

Stadt Landau in der Pfalz

Flächennutzungsplan 2010

26. Teiländerung

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“

BEGRÜNDUNG, Teil A und B

Entwurf

Stand: Februar 2021



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Erstellt im Auftrag der
Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Dipl.-Ing. Peter Riedel

M.Sc. Julia C.M. Biwer

Dipl.-Umweltwiss. Charlotte Köhler

Kaiserslautern, den 23. Februar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – BEGRÜNDUNG GEMÄß § 2A Nr. 2 BAUGB	6
1. RECHTSGRUNDLAGEN	6
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	6
3. ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG	7
4. LAGE UND EINORDNUNG DES PLANGEBIETES.....	7
4.1. Lage und Topografie.....	7
4.2. Derzeitige und umgebende Nutzung	8
4.3. Verkehrliche und technische Anbindung	9
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
5.1. Landesentwicklungsprogramm IV.....	9
5.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
5.3. Ziele der Raumordnung.....	10
5.4. Fachgutachten	19
6. BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND INHALTE DER ÄNDERUNG.....	21
7. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN SOWIE NULLVARIANTE	25
8. WESENTLICH BERÜHRTE BELANGE.....	27
8.1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	27
8.2. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	27
8.3. Belange des Orts- und Landschaftsbilds.....	27
8.4. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	27
8.5. Umweltverträglichkeit / Belange des Naturschutzes und der Landespflge.....	27
8.6. Belange der Wirtschaft	28
8.7. Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung.....	28
8.8. Belange der technischen Infrastruktur / Belange des Wasserhaushalts.....	28
8.9. Belange des Immissionsschutzes	28
8.10. Altlasten / Belange des Bodenschutzes	28
9. HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE BAU- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	29
9.1. Schutz der Produktenfernleitung.....	29
9.2. Archäologische Denkmäler und Funde	30
9.3. Wasserversorgung / Brunnenbohrungen.....	31

10. VERFAHREN UND WEITERES VORGEHEN	31
10.1. Verfahrensstand und weiteres Vorgehen	31
10.2. Verfahrensvermerke	31
TEIL B – UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A NR. 2 BAUGB	33
1. EINLEITUNG	33
1.1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Änderung	33
2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UM-WELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG.....	38
2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....	38
2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	38
2.3 Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten	39
3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ..	46
4. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES ÄNDERUNGSBEREICHES SOWIE OPTIMIERUNG DER PLANUNG	52
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	53
5.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	53
5.2. Monitoring	53
5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
6. REFERENZLISTE	55

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang.....	7
Abbildung 2: Luftbild	8
Abbildung 3: LEP IV – Zentrale Orte	9
Abbildung 4: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010	21
Abbildung 6: Ausschnitt aus der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 – Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss am 23.06.2020	22
Abbildung 7: Gegenüberstellung des Geltungsbereiches zum Aufstellungsbeschluss am 23.06.2020 und des neuen Geltungsbereiches.....	23
Abbildung 8 Ausschnitt aus der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 mit dem neuen Geltungsbereich (Stand: 02/2021)	24
Abbildung 9: Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP)	33
Abbildung 10: Darstellung des Änderungsbereiches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 23.06.2020 (schwarz gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz (Quelle: Stadt Landau in der Pfalz)	34
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan G1 „Landau Südwest“ (Quelle: Stadt Landau).....	35
Abbildung 12: Bebauungsplanentwurf „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (BBP 01/2021)	36
Abbildung 13: Darstellung der 26. Teiländerung (schwarz gekennzeichnet) des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Landau in der Pfalz (Quelle: Stadt Landau in der Pfalz, 02/2021)	37
Abbildung 14: Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: RIS RLP).....	39
Abbildung 15: Ausschnitt aus der Karte „Biotoptypenplan Siedlung“ des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau in der Pfalz (Quelle: Stadt Landau in der Pfalz)	40
Abbildung 16: Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse (die ungefähre Lage des Änderungsbereiches ist schwarz gekennzeichnet) (Quelle: iMA Richter & Röckle 10/2018)	41
Abbildung 17: Karte Planungshinweise der Stadtklimaanalyse (die ungefähre Lage des Änderungsbereiches ist schwarz gekennzeichnet) (Quelle: iMA Richter & Röckle 10/2018)	42

TEIL A – BEGRÜNDUNG GEMÄß § 2A Nr. 2 BAUGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVBl. 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 440)
5. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (GVBl. I S. 2513)
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297)
9. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
10. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 3465)
11. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
12. Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
13. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
14. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 die Aufstellung der 26. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ beschlossen.

Die genaue räumliche Darstellung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:5.000.

3. ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG

Die Stadt Landau in der Pfalz beabsichtigt mit der Aufstellung der 26. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ die Ausweisung einer Sondergebietsfläche ‚großflächiger Einzelhandel‘, um die Nachnutzung des brach gefallenen Produktionsstandortes der Hofmeister Brot GmbH durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Wasgau) für die Nahversorgung der bestehenden sowie der zukünftigen Wohnbevölkerung im südwestlichen Stadtgebiet von Landau zu ermöglichen. Weiterhin soll nördlich der Sondergebietsfläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden, um die Schaffung weiteren Wohnraums zu ermöglichen und damit dem hohen Nachfragedruck nach Wohnraum in der Stadt Landau nachzukommen.

4. LAGE UND EINORDNUNG DES PLANGEBIETES

4.1. Lage und Topografie

Der Standort befindet sich am südwestlichen Siedlungsrandbereich der Landauer Kernstadt an der Einmündung der Hagenauer Straße in die L 509 / Wollmesheimer Höhe in Stadtrandlage. Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden von Wohnbebauung, im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und im Osten von Gewerbe und daran anschließend von Wohnbebauung geprägt. Im Süden schließt sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzt Fläche an. Hier wird jedoch das Neue Stadtquartier Südwest entstehen, sodass sich perspektivisch auch im Süden Wohnbebauung an den Standort anschließen wird.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Die beabsichtigte Umnutzung des Plangebietes beschränkt sich auf das ehemalige Hofmeister-Areal. Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Landau in der Pfalz befindet sich rund drei Kilometer nordöstlich des Standortes.

4.2. Derzeitige und umgebende Nutzung

Bei dem Standort handelt es sich um das ehemalige Hofmeister-Areal, dessen Nutzung im Frühjahr 2020 aufgegeben wurde.



Abbildung 2: Luftbild

Die Fläche des ehemaligen Hofmeister-Areals ist nach der bisherigen Beschaffenheit größtenteils bebaut und versiegelt. Entlang der Straßen Hagenauer Straße und L 509 / Wollmesheimer Höhe grenzen Grünstrukturen das Areal ein. Den nördlichen Teilbereich des Gebietes stellt eine private Grünfläche (Garten) mit Gehölzstrukturen dar.

Das Umfeld wird insbesondere durch Wohnnutzung geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes beginnt die Wohnsiedlung Wollmesheimer Höhe. Ein Fußweg trennt das Plan- vom Wohngebiet. Die direkte Nachbarschaft im Osten stellt ein Gewerbebetrieb (Maschinenbaubetrieb) dar. Weiter nach Nordosten schließt sich wiederum die Wohnsiedlung Wollmesheimer Höhe an.

Im Westen sowie im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, welche durch die Straßen vom Plangebiet getrennt werden. Südlich der L 509 / Wollmesheimer Höhe wird in zwei Bauabschnitten das Neue Stadtquartier Südwest mit insgesamt rund 870 Wohneinheiten entstehen.

4.3. Verkehrliche und technische Anbindung

Die verkehrliche Erreichbarkeit wird über die Hagenauer Straße sichergestellt, die auch das nördlich gelegene Wohngebiet Wollmesheimer Höhe erschließt. Die Hagenauer Straße bindet an die L 509 Wollmesheimer Höhe an, welche von Westen kommend nach Osten in die Innenstadt von Landau führt. Über diese Straßenverbindungen ist das Plangebiet auch fuß- und radverkehrlich angebunden.

Die technische Anbindung erfolgt an die bestehenden Netze. Da es sich um einen Konversionsstandort handelt, sind die Anschlüsse bereits gegeben und zum Teil werden bestehende technische Infrastrukturanlagen wieder genutzt.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. 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.

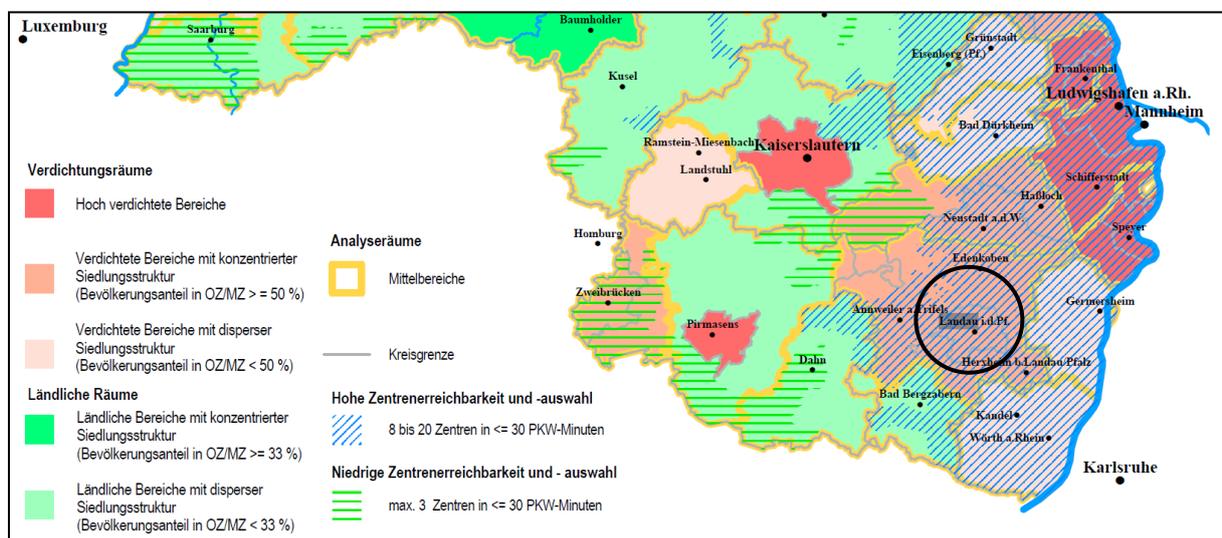


Abbildung 3: LEP IV – Zentrale Orte

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

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

5.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist den Großteil des Geltungsbereichs als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ aus. Im nordwestlichen Randbereich des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs ist eine „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.



Abbildung 4: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)

5.3. Ziele der Raumordnung

Zu den zu berücksichtigenden Zielen der Raumordnung bei der Realisierung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wurde im Vorfeld des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ bereits eine „Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes“ erstellt.

Diese beleuchtet unter anderem konkret die Frage, welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen mit der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens am Standort „Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße“ verbunden wären. Zusammengefasst bestätigt das Büro die grundsätzliche Kompatibilität eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit 2.100 m² Verkaufsfläche mit den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP IV).

Eine sogenannte „integrierte Lage“ besteht aufgrund der aktuellen Randlage zu den Siedlungsbereichen noch nicht (Integrationsgebot). Nach Ansicht des Gutachters und der Stadtverwaltung kann eine Abweichung vom Integrationsgebot begründet werden, wenn die geplante Wohnsiedlungsentwicklung im Plangebiet und die Siedlungserweiterung südlich der „Wollmesheimer Höhe“ in die Betrachtung mit einbezogen werden. Die Abstimmungen hierzu mit der für die Einhaltung der Ziele der Landesplanung zuständigen SGD Süd laufen bereits. Um hier zu einer abschließenden landesplanerischen Entscheidung zu gelangen, sind das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau zu aktualisieren und der fachliche Nachweis zu erbringen, dass von dem neuen Markt keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

Weiterhin wird das Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Landau in der Pfalz um die Teilfortschreibung Nahversorgung 2020 fortgeschrieben. Dieses kommt zu folgender Einordnung des Standortes:

Der Standort übernimmt mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel perspektivisch eine Versorgungsbedeutung für die Ortsteile Wollmesheimer Höhe, Wollmesheim, Arzheim sowie das „Neue Stadtquartier Südwest“, wo sich derzeit kein strukturprägender Lebensmittelmarkt befindet und wo im Rahmen der Planungen auch kein entsprechender Standort vorgesehen ist. Die Entwicklung am Planstandort dient der Ausdifferenzierung des Nahversorgungs-

netzes der Stadt Landau in der Pfalz unter besonderer Berücksichtigung der potenziellen Einwohnerentwicklung.

Die Umsetzung des Vorhabens dient somit der Verbesserung der räumlichen Versorgung im südwestlichen Stadtbereich und der Planstandort erfüllt unter Berücksichtigung der Planungen zum „Neuen Stadtquartier Südwest“ die Anforderungen an einen solitären Nahversorgungsstandort gemäß Einzelhandelskonzept (Ausweisung in der Teilfortschreibung: Planstandort).

Der Standort wird sich zwar auch mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers weiterhin in einer Siedlungsrandlage befinden, doch durch die östlich gelegene Siedlungsentwicklung wird ein Bezug zwischen dem Planstandort und weiteren Wohngebieten hergestellt.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung im Kontext von Einzelhandelsvorhaben sind insbesondere nachfolgende Kriterien der Landes- wie auch der Regionalplanung zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz i.V.m. Z 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV Rheinland-Pfalz i.V.m. 1.7.2.5 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Interkommunales Abstimmungsgebot (Ziel 59 LEP IV Rheinland-Pfalz)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot / Beeinträchtigungsverbot (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz i.V.m. 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Kongruenzgebot (Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Wahrung des Zentralitätsgebots

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<p><u>Ziel 57 des LEP IV Rheinland-Pfalz:</u></p> <p>„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. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung [Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.] der Bevölkerung erforderlich ist.“</p>	<p><u>Ziel 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u></p> <p>„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.</p> <p>Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.“</p>
<p><u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u></p> <p>„Die Stadt Landau in der Pfalz erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums den Grundsatz 56 sowie Ziel 57 als Standort für großflächigen Einzelhandel.“</p>	<p><u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u></p> <p>„Landau in der Pfalz erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums die Voraussetzung des Ziels 1.7.2.2.“</p>

Grundsätzlich ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig. Daher sind Betriebe mit mehr als 2.000 m Verkaufsfläche eigentlich nur in Mittel- und Oberzentren zulässig, doch auch in Gemeinden mit mehr als 3.000 Einwohnern gelten großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² als zulässig, sofern sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar konkretisiert sogar, dass Einzelhandelsgroßprojekte in Rheinland-Pfalz auch in den Grundzentren mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 m² realisiert werden können. Da die Stadt Landau als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen ist, erfüllt Sie die Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Das Ziel, das Zentralitätsgebot zu wahren, wird damit als erfüllt angesehen.

✓ **Ziel wird somit erfüllt.**

Wahrung des Integrationsgebotes

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<p><u>Ziel 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz:</u></p> <p><i>„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.“</i></p>	<p><u>Ziel 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u></p> <p><i>„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.“</i></p>
<p><u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u></p> <p>„Zur Umsetzung der Ziele des Schutzes und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung hat die Stadt Landau in der Pfalz ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, welches im Jahr 2018 fortgeschrieben und vom Stadtrat beschlossen wurde.</p> <p>Gemäß der Landauer Sortimentsliste ist das Kernsortiment des Vorhabens Nahrungs- und Genussmittel als innenstadtrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept werden der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ abgegrenzt und Standorte zur Grund- und Nahversorgung definiert. Bei Betrachtung der fußläufigen Erreichbarkeiten dieser Standorte wurde für die südwestliche Landauer Kernstadt eine räumliche Versorgungslücke aufgezeigt, insbesondere für das Wohngebiet „Wollmesheimer Höhe“. Der Vorhabenstandort ist</p>	<p><u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u></p> <p>„Bei Zugrundelegung der aktuellen siedlungsräumlichen Strukturen im Vorhabenumfeld erfolgt der Schluss, dass es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Bereich handelt. Die siedlungsräumliche Randlage an einer überörtlichen Straße und die nur einseitig angrenzenden Wohnbereiche entsprechen dieser Einordnung.</p> <p>Perspektivisch kann jedoch der Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen durch die Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Südwest gestärkt werden. Im Zuge einer zukünftig gegebenen beidseitigen (nördlich und südlich) Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche mit einem entsprechenden Einwohnerpotenzial kann der Vorhabenstandort perspektivisch als städtebaulich</p>

<p>Teil dieser räumlichen Versorgungslücke, allerdings ist seine fußläufige Erreichbarkeit nur für nördlich angrenzende Wohnsiedlungsbereiche gegeben und darüber hinaus aufgrund der siedlungsräumlichen Randlage eingeschränkt.</p> <p>Zum Status Quo nimmt der Vorhabenstandort insbesondere wegen seiner Siedlungsrandlage keine städtebaulich integrierte Lage ein. Durch die geplante Wohnbebauung im Rahmen des Neuen Stadtquartiers Südwest kann jedoch der Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen gestärkt werden. Durch die dann südlich und südöstlich des Vorhabens angrenzenden Wohnnutzungen kann der Standort perspektivisch als städtebaulich integrierte Lage eingestuft und eine Ausweisung als Ergänzungsstandort gemäß dem Einzelhandelskonzept entwickelt werden.</p> <p>Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) ist somit bei Zugrundelegung des Status Quo nicht erfüllt.“</p> <p>In einem Zielabweichungsverfahren nach § 6 Raumordnungsgesetz i. V. m. § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz beabsichtigt die Stadt Landau in der Pfalz die Abweichung von Ziel 58 positiv zu begründen und damit eine Kompatibilität zwischen der Landes- und der Regionalplanung mit dem Vorhaben herzustellen.</p>	<p>integrierter Bereich eingeordnet werden.</p> <p>Nur unter der Prämisse, dass von einer kurz- bis mittelfristigen Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Südwest ausgegangen werden kann, kann das Vorhaben dem Integrationsgebot entsprechen.“</p>
<p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur in städtebaulich integrierten Bereichen angesiedelt werden, wenn sie innenstadtrelevante Sortimente führen. Diese städtebaulich integrierten Bereiche werden als zentrale Versorgungsbereiche von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt. Dabei werden auch die Sortimentslisten definiert. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dürfen hingegen ausnahmsweise auch außerhalb dieser städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz aus dem Jahr 2018 definiert den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Standorte zur Grund- und Nahversorgung. Der hier in Rede stehende Lebensmittelvollsortimenter wird entsprechend des geführten Sortiments von Nahrungs- und Genussmitteln von der Landauer Sortimentsliste als innenstadtrelevant und zugleich nahversorgungsrelevant eingeordnet.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept werden der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ abgegrenzt und Standorte zur Grund- und Nahversorgung definiert. Bei Betrachtung der fußläufigen Erreichbarkeiten dieser Standorte wurde für die südwestliche Landauer Kernstadt eine räumliche Versorgungslücke aufgezeigt, insbesondere für das Wohngebiet „Wollmesheimer Höhe“. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept zum Thema Nahversorgung bestätigt dies und weist den hier in Rede stehenden Vorhabenstandort sogar als Potenzialstandort aus. Die Betrachtung der aktuellen siedlungsräumlichen Strukturen zeigt jedoch, dass es sich bei diesem Vorhabenstandort aufgrund der Randlage und der nur einseitig angrenzenden Wohnbebauung nicht um einen städtebaulich integrierten Bereich handelt. Es liegt demnach ein Konflikt mit diesem Ziel der Raumordnung vor.</p> <p>Dennoch zeigt das Einzelhandelskonzept für die südwestliche Landauer Kernstadt eine räumliche Versorgungslücke in der Grund- und Nahversorgung auf. Insbesondere das Wohngebiet „Wollmesheimer Höhe“, welches sich unmittelbar nördlich des Vorhabens befindet, ist hiervon betrof-</p>	

fen. Diese Versorgungslücke gilt es zu schließen, wobei ein, wie in der Alternativenprüfung dargestellt (vgl. Punkt 7.1.), zentral im Wohngebiet „Wollmesheimer Höhe“ gelegener Standort nicht gesehen wird. Zugleich bedarf die hier in Rede stehende Brachfläche der Revitalisierung, wobei die Nachnutzungsmöglichkeiten durch verschiedene Planungsdeterminanten wie z. B. die Lage an der L 509 begrenzt werden.

In der Konsequenz nimmt der Vorhabenstandort zum jetzigen Zeitpunkt zwar noch keine städtebaulich integrierte Lage ein, doch durch die geplante Wohnbebauung im Rahmen des Neuen Stadtquartiers Südwest kann der Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen gestärkt werden. Damit erlangt der Standort eine städtebaulich integrierte Lage, wenn sowohl nördlich als auch südlich Wohnbebauung angrenzt, die sich nach Osten in Richtung Kernstadt erstreckt, wodurch der Standort perspektivisch als städtebaulich integrierte Lage eingestuft werden kann.

✓ **Ziel kann perspektivisch erfüllt werden.¹**

Wahrung des interkommunalen Abstimmungsgebotes

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<i>Ziel 59 des LEP IV Rheinland-Pfalz: „Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“</i>	---
<p>Nach dem LEP IV ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und entsprechend zu begründen. Die innenstadtrelevanten Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.</p> <p>Der Vorhabenstandort wird durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau und insbesondere durch die Fortschreibung zum Thema Nahversorgung als Ergänzungsstandort bzw. Potenzialstandort für die Nahversorgung ausgewiesen (vgl. Anlage – Einzelhandelskonzept 2018 mit Teilfortschreibung Nahversorgung 2020 der Stadt Landau in der Pfalz). Im derzeit laufenden Bebauungsverfahren wird die Gesamtverkaufsfläche auf 2.100 m² festgesetzt. Davon wurden 1.750 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente angenommen. 10 % dieser Gesamtverkaufsfläche dürfen als Randsortiment für den Verkauf von sonstigen innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten genutzt werden.</p> <p>Entsprechend der raumordnerischen Zielsetzung ist der Verkauf des nicht innenstadtrelevanten Sortiments an diesem Ergänzungsstandort zulässig. Nach den Untersuchungen und Erkenntnissen der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde zudem die Verkaufsfläche dieses Vorhabens für die innenstadtrelevanten Sortimente auf 2.100 m² gedrosselt, sodass die geforderte innenstadtverträgliche Größenordnung des Vorhabens eingehalten werden kann.</p>	

¹ Zielabweichungsverfahren erfolgt parallel zum Bebauungsverfahren. Der Antrag auf Zielabweichung wurde am 21.12.2020 von der Stadt Landau bei der SGD Süd (Neustadt) eingereicht.

✓ Ziel wird somit erfüllt.

Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes / Beeinträchtigungsverbotes

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<p><u>Ziel 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz:</u> „Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“</p>	<p><u>Ziel 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u></p> <p>„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.“</p>
<p><u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u></p> <p>„In der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde dargelegt, dass vom Ansiedlungsvorhaben gemäß Prüfauftrag absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind, die ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen können. Durch die Modifizierung des Vorhabens können die Auswirkungen auf ein Maß beschränkt werden, das keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwarten lässt. Wird im Zuge der Realisierung der Modifizierung des Vorhabens gefolgt, so gilt Ziel 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz als erfüllt.“</p>	<p><u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u></p> <p>„Bei der Prüfung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Dimensionierung mit einer Gesamtverkaufsfläche des Marktes von 2.400 m² ergeben sich aus der Modellrechnung Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zur Folge haben können. Zu einer Vorhabenrealisierung in diesem Umfang kann daher aus gutachterlicher Sicht nicht geraten werden.</p> <p>Nach Modifizierung des Vorhabens ist dem Beeinträchtigungsverbot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar jedoch Genüge getan. Bei Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 2.100 m² sind keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Einzugsbereich des Vorhabens zu erwarten.“</p>
<p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche nicht beeinträchtigen. Auch die Versorgungsbereich von benachbarten zentralen Orten dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Funktionsfähigkeit sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der umgebenden Stadtteile und Ortskerne dürfen nicht gestört und die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht negativ beeinflusst werden.</p> <p>Die ursprüngliche Planung des Lebensmittelmarktes sah eine Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² vor. Die städtebauliche Wirkungsanalyse kam anhand der Modellrechnung zu der Beurteilung, dass die Verkaufsfläche von 2.400 m² zu Umsatzverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel führen würde, die negative städtebauliche oder versor-</p>	

gungsstrukturelle Auswirkungen zur Folge haben können. Von einer Vorhabenrealisierung in diesem Umfang wurde daher aus gutachterlicher Sicht abgeraten.

Das Vorhaben wurde dementsprechend modifiziert, wodurch dem Beeinträchtigungsverbot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Genüge getan wurde, denn bei der Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 2.100 m² werden vom Fachgutachter keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Einzugsbereich des Vorhabens erwartet. Dieses Ergebnis resultiert aus verschiedenen Modellrechnungen, um die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu überprüfen und demnach führen die Umsatzverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nicht zu Beeinträchtigungen der oben erläuterten Bereiche.

Bei Einzelhandelsgroßprojekten sind die Verkaufsfläche, das Warensortiment und dementsprechend der Einzugsbereich auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde, ihre zentralörtliche Funktion und ihren Verflechtungsbereich auszurichten. Wesentliche Überschreitungen des Verflechtungsbereichs sind zu vermeiden. Der für dieses Vorhaben dargestellte Einzugsbereich erfüllt diese Vorgaben und überschreitet den Verflechtungsbereich von Landau nicht, denn dieses Vorhaben ist auf die Nahversorgungsfunktion der Landauer Bevölkerung ausgerichtet. Zudem befindet sich die Stadt in einem mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.

Die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar legt die Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte gebietsscharf fest, indem zentralörtliche Standortbereiche für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten festgesetzt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen eigentlich nur an diesen Standorten angesiedelt oder erweitert werden. Dienen diese Projekte jedoch der Nahversorgung sind sie ausnahmsweise auch an anderen Standorten zulässig, sofern keine nachteiligen Auswirkungen wie oben beschrieben zu erwarten sind. Wie bereits dargestellt wird der hier in Rede stehende Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgungsfunktion für die umgebende Bevölkerung übernehmen und die attestierte Versorgungslücke in der südwestlichen Landauer Kernstadt schließen. Da auch die städtebauliche integrierte Lage des Standorts erreicht werden kann, wenn das Neue Stadtquartier Südwest entsteht, resultieren aus dem Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen.

✓ **Ziel wird somit erfüllt.**

Wahrung des Kongruenzgebotes

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
---	<u>Ziel 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u> „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“
---	<u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u> „Das Einzugsgebiet des avisierten Vorhabens wird den in [...] dieser Untersuchung definierten Untersuchungsraum nicht nennenswert überschreiten. Es ist davon auszugehen, dass vereinzelt auch Kunden aus

	weiter entfernt liegenden Kommunen am Vorhabenstandort versorgen, diese dürften in der Regel aber eine deutlich höhere Bindung zu anderen Einkaufsstandorten aufweisen. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich geht für Landau in der Pfalz als Mittelzentrum in einem „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“ deutlich über den Untersuchungsraum hinaus, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben den Verflechtungsbereich nicht überschreitet und darüber hinaus im Sinne einer Nahversorgungsfunktion auf die Versorgung der Landauer Bevölkerung ausgerichtet ist.“
<p>Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar bestimmt, dass die Verkaufsfläche, das Warensortiment sowie der Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen sind und dass dabei der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden darf.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird den in der städtebaulichen Wirkungsanalyse definierten Untersuchungsraum nicht nennenswert überschreiten. Es ist davon auszugehen, dass vereinzelt auch Kunden aus weiter entfernt liegenden Kommunen am Vorhabenstandort versorgen, diese dürften in der Regel aber eine deutlich höhere Bindung zu anderen Einkaufsstandorten aufweisen. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich geht für Landau in der Pfalz als Mittelzentrum in einem „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“ deutlich über den Untersuchungsraum hinaus, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben den Verflechtungsbereich nicht überschreitet und darüber hinaus im Sinne einer Nahversorgungsfunktion auf die Versorgung der Landauer Bevölkerung ausgerichtet ist, wodurch das Kongruenzgebot gewahrt bleibt.</p>	
<p>✓ Ziel wird somit erfüllt.</p>	

Hinsichtlich der räumlichen Zuordnung werden die folgenden Ziele im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vorgegeben:

- Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel 1.7.3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Zentrenrelevante Randsortimente (Ziel 1.7.3.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Zentralörtliche Standortbereiche

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<p><u>Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z 1.7.3.1)</u></p> <p><i>„In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sorti-</i></p>

mentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“

Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:

„Der avisierte Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Da das Vorhaben der Nahversorgung dienen soll, ist die Ausnahmeregelung dieses Ziels einschlägig. Hierzu muss einerseits die städtebauliche Integration des Standortes gegeben sein (siehe dazu die Anmerkungen zu Ziel 1.7.2.5) und andererseits sichergestellt sein, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen vom Vorhaben ausgehen.

Im Rahmen der modifizierten Varianten und unter Berücksichtigung der Einlassungen zu Ziel 1.7.2.5 kann das Ziel 1.7.3.1 erfüllt werden.“

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar setzt fest, dass Einzelhandelsgroßprojekte in den Ober- und Mittelzentren (im baden-württembergischen Teilraum auch in den Unterzentren) in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf festgelegten zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte anzusiedeln sind. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in diesen Standortbereichen zulässig. Dabei kommen für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, ausnahmsweise auch an andere integrierte Standorte in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

Der avisierte Vorhabenstandort befindet sich zwar nicht in einem zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, doch da das Vorhaben der Nahversorgung dienen soll, ist die Ausnahmeregelung dieses Ziels einschlägig. Hierzu muss einerseits die städtebauliche Integration des Standortes gegeben sein und andererseits sichergestellt sein, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen vom Vorhaben ausgehen. Im Rahmen der modifizierten Planung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten und die städtebauliche Integration besteht zwar zum Status-Quo noch nicht, kann aber im Zusammenhang mit der Realisierung des Neuen Stadtquartiers Südwest erreicht werden.

✓ **Ziel wird somit erfüllt.**

Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte (Z 1.7.3.2)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit

nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandels-großprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.“

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß den Bestimmungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar auch in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf festgelegten Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte zulässig, sofern für solche Betriebe in den Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt mit innenstadt- und zentrenrelevantem Sortiment. Das nicht-zentrenrelevante Sortiment wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² begrenzt. Da zudem der Vorhabenstandort in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Landau als Potenzial- bzw. Ergänzungsstandort für die Nahversorgung eingestuft wird, wird durch das Vorhaben kein Konflikt mit dem im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar definierten Ziel ausgelöst.

✓ **Ziel wird somit erfüllt.**

Zentrenrelevante Randsortimente

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zentrenrelevante Randsortimente (Z 1.7.3.3)

„Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.“

Gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind zentrenrelevante Randsortimente in den Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte sowie in den definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind dann auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen Lebensmittelmarkt mit innenstadt- und zentrenrelevantem Sortiment handelt und der Vorhabenstandort in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Landau als Potenzialstandort für die Nahversorgung ausgewiesen wird, wird hier kein Konflikt mit dem Ziel des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar gesehen.

✓ **Ziel wird somit erfüllt.**

5.4. Fachgutachten

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Fachbeitrag Naturschutz (BBP 01/2021)
- Fachbeiträge Artenschutz

- Fachgutachten: Schalltechnisches Gutachten
- Fachgutachten: Beurteilung Untergrund
- Fachgutachten: Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Fachgutachten: Verkehrsuntersuchung

Die Ergebnisse der Gutachten finden sich zum einen vollumfänglich in den genannten Bebauungsplanunterlagen wieder. Zum anderen werden die wesentlichen Erkenntnisse dieser Gutachten für die Stadtebene in der vorliegenden Begründung zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 im Teil B im Kapitel „2.3 Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten“ dargelegt.

6. BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND INHALTE DER ÄNDERUNG

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau in der Pfalz (Stand 14. Januar 2020) ist das Plangebiet der Änderung als gewerbliche und als gemischte Baufläche dargestellt.

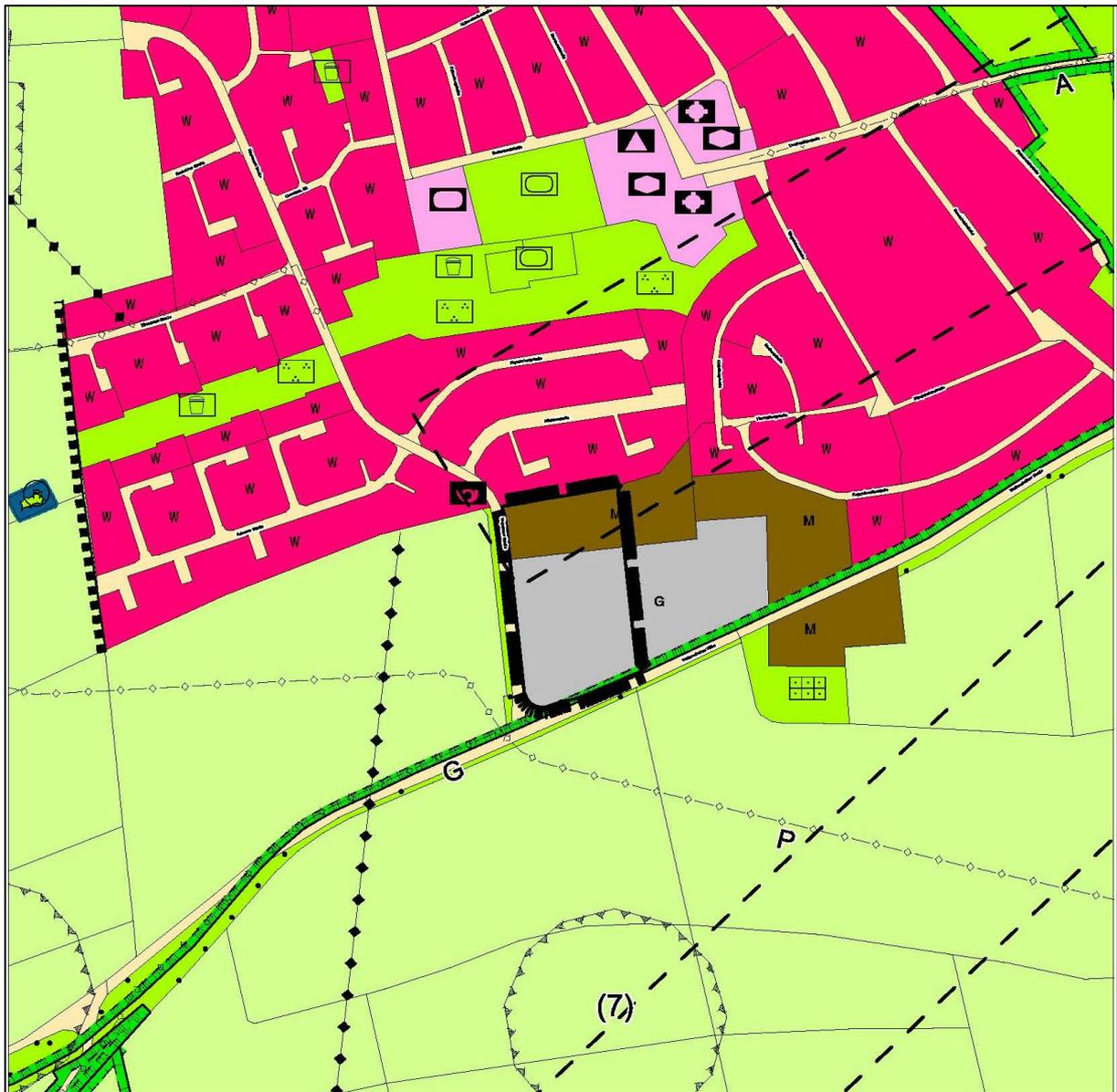


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010

Gegenüber den derzeitigen Ausweisungen soll mit der Flächennutzungsplanänderung für einen Teil des Planbereichs im Süden eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ und für einen nördlichen Teilbereich eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die aktuelle Planung erfordert daher:

- die Umwidmung von rund 9.840 m² gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche
- die Umwidmung von rund 4.855 m² gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche sowie
- die Umwidmung von rund 1.335 m² Mischbaufläche in Wohnbaufläche.

Rund 4.479 m² Mischbaufläche verbleiben als Mischbaufläche, sodass sich insgesamt rund 20.500 m² Geltungsbereichsfläche ergeben (Stand zum Aufstellungsbeschluss am 23.06.2020).

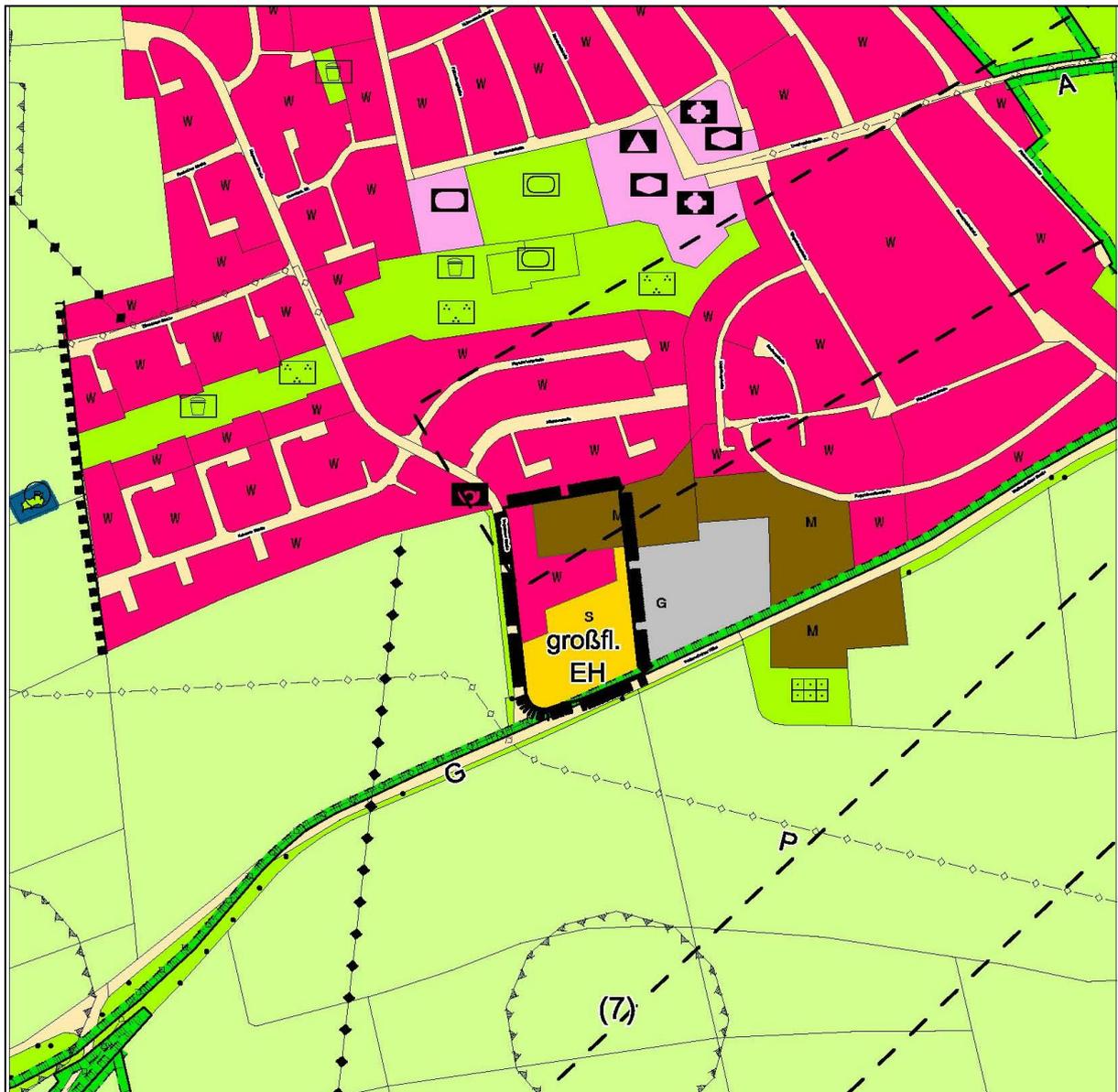


Abbildung 6: Ausschnitt aus der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 – Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss am 23.06.2020

Da das Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans 2010 parallel zum Bebauungsplanverfahren „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ läuft, erging von der Stadt Landau in der Pfalz nach dem Abschluss der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB der Beschluss, für die 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans zu übernehmen.

Damit fällt das nordöstliche Grundstück (Flurstück 2180/11) aus dem Geltungsbereich heraus. Ein Teilstück der Hagenauer Straße inklusive des Begleitgrüns sowie des westlich von ihr verlaufenden Wirtschaftsweges werden in den neuen Geltungsbereich aufgenommen.

Damit verringert sich der Geltungsbereich der 26. Teiländerung des FNP 2010 von rund 20.500 m² auf circa 19.865 m².

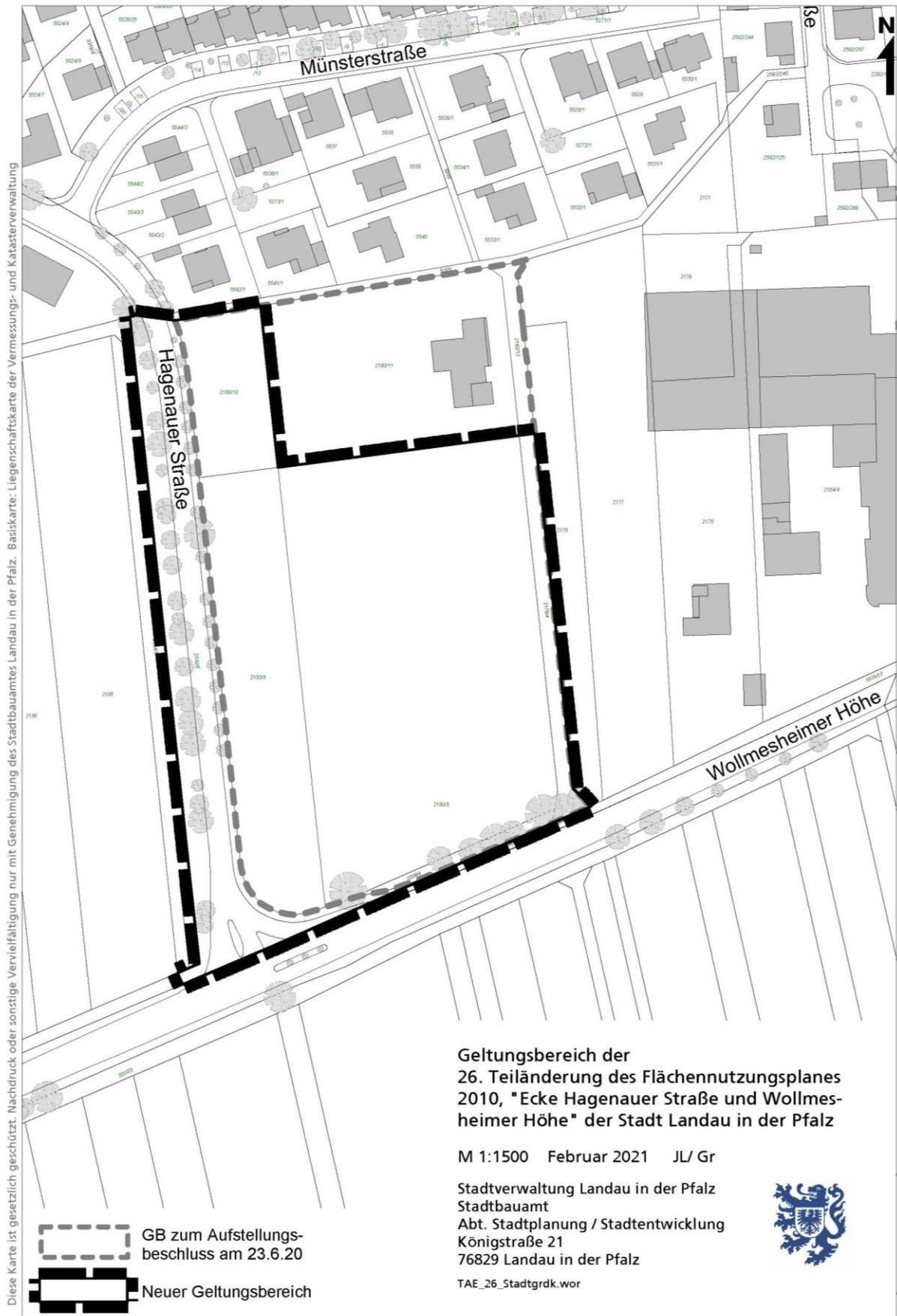


Abbildung 7: Gegenüberstellung des Geltungsbereiches zum Aufstellungsbeschluss am 23.06.2020 und des neuen Geltungsbereiches

Demzufolge ergibt sich die folgende Planzeichnung:



Abbildung 8 Ausschnitt aus der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 mit dem neuen Geltungsbereich (Stand: 02/2021)

Gegenüber der vorherigen Darstellung entfällt die Darstellung der Mischbaufläche und es werden nur noch die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ im Süden sowie die Wohnbaufläche im nördlichen Teilbereich dargestellt. Die Straßenverkehrsfläche sowie das begleitende Grün (rund 3.835 m²) werden entsprechend der Darstellung im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 beibehalten. Die Straßenverkehrsfläche wird zwar neu mit aufgenommen, erfährt jedoch keine Veränderung. Ebenso wenig werden die Ziele der 26. Teiländerung des FNP durch die Änderung des Geltungsbereichs nicht verändert.

Die aktuelle Planung erfordert daher:

- die Umwidmung von rund 9.840 m² gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche
- die Umwidmung von rund 4.855 m² gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche sowie
- die Umwidmung von rund 1.335 m² Mischbaufläche in Wohnbaufläche.

7. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN SOWIE NULLVARIANTE

Die Firma Wasgau beabsichtigt die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes an dem hier in Rede stehenden Standort (ehemaliges Hofmeister-Areal Ecke Hagenauer Straße / L 509 Wollmesheimer Höhe).

Unter Berücksichtigung von fußläufigen Erreichbarkeiten und dem aktuell unterversorgten Siedlungsbereich im Landauer Südwesten befände sich der am besten für einen neuen Lebensmittelmarkt geeignete Standort im Kernbereich der Siedlung „Wollmesheimer Höhe“. Eine Versorgung der nächstgelegenen Stadtdörfer würde sich hierbei jedoch durch das Fehlen einer direkten Autoanbindung wiederum verschlechtern. Zudem weist diese Siedlung zwar eine Art Quartierszentrum auf, doch fehlen Flächen für Nahversorgungsstrukturen und das bestehende Straßennetz eignet sich dazu, zusätzliche Kundenverkehre aufzunehmen. Daher erscheint insbesondere der südwestliche Randbereich eher als Standort für die ergänzende Nahversorgung im Landauer Südwesten geeignet, da durch die in Planung befindliche Quartiersentwicklung „Landau Südwest“ eine gute Einbindung in die Siedlungsbereiche erlangt wird.

Eingriffe in die westlichen (Weinanbaugebiete) oder östlichen (Biotopverbund, Ausgleichsflächen) Randbereiche der Wollmesheimer Höhe sind durch Fachplanungen bereits ausgeschlossen.

Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich zudem um eine Konversionsfläche, deren Umnutzung und Umgestaltung wegen der Nutzungsaufgabe im Frühjahr 2020 dringend geboten ist. Die Umnutzung und damit Reaktivierung dieser Fläche trägt dem Planungsparadigma „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung, wonach die Wiedernutzbarmachung von Flächen Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen zu geben ist. Dieser Grundsatz findet sich im Baugesetzbuch wieder, vgl. § 1 BauGB. Weiterhin erscheint die Entwicklung der Fläche auch aus Gründen der Vorbeugung städtebaulicher Missstände geboten, die sich nach Aufgabe der bisherigen Nutzung und Freiwerden des Bereichs entwickeln dürften. Aus städtebaulicher Sicht trägt die angedachte Entwicklung zudem zur baukulturellen Entwicklung des Ortsbildes bei.

Dieser Standort bietet sich für ein Einzelhandelsvorhaben an, weil er zum einen verkehrstechnisch optimal erschlossen ist und zum anderen die Versorgungslücke im westlichen Stadtgebiet von Landau schließen kann. Für das Plangebiet, das nördlich angrenzende Wohngebiet sowie das zukünftige neue Stadtquartier südlich der „Wollmesheimer Höhe“ übernimmt der Standort die Nahversorgungsfunktion.

Darüber hinaus bildet die Fläche gemeinsam mit den neu geplanten Stadtquartier südlich der „Wollmesheimer Höhe“ eine siedlungsstrukturell sinnvolle Abrundung. Sie befindet sich an einer markanten Stelle innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Landau, denn in Verbindung mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wird dieser Bereich den neuen westlichen Stadteingang von Landau in der Pfalz darstellen. Auch aus diesem Grund wurde die Fläche für die in Rede stehende Nutzung in Betracht gezogen; sie bietet die Chance der Entwicklung eines hochwertigen Siedlungsrandes, was rechtlich durch die Bauleitplanung zu unterstützen ist.

Eines der planerisch umzusetzenden Ziele des Realisierungswettbewerb „Neues Stadtquartier Südwest“ war es, einen geeigneten integrierten Standort für einen Lebensmittelmarkt vorzuschlagen. Der Siegerentwurf sah diesen nordöstlich in L 509-Nähe in Kombination mit einem Entree-Platz vor. Die exzellente Anbindung des Quartiers und eines Marktes an der L 509 brachte aber auch die Maßgabe der gering zu haltenden Anzahl an Knotenpunkten entlang der L 509 mit sich. Die städtebauliche Machbarkeit eines gebietsverträglichen großflächigen Marktes an dieser Stelle erwies sich dementsprechend schwierig, da der Verkehr konzentriert über einen Knotenpunkt abgewickelt werden muss und zugleich war die fußläufige Anbindung sowohl des Quartiers an die Umgebung als auch die Anbindung an den internen Quartiersplatz nicht funktional abbildbar. Es folgte daraus, dass eine kleinflächigere Gebietsversorgung am Quartiersplatz i. V. m. dem Konversionsstandort an der Hagenauer Straße die bessere Lösung ermöglichte.

Anstoß für die Neuentwicklung des Bereichs war wie im vorigen Abschnitt geschildert die planerische Ambition, hier die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Einzelhandelsvorhaben zu schaffen, das hier stadtgestalterisch und funktional sinnvoll ist. Bei den planerischen Überlegungen um die Anordnung möglicher Nutzungen in dem Gebiet wurde aus den nachstehend beschriebenen Gründen deutlich, dass Planungsalternativen zu einer Ansiedlung von Einzelhandel der Nahversorgung in dessen Süden nicht erkannt werden können:

Aus der Lage des Plangebietes resultieren einige Rahmenbedingungen, die Einfluss auf die angestrebte Entwicklung haben. Wegen der nördlichen wie auch südlichen Begrenzungen des Plangebietes bzw. angrenzenden Nutzungen bietet sich eine Nutzungszonierung des Plangebietes an. Demnach befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes die „Wollmesheimer Höhe“, wodurch eine gewisse Lärmbelastung vom Kfz-Verkehr auf das Plangebiet einwirkt. Demnach sollte im Süden des Plangebietes eine eher wenig lärmsensible Nutzung untergebracht werden. Zudem befindet sich östlich des Plangebietes ein Maschinenbaubetrieb, dessen Emissionssituation ebenfalls bei der Entwicklung des Plangebietes zu beachten ist. Dahingegen grenzt von Norden her Wohnbebauung an das Plangebiet an. Vom Festhalten der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes 2010 (Mischfläche im Norden und Gewerbefläche im Süden) ist demnach abzusehen, um die schutzwürdige Bestandsnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Allenfalls käme unter Berücksichtigung der Emissionssituation die Beibehaltung der gemischten Baufläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes in Frage, wie es auch im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt war. Diese Entwicklung wurde im Laufe der konzeptionellen Überlegungen diskutiert. Von der Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe und Dienstleistung wurde jedoch Abstand genommen, um keine Konkurrenzen zu anderen Standorten zu schaffen, vollumfänglich der starken Wohnraumnachfrage in Landau nachkommen zu können und auch zu dem nördlich bestehenden Wohngebiet keine schalltechnischen Konflikte zu schaffen. Um diese Nutzung im Bestand vor Belastungen zu schützen, bietet sich hier demnach für den Bereich Nord die Ansiedlung von weiterer Wohnnutzung an.

Eine komplette Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche erscheint demnach aus planerischer Sicht nicht uneingeschränkt möglich, um eine Gemengelage zu verhindern und Konflikten mit dem benachbarten Maschinenbaubetrieb und dem Kfz-Verkehr vorzubeugen. Gleichwohl herrscht in der Stadt Landau eine große Nachfrage nach Wohnraum und das ehemalige Hofmeister-Areal bietet sich als Bestandsfläche, unter Beachtung der erläuterten Rahmenbedingungen, zur Schaffung von neuem Wohnraum an. Für den südlichen Teil des Plangebiets ist eine Wohnnutzung aufgrund der Nähe zur „Wollmesheimer Höhe“ nur eingeschränkt denkbar. Dem gegenüber spricht für eine Handelsnutzung, dass dieser Bereich optimal erschlossen ist, unabhängig von den Schallimmissionen der angrenzenden Verkehrs- und Gewerbenutzungen ist sowie die Chance für einen hochwertigen Stadteingang bietet.

Zudem ist dieser Standort perspektivisch mit der Entwicklung des neu entstehenden Stadtquartiers unmittelbar südlich der „Wollmesheimer Höhe“ zu sehen. Die teilweise Nutzung des hier in Rede stehenden Areals für den Einzelhandel übernimmt damit auch eine Versorgungsfunktion für dieses zukünftige Stadtquartier und schließt die Versorgungslücke im westlichen Stadtgebiet. Gleichzeitig wird durch die Realisierung dieses Planungsvorhabens in Zusammenhang mit dem neuen Stadtquartier südlich der „Wollmesheimer Höhe“ ein neuer Stadteingang von Landau definiert.

Aus den erläuterten Gründen sowie der perspektivischen Entwicklungsansicht der Stadt Landau kommt die Nullvariante nicht in Betracht.

8. WESENTLICH BERÜHRTE BELANGE

8.1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Landau besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Das ehemalige Hofmeister-Areal bietet sich nach Wegfall dieser Nutzung neben der Realisierung einer Einzelhandelseinrichtung insbesondere zur Schaffung von neuem Wohnraum an.

Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt diese Bestrebungen der Stadt Landau. Analog zu dem südlich der Wollmesheimer Straße geplanten Neuen Stadtquartier Südwest ist eine verdichtete Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen.

8.2. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Bauleitplanung schafft die Voraussetzungen für die Fortentwicklung des bestehenden Wohngebiets „Wollmesheimer Höhe“.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau wurde bei Betrachtung der fußläufigen Erreichbarkeiten für die südwestliche Landauer Kernstadt eine räumliche Versorgungslücke aufgezeigt, insbesondere für das Wohngebiet „Wollmesheimer Höhe“. Die Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte wohnortnahe Versorgung des in Rede stehenden Bereichs. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzept zum Thema Nahversorgung beleuchtet die zunehmende stadtweite Bedeutung der wohnortnahen Versorgung und weist daher den hier in Rede stehenden Vorhabenstandort als Potenzialstandort aus, der perspektivisch als städtebaulich integrierte Lage eingestuft werden kann.

8.3. Belange des Orts- und Landschaftsbilds

Die vorliegende Bauleitplanung bietet die Chance, an diesem städtebaulich bedeutsamen Standort gemeinsam mit dem neu geplanten Stadtquartier südlich der „Wollmesheimer Höhe“ eine siedlungsstrukturell sinnvolle Abrundung zu schaffen und führt damit zur Entwicklung eines hochwertigen Siedlungsrandes.

8.4. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Im Plangebiet entsteht ein Lebensmittelvollsortimenter, der die Versorgungsfunktion für die flankierend zu realisierende Wohnnutzung sowie für die umliegenden Wohngebiete übernimmt. Zusätzlich entstehender, sozialer Infrastrukturbedarf kann zum gegenwärtigen Kenntnisstand von bereits bestehenden Einrichtungen in der Stadt abgedeckt werden. Gemäß den getroffenen Festsetzungen kann zudem auch die Ansiedlung von weiteren dem Wohngebiet dienenden Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden.

8.5. Umweltverträglichkