wohnnutzungen. Diese Darstellungen werden in der aktuellen Fortschreibung „Flächennutzungsplan 2030“ übernommen.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau (Stand 14.12.2015)



Aufgrund dieser Festsetzung kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebau

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche innerhalb der grundsätzlich eher wohnbaulich geprägten Umgebung, in Form von vier freistehenden Mehrfamilienhäusern sowie 6 freistehenden Zweifamilienhäusern auf den Flurstücken Nr. 2532, 2526/16, 2532/4, 2531 und 2532/3, Zweibrücker Straße, 76829 Landau/Pfalz schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Die Wiedernutzbarmachung der gewerblich genutzten Fläche sowie die Erschließung der Brachflächen entspricht neben dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) und den Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau.

Für den Standort im Stadtgefüge spricht des Weiteren, dass das Plangebiet in fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt liegt und auch durch den ÖPNV gut angebunden ist. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des BauGB, wonach in der Bauleitplanung insbesondere eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung anzustreben ist und die Belange des nicht motorisierten Verkehrs ebenso zu berücksichtigen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Erläuterung der Planung

Grundgedanke der Planung ist es, für die städtebauliche Nachverdichtung im Rahmen der Umnutzung des Geländes zu ordnen und rechtlich zu sichern.

Im Bereich des Plangebietes ist eine Projektentwicklung mit den im Folgenden genannten baulichen Maßnahmen geplant. Die Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ dienen dazu das Einfügen der Planung in die prägende Umgebung zu sichern.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um vier freistehende Mehrfamilien-Wohnhäuser, sowie 6 freistehende Zweifamilienhäuser. Die Wohnanlage beinhaltet insgesamt 76 Wohneinheiten. Hierbei ist unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau geplant, in den nördlichen Baukörpern (Kopfbau, Nr. 23, sowie MFH 23A) geförderten Mietwohnraum nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) herzustellen. Insgesamt, für alle Wohngebäude, ist eine Grundfläche von ca. 2.200 qm geplant.

An der „Zweibrücker Straße“ soll zur Fortsetzung der Straßenflucht unter Übernahme der Geschossigkeit und Dachformen der umgebenden Bebauung, ein Kopfbau der Gesamtanlage entstehen.

Dieser erhält ein Mansard- und Walmdach, mit einer Traufhöhe von maximal 11,25 Metern und einer Firsthöhe von maximal 13,75 Metern (3 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss).

Im weiteren Grundstücksverlauf ist vorgesehen, entlang der östlichen Grundstücksgrenze hintereinander gereiht, an die bestehende Bebauung der „Robert-Koch-Straße“ angelehnt, drei dreigeschossige Baukörper-Riegel mit Flachdächern, mit einer Traufhöhe von maximal 11,25 Metern und einer Gebäudehöhe von maximal 13,75 Metern (3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss) zu errichten.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sollen unter Bezug auf die in der umgebenden Bebauung vorhandene Höhen- und Größenstaffelung 6 Einzelhäuser als Zweifamilienhäuser mit Flachdächern hergestellt werden, mit einer Traufhöhe von maximal 7,75 Metern und einer Gebäudehöhe von maximal 9,75 Metern (2 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss).

Durch eine intensive Begrünung der durch die Tiefgarage unterbauten, als auch nicht unterbauten Flächen des Grundstücks sollen dem Nutzungszweck dienende, attraktive Aufenthaltsflächen im Freien geschaffen werden. Hierzu zählen insbesondere die auf dem Grundstück geplanten Kinderspielplätze als auch die vorgesehene fußläufige Wegebeziehung von der Zweibrücker Straße zum vorhandenen Fußweg parallel zur Röntgenstraße.

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab



6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Zweibrücker Straße erschlossen. Starke Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da sich durch die geplanten 76 Wohneinheiten die bereits vorhandenen Fahrzeugbewegungen nur geringfügig erhöhen.

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt zukünftig über eine neu herzustellende Zufahrt an der nordöstlichen Grundstücksecke von der Zweibrücker Straße.

Auf dem Gelände werden neben Grünanlagen und Zufahrtswegen auch eine Tiefgarage angelegt. Als Stellplatzschlüssel wurde hierbei in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 über die „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ der Ansatz „1,5 Stellplätze je Wohnung“ für reguläre Wohnungen, „1,0 Stellplätze je Wohnung“ im geförderten Mietwohnungsbau, sowie „0,2 Stellplätze je Wohnung“ für Altenwohnungen getroffen. Insgesamt ist daher die Errichtung von 91 Stellplätzen auf dem Grundstück vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll das Grundstück mit einer gemeinsamen Tiefgarage zur Unterbringung des Großteils der Stellplätze (87 Stellplätze) unterbaut werden. Zusätzlich werden 4 Stellplätze oberirdisch hergestellt.

6.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) erschlossen werden. Details wurden mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Vorfeld abgestimmt.

Aufgrund der Unterbauung durch eine Tiefgarage ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann über die bestehende Kanalisation erfolgen.

Zur Regenwasserrückhaltung und verzögerten Einleitung sind die nicht befestigten oder begrünten Freiflächen, sowie nicht genutzte Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierbei ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in Höhe von $4 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ versiegelter Fläche oder eine Drosselabflusspende von 16 l/s*ha einzuhalten. Rückhalt und Drosselung können z.B. über entsprechende Dachbegrünungssysteme mit Rückhaltevolumen realisiert werden.

Zur Sicherung gegen Rückstau des Abwassers aus dem Kanal ist bei der Herstellung von ebenerdigen Zugängen oder Kelleröffnungen zu beachten, dass als Rückstaebene die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zzgl. 10 cm gilt. (Abwassersatzung §11 Abs. 2)

7 Fachgutachten

7.1 Boden

Für das Plangebiet wurde ein Boden-Gutachten zur Ermittlung des Baugrundes, der Tragfähigkeit, der Gründung, der Versickerungsfähigkeit und der Bodenzusammensetzung erstellt.

Gemäß der geotechnischen Untersuchung sind die anstehenden Bodenschichten vergleichsweise setzungsunempfindlich und gut tragfähig, jedoch als schwach durchlässig und daher für eine gezielte Versickerung als ungeeignet zu bewerten.

7.2 Immissionen

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat der Vorhabenträger insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse an stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung sowie von Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Zweibrücker Straße und die Tiefgaragenzufahrt eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen.

Im Tagzeitraum wird an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung der geplanten Tiefgarage unterschritten. In der ungünstigsten Nachtstunde sind im vorliegenden Fall nur die Fassaden der bestehenden Gebäude direkt gegenüber der Tiefgaragenzufahrt von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete betroffen. An diesen auch der Zweibrücker Straße zugewandten Fassaden bestehen in der Nacht deutlich höhere Verkehrslärmbelastungen. Aufgrund dieser um mehr als 15 dB(A) höheren Verkehrslärmbelastung durch die Kfz-Fahrten auf der Zweibrücker Straße werden die Geräuscheinwirkungen durch die Pkw-Fahrten auf der Tiefgaragenzufahrt überdeckt.

Durch die Verkehrslärmeinwirkungen werden die Fassaden der geplanten Gebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen, hier sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

7.3 Umweltbelange und Fachbeitrag Artenschutz

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.

7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Nutzungsgeschichte mit überwiegend gewerblicher Vornutzung liegen in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vor. Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen durch den Verlust von Gehölzen im Plangebiet, aufgrund der im Rahmen der Realisierung des Vorhabens erforderlichen Baufreimachung des Plangebiets.

Gleichwohl ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurde festgelegt, dass die landespflegerischen Zielvorstellungen, soweit möglich, Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen stattfindet.

Die im Plangebiet getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Begrünung des Baugrundstücks, Begrünung von Stellplätzen, Eingrünung von Standorten zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältnissen) sowie die abgegebenen Hinweise zur Dachbegrünung sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern, eine ortsgerechte Einbindung gewährleisten sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen heimische und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde erstellt und die Erkenntnisse im Bebauungsplan berücksichtigt.

Teil B Begründung der einzelnen Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Ausweisung bestätigt den tatsächlichen vorhandenen, innerörtlichen Nutzungsmix.

Allgemein zulässig sind die im Vordergrund stehende „Wohnnutzung“ sowie die weiteren Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden als nicht verträglich mit den o.a. Nutzungen angesehen und sind deshalb ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzwerte. Insbesondere zur internen Gebieterschließung und zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf und unter dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Fahrradabstellplätze) darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Zur Kompensation sind alle Wegeflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese Überschreitung hat auf Grund der im Plangebiet heute bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 1,0 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen bezüglich Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) hiermit auch an den in der näheren Umgebung vorhandenen Werten.

Die angrenzende Bebauung weist vier Vollgeschosse (entlang der Robert-Koch-Straße), drei Vollgeschosse der Bebauung in zweiter Reihe an der Zweibrücker Straße, sowie zwei Vollgeschosse (entlang der Röntgenstraße und Sauerbruchstraße) auf. Es wird daher für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Bebauung mit zwei bzw. drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss festgesetzt.

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird zusätzlich eine Höhenstaffelung der geplanten Baukörper von Ost nach West von drei auf zwei Vollgeschosse festgelegt, welcher den örtlichen Gegebenheiten der angrenzenden Bebauung Rechnung trägt.

Aufgrund der niedrigeren Höhenlage des Plangebietes als die angrenzenden Grundstücke, wird die Herstellung eines ausgebauten Dachgeschosses entlang der Zweibrücker Straße bzw. von Staffelgeschossen an den übrigen Gebäuden als oberste Geschosse, unter Einhaltung der Abstandsflächen nach LBauO zugelassen. Die Staffelgeschosse stellen keine Vollgeschosse im Sinne der LBauO dar.

Somit ist gewährleistet, dass bezüglich der Höhenentwicklung nur Gebäude entstehen, die sich in die „Höhenlandschaft“ des Ortsbildes bzw. der direkten Umgebung integrieren.

Neben der Geschossigkeit werden auch Werte für die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe eines Gebäudes festgesetzt. Beide Regelungen leiten sich aus der tatsächlichen baulichen Situation im Bestand bzw. im benachbarten Umfeld ab. Im vorliegenden Fall erfolgen die Höhenfestsetzungen, um unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu vermeiden und eine harmonische Einfügung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Für die östlichen Baukörper werden als Traufhöhe (TH) maximal 11,25 m, für die Firsthöhe (FH) maximal 13,75 m festgesetzt. Für die Bebauung entlang der Zweibrücker Straße werden als Traufhöhe (TH) maximal 11,25 m, für die Firsthöhe (FH) maximal 13,75 m festgesetzt. Für die Zweifamilienhausbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden als Traufhöhe (TH) maximal 7,75 m, für die Firsthöhe (FH) maximal 9,75 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist hierbei jeweils der nördlichste Grenzpunkt des Plangebietes, zwischen Flurstück Nr. 2526/16 und 2534/2, an der Zweibrücker Straße.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges wurde für die Bebauung die offene Bauweise bestimmt.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei die räumliche Anordnung und Ausdehnung der Baugrenzen bewusst in enger Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann unter Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß LBauO zugelassen werden.

Bauweise:

Aufgrund der vorherrschenden Gebietstypik und der geplanten freistehenden Bebauung wurde die offene Bauweise gewählt (§22 Abs. 2 BauNVO). Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Ausnahme bildet hier der Kopfbau, welcher mit der westlichen Gebäudeseite teilweise bis an die Grenze des Nachbarflurstücks Nr. 2534/2 errichtet wird, deckungsgleich zu dem dort ebenfalls an die Grenze gebauten Wohngebäude Zweibrücker Straße 25.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

Auf Grund der in der Planzeichnung größtmäßig relativ eng begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten auf Basis des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans, unter Einhaltung der Abstandsflächen nach LBauO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um so einen reibungslosen verkehrs- und versorgungstechnischen Ablauf, auch in Notfällen, zu gewährleisten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Private Grünflächen, Erhaltung von Bäumen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen durch den Verlust von Gehölzen im Plangebiet.

Gleichwohl ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurde festgelegt, dass die landespflegerischen Zielvorstellungen, soweit möglich, Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen stattfindet.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -Durchlüftung sichern, eine ortsgerechte Einbindung gewährleisten sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Durch eine Gestaltungsregel zum Pflanzstandort werden die Voraussetzungen für ein gebietsprägendes Gestaltungsprinzip geschaffen, das den Forderungen nach städtebaulicher Ordnung und individueller Gestaltungsfreiheit gleichermaßen entspricht.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat der Vorhabenträger insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse an störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung sowie von Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Zweibrücker Straße und die Tiefgaragenzufahrt eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen.

Im Lärmgutachten wurden Überschreitungen bei Lärmrichtwerten festgestellt. Zur Einhaltung der Richtwerte sind deshalb entsprechende Festzungen zum passiven Schallschutz notwendig. Aufenthalts- und Schlafräume sind entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 auszubilden (z.B. Lüftungsanlagen, Anpassung des Grundrisses, nicht öffnenbare Fenster etc.).

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung der baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen Dach- und Fassade sowie von Nebengebäuden
- Gestaltung der Standorte von Fahrradabstellanlagen, Müllbehältern sowie Abfall- und Lagerplätzen
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie zu
- Werbeanlagen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite ab.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

Teil C Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in qm	Anteil in %
Geltungsbereich	5464	100,00 %
Baufläche	3650	66,80 %
Verkehrsfläche	248	4,54 %
Öffentliche Grünfläche	0	0,00 %
Private Grünfläche	1566	28,66 %