

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

**„B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich
Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße**

BEGRÜNDUNG

Entwurf, Stand: 05/2020



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz

Vorhabenträger: Stadttor Landau Entwicklungs GmbH

Gautinger Straße 1d, 82319 Starnberg

08151-65225125, stl@ehret-klein.de

vertreten durch Herrn Michael Ehret

Planverfasser: LARS consult GmbH

Bahnhofstraße 22, 87700 Memmingen

08331 4904-0, info@lars-consult.de

Bearbeiter: Monika Beltinger, Elisabeth Baum, Theresa Bartl

Inhaltsübersicht

1	Geltungsbereich und Umgebung	4
2	Planungsanlass und Planungsziel	5
3	Planverfahren	6
3.1	Verfahrensart.....	6
4	Rahmenbedingungen	7
4.1	Bauplanungsrechtliche Situation	7
4.2	Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	8
4.3	Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben	9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm IV	9
4.3.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020	11
4.3.3	Flächennutzungsplan	12
4.3.4	Schutzgebiete	13
4.3.5	Sonstige Planungsgrundlagen	14
4.4	Umweltbezogene Vorgaben/ Fachgutachten.....	14
5	Planerische Grundsätze und Festsetzungen	16
5.1	Städtebau/ Architektur/ Freiraum.....	16
5.2	Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	18
5.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
5.3.1	Art der baulichen Nutzung:	19
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung:.....	21
5.3.3	Bauweise:	22
5.3.4	Verkehrsflächen und Stellplätze.....	27
5.3.5	Grünordnung.....	27
5.3.6	Schallschutz	28
5.4	Baugrundgutachten	32
5.5	Sonstige Festsetzungen	35
5.5.1	Geländemodellierung.....	35
5.5.2	Niederschlagswasserbeseitigung	35
5.5.3	Fahrradabstellplätze.....	36
5.5.4	Müllbeseitigung.....	36
5.5.5	Artenschutz	36

5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
5.7	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	39
5.7.1	Werbeanlage	39
5.7.2	Starkregen	39
6	Flächenbilanz	40
7	Planumsetzung	40
7.1	Bodenordnung	40
7.2	Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	40

Abbildungsübersicht

Abbildung 1:	Geltungsbereich; Stand: August 2019.....	4
Abbildung 2:	Luftbild; Stand: Juni 2018.....	5
Abbildung 3:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung“ der Stadt Landau in der Pfalz (rechtsverbindlich seit 26.08.1992)	8
Abbildung 4:	LEP IV- Zentrale Orte	9
Abbildung 5:	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)	11
Abbildung 6:	Flächennutzungsplan; Stand: 2018	12
Abbildung 7 und 8:	Lageplan und Perspektive - Beitrag Preisträger, April 2019 (ohne Maßstab, Quelle: Tilman Probst Architekten, München)	16
Abbildung 9 und 10:	Lageplan EG (links) und 1. OG (rechts) – Überarbeitung Entwurf Preisträger, März 2020 (ohne Maßstab, Quelle: Tilman Probst Architekten, München)	18
Abbildung 11:	Ermittlung der Abstandsflächen nach LBO	24
Abbildung 12:	Bestandssituation an der Grundstücksgrenze Flur Stück Nr. 5141/2	25
Abbildung 13:	Verschattungssimulation für 22.April, 11.00 Uhr (Quelle Tilman Probst Architekten)	25
Abbildung 14:	Fassaden des Bauvorhabens mit Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) bzw. > 60 dB(A) nachts (Schalltechnische Untersuchung von Müller BBM, Planegg, 23. April 2020, Bericht Nr. M149986/02).....	30
Abbildung 15:	Beispiele gegliederter Blechflächen durch Rautenbildung oder Quer- bzw. Längsunterbrechung der Bahnen	38
Abbildung 16:	Flächenbilanz	40

1 Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Osten der Landauer Innenstadt, am Kreuzungsbereich der dominanten Hauptverkehrsachse „Maximilianstraße“ und der Ostbahnstraße, dem verbindenden Boulevard zwischen Bahnhof und Altstadt, der in seinem Erscheinungsbild einer Einkaufsstraße mit unterschiedlichen Geschäften, Gewerbe und Wohngebäuden gleicht. Längs-Parker, Fahrradständer und noch junge Baumpflanzungen prägen das Straßenbild der in den letzten Jahren in Bauabschnitten neu gestalteten Straße.



Abbildung 1: Geltungsbereich; Stand: August 2019

Die südlich des Kaufhofareals verlaufende Linienstraße und die westlich verlaufende Landwehrstraße erschließen angrenzende Wohnhäuser und bedienen die Rückseiten des noch bestehenden Kaufhofareals. Die Linienstraße führt Richtung Westen direkt auf den Landauer Ostpark, einem 3 ha großen Park, der als bedeutende Naherholungsfläche eine zentrale Rolle im innerstädtischen Gefüge einnimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücks-Nummern: 5137/2 und 5141 sowie Teilflächen der folgenden Flurstücks-Nummern: 5080/20, 2526/45 und 5156/1. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

Auf dem vorliegenden Plangebiet befinden sich derzeit Gebäude. Die vorhandenen Räumlichkeiten stehen teilweise leer. Lediglich die unteren Geschosse werden noch zu Verkaufszwecken genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich ein Parkplatz. Das Gebäude im Südwesten des Geltungsbereiches (Flurstücks-Nummer 5141) wird derzeit als Lagergebäude genutzt.

Die Grundstücke des Bebauungsplanes sind überwiegend eben. Die Bestandshöhen liegen in einem Bereich zwischen 140,70 und 141,40 m ü. NHN.

Das Quartier ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Die direkte Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof bietet eine optimale Anbindung an den ÖPNV. Gleichzeitig sichert die Lage an der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Maximilianstraße auch eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW.



Abbildung 2: Luftbild; Stand: Juni 2018

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung gemäß §9 Abs. 7 BauGB dargestellt.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Eigentümer der Grundstücke in der Ostbahnstraße 36 (Flurstück 5137/2) und Linienstraße 11 (Flurstück 5141) in Landau in der Pfalz, die STL (Stadttor Landau Entwicklungs-GmbH) beabsichtigen in den nächsten Jahren ein neues, den Eingang zur östlichen Innenstadt prägendes innerstädtisches Quartier zu entwickeln. Das direkt am Bahnhof gelegene Grundstück wird zurecht als „Tor zur Stadt“ bezeichnet. Es zählt zu den wichtigsten innerstädtischen Entwicklungsarealen in Landau, dem durch seine zentrale Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt eine besondere Schlüsselrolle zufällt.

Durch die Eröffnung eines großen Kaufhof Warenhauses im Jahr 1964 entstand an dieser Stelle ein markantes, städtebauliches Wahrzeichen direkt am Bahnhofsvorplatz, das in Folge eine wichtige Funktion im Einzelhandelsgefüge der Innenstadt übernahm. Mittlerweile wird das Gebäude nur mehr in Teilen als Verkaufsfläche genutzt, weite Bereiche stehen leer und weisen erhebliche Bauschäden auf.

Der aktuelle Mietvertrag für Galeria Kaufhof wird zunächst bis zum Laufzeitende am 31.01.2021 weitergeführt.

Aufgrund des irreparablen Instandhaltungszustand und der vorhandenen erheblichen Bauschäden soll das Gebäude allerdings rückgebaut werden, sodass ein neuer Gebäudekomplex realisiert werden kann, der eine urbane Nutzungsmischung zum Gegenstand hat und das Bahnhofsumfeld und den Boulevard Ostbahnstraße weiter belebt und aufwertet. Mit dem Neubau soll eine architektonisch hochwertige Adresse geschaffen werden, welche die Geschäfts-, Büro- und Wohneinheiten nutzungstrukturell zusammenführt.

Den Überlegungen zum neuen Stadttor am Bahnhof liegen das städtebauliche Entwicklungskonzept „Stadtumbaumaßnahme Östliche Innenstadt“ sowie das „Innenstadtentwicklungskonzept“ der Stadt zu Grunde.

Der Vorhabenträger hat seine Zielvorstellung im Rahmen eines Bürgerworkshops am 29.08.2018 öffentlich vorgestellt. Die Bürgerschaft konnte dadurch frühzeitig in erste Überlegungen eingebunden werden.

Unter Berücksichtigung der gewonnenen Anregungen lobte die STL in enger Abstimmung mit der Stadt Landau einen architektonischen Wettbewerb aus. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf vom Büro Tilman Probst Architekten, München, bildet die konzeptionelle Grundlage der vorliegenden Planung.

3 Planverfahren

3.1 Verfahrensart

Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.05.2019 hat die Stadt Landau den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Vorhaben „Stadttor Landau“ angenommen und das Verfahren als Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „B2 - Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße gemäß §12 BauGB eingeleitet. Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB behandelt.

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich im Innenbereich. Das Plangebiet mit rund 0,5 ha umfasst neben dem bestehenden Gebäudekomplex des Kaufhofes noch die dazugehörigen, südlich und westlich gelegenen Parkplatzflächen sowie eine Lagerhalle im Südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Das Vorhaben dient der innerörtlichen Entwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplanes liegt deutlich unterhalb des nach §13a Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Grenzwertes von 20.000 m².

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach §4c BauGB abgesehen werden.

Gemäß §5 und 7 UVPG Anlage 1 des UVPG, Nr. 18.8 wurde für das vorliegende Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

In der Zeit vom 20.01.2020 bis 31.01.2020 wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Zunächst sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB geschaffen werden und der Aufstellungsbeschluss dazu gefasst. Im Laufe der Planung wurde deutlich, dass die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke in Händen zweier unabhängiger Eigentümer verbleiben werden. Damit müsste der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für zwei unabhängige Vorhabenträger erstellt werden. Grundsätzlich ist zwar möglich, dass

zwei Vorhabenträger zur Umsetzung eines Projektes auftreten. Dies würde aber eine klare Trennung der Vorhaben, also zwei Vorhaben- und Erschließungspläne, wenn nicht gar zwei getrennte Vorhabenbezogenen Bebauungspläne erfordern.

Daher wurde es nach der frühzeitigen Beteiligung als zielführender angesehen, das erforderliche Baurecht im Wege eines Regelbebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag zu schaffen. Die in einem Durchführungsvertrag eines VEP zu regelnden Inhalte wie Bauverpflichtung, Entschädigungsverzicht bei Aufhebung des Bebauungsplanes usw. können im städtebaulichen Vertrag zum Regelbebauungsplan in gleicher Weise gesichert werden, ohne die rechtlichen Problemstellungen und Umsetzungsschwierigkeiten zweier getrennter Vorhaben- und Erschließungspläne für ein einheitliches Vorhaben in Kauf nehmen zu müssen.

Der Wechsel vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zum Regelbebauungsplan kann im gegenwärtigen Verfahrensstand erfolgen, da in beiden Fällen das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden und die bisher durchgeführte frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 § 4 Abs 1 BauGB in das weitere Verfahren einbezogen werden kann. In der Sitzung des Bauausschusses am _____ wurde ein entsprechender Verfahrenswechsel beschlossen und der Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes gefasst.

Die Inhalte des begleitend zum Bebauungsplan abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages umfassen eine Durchführungsverpflichtung entsprechend des Wettbewerbsergebnisses mit zeitlicher Vorgabe für beide Vorhabenträger. Für die beiden Parteien gelten dabei jeweils unterschiedliche Zeiträume. Des Weiteren enthalten sind die Verpflichtung zur Kostenübernahme der Planungskosten, die Verpflichtung mindestens 25 % der auf dem jeweiligen Baugrundstück verwirklichten Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WfIVO) als geförderter Wohnbau zur Verfügung zu stellen, Regelungen zur Zugänglichkeit des Innenhofs mit zeitlicher Einschränkung für die Allgemeinheit, Entschädigungslose Aufhebung des Bebauungsplanes bei Nicht-erfüllen der Durchführungsverpflichtung, Regelungen zur Stellplatzabläse, Sicherung des Hohlraumes unter der Maximilianstraße, Abwicklung der Baumaßnahme sowie Anpassung der Erschließungsmaßnahmen.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung“ (Rechtskraft seit 26.08.1992), umfasst den östlichen Abschnitt der Ostbahnstraße zwischen Linienstraße im Süden und Landwehrstraße im Norden. Für das Grundstück des Kaufhofes sieht er ein Kerngebiet (MK) vor, das durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit Ausschluss der Nutzung Vergnügungsstätten festgesetzt wurde. Des Weiteren sind maximale Dachhöhen von ca. 9,0m bis 27,0m, eine GRZ von 1,0 und GFZ von 4,0 sowie Flachdächer festgesetzt.

Für das Grundstück mit der Flurstücknummer 5141 wurden mit einem einfachen Bebauungsplan Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Weitergehende Regelungen richten sich nach §34 BauGB, dem Denkmalschutz beziehungsweise der Gestaltungssatzungen.



Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung“ der Stadt Landau in der Pfalz (rechtsverbindlich seit 26.08.1992)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung“ im Überlagerungsbereich geändert werden. Dessen Festsetzungen werden in diesem Bereich durch die Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ ersetzt. Außerhalb des Abgrenzungsbereiches bleiben die Festsetzungen unverändert.

Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere überlagert, ohne dass es dazu eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für den bestehenden Bebauungsplan bedarf. Damit wird der bestehende Bebauungsplan für den Fall weiter gelten, falls sich der in Teilen ersetzende Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ verzögert oder nicht zustande kommen sollte.

4.2 Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

- Grundstück mit der Flurstücks-Nummer: 5137/2, das sich im Eigentum der Stadttor Landau Entwicklungs GmbH befindet;
- Grundstück mit der Flurstück-Nummer 5141, welches sich in Privatbesitz befindet und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen wird;
- Grundstück mit der Flurstücks-Nummern: 5080/20, 2526/45 und 5156/1, die sich im Besitz der Stadt Landau in der Pfalz befinden.

4.3 Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben

Die kommunale Bauleitplanung muss bei der Planung die Vorgaben und Ziele der übergeordneten Planungsebenen berücksichtigen. Auf Landesebene sind diese Ziele im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) vom 24.11.2008 verankert, auf der regionalen Ebene im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014. Darüber hinaus sind bestehende und geplante überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht. In der Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als öffentlicher Belang zu berücksichtigen, wenn sie inhaltlich hinreichend konkretisiert sind und bereits zu erwarten ist, dass sie sich zu einer verbindlichen, den Wirksamkeitsanforderungen genügenden Zielfestsetzung verfestigen.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

4.3.1 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. Verdichtungsräume definieren sich durch hochverdichtete Bereiche, verdichtete Bereiche mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur sowie verdichtete Bereiche mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur und Bereiche mit hoher und niedriger Zentrenreichbarkeit und Auswahlmöglichkeiten unter Zentren der mittelzentralen Ebene.

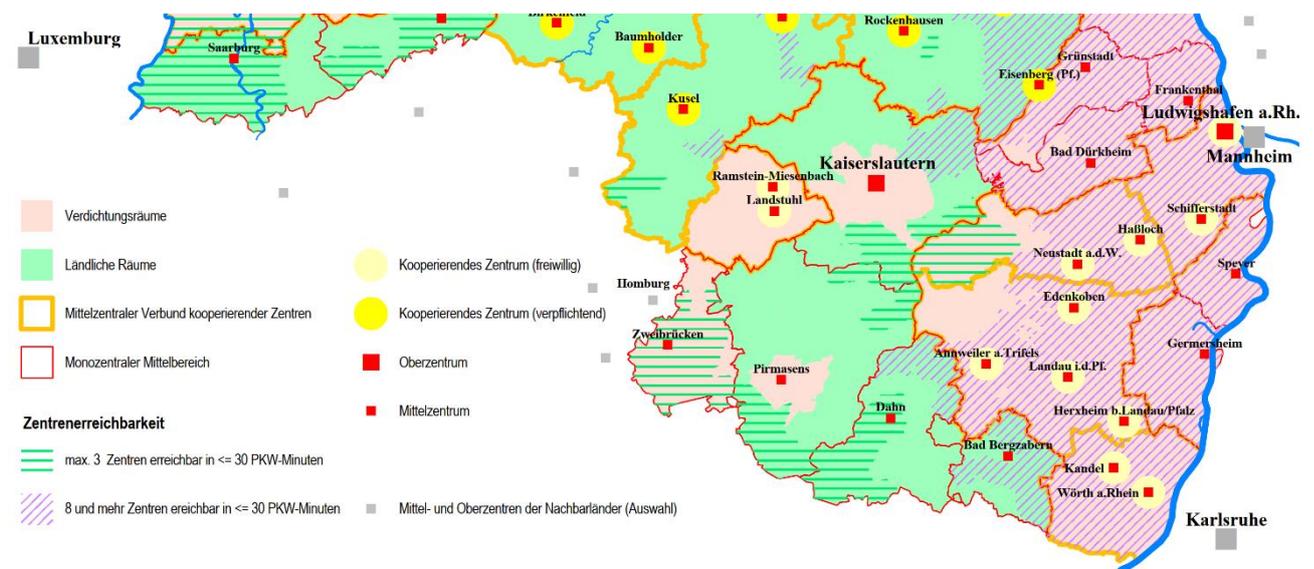


Abbildung 4: LEP IV- Zentrale Orte

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.

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist zunächst bei allen Planungsvorhaben das Ziel Z 31 – Flächensparen durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung einschlägig: „Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.“

Weitere Vorgaben gibt das LEP im Ziel Z 39 vor: „Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten, werden als Mittelzentren (MZ) ausgewiesen und sind insbesondere im ländlichen Raum in dieser Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion).

Darüber hinaus gilt das Ziel Z 40: „Leisten innerhalb eines Mittelbereichs mehrere zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe (Mittel- und Oberzentren) einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung, so handelt es sich um einen sogenannten »mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.«“ Dazu gehört u.a. Landau. Dazu folgt der Grundsatz G 41: „In Räumen, die als »mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren« gekennzeichnet sind, sollen diejenigen kooperierenden Zentren, die über kein umfassendes Angebot an mittelzentralen Einrichtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten.“

Folgende weitere Grundsätze und Ziele werden genannt, die das geplante Vorhaben betreffen:

G 50: „Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.“

G 51: „Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.“

Z 57: „Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht [...].“

Z 58: „Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

Mit der vorliegenden Planung einer Wiederbelebung des ehemaligen Kaufhofgebäudes im Osten der Landauer Innenstadt wird den Vorgaben der Landesplanung entsprochen.

4.3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

Im Einheitlichen Regionalplan ist Landau Teil der „Verdichteten Randzone“ und hat die Funktion eines Mittelzentrums inne. Darüber hinaus hält Landau in der Pfalz noch teilweise oberzentrale Funktionen vor.

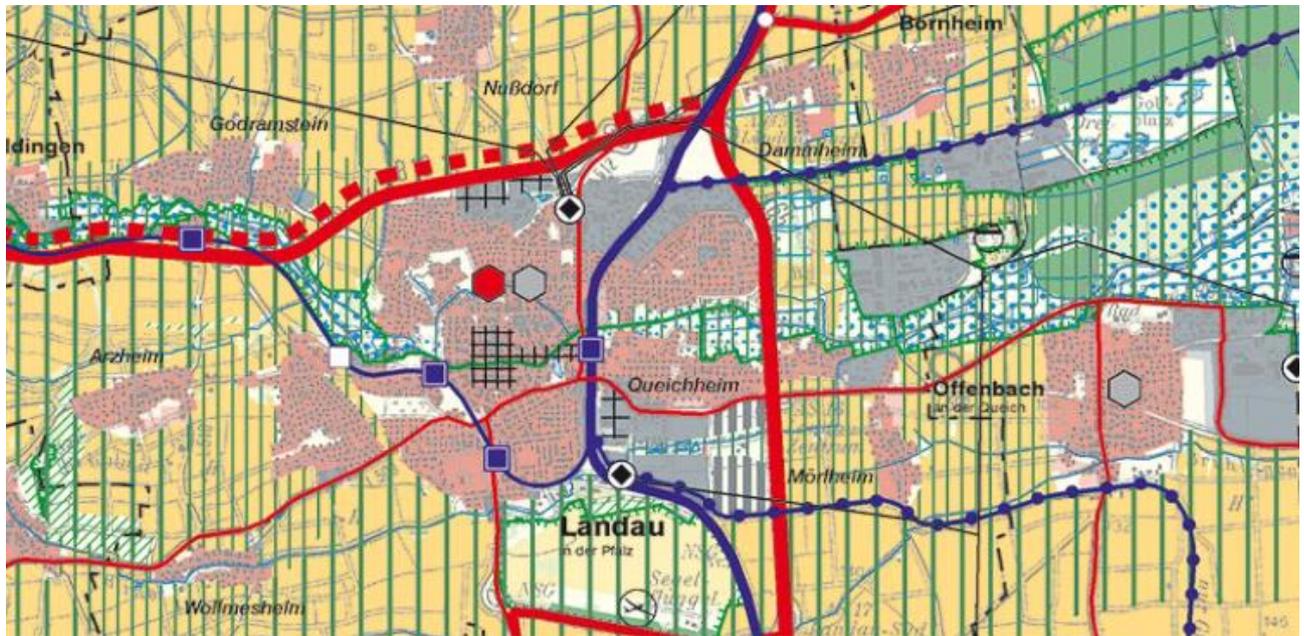


Abbildung 5: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)

Folgende Ziele und Grundsätze werden benannt, die das geplante Vorhaben betreffen:

1.2.3.2: „Neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben haben die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen.“

Die Mittelzentren Worms, Speyer und Landau in der Pfalz halten teilweise oberzentrale Funktionen vor [...]. Die kooperierenden Mittelzentren sollen einen gemeinsamen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten.“

1.4.1.1 (Bedarfsgerechte Wohnungsversorgung): „Der Wohnungsbau soll in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für Personen und Lebensgemeinschaften mit geringem Einkommen, Familien mit Kindern und Lebensgemeinschaften mit großem Raumbedarf, ältere und betagte Menschen und Menschen mit Behinderungen, sicherstellen. Eine soziale Mischung ist anzustreben, soweit dies über planerische Instrumente steuerbar ist.“

1.4.1.3: „Im Sinne der Konzeption einer „Region der kurzen Wege“ ist eine sinnvolle Zuordnung und Mischung der Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen anzustreben.“

1.4.1.4: „Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.“

1.7.1.1: „Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar

gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.“

1.7.2.2: „Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche.“

1.7.2.4: „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.“

Mit der vorliegenden Planung einer Wiederbelebung des ehemaligen Kaufhofgebäudes im Osten der Landauer Innenstadt wird den Vorgaben der Regionalplanung entsprochen.

4.3.3 Flächennutzungsplan

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

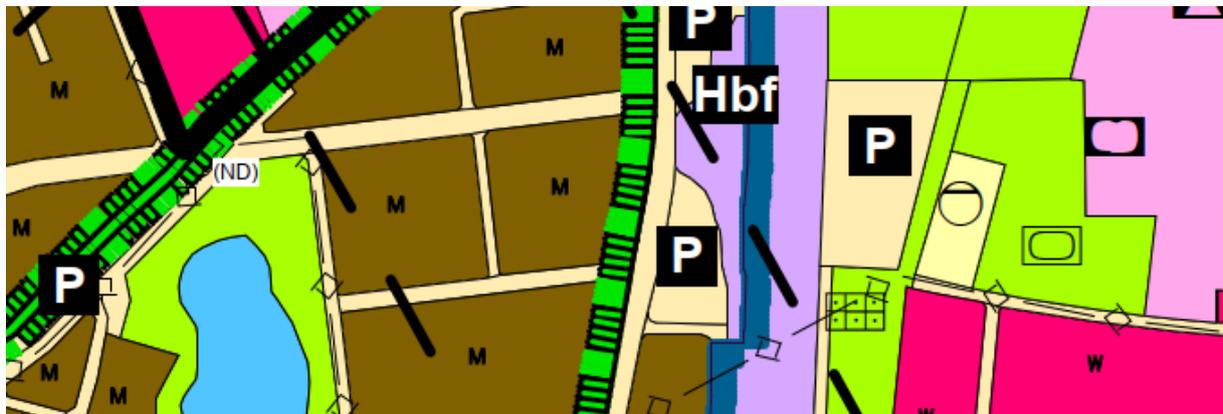


Abbildung 6: Flächennutzungsplan; Stand: 2018

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 (Stand: 30. April 2018) der Stadt Landau in der Pfalz ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Im Norden, Süden und Westen grenzen ebenfalls gemischte Bauflächen an. Im Nord-Osten liegt ein Naturdenkmal, direkt angrenzend befindet sich der Bahnhof der Stadt Landau in der Pfalz, der als Bahnanlage gekennzeichnet ist. Südlich und nördlich des Bahnhofes befinden sich Flächen des ruhenden Verkehrs. Da das vorliegende Planvorhaben von drei Seiten von Mischbauflächen umgeben ist fügt sich das Vorhaben städtebaulich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Das Areal wurde bisher als Einzelhandelsfläche genutzt.

Der vorliegende Bebauungsplan, mit Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für „Urbane Nutzungen und Einzelhandel (einschließlich großflächiger Einzelhandel und eines Einkaufszentrums)“ beziehungsweise einem

allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan eröffnet bei der Aufstellung Gestaltungsspielräume, da eine nach § 1 Abs. 2 BauNVO mögliche Differenzierung durch die Darstellung von Baugebieten nicht vorgenommen wurde. Der eröffnete Gestaltungsspielraum muss im Rahmen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB dabei nicht nur durch die Ausweisung eines Mischgebietes, Kerngebietes oder eines urbanen Gebietes ausgefüllt werden. Zulässig ist es auch, einzelne in diesen Baugebietstypen zulässige Nutzungsarten herauszugreifen und dafür ein Sondergebiet festzusetzen, solange der Charakter eines gemischt genutzten Gebietes erhalten bleibt (vgl. dazu OVG NRW, Urteil v. 13.03.2008, Az. 7 D 34/07.NE). Diese Voraussetzung ist hier gewahrt, da die zulässigen Nutzungen letztlich denen eines urbanen Gebietes und eines Mischgebietes entsprechen, die um großflächige Einzelhandelsbetriebe und die Nutzung als Einkaufszentrum ergänzt wurden. Der festgesetzte Nutzungskatalog ist dabei – abgesehen von der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen auch einem Kerngebiet ähnlich.

Auch die Ausweisung eines WA entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Das WA bildet einen verhältnismäßig kleinen Teil des im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereichs. Darüber hinaus nimmt der Bebauungsplan die tatsächliche Entwicklung entlang der Landwehrstraße auf, an der sich in diesem Bereich überwiegend reine Wohngebäude angesiedelt haben. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist daher aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe gerechtfertigt und lässt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, die Flächen westlich des Bahnhofes als gemischte Bauflächen darzustellen, unberührt (vgl. dazu BVerwG, Urteil v. 28.02.1975, Az. IV C 74.72; VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 20.05.1998, Az. 3 S 2784/96).

Darüber hinaus nimmt das WA auch im Verhältnis zum Bebauungsplangebietes nur einen kleinen Teil ein, so dass das Bebauungsplangebiet trotz der Ausweisung eines WA aufgrund der Ausweisung des SO den Charakter einer gemischten Baufläche wahrt.

Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

4.3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Besonders geschützter Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG,
- Biosphärenreservate i.S.d. § 25 BNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile i.S.d. § 29 BNatSchG i.V.m. § 14 LNatSchG,
- Grabungsschutzgebiete i.S.d. § 22 DSchG,
- Heilquellenschutzgebiete i.S.d. § 53 WHG,
- Hochwasserentstehungsgebiete i.S.d. § 78d Absatz 1 WHG,
- Landschaftsschutzgebiete i.S.d. § 26 BNatSchG,
- Nationalparke i.S.d. § 24 BNatSchG,
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG,

- Naturparke i.S.d. § 27 BNatSchG,
- Naturschutzgebiete i.S.d. § 23 BNatSchG,
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Absatz 1 WHG
- Wasserschutzgebiete i.S.d. § 51 WHG i.V.m. § 54 LWG,

Es grenzt kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet an den Geltungsbereich an, und die Emissionen des geplanten Vorhabens begrenzen sich auf das Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen plangebietsexterner bzw. entfernter Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

4.3.5 Sonstige Planungsgrundlagen

Zum Bauvorhaben hat am 29.08.2018 ein Bürgerworkshop stattgefunden, bei dem mit Bürgern frühzeitig erste Überlegungen erarbeitet wurden und die Möglichkeit zur Mitwirkung geboten wurde. Die Ergebnisse der Beteiligung flossen in die Konzeption und inhaltliche Aufgabenstellung des Architekturwettbewerbs mit ein, den der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt durchführte. Der Siegerentwurf wurde vom Verfasser, Büro Tilman Probst Architekten, München, weiterentwickelt.

Aufbauend auf den Aussagen zum Kaufhofgrundstück im Einzelhandelsgutachten der Stadt Landau (Mai 2018, Junger + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) ist ein Nutzungskonzept vorgesehen, das eine vielfältige Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie enthält. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von max. 3.200 m² im Konzept enthalten.

Gemäß §§ 5 und 7 UVPG, Anlage 1 des UVPG Nr. 18.8 ist für derartige Bauvorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Die UVP-Prüfung (2019, LARS consult GmbH, Memmingen) kommt zum Ergebnis, dass keine UVP erforderlich ist. Das Vorhaben berührt keine besonders empfindlichen Landschaftsräume und betrifft ausschließlich bereits erheblich vorbelastete Flächen (bereits vollständig versiegelt/bebaut). Die im Zuge der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung bzw. der nachfolgenden faunistischen Untersuchung innerhalb des Projektgebietes festgestellten Brutstätten des Haussperlings und des Hausrotschwanzes sind auszugleichen. Eine Betroffenheit besonders empfindlicher oder schützenswerter Gebiete und Umweltbestandteile kann ausgeschlossen werden. Weitere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig verwirklicht werden sollen, sind für den Einwirkungsbereich nicht bekannt.

4.4 Umweltbezogene Vorgaben/ Fachgutachten

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten (1) wild lebenden 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 (Tötungs- und Verletzungsverbot), (2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-

, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot), (3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Da im Zuge der Umstrukturierung die Bestandsgebäude vollständig abgerissen werden sollen, wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt, um zu klären, ob es im Rahmen des Vorhabens zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen kann. Zu diesem Zweck wurde in 2018 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und in 2019 vertiefende faunistische Kartierungen durchgeführt (15.07.2019, Fachbeitrag Artenschutz, LARS consult GmbH, Memmingen).

Dabei wurden im Geltungsbereich prinzipiell geeignete Habitatstrukturen für gebäudebrütende Vogelarten (insb. Haussperling, Hausrotschwanz, Straßentaube, Mauersegler) und gebäudebesiedelnde Fledermausarten festgestellt.

In Bezug auf die Avifauna wurden im Rahmen der Kartierungen 2019 zwei Brutpaare des Haussperlings und ein Brutpaar des Hausrotschwanzes festgestellt. Die Brutplätze dieser Tiere werden im Falle des Abrisses der Gebäude zerstört, wodurch es zu einer Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 kommt. Um das zu vermeiden, ist der Verlust dieser Brutplätze im Vorfeld des Abrisses durch geeignete Nistkästen im Verhältnis 3:1 zu ersetzen. Im Umkreis von 300 m um den Geltungsbereich sind dementsprechend sechs Nistkästen für den Haussperling (z.B. Firma Hasselfeld Nistkasten für Sperlinge, Artikelnummer SPMQ) und drei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz (z.B. Firma Schwegler Halbhöhlenkasten 2H) an Gebäuden anzubringen.

Um zu vermeiden, dass durch den Abriss Tiere zu Schaden kommen (BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1), ist es notwendig, die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen September und Februar durchzuführen.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren konnte durch die Untersuchungen in 2019 ausgeschlossen werden. Um zu verhindern, dass bis zum Zeitpunkt des Abrisses Einzeltiere Fledermäuse die Nebengebäude in der Linienstraße besiedeln, sollten die vorhandenen Gebäudespalten und potenziellen Einflugöffnungen durch fachkundiges Personal mit Hilfe von geeigneten Einwege-Verschlüssen verschlossen werden (s. HAMMER & ZAHN 2011).

Das Vorkommen der Mauereidechse konnte durch die Untersuchungen in 2019 ausgeschlossen werden.

5 Planerische Grundsätze und Festsetzungen

5.1 Städtebau/ Architektur/ Freiraum

Wie bereits beschrieben, wurde im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Entwurf des 1. Preisträgers, Büro Tilman Probst Architekten, München, sieht auf dem zu überplanenden Areal eine Blockrandbebauung mit einem großzügigen Innenhof vor. In der nordöstlichen Ecke definiert eine [10-geschossige (EG+ 9OG)] städtebauliche Dominante die Eingangssituation zur Innenstadt Landaus. Der Preisträger beschreibt in seinem Wettbewerbsbeitrag, dass dieses Hochhaus „an dieser städtebaulich wichtigen Stelle [...] die Funktion eines Stadttors [einnimmt] und [...] der Ostbahnstraße zugleich einen Anfang und ein Ende [gibt]. Kommt man aus dem Bahnhof, wird sofort klar, wohin der Weg in die Innenstadt führt, geht man aus der Stadt Richtung Bahnhof, bildet der Turm den neuen Zielpunkt. Mit seinen 37 m Höhe wird er aber auch zu einem neuen Bestandteil der Landauer Skyline [...]“.

Die Fassadengliederung, Dachform, Traufhöhe und Material des Neubaus greifen die Massstäblichkeit der benachbarten Stadthäuser auf. An der Ostbahnhofstraße öffnet sich die Blockbebauung zu einem öffentlichen, von städtischen Fassaden gefassten Platz. Dieser ist Zugang zu den zur Straße durchbindenden Läden, zu den Wohnungen und Büros aber gleichzeitig auch öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität und Veranstaltungsort. Das Preisgericht hebt diesen Platz als „[...] Tag wie Nacht öffentlich zugänglichen Ort [hervor], der zur Straße gewandt in der Geschichte des Kaufhofs bisher vermisst wurde“.

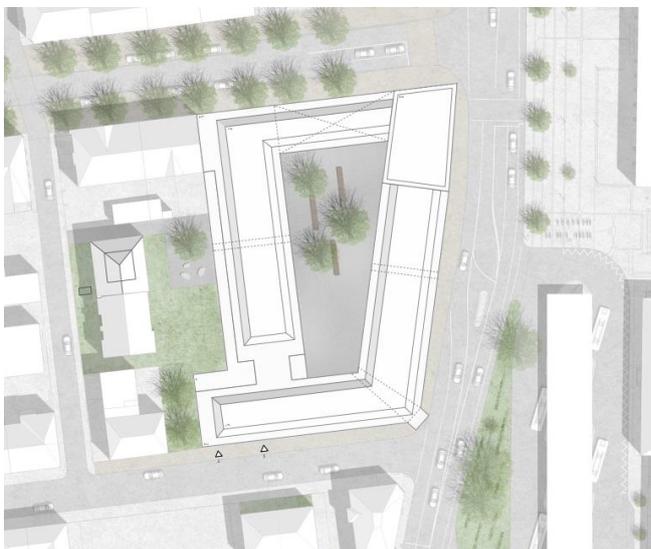


Abbildung 7 und 8: Lageplan und Perspektive - Beitrag Preisträger, April 2019 (ohne Maßstab, Quelle: Tilman Probst Architekten, München)

Innerhalb der Blockstruktur wird eine einheitliche und durchgehende Nutzungsgliederung ermöglicht: Dabei ist das gesamte Erdgeschoss dem Einzelhandel vorbehalten, wobei die Verkaufsflächen überwiegend zur Außen- bzw. Straßenseite hin orientiert sind. Im aktuell beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz wird dem Standort als wichtigem Einzelhandelsmagnet in der Innenstadt erhebliche Bedeutung zugemessen (siehe dazu „Entwicklungsperspektiven Kaufhof-Standort, Ostbahnhofstraße 36“ in Junker+Krusse Stadtforschung Planung, Einzelhandelskonzept, Dortmund 2018, Seite 107ff). Die Sicherung der Scharnier- und Magnetfunktion zwischen Hauptbahnhof und zentralem Versorgungsbereich soll demnach

durch ein multifunktionales Konzept mit Erhalt einer sinnvollen Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoss ist sichergestellt, dass die zukünftigen Einzelhandelsbetriebe maximal eine Fläche von 3.200 m² einnehmen und damit keine überdimensionierten Einzelhandelsangebote entstehen, die das vorgenannte Ziel konterkarieren.

In zwei Obergeschossen zur Maximilianstraße hin wird Büronutzung angeordnet. Zwei Treppenhäuser erschließen auf jedem Geschoss jeweils zwei Büroeinheiten, die flexibel und variabel für alle traditionellen und modernen Büroformen ausgebaut werden können.

In den weiteren Flächen der Obergeschosse befinden sich Wohnungen und Serviced Appartements sowie im obersten Turmgeschoß öffentlich zugängliche Gastronomie. 25 % der entstehenden Wohnfläche werden gemäß der Quotierungsrichtlinie (Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau in der Pfalz) als geförderter Wohnungsbau vorgesehen.

Im Laufe des Planungsprozesses stellte sich heraus, dass das Flurstück 5141 aufgrund von Grundstücksverfügbarkeiten nicht durch den Investor STL entwickelt werden, sondern durch den Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung bebaut werden soll. Beide Eigentümer verpflichten sich in einem städtebaulichen Vertrag das Vorhaben durchzuführen, wobei jedem der beiden Eigentümer die baulichen Maßnahmen zur Realisierung des Gesamtkonzeptes auf seinem Grundstück obliegen. Für die beiden Vorhabenträger gelten aus wirtschaftlichen Gründen unterschiedliche Realisierungszeiträume. Die aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Grundkonzeption wird nicht verlassen.

Trotz Beibehaltung der Grundkonzeption hat sich mit dem Fortschreiten der Planung gezeigt, dass marginale Anpassungen des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurfes erforderlich werden. Diese Änderungen werden nachfolgend skizziert:

- Entwicklung zwei vollflächiger Tiefgaragen mit einer gemeinsamen Zufahrt, um den Stellplatzbedarf zu befriedigen. Die ursprünglich geplante Einzelhandelsnutzung im 1. UG (Markthalle) entfällt somit. Der Wegfall der Einzelhandelsnutzung im Untergeschoss wird durch eine Vergrößerung der Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss kompensiert. Dadurch werden auch größere zusammenhängende Ladenflächen möglich. Der großzügig angedachte Platzbereich im Blockinnern erfährt in diesem Zusammenhang eine Verkleinerung seiner Fläche im südlichen Bereich.
- Im obersten Turmgeschoss sollen nicht nur Flächen für eine gastronomische Nutzung untergebracht werden, sondern auch Flächen für andere, der Öffentlichkeit zugängliche, Nutzungen.
- Das Turmgebäude an der Ecke Maximilianstraße/ Ostbahnstraße wird mit 38m geringfügig höher ausgeführt als es das ursprüngliche Wettbewerbsergebnis vorsieht (37,10 m). Die Gebäudeerhöhung ist als unwesentlich einzustufen und wird nicht wahrnehmbar in Erscheinung treten. Sie ist deshalb aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

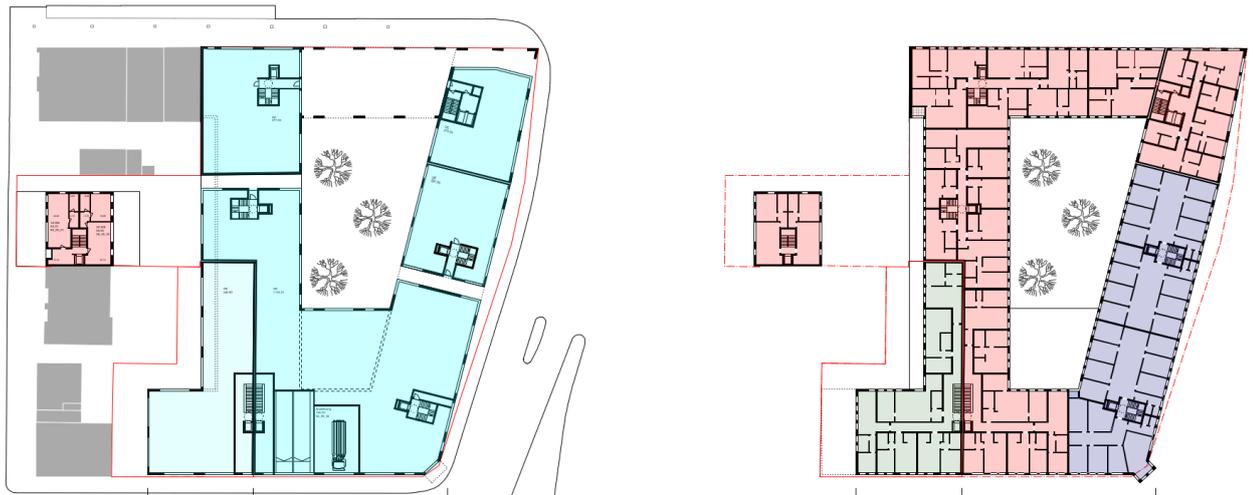


Abbildung 9 und 10: Lageplan EG (links) und 1. OG (rechts) – Überarbeitung Entwurf Preisträger, März 2020 (ohne Maßstab, Quelle: Tilman Probst Architekten, München)

Aufgrund des relativ kleinen Geltungsbereiches und der geplanten Überbauung ist eine intensive Durchgrünung des Vorhabens schwer möglich. Dennoch sollen Freiräume, wie der Innenhof mit Bepflanzung oder Dachbegrünungen entstehen.

5.2 Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Das Quartier ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Die direkte Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof bietet eine optimale Anbindung an den ÖPNV. Das Plangebiet liegt zentral am Rande der Altstadt und ist über die Maximilianstraße, Ostbahnstraße, Linienstraße und Landwehrstraße sehr gut zu erreichen. Der ruhende Verkehr wird auf zwei Tiefgaragenebenen, von der Linienstraße aus anfahrbar, gebündelt. Fußläufig und per Fahrrad ist das Gebäude von Norden, Osten, Westen und Süden aus sehr gut erreichbar.

In der innerörtlichen Fläche, die bereits als Einzelhandels-Kaufhaus genutzt wurde, sind bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die seitens der Versorgungsträger für das geplante Vorhaben zu überprüfen sind.

Gesammeltes Niederschlagswasser kann nicht in den Untergrund versickert werden, sondern ist über den Regenwasserkanalanschluss dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Maximilianstraße zu zuleiten.

5.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet „Urbane Nutzungen und Einzelhandel (einschließlich großflächiger Einzelhandel und eines Einkaufszentrums)“

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als Gebiet Sondergebiet „Urbane Nutzungen und Einzelhandel (einschließlich großflächiger Einzelhandel und eines Einkaufszentrums)“ definiert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und der angestrebten Zielsetzung für dieses Plangebiet.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereiches und dient daher der Belegung der östlichen Innenstadt Landaus. Mit dem geplanten Vorhaben soll eine Nutzungsmischung entstehen, die den Nutzungen im Umfeld entsprechen. Daher sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, nicht störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe (einschließlich großflächiger Einzelhandel und eines Einkaufszentrums), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, um einen urbanen Charakter zu schaffen. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoss ist sichergestellt, dass die Einzelhandelsbetriebe maximal eine Fläche von 3.200 m² einnehmen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz (Mai 2018, Junker+Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) deklariert den „Kaufhof-Standort“ als wichtigen Einzelhandelsmagneten zwischen Bahnhof und Altstadt, dem im Zuge der Einzelhandelsentwicklung in der Landauer Innenstadt besondere Bedeutung beizumessen ist.

Als sinnvolle, städtebaulich verträgliche Folgenutzung soll an diesem Standort, der dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zuzuordnen ist, ein multifunktionales Konzept entwickelt werden, das sowohl die Attraktivität des Standortes sichert, als auch durch entstehende Koppelungseffekte den Einzelhandel im Osten der Innenstadt stützt. Dabei soll darauf geachtet werden, dass nicht durch überdimensionierten Einzelhandel eine Polbildung bzw. innerstädtische Schräglage entsteht.

Die vorliegende Planung entspricht den im Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Szenario 2, welches ein multifunktionales Konzept vorschlägt. Die Erdgeschossflächen sollen dabei dem Einzelhandel und der Gastronomie vorbehalten sein. Die Flächen in den Obergeschossen sollen publikumsorientierte und zentrenprägende Dienstleistungen wie Büros, Praxen oder auch Gastronomie und daneben auch Wohnen beinhalten. Mit der Konzeption geht gemäß Einzelhandelskonzept eine Sicherung und Stärkung der Scharnier- und Magnetfunktion zwischen Hauptbahnhof und zentralem Versorgungsbereich sowie eine Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen einher (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 109).

Aus diesem Grund soll auch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und eines Einkaufszentrums möglich sein. Der Bebauungsplan soll bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eine größtmögliche Flexibilität schaffen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, welche Einzelhandelsbetriebe sich im Plangebiet ansiedeln werden. Es sollen sowohl einzelne großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die baulich und funktional getrennte Betriebe darstellen, so dass deren Verkaufsfläche nicht zusammengerechnet wird. Da die Flächen einheitlich geplant, realisiert und verwaltet werden, ist im Falle der Ansiedlung mehrerer selbstständiger Einzelhandelsbetriebe

mit Blick auf die Rechtsprechung nicht ausgeschlossen, dass die Einzelhandelsbetriebe ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO darstellen. Die Rechtsprechung nimmt ein Einkaufszentrum teilweise bereits bei einer Verkaufsfläche von unter 3.000 m² an (vgl. VG Saarland, Urteil v. 24.02.2010, Az. 5 K 850/09). Da die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe neben einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb oder als Alternative dazu städtebaulich gewünscht ist, ist auch ein Einkaufszentrum in diesem Bereich zulässig.

Das gewünschte Nebeneinander von Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und den festgesetzten Einzelhandelsnutzungen lässt sich in keinem Baugebiet der BauNVO darstellen, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes geboten ist. Die Ausweisung eines Kerngebietes kommt vorliegend nicht in Betracht, da das Baugebiet aufgrund der angespannten Wohnsituation gerade auch dem Wohnen dienen soll. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen kann zwar auch im Kerngebiet festgesetzt werden, setzt aber die Bezeichnung eines bestimmten Umfangs an Wohnnutzungen voraus. Es wird allgemein angenommen, dass in einem Kerngebiet Wohnnutzung höchstens zu 30 % ausgewiesen werden kann. Eine Beschränkung des zulässigen Wohnanteils ist vorliegend aufgrund der angespannten Wohnungssituation aber nicht gewünscht.

Die Festsetzung eines Mischgebietes oder eines urbanen Gebietes scheidet aus, da in diesem gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe nur unter bestimmten Voraussetzungen und Einkaufszentren nicht zulässig sind. Aus den oben dargestellten Gründen sollen im Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe und – mit Blick auf die Ansiedlung mehrerer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe – auch ein Einkaufszentrum zulässig sein.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung des Konzeptes werden maximal Einzelhandelsflächen von 3.200 m² realisiert. Somit wird es zu keiner Verkaufsflächenerweiterung kommen, die bisher bestehende Einzelhandelsfläche von ca. 5.500 m² wird weit unterschritten.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind deshalb auch nicht zu erwarten.

Gemäß Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (LARS consult GmbH, Memmingen) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen erfolgen im Rahmen des Schallgutachtens von Müller BBM, Planegg.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art sowie Tankstellen. Ziel ist es, unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen an dieser Stelle im Stadtgebiet entgegen zu wirken. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Erschließung grundsätzlich keine Eignung für Tankstellen auf. Vergnügungsstätten sollen insbesondere im unmittelbaren Umfeld zum Bahnhof aufgrund zu erwartender Trading-down-Effekte ausgeschlossen werden.

Ergänzend zum Katalog der zulässigen Nutzungen wird eine vertikale Gliederung des Sondergebietes festgesetzt. Die Neuordnung des Kaufhof Grundstückes verfolgt das städtebauliche Ziel, die Aufwertung des Quartiers, die unter anderem mit Sanierung des Straßenraumes der Bahnstraße begonnen wurde, weiter zu entwickeln. Durch ausschließliche Nutzung der Erdgeschoss-Flächen im Bereich SO1 und SO2 für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung wird eine Belebung und Attraktivität erreicht, die auf Grund der Lage am Bahnhof die Verbindungsachse in die Innenstadt weiter stärkt. In den westlichen Flächen entlang der Linienstraße ist mit einer geringen Publikumsfrequenz und geringer Ausstrahlung zu rechnen. Daher werden im Erdgeschoss des SO3 alle Nutzungsarten des Sondergebietes ermöglicht.

Die besondere Lage des obersten Vollgeschosses im turmartigen Gebäudeteil an der Maximilianstraße soll in erster Linie öffentlich zugänglich sein und den besonderen Ausblick über die Stadt einer breiten Bevölkerungsschicht ermöglichen. Daher werden Wohnnutzungen und wohnnutzungsartige Bereiche von Beherbergungsbetrieben in diesem Geschoss ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Anbau an das bestehende Haus im Westen, Landwehrstraße, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet definiert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des Umfeldes, das entlang der Landwehrstraße in diesem Bereich vorwiegend von Wohnen geprägt ist.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO wurden hingegen die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. Ziel ist unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen an dieser Stelle im Stadtgebiet entgegen zu wirken. Für die Ansiedlung von Läden und Schank- und Speisewirtschaften besteht kein städtebauliches Bedürfnis, da in der Umgebung des allgemeinen Wohngebietes, insbesondere auch im festgesetzten Sondergebiet, ausreichend Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften vorhanden sind. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Erschließung grundsätzlich keine Eignung für Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf – Gartenbaubetriebe benötigen meist eine gute Verkehrsanbindung, größere Verkaufsflächen und ins Besondere auch entsprechend zugeordnete Freibereiche. Tankstellen sind darüber hinaus aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen insbesondere im Nachtzeitraum nicht vorstellbar. Beherbergungsbetriebe werden hier ebenfalls ausgeschlossen, da das Umfeld in der Landwehrstraße vorwiegend von Wohnen geprägt ist und entsprechende Nutzungen im Plangebiet im Sondergebiet angesiedelt werden können.

Ebenfalls ausgeschlossen wurden Vergnügungsstätten aller Art. Vergnügungsstätten lösen regelmäßig unerwünschte städtebauliche Beeinträchtigungen, besonders in den Abendstunden aus und sind an dieser Stelle im Stadtgebiet mit den gewünschten städtebaulichen Zielen einer hochwertigen und qualitätvollen, zentrumsnahen Quartiersentwicklung nicht vereinbar.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf dient der Innenentwicklung. Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage zwischen Bahnhof und Altstadt. Ziel ist es eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern (§1 BauGB).

So gilt es hier eine für Innenstadtlagen angemessene Dichte zu erreichen. Innerhalb der Innenstadt besteht ein großer Flächenbedarf mit hohem Nutzungsdruck. Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des heute zum Teil leerstehenden und mit Bauschäden versehenen Gebäudes ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht damit grundsätzlich dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet mit einer maximalen Grundfläche (GR) und einer maximalen Geschossfläche (GF) in m² festgesetzt. Die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für

„Sondergebiete“ (SO) liegen bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 sowie für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) bei einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2. Aufgrund der städtebaulichen Dominante des Turmes werden die vorgegebenen Obergrenzen überschritten.

Die aus der maximal zulässigen GR ermittelte GRZ für das Sondergebiet beträgt 0,74 und die GFZ 4,14, was eine Unterschreitung der Obergrenze von 0,06 und für die GFZ eine Überschreitung von 1,74 bedeutet. Die GRZ für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,34 und die GFZ 1,55, was für die GRZ eine Unterschreitung von 0,06 und für die GFZ eine Überschreitung von 0,35 ergibt.

Um die erforderliche Zahl an Stellplätzen nachweisen zu können, wird eine vollflächige Unterbauung zugelassen, die rechnerisch eine maximale GRZ von 1,0 erfordert. Unterirdische Gebäude können unter Beachtung der Festsetzungen zur Überdeckung von Tiefgaragen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO mit den bezeichneten Anlagen bis zu einer vollflächigen Unterbauung in städtebaulich begründeten Fällen überschritten werden.

Die Obergrenzen können nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe es erfordern, die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Überschreitung der Obergrenze ist aus Folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und resultieren aus der besonderen örtlichen Situation und der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge:

- Entsprechend dem städtebaulichen Konzept vom 1. Preisträger Büro Tilman Probst Architekten, München, soll eine städtebauliche Dominante mit einer geschlossenen Blockrandbebauung gesetzt werden und so ein neues Tor zur Innenstadt entstehen.
- Mit dem Vorhaben soll dem vordringlichen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachgekommen werden. Im Bereich der Stadt Landau stehen angesichts des Entwicklungsdruckes für Wohnraum nur begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung. Zudem ist das Plangebiet durch die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Bahn, Bus) sehr gut erschlossen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist durch die großzügige Hofsituation gewährleistet, die Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen in zwei Untergeschossen untergebracht, die eine vollflächige Unterbauung der Tiefgarage notwendig machen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Lärmschutz vorgesehen.
- Die hohe bauliche Dichte ist auch in Anbetracht einer guten Anbindung an das Bus- und Bahn-Netz angemessen - sonstige öffentliche Belange stehen den geplanten Nutzungsüberschreitungen nicht entgegen. Durch die Festsetzung der GF und der GR wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

5.3.3 Bauweise:

Das Plangebiet grenzt im westlichen Bereich teilweise an vorhandene Baustrukturen an. Es wird weiterhin durch nördlich, östlich, südlich und weiter westlich liegende Straßenzüge begrenzt. Der Bestand, für den mit der Bauleitplanung eine Nachnutzung entwickelt werden soll, grenzt gen Westen ebenfalls an die

Bestandsgebäude und die sich daran anschließenden Freiflächen mehrgeschossig an. Eine Aufgabe der Planung besteht daher darin, für diese teils beengte nachbarliche Situation im Bestand eine städtebaulich ansprechende Lösung zu finden, die gleichermaßen nachbarliche Belange wie auch die Belange der Vorhabenträger an einer sinnvollen Baurechtsnutzung berücksichtigen.

Das Ergebnis des der Bauleitplanung vorausgehenden Realisierungswettbewerbes formuliert für die besondere Torsituation am Rande der Innenstadt durch den turmartigen Baukörper an der Ecke Ostbahnstraße/ Maximilianstraße zum einen eine städtebauliche Dominante, zum anderen eine geschlossene Hofbebauung, die umlaufend durch Baukörper in gerader Flucht ausgebildet werden soll. Der durch die breite Öffnung gut zugängliche, öffentliche Innenhof bietet auf Grund der gewählten Größe Aufenthaltsqualität mit urbanem Charakter und ermöglicht eine städtebauliche und auch wirtschaftliche Aufwertung des wichtigen Scharnierbereichs zwischen Bahnhof und Innenstadt. Der Innenhof stellt somit ein Kernelement des städtebaulichen Konzepts dar, für das auch die hier geplante Größenordnung unerlässlich ist. Ein kleiner Hof würde nicht mehr die Aufenthaltsqualität bieten können die städtebaulich zwingend gefordert ist. Dieser würde aller Voraussicht nach dazu führen, dass die Fläche nicht mehr angenommen wird und eine negative Quartiersentwicklung (Trading-Down-Effekte) einsetzt.

Die vorliegende Bauform wurde bereits im Zuge des durchgeführten Wettbewerbes im Vergleich zu unterschiedlichsten städtebaulichen Konzeptentwürfen geprüft und sichert eine hohe stadträumliche Qualität sowie einen hohen Wohn- und Arbeitswert in den neu geschaffenen Gebäuden. Ziel ist, die im Rahmen des Stadtumbauprozesses begonnene Aufwertung des Quartiers durch die Neuordnung des Kaufhofgeländes weiterzuführen und durch ein attraktives Bau- und Nutzungskonzept nachhaltig zu stärken.

Um dieses städtebauliche Konzept einer Blockrandbebauung mit einem großen geschlossenen Innenhof planungsrechtlich bindend umzusetzen, werden eine abweichende Bauweise sowie umlaufend Baulinien festgesetzt. Diese Baulinien verlaufen – jedenfalls nach einer noch zu vollziehenden Grundstücksarrondierung – in großen Teilen entlang der Grundstücksgrenzen. Dies führt dazu, dass Abstandsflächen gem. § 8 Abs.1 S.2 LBauO für die grenzständigen Außenwände nicht erforderlich sind. Soweit die Baulinien nicht auf der Grundstücksgrenze liegen, greift §8 Abs.11 LBauO. Danach verringern sich die Abstandsflächen, wenn sie aus zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans folgen und die Belichtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Insofern sind die vom Abstandsflächenrecht geschützten Belange einer ausreichenden Belichtung, Belüftung, Besonnung und Wahrung des Wohnfriedens vertieft zu betrachten und zu prüfen, ob das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird und eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke vermieden wird.

Entlang der Ostbahnstraße, Maximilianstraße und Linienstraße wird durch die Festsetzung der Baulinien die im Quartier vorherrschende Blockrandbebauung fortgesetzt, wobei die – fiktiven - Abstandsflächen teilweise die Straßenmitte überschreiten (tatsächlich fallen die Abstandsflächen rechtlich aufgrund von § 8 Abs. S. 2 LBauO nicht an). Betroffen sind dadurch der nördlich liegende Parkplatz und der östlich liegende Bahnhofsvorplatz; eine Beeinträchtigung der Nutzung dieser teils öffentlichen Flächen geht davon allerdings nicht aus (Siehe Abbildung 11).

In der nachfolgenden Abbildung sind die Abstandsflächen dargestellt, auch soweit diese bei grenzständigen Außenwänden eigentlich nicht anfallen.

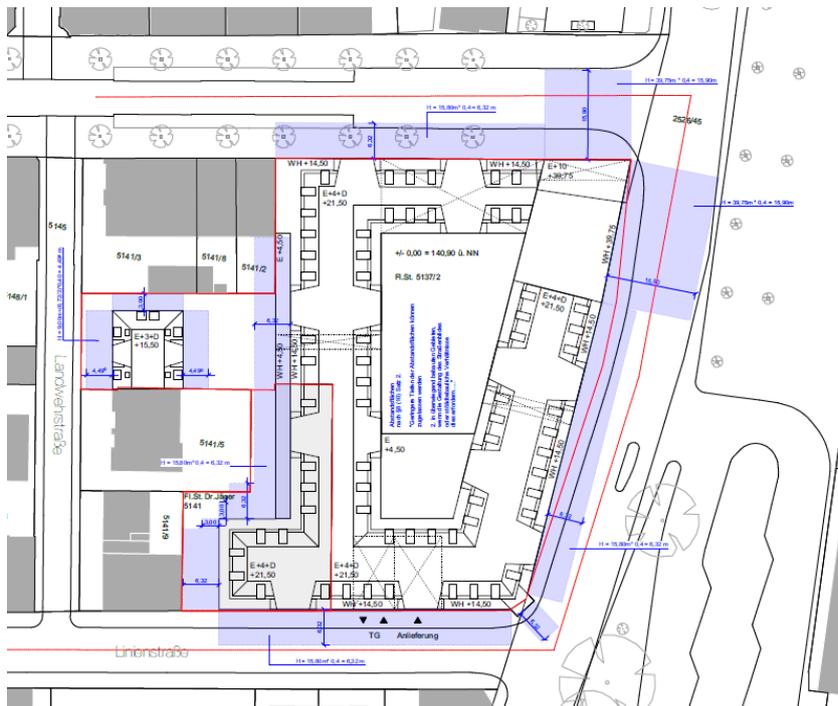


Abbildung 11: Ermittlung der Abstandsflächen nach LBO

An der Grundstücksgrenze zu Flur Stück Nr. 5141/2 wird auf eine Tiefe von ca. 14m durch gegengleichen Grenzanbau der Blockrand zum Bestand in der Maximilianstraße geschlossen. Im weiteren Verlauf wird auf eine Länge von ca. 10m ein direkter Grenzanbau bis zu einer Höhe von 4,50m vorgegeben, der als geschlossene Brandwand ausgebildet sein muss. Dieser Anbau ist zum einen dem Flächenbedarf bzw. dem wirtschaftlich sinnvoll nutzbaren Zuschnitt der im Erdgeschoss vorgesehenen Flächennutzungen für Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistung geschuldet.

Ein wesentliches Ziel der Neuordnung des bisherigen Kaufhofkomplexes ist es, ein tragfähiges städtebauliches Konzept zu etablieren, das insbesondere durch eine Einzelhandelsnutzung in der Erdgeschoßzone zu einer Belebung des gesamten Quartieres führt. Daher kommen dem Flächenzuschnitt und der Größe der Flächen zur Wahrung ihrer Funktionalität eine besondere Bedeutung zu. Ein Abrücken von der Grenze zur Einhaltung der Mindestabstandsflächentiefe von 3m würde eine Verschlechterung der Nutzbarkeit oder – im Falle einer Verschiebung des Baukörpers in diesem Bereich – eine Verringerung der Innenhofgröße im wichtigen Zugangsbereich von der Ostbahnstraße bedeuten. Damit würde ein Kernthema des städtebaulichen Konzeptes beeinträchtigt, weil der zentrale Innenhof nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann (Trading-Down-Effekt, siehe oben).

Dem gegenüber stellt die neu festgesetzte Grenzbebauung von max. 4,5m Höhe eine erhebliche Verbesserung für das benachbarte Grundstück zum Bestandsgebäude dar, das eine durchgängige Grenzbebauung mit einer Höhe von 9,40 m aufweist. Die Ausbildung als Brandwand verhindert auch zukünftig den Einblick ins Grundstück und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes dar.



Abbildung 12: Bestandssituation an der Grundstücksgrenze Flur Stück Nr. 5141/2

Der Hauptbaukörper, der im Westen die geschlossene Hofsituation bildet, wird mit einer maximalen Traufhöhe von 14,5m in gerader Flucht bis zum Querbau an der Linienstraße geführt. Diese Traufhöhe entspricht den im Quartier und entlang der Ostbahnstraße vorherrschenden Traufhöhen. Gegenüber dem erdgeschossigen Grenzanbau werden die aufgehenden Geschosse um 2,60m zurückgesetzt und ebenfalls durch eine Baulinie definiert. Damit ergibt sich eine gestufte Ausbildung des Gebäudevolumens, wodurch eine erdrückende Wirkung des Neubaus auf das Nachbargrundstück vermieden werden kann.

Welche Auswirkungen die neue Bebauung des Kaufhofgrundstückes durch die abweichende Bauweise mit Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf das benachbarte Grundstück auf einer Länge von ca. 10 m aufweist, wurde durch eine Verschattungssimulation überprüft. Dazu wurde im Grenzbereich das Gebäude auf den Mindestabstand von 3 m gem. LBO zurückgesetzt und ab einer Höhe von 7,5m so gestaffelt, dass die Abstandsflächen auf dem Flur Stück Nr. 5137/2 zu liegen kommen (vergleiche Abbildung 13).

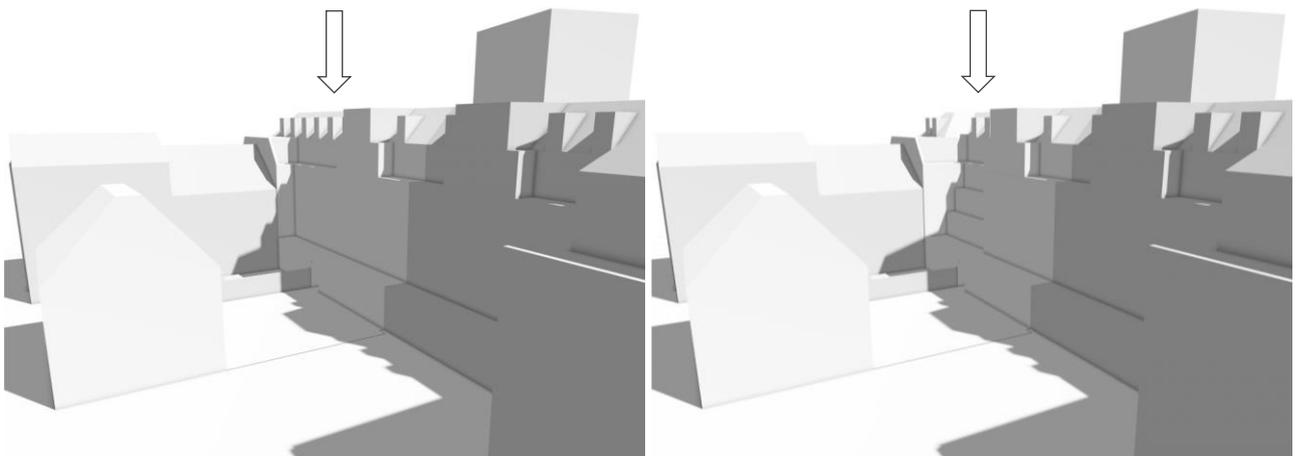


Abbildung 13: Verschattungssimulation für 22.April, 11.00 Uhr (Quelle Tilman Probst Architekten)

Da der Ersatzbau des bisherigen Kaufhofgebäudes im Osten des betroffenen Nachbargrundstückes liegt, sind die Vormittagsstunden für die Beurteilung ausschlaggebend. In nachfolgender Abbildung wurde der

Schattenwurf am 22. April um 11.00 Uhr für die Planung der Situation mit einer gestaffelten Fassade gegenübergestellt.

Im Ergebnis wird sichtbar, dass ein entsprechender Rücksprung und eine weitere Abstufung des Gebäudes im fraglichen Bereich keine veränderte Belichtung und Besonnung für das betroffene Nachbargrundstück zur Folge hat. Auch die Möglichkeit zur Einsichtnahme auf das benachbarte Grundstück würde sich bei Umsetzung der Planungsalternative nicht erheblich verändern. Zudem ist im innerstädtisch dicht bebauten Bereich grundsätzlich von eingeschränkten Sichtbeziehungen und geringeren Sozialabständen auszugehen. Hinzu kommt, dass die betroffene Freifläche auf dem Grundstück 5141/2 im Bestand auch aufgrund der vom betroffenen Eigentümer selbst errichteten rückwärtigen Garagen nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität besitzt. Insofern können durch die vorgesehene gradlinige Baukörperausbildung in der Innenstadtlage keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Nachbargrundstück festgestellt werden.

Zu berücksichtigen ist auch das städtebauliche Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bei einer Reduzierung des geplanten Baukörpers würden durch den Flächenverlust ca. 2 geförderte Wohnungen entfallen. Auch dies spricht – wenn auch nicht ausschlaggebend – gegen eine Veränderung des Baukörpers. Maßgeblich ist, dass die aufgezeigten Alternativen letztlich kaum eine Verbesserung für das betroffene Nachbargrundstück bringen, während der Verlust an städtebaulicher Qualität und auch der Flächenverlust für die Vorhabenträger erheblich ist.

Den Belangen des benachbarten Grundstückseigentümers an einer möglichst uneingeschränkten Besonnung und Belichtung sowie einer unbeeinträchtigten Grundstücksnutzung wird daher das Ziel einer Aufwertung des Stadtquartiers durch Schaffung attraktiver Einzelhandelsflächen und Nutzungsintensivierung mit einer gutachterlich empfohlenen Mischung aus Büro- und Wohnflächen gegenübergestellt und nach Abwägung der städtebaulichen Weiterentwicklung Vorrang gegenüber den privaten Belangen eingeräumt.

Eine geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen gem. LBauO ergibt sich durch die Festsetzung der Baulinien auch auf dem Grundstück 5141/5. Der hofumschließende Gebäuderiegel wird hier entlang der Linienstraße weitergeführt, um eine durchgängige straßenbegleitende Bebauung im Sinne der quartierstypischen Blockbebauung zu bilden. Das städtebauliche Ziel eines einheitlichen Straßenbildes mit durchgängiger Traufhöhe und Gebäudetiefe steht in diesem Bereich einer flächenmäßig sehr geringen Überschreitung gegenüber. Auf Grund der geringen Ausdehnung und der Randlage der Überschreitung in der südöstlichen Grundstücksecke ist jedoch auch hier gewährleistet, dass ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung auf dem Nachbargrundstück gegeben sind und eine Rücknahme der Gebäudeflucht keine nennenswerte Verbesserung der Einsichtmöglichkeit, des Schattenwurfes usw. zur Folge haben würde.

Die Zugänglichkeit des Innenhofes für die Öffentlichkeit, die für die Attraktivität des Nutzungskonzeptes große Bedeutung hat, wird durch Festsetzung eines breiten Durchganges im Norden bzw. zweier schmaler Durchgänge nach Westen und Osten, die auch als Hauseingänge dienen, sichergestellt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im SO mit Baulinien und im WA mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, jedoch zurückbleiben. Bei Baulinien sind Gebäude und Gebäudeteile mit einer Gebäudekante auf diese zu platzieren. Mögliche Unter- und Überschreitungen der Baulinie sind mit folgenden Bauteilen zulässig:

- Ein Erker bis zu einer Tiefe von 2,5m und einer Breite von 5,0m (Überschreitung) im Kreuzungsbereich Linienstraße/Maximilianstraße.
- Staffelgeschosse im Dachgeschoss mit einer Tiefe von 2,0m (Unterschreitung).

Die Höhenentwicklung der Baukörper liegt grundsätzlich bei einer maximalen Gebäudehöhe von 21,50m (Ausnahme einzelnes Wohngebäude im Westen: Gebäudehöhe bei 15,50m), was einer Geschossigkeit von sechs Geschossen entspricht. Ausnahme bildet jedoch die städtebauliche Dominante im Nordosten, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 38m. Bis auf diesen Gebäudeteil werden die Gebäudehöhen aus der unmittelbaren Umgebung eingehalten. Die Gebäudehöhe von 38m wird an dieser besonderen Stelle als vertretbar angesehen, da hier das Tor zur Innenstadt durch die weithin erkennbare Landmarke sichtbar gemacht werden soll.

5.3.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Linienstraße. Es ist aus wirtschaftlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nur eine Zufahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage geplant. Durch Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage kann eine konflikt- und störungsfreie Erschließung und Nutzung des Plangebietes gewährleistet werden. Die Anzahl der Fahrrad- und PKW-Stellplätze ist anhand der Vorgaben der Stadt Landau zu ermitteln und im Rahmen der Baugenehmigung für die geplanten Nutzungen in ausreichender Zahl innerhalb der Tiefgarage oder über deren Ablösung (Stellplatzablösesatzung) nachzuweisen.

Aufgrund der in der städtebaulichen Zielsetzung geforderten Dichte entsteht eine hohe Anzahl an Wohneinheiten. Um die erforderliche Zahl an Stellplätzen nachweisen zu können, wird eine vollflächige Unterbauung zugelassen, die rechnerisch eine maximale GRZ von 1,0 erfordert. Unterirdische Gebäude können unter Beachtung der Festsetzungen zur Überdeckung von Tiefgaragen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO mit den bezeichneten Anlagen bis zu einer vollflächigen Unterbauung überschritten werden.

Fahrradstellplätze der Bewohner sind in den Tiefgaragen zu integrieren, um ein qualitätsvolles Erscheinungsbild des Außenraumes garantieren zu können.

Straßenverkehrsfläche wird nur im Nordosten, zur Verbreiterung des Gehweges sowie im östlichen Bereich entlang der Maximilianstraße festgesetzt. Ansonsten werden keine weiteren öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet erforderlich, da das Gebäude an drei Seiten bereits durch Straßenverkehrsflächen erschlossen ist.

Im Nordosten wird eine Fläche mit Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die Fläche liegt nicht im Eigentum der STL, sondern gehört der Stadt und wird durch den Neubau überplant.

5.3.5 Grünordnung

Die Bebauung des Areals bedeutet eine Umnutzung der bereits genutzten Fläche und stellt somit keinen erheblichen Eingriff in die vorhandenen Strukturen dar. Um den Eingriff zusätzlich zu minimieren wurden in der Satzung zum vorliegenden Bebauungsplan planzeichnerische und textliche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Die Planung sieht die Begrünung des Innenhofes vor. Ziel dabei ist die Schaffung von Aufenthaltsqualität und Verbesserung des Kleinklimas.

Die Flachdächer sind mindestens zu 80% extensiv zu begrünen, um eine klimatische Verbesserung des Areals (Minderung der Temperaturextreme) zu erreichen.

Auf dem Grundstück der geplanten Doppelhausbebauung soll ebenfalls eine - der innerstädtischen Lage entsprechende - Begrünung mit Bäumen stattfinden.

5.3.6 Schallschutz

Die Neuordnung des Plangebietes zielt auf eine städtebauliche Aufwertung des bisherigen Kaufhofgrundstückes durch Ansiedlung eines vielfältigen Nutzungskonzeptes aus Einzelhandel und Gastronomie, Gewerbe und Wohnen. Da es sich um ein innerstädtisches Grundstück mit bestehender Verkehrslärmbelastung durch die umliegenden Straßen und den Bahnverkehr handelt, ist die Lärmsituation zu prüfen und ein gegebenenfalls vorliegender Lärmkonflikt zu lösen. Dazu wurde eine Schalltechnische Untersuchung von Müller BBM, Planegg erstellt (23. April 2020, Bericht Nr. M149986/02), in der die folgenden Themen schalltechnisch untersucht und bewertet wurden:

Ermittlung der auf das Bauvorhaben einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Verkehrswege (Straße + Schiene) und Beurteilung nach der DIN 18005 in Verbindung mit der 16. BImSchV sowie Ermittlung der vom Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen der gewerblichen Anlagen in der Nachbarschaft und Beurteilung nach der TA Lärm. Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis Verkehrsgeräusche

Die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 von 60 dB(A) für Mischgebiete (MI) in der Tagzeit werden an der Maximilianstraße um 7 bis 15 dB, an der Ostbahnstraße um bis zu 11 dB und an der Linienstraße ebenfalls um bis zu 11 dB überschritten, an den geräuschabgewandten Fassaden im Westen sowie im Innenhof und im MI eingehalten.

In der Nachtzeit wird der ORW von 50 dB(A) an der Maximilianstraße um 7 bis 14 dB, an der Ostbahnstraße um bis zu 11 dB und an der Linienstraße um bis zu 11 dB überschritten. An den geräuschabgewandten Fassaden wird der ORW eingehalten.

In den Freibereichen wird der ORW von tagsüber 60 dB(A) zum Großteil eingehalten. Nur im Bereich der Durchgänge in den Innenhof sind lokale Überschreitungen von bis zu 6 dB möglich.

Die im Rahmen der Abwägung häufig herangezogenen Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags werden an der Maximilianstraße um bis zu 10 dB und in den Eckbereichen der Ostbahn- und der Linienstraße um bis zu 7 dB überschritten, ansonsten eingehalten. Auf den Freibereichen wird der Immissionsgrenzwert mit Ausnahme des direkten Durchgangsbereichs zur Maximilianstraße nur flächendeckend eingehalten.

In der Nachtzeit wird der IGW von 54 dB(A) an der Maximilianstraße um bis zu 10 dB, an der Ostbahn- und der Linienstraße in den Eckbereichen zur Maximilianstraße um bis zu 7 dB überschritten und an den geräuschabgewandten Fassaden eingehalten.

Insbesondere die hohen Überschreitungen an der Maximilianstraße sind als sehr kritisch einzustufen, da hier die in der Rechtsprechung regelmäßig genannten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von ca. 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in der Tagzeit um bis zu 5 dB und in der Nachtzeit um bis zu 4 dB überschritten werden. Diese Werte werden tags bis zum 5. OG und nachts bis zum 4. OG überschritten. Daher sind Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm

Der vorbeschrieben Lärmkonflikt ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu lösen und in den textlichen Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB zu treffen. Im Gutachten werden die aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglichen Schallschutzmaßnahmen angesprochen. Der Trennungsgrundsatz stellt für eine Bauleitplanung im innerstädtischen Bestand kein ausreichendes Hilfsmittel dar. Sofern keine ausreichenden Abstände zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung nicht realisierbar sind, sind weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Auf Grund des Grundstückszuschnittes und der innerstädtischen Lage ist jedoch weder eine Vergrößerung des Abstandes der geplanten Bebauung zu Maximilianstraße oder die Errichtung ausreichend wirksamer Abschirmeinrichtungen zielführend möglich.

Die Errichtung einer Schallschutzwand ist insbesondere wegen des geringen Abstands der Bebauung zur Maximilianstraße hin und der Höhe der zu schützenden Wohngebäude nicht praktikabel. Das Stadtbild des innerstädtischen Quartiers mit in weiten Teilen historischer Bausubstanz soll durch Fortführung der straßenbegleitenden Blockrandbebauung in seiner Eigenart beibehalten werden. Allein die Ausbildung einer turmartigen Bebauung an der Kreuzung Ostbahnstraße/Maximilianstraße setzt einen zeitgemäßen städtebaulichen Akzent, der Hauptbaukörper soll sich in Abmessungen und Gestaltung in den Bestand einfügen.

Auf der anderen Seite ist die städtebaulich festgesetzte Ausbildung einer geschlossenen Blockrandbebauung aus schalltechnischer Sicht sogar als günstig zu bewerten, da eine vom Lärm abgeschirmte, ruhige Innenhofsituation geschaffen wird. Damit wird bei entsprechender Grundrissgestaltung möglich, dass „durchgesteckte“ Wohnungen eine geräuschabgewandte Orientierung der Schlafräume aufweisen können.

Grundsätzlich sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach Möglichkeit so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster in einem Fassadenbereich ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm möglich ist. Ein der Bedarfssituation der Stadt Landau und der innerstädtischen Lage angemessener Wohnungsmix erfordert allerdings eine Bandbreite von großen und kleineren Wohnungen, wobei insbesondere für die Kleinwohnungen und Appartements eine Orientierung ausschließlich an lauten Fassaden zur Maximilianstraße nicht ausgeschlossen werden kann. Für diese müssen daher weitergehende Maßnahmen getroffen werden. Hierbei sind gemäß Gutachten zwei Bereiche, in denen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume liegen, zu unterscheiden (siehe Abb. 14):

Pegelbereiche von größer als 70 dB(A) tags bzw. > 60 dB(A) nachts (rote Markierung) mit Werten oberhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung sowie Bereiche mit Beurteilungspegeln von größer als 64 dB(A) tags bzw. > 50 dB(A) nachts (blaue Markierung), die unter dem Schwellenwert liegen.

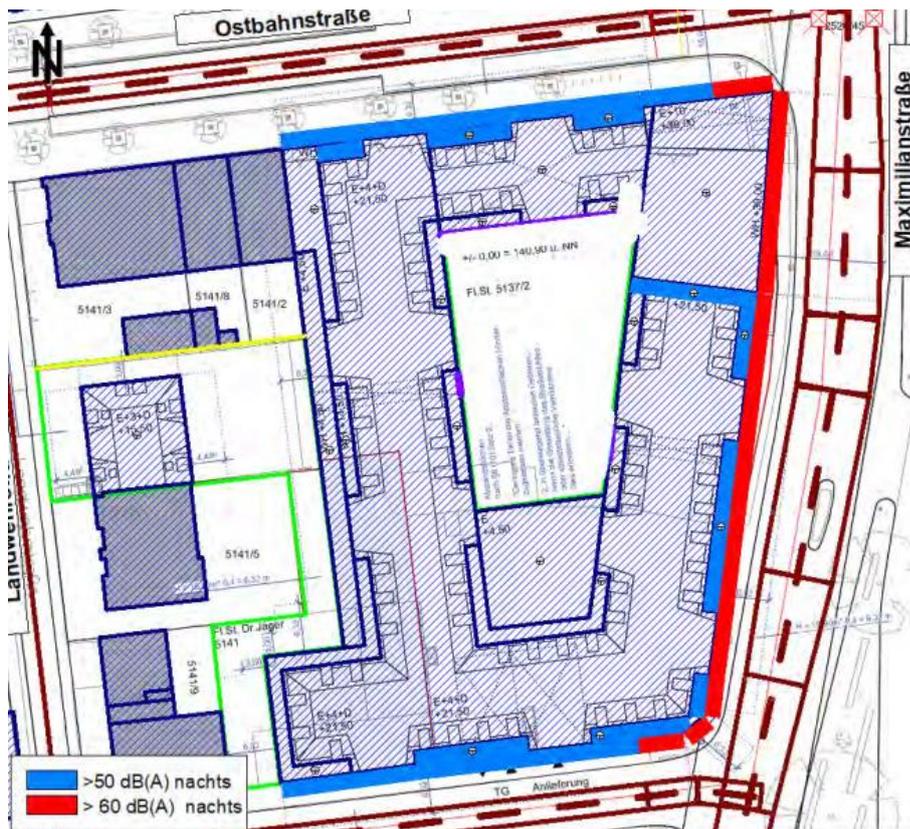


Abbildung 14: Fassaden des Bauvorhabens mit Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) bzw. > 60 dB(A) nachts (Schalltechnische Untersuchung von Müller BBM, Planegg, 23. April 2020, Bericht Nr. M149986/02)

Die stockwerksgenaue Untersuchung der Ostfassade (Schallgutachten Müller-BBM Bericht Nr. M149986/02 Seite 17-18) zeigt, dass im Bereich des Turmes die Bereiche vom Erdgeschoss bis einschließlich 5. Obergeschoss sowie im südlichen Teil der Ostfassade die Bereiche vom EG bis einschl. 3. OG in den Pegelbereich oberhalb des Schwellenwertes fallen. Für Wohnungen mit Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die als Schlafräume genutzt werden und ausschließlich an diesen Fassaden liegen, sind besondere baulich-technische Maßnahmen erforderlich, die den Beurteilungspegel mindestens auf die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts vor den offenbaren Fenstern reduzieren. In Frage kommen dazu grundsätzlich verglaste Vorbauten, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden oder spezifische Fensterkonstruktionen wie zum Beispiel das sog. „Hafencity-Fenster“. Damit ist sicherzustellen, dass im Inneren der Gebäude für Wohnnutzung zumutbare Wohn- und Lebensverhältnisse erreicht werden können und nachts ein weitgehend störungsfreies Schlafen ermöglicht wird.

Die somit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einbindung des Neubaus in das historische Quartier und den Anforderungen des Stadtbildes im Umfeld historischen Baubestandes in Einklang zu bringen. Die allgemein üblichen verglasten Vorbauten stehen in einem das Stadtbild störenden Kontrast zum Duktus der im Bestand prägenden Lochfassaden aus Mauerwerk bzw. Sichtziegeln. Daher sollen hier vergleichbare Maßnahmen wie belüftete Schallschutzloggien oder besondere Kastenfenster vorgesehen werden, die eine Belüftung der Aufenthaltsräume bei teilgekipptem Fenster unter gleichzeitiger Sicherstellung des erforderlichen Innenschallpegels ermöglichen oder technische Belüftungseinrichtungen, die die entsprechend ausreichende Frischluftversorgung sicher stellen.

An den blau markierten Fassaden (Bereiche mit Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags bzw. > 50 dB(A) nachts) ist der Schallschutz für Schlafräume mit Schallschutzfenstern in Kombination mit schallgedämmten

Lüftungseinrichtungen sicher zu stellen, sofern durch eine günstige Grundrissgestaltung nicht bei wenigstens einem Fenster des Schlafrums die erforderlichen Verkehrslärm-Beurteilungspegel eingehalten werden. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden und an denen die Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Für gewerbliche Nutzungen/ Büroräume in den vorgenannten Bereichen sind diese Anforderungen nicht erforderlich. Hier sind lediglich schalldämmende Lüftungseinrichtungen mit Kombination mit Schallschutzfenstern vorzusehen, sofern der Büroraum nicht an einer Fassade mit Beurteilungspegeln kleiner gleich 70 dB(A) tags belüftet werden kann.

Die Anordnung von offenen Balkonen ist in diesen Bereichen aus Schallschutzgesichtspunkten ebenfalls ausgeschlossen. Ein Hervortreten von Balkonen aus der Fassade ist bereits durch die Festsetzung der Baulinie ausgeschlossen und wären insofern nur als offene Loggien möglich, die dann jedoch als geschlossene Loggien ausgebildet werden müssten.

Bezüglich der erforderlichen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen wird im Gutachten Müller BBM der Weißdruck der DIN 4109 Stand 2018 zu Grunde gelegt, der dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht. Gemäß der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sind für das gesamte Plangebiet erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen. Dazu ist ein Schallschutznachweis für Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 erforderlich. Für den Innenhof kann der Pegel im Rahmen des Schallschutznachweises gem. DIN 4109-2 Punkt 4.4.5.1 gemindert werden, sofern sichergestellt wird, dass dauerhaft keine lauten Nutzungen stattfinden.

Ergebnis Gewerbegeräusche

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden durch das Plangebiet in der Nachbarschaft tags um mindestens 7,4 dB und nachts um mindestens 4,7 dB unterschritten. Die höchsten Schallimmissionen treten an den Immissionsorten IO 1 bis IO 3 an der Linienstraße im direkten Einflussbereich der Tiefgaragenzufahrt sowie der Lieferzone auf.

In der Tagzeit werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten. Somit ist die Zusatzbelastung durch das Bauvorhaben im Regelfall irrelevant im Sinne der TA Lärm.

In der Nachtzeit stellt das Plangebiet gemäß den Eindrücken vor Ort an den Immissionsorten IO 1 bis IO 3 die Hauptgeräuschquelle dar. An dem am stärksten betroffenen Immissionsort IO 2 ist demnach mit keiner maßgeblichen gewerblichen Geräuschvorbelastung zu rechnen. In Summe (Zusatz— und Vorbelastung) ist hier mit einer Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm zu rechnen.

An den Immissionsorten IO 4 bis IO 12 werden die Immissionsrichtwerte nachts um mindestens 9 dB unterschritten, somit ist die Zusatzbelastung durch das Plangebiet im Regelfall irrelevant im Sinne von Kapitel 3.2.1 der TA Lärm.

Für das Plangebiet selbst ergeben sich allein für den direkt über der Tiefgarage liegenden Immissionsort eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 1.1 dB.

Schallschutzmaßnahmen zum Gewerbelärm

So die der Untersuchung zugrunde liegenden Rahmenbedingungen und Schallschutzmaßnahmen in der weiteren Planung berücksichtigt werden, können die Anforderungen der TA Lärm an den einschlägigen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Insofern werden die schutzwürdigen Interessen der Nachbarn ausreichend berücksichtigt und nicht durch die Neuordnung des Kaufhof-Grundstückes in unzumutbarer Weise zusätzlichen Lärmbelastigungen ausgesetzt. Folgende Maßnahmen werden daher als Schallschutzfestsetzungen verbindlich vorgegeben:

Durch Festsetzung des Zufahrtsbereiches zur Tiefgarage in der Linienstraße und die durch die Baulinie vorgegebene Straßenrandbebauung muss die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage in das Gebäude integriert werden. Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend zu verkleiden und alle baulich-technischen Einrichtungen wie Rolltor, Regenrinne, Fahrbahnbeläge usw. sind lärmarm auszuführen, um die Geräuschabstrahlung der Tiefgaragen-Zu- und Abfahrt nicht nennenswert zu erhöhen.

Durch die Nutzung der Tiefgarage in der Nachtzeit ergeben sich mit Ausnahme der direkt über der Tiefgarage liegenden Immissionsortes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Im 1.OG sind entlang der Linienstraße Wohnungen vorgesehen, deren Grundrisse auf Grund der Flächengröße der darunterliegenden Tiefgaragenrampe nicht so organisiert werden können, dass Schlafräume nicht im direkten Einwirkungsbereich der TG-Rampe liegen. Auf Grund der geringfügigen rechnerischen Überschreitung von 1,1 dB wird ein grundsätzlicher Verzicht auf die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht als erforderlich angesehen.

Die Lage der Anlieferzone für die Gewerbeeinheiten ist ebenfalls durch Festsetzung des Zu- und Abfahrtsbereichs auf die Linienstraße beschränkt. Zur Einhaltung der Schutzbedürfnisse der benachbarten Immissionsorte ist die Anlieferung nur im Tagzeitraum zulässig über eine entsprechend schallgedämmte geschlossene Lieferzone mit Tor.

5.4 Baugrundgutachten

Kampfmittel

Das Baugrundgutachten des IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt/Weinstraße vom 22.01.2020 bestätigt die Kampfmittelfreiheit innerhalb des Geltungsbereichs. Gegen die Ausführung von Bauarbeiten auf dieser Fläche bestehen keine Bedenken.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auch auf den untersuchten Flächen weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten sind in diesem Bereich sofort einzustellen.

Die vorliegenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden im Folgenden aufgeführt (IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt/Weinstraße, 22.01.2020).

Baugrundverhältnisse

Lithologische Gliederung

„Naturräumlich ist das Untersuchungsgebiet auf Grund seiner geographischen Lage dem Vorderpfälzer Tiefland, welches durch den Haardtrand bzw. die Rheinniederung begrenzt wird, zuzuordnen. Die lithologische Situation wurde [...] entnommen. Danach befindet sich das Baugelände im Bereich des Queichschwemmkegels, der von Lockergestein in Form von pleistozänen Terrassenablagerungen gebildet wird. Hierbei handelt es sich um graue Kiessande und rötlich braune lehmige Sande und Kiessande mit unregelmäßigen Einschaltungen aus grauen Schluff- und Tonlagen. Die Terrassensande bzw. Schwemmkegelsedimente werden überlagert von holozänen feinkörnigen Deck- bzw. Auenlehmen der Bachniederungen, welche lokal auch organisch durchsetzt sein können. Im tieferen Untergrund steht der Festgesteinsgebirgssockel in Form von Buntsandstein aus dem Zeitalter des Trias an. Durch bauliche Eingriffe können die natürlichen Böden teils abgetragen, umgelagert oder mit Auffüllungsmaterialien überdeckt sein.“

Hydrogeologische Verhältnisse

„Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde der Grundwasserspiegel Ende Sept. 2019 bzw. Anfang Okt. 2019 bei rund 4,4 m (BK 4) bis 5,7 m u. GOK (BK 6) angebohrt und nach Abschluss der Bohrarbeiten auf 4,0 m (BK 4) bis 5,0 m u. GOK (BK 6) auf ca. 137,0 mNN \pm 0,5 m eingemessen. Die ermittelten Wasserstände lassen auf leicht gespanntes bzw. teilgespanntes Grundwasser sowie ein dem Verlauf der Rheingrabenstruktur folgendes West Ost bzw. Ost-Nord-Ost Gefälle des Grundwasserspiegels schließen. [...]

Um zum momentanen Zeitpunkt die Grundwassersituation einschätzen zu können, wurden über [...] Lage und Messdaten der amtlichen Grundwassermessstellen [GWM] recherchiert. Danach werden zwar im näheren Umfeld keine offiziellen GWM unterhalten. Allerdings erweisen sich die Piezometeraufzeichnungen der etwa 1,0 km östlich vom Baufeld befindlichen GWM 1489 Landau in der Pfalz, Messstellen-Nr. 2377189000, dennoch als hilfreich, wenngleich eine direkte Übertragung der Messdaten aufgrund der Entfernung zwischen Messstelle und Baufeld nicht zielführend ist. [...]

Im bisherigen Beobachtungszeitraum wurden für die GWM 1489 Extremwasserstände von NGW = 134,65 mNN und HGW = 137,55 mNN festgehalten. Danach lassen sich für das BV über das Grundwassergefälle und den Verlauf der Grundwasserganglinie mit den jahreszeitlichen Schwankungen die folgenden (vorläufigen) Bemessungswasserstände [...] determinieren:

- WspBS-P = 139,9 mNN - 140,3 mNN (= HGW)
- WspBS-A = 140,2 mNN - 140,6 mNN (= HGW zuzüglich 0,3 m Sicherheitszuschlag \sim HQ100)
- WspBS-T = 138,1 mNN - 138,5 mNN

[...]Die Umsetzung des Bauvorhabens [ist] mit einem massiven Eingriff in den Grundwasserspiegel verbunden, was umfangreiche Maßnahmen für die Trockenlegung der Baugrube erforderlich macht.“

Grundwasseranalyse

Dem Untersuchungsbefund zufolge ist das anstehende Grundwasser als nicht betonangreifend einzustufen.

Die Korrosionswahrscheinlichkeit metallischer Werkstoffe bei äußerer Korrosionsbelastung ist nach DIN 50929 sowohl für Mulden- und Lochkorrosion als auch für Flächenkorrosion als sehr gering einzustufen.

Gründungs- und Ausführungsvorschläge

Auf der Grundlage der vorliegenden Erkundungsergebnisse ist die Baugrundsituation insgesamt als homogen zu bewerten. Zudem reichen die gewonnenen Erkenntnisse für eine (Vor-)Bemessung der Gründung und Baubehelfe aus. Ob ggf. eine tieferreichende Ergründung der Baugrundverhältnisse erforderlich ist, hängt letztendlich von den auftretenden Bauwerkslasten und den zulässigen Bauwerkssetzungen ab und kann daher erst im Zuge der weiteren Planungen beurteilt werden.

Der Gebäudekörper bindet um mehrere Meter in den geschlossenen Grundwasserspiegel ein, demgemäß sind die Untergeschosse einschließlich der TG Rampen wasserundurchlässig auszubilden (Abdichtung nach DIN 18533-1:2017-07 gegen drückendes Wasser für die Wassereinwirkungsklasse W2.2-E) und während der Bauzeit gesonderte Maßnahmen zur Rückhaltung des Grundwassers einzuplanen.

Gründungsmöglichkeiten

Analog zum Bestand wird eine Flachgründung des Gebäudes angestrebt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass beim Neubau gegenüber dem Bestand insgesamt deutlich höhere Gebäudelasten auftreten und diese aller Voraussicht nach relativ ungleichmäßig über die Grundrissfläche verteilt sind. Ersteres ist der großen Bauwerkskubatur geschuldet. Letzteres ist durch die aufgelöste Bauweise (nicht überbauter, lediglich unterkellertes Innenhof bzw. „Ast West“ mit Punkthaus), sowie die gestaffelte Geschosshöhe mit dem Turmbauwerk im nordöstlichen Eck des vierflügeligen Bauwerkskörpers begründet.

Bei einer Flachgründung auf elastisch gebetteten Bodenplatten - konventionelle Streifenfundamentgründungen sind aufgrund der gewiss notwendigen wu-Ausbildung der Untergeschosse nicht zielführend - wäre zudem grundsätzlich abzuwägen, welche Auswirkung die unterschiedliche Vorkonsolidierung des Baugrundes als Folge der derzeitigen Teilüberbauung (vgl. vorhandene Park- und Hofflächen) auf die Gründung des Neubaus hat. Nach gutachterlichem Ermessen kann dieser Punkt im momentanen Entwurfsstadium jedoch vernachlässigt und angenommen werden, dass die Vorbelastung durch das Erdreich in nicht überbauten Bereichen in etwa der Vorbelastung durch das Bestandsgebäude entspricht.

Die komplexen Randbedingungen offenbaren ohnehin, dass eine verlässliche Gründungsbemessung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist; allerdings kann auf der Grundlage von Annahmen zumindest eingeschätzt werden, welches Gründungskonzept prinzipiell aussichtsreich ist und weiter verfolgt werden kann.

Sofern sich die prognostizierten Maximalsetzungen und oder Setzungsunterschiede/-sprünge bei Flachgründungen als zu hoch erweisen (vgl. Kap. 6.3.2), ist eine Tiefgründung zu planen. In Frage kommen hierfür in erster Linie Pfahlgründungen, wobei -auch aufgrund der innerstädtischen Lage - gebohrte Pfahlssysteme (z. B. Bohrpfähle) gegenüber gerammt hergestellten Gründungselementen (z. B. Rammpfähle → Lärmbelästigung!) vorzuziehen sind. Auch eine (Teil-)Mischgründung in Form einer kombinierten Pfahl-Plattengründung (KPP) ist denkbar.

Sonstige Sondergründungen, die auf eine Tragfähigkeitserhöhung des Baugrundes abzielen, sind aufgrund der ohnehin guten Baugrundstabilität wenig zielführend.

Bei der Konzeptionierung einer Tiefgründung ist zudem abzuwägen, ob der Altbestand (Fußboden und aufgehende Kelleraußenwände) mit der neuen Gründung durchfahren oder bereits im Vorfeld rückgebaut werden kann, was letztendlich von der Gestaltung der Baugrube abhängt.

Der endgültige Entscheid zum Gründungskonzept ist im Zuge der weiteren Planungen durch zusätzliche, auf der Grundlage der tatsächlichen Gebäudelasten basierenden erdstatischen Berechnungen zu treffen.

Baugrubensicherung

Grundsätzlich ist von planerischer Seite zu prüfen, ob der Bestand mit dem Verbau (teilweise) aufgefahren werden muss (im Bohr- oder Fräsverfahren); die technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens ist im Vorfeld abzuklären. Dieser Punkt ist insbesondere dann von Interesse, wenn ein Abrücken der Verbauachsen auf öffentlichen/ privaten Grund unzulässig ist; im Übrigen ist der vertikale Baugrubenabschluss dann so auszubilden, dass dieser im Endzustand gleichzeitig die neue Kelleraußenwand bildet.

Prinzipiell ist die Baugrube mit einem möglichst verformungsarmen Verbau auszustaffieren, was eine in sich ausreichend biegesteife oder mehrfach rückverhängte Konstruktion bedingt. Bei erforderlichen Rückverhängungen ist die Position vorhandener Entwässerungskanäle, Bestandskeller oder sonstiger Erdbauwerke zu berücksichtigen und zudem die Genehmigungsfähigkeit rechtzeitig im Vorfeld abzuklären.

Für dichte Baugrubenverbauten werden üblicherweise Spundwandprofile mit Schlossdichtung sowie überschnittene Bohrpfahlwände eingesetzt. Denkbar sind generell auch vertikale Schlitzwände.

Verbausysteme aus Ortbeton (Bohrpfahl-, Schlitzwand) erfordern bis zum Erreichen einer ausreichenden inneren Mindestfestigkeit eine seitliche Stützung des Betons, die üblicherweise das umgebende Erdreich liefert. Je nach baulichem Konzept sind die Voraussetzungen hierfür durch eine (Teil-)Verfüllung der Baugrube bzw. des Bestandskellers zu schaffen. Die temporäre Verfüllung kann bei Bedarf auch für die Herstellung ggf. notwendiger Rückverhängungen herangezogen werden.

Der Baugrubenverbau bindet deutlich in den Grundwasserspiegel ein; demgemäß sind die Auswirkungen der Baugrubenumschließung auf die hydrogeologische Situation im Zuge der weiteren Planungen dezidiert zu untersuchen und die Beeinflussung ggf. durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu reduzieren.

5.5 Sonstige Festsetzungen

5.5.1 Geländemodellierung

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie die Bestandshöhe von vorhandenen Verkehrswegen und Nachbarbebauung sind keine Geländemodellierungen zulässig. Ausgenommen sind Geländemodellierungen von notwendigen Tiefgaragenabfahrten.

5.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

An der Niederschlagswasserbeseitigung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderungserfordernisse.

Das Niederschlagswasser soll – wie bisher – in die örtliche Kanalisation abgeleitet werden. Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone scheidet angesichts der innerstädtischen Lage aus.

5.5.3 Fahrradabstellplätze

Um das Plangebiet auch für Fahrradfahrer attraktiv zu gestalten, sind gut situierte und erreichbare Abstellflächen für Fahrräder zu integrieren, um hier den Zugriff auf ein umweltfreundliches Fortbewegungsmittel zu erleichtern.

5.5.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau. In der Tiefgarage sind zentrale Sammeleinrichtungen mit Großcontainern geplant. Diese sollen über die Zufahrtsrampe zu den an die öffentlichen Straßen angrenzenden Sammelplätzen befördert werden.

Auf die Grundsätzlichen Rahmenbedingungen des Abfallwirtschaftskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz wird verwiesen.

5.5.5 Artenschutz

Bei notwendigen Abbrucharbeiten, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach §39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungs- und Verletzungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Bei den faunistischen Untersuchungen wurden im Geltungsbereich prinzipiell geeignete Habitatstrukturen für gebäudebrütende Vogelarten (insb. Haussperling, Hausrotschwanz, Straßentaube, Mauersegler) und gebäudebesiedelnde Fledermausarten festgestellt. Die faunistischen Nachuntersuchungen in 2019 haben zwei Brutpaare des Haussperlings und ein Brutpaar des Hausrotschwanzes ergeben. Gemäß dieser Ergebnisse werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 5 BNatSchG folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahmen zur Vermeidung

V 01:

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im Sinne von BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 3 konnte durch die Kartierungen in 2019 ausgeschlossen werden. Um zu verhindern, dass bis zum Zeitpunkt des Abrisses Fledermäuse die Nebengebäude in der Linienstraße besiedeln, sollten die vorhandenen Gebäudespalten und potenziellen Einflugöffnungen durch fachkundiges Personal mit Hilfe von geeigneten Einwege-Verschlüssen verschlossen werden. Es ist jedoch nie ganz auszuschließen, dass einzelne Fledermäuse spontan die vorhandenen Gebäuderisse- und Spalten als Tagesversteck nutzen. Um zu verhindern, dass Einzeltiere beim Abriss zu Schaden kommen (Schädigungsverbot nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1), sind die bereits bekannten Strukturen im Rahmen einer artenschutzfachlichen Baubegleitung unmittelbar vor dem Abriss durch fledermauskundiges Personal endoskopisch auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Vorhandene Fledermäuse sind durch Einwegeverschlüsse (s. HAMMER & ZAHN 2011) oder andere geeignete Maßnahmen rechtzeitig zu evakuieren.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)*CEF 01:*

Die Brutplätze dieser Tiere entfallen beim Abriss des Gebäudes, wodurch es zu einer Zerstörung von Lebensstätten nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 3 kommt. Um das zu vermeiden, ist der Verlust dieser Brutplätze im Vorfeld des Abrisses durch geeignete Nistkästen im Verhältnis 3:1 zu ersetzen. Im Geltungsbereich sind dementsprechend sechs Nistkästen für den Haussperling (z.B. Firma Hasselfeld Nistkasten für Sperlinge, Artikelnummer SPMQ) und drei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz (z.B. Firma Schwegler Halbhöhlenkasten 2H) an den Neubauten anzubringen.

Monitoring

Ein Monitoring (Überwachung der Wirksamkeit) der Vermeidungs- und CEF Maßnahme ist notwendig.

Spätestens zwei Jahre nach Anbringung von Nisthilfen muss mit dem Monitoring dieser begonnen werden. Generell gilt, falls solche Maßnahmen keinen Erfolg aufweisen sollten, sind weitere Standorte und Niststätten anzubieten.

Ökologische Baubegleitung:

Aufgrund der langen zu erwartenden Bauzeit und zur Gewährleistung einer sachgerechten Bauabwicklung ist eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen, um zu verhindern, dass während der Bauphase geschützte Tierarten ins Baufeld einwandern, sich hier ansiedeln und es zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Die Ökologische Baubegleitung führt dabei Nachkontrollen durch, legt ggf. entsprechende zeitlich begrenzte Meldezonen oder -zeiten sowie ggfs. erforderliche, weitere, Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) fest und steht als Ansprechpartner für die Bauleitung und die ausführenden Firmen zur Verfügung, falls Fragen auftreten oder Tiere, Nester oder auch nicht besetzte Nester oder Fledermausquartiere gefunden werden, die bisher verborgen blieben.

Sofern die geplanten Arbeiten sich in die Brutzeit von Gebäudebrütern (je nach Witterung ca. Anfang März bis August/September) ausdehnen, sind vor den eigentlichen Arbeiten Nachkontrollen relevanter Gebäudestrukturen auf Tiere mit revieranzeigendem Verhalten, Nestbau oder Brutversuche von Gebäudebrütern durchzuführen. Sollten bei der Sanierung Fledermäuse (oder auch Gebäudebrüter) im oder am Gebäude vorgefunden werden, so sind die Arbeiten lokal zunächst vorübergehend einzustellen, damit die Ökologische Baubegleitung gegebenenfalls verletzte oder verstörte Tiere fachgerecht versorgen kann.

Sollten Fenster oder andere Strukturen geschlossen werden, die bisher als potenzielle Einflugmöglichkeiten in das Gebäude dienen, ist die Ökologische Baubegleitung einzubeziehen, um unter Beteiligung der UNB eine artenschutzkonforme Lösung zu entwickeln.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 88 LBauO werden nachfolgend gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, die äußere Gestaltung des geplanten Gebäudekomplexes im Sondergebiet (SO) zu steuern. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass auf dem Vorhabengrundstück ein Baukörper entsteht, der sich einerseits in die umliegende gründerzeitliche Bebauung einfügt und andererseits die stadträumliche Eingangssituation zur Innenstadt auch aus stadtgestalterischer Sicht hervorhebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadt) überlagert (Innenstadtsatzung).

Die gestalterischen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan bleiben von den Regelungen der Innenstadtsatzung unberührt (vgl. § 2 Abs 2 Innenstadtsatzung). Die Innenstadtsatzung gilt folglich weiterhin für alle diejenigen Baumaßnahmen, für die im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine gestalterischen Festsetzungen getroffen werden.

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Die aus dem Wettbewerbsbeitrag entwickelte Dachlandschaft nimmt Gestaltelemente der historischen Stadt wie Mansarddächer, Giebel und Vorbauten auf und interpretiert sie für die Neuordnung des Kaufhofgrundstückes in zeitgemäßer Weise. Zur verbindlichen Umsetzung dieses Konzeptes wurden die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen. Um dabei eine homogene Dachlandschaft zu erzielen, wurde eine einheitliche Blechdeckung und für die Flachdachbereiche eine extensive Begrünung vorgegeben. Mit der Festsetzung der "Wiederspiegelung der Kleinteiligkeit der historischen Dachlandschaft der Umgebung" soll verhindert werden, dass eine Dachlandschaft entsteht, die durch große / breite, flache Blechbahnen geprägt ist und keinen Bezug zu den Ziegeldächern der prägenden Umgebungsbebauung aufweist.

Nachfolgende Beispiele zeigen, was unter einer Kleinteiligkeit verstanden werden kann:



Abbildung 15: Beispiele gegliederter Blechflächen durch Rautenbildung oder Quer- bzw. Längsunterbrechung der Bahnen

Dachaufbauten

Die Gliederung der neuen Blockrandbebauung erfolgt im Dachbereich durch Zwerchhäuser und Gauben, deren Ausdehnung und Gesamtlänge ebenfalls entsprechend der angestrebten baulichen Gestaltung des Entwurfes festgelegt werden. Technische Dachaufbauten und Dachausstiege werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Gebäude frei bleiben, gem. Gestaltungssatzung der Stadt Landau. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sind aber ebenfalls untergeordnet anzuordnen und es muss gewährleistet sein, dass mindestens 80% der Flachdächer begrünt werden können.

Fenster, Schaufenster und Erker

Die im Bereich der Innenstadtsatzung vorgegeben Stulpfenster werden für den Hauptbaukörper der Blockrandbebauung mit einer Ausnahme von max. 10 % übernommen. Für die städtebauliche Dominante des Turmes, der sich auch in Form und Höhenentwicklung aus dem historischen Bereich heraushebt, werden auch andere Ausbildungen wie Festverglasung und Lüftungsflügel zugelassen. Um eine attraktive, einheitlich gestaltete Erdgeschoßzone für den Handel zu ermöglichen, werden Vorgaben für die Abmessung und Anordnung der Schaufensterfronten im Erdgeschoß vorgegeben.

Der an der südöstlichen Ecke des Gebäudekomplexes vorgesehene Erker wird in seiner Abmessung und Höhenlage definiert, um den Anforderungen des öffentlichen Straßenraumes in Bezug auf Lichtraum usw. zu entsprechen.

5.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Ver- / Entsorgungsleitungen und Denkmäler verstanden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht, und sind deshalb nur als Hinweise und Informationen zu verstehen.

5.7.1 Werbeanlage

Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße - (Werbeanlagensatzung) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Damit soll vermieden werden, dass überdimensionierte Werbeanlagen in der historisch gewachsenen Altstadt etabliert und untypische Gestaltungselemente und Baumaterialien verwendet werden.

5.7.2 Starkregen

Geplant ist das aufkommende Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Durch den notwendigen hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Maßnahmen zum Starkregen festsetzbar. Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist auf den Abfluss des Niederschlagswassers bei

Starkregenereignissen zu achten. Der Umgang mit Starkregenereignisse muss auf Ebene der Genehmigung überprüft werden.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,54 ha. Eine Differenzierung der Flächenanteile im derzeitigen Zustand (Bestandsnutzung) und nach Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den Festsetzungen ist in Abbildung 16: Flächenbilanz dargestellt.

	Fläche ca. [%]	Fläche ca. [m ²]
A. Bestandsnutzung	100	5.440
Bestandsgebäude	61	3.300
Versiegelte Fläche	39	2.140
B. Flächenfestsetzungen	100	5.440
Geplante Gebäude	70	3.850
Versiegelte Private Fläche	28	1.470
Versiegelte Öffentliche Verkehrsfläche	2	120

Abbildung 16: Flächenbilanz

7 Planumsetzung

7.1 Bodenordnung

Bis auf die öffentliche Verkehrsfläche im Osten, der südöstlich gelegene Erker sowie die Nordostecke befindet sich das Plangebiet weitestgehend in privatem Eigentum. Demnach ist keine Bodenordnung erforderlich. Zur Verbreiterung des Gehweges an der Maximilianstraße werden zwischen Vorhabensträger und Stadt Landau kleinere Grundstücksflächen getauscht.

7.2 Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Wasser und Gas sowie die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur unverändert gewährleistet.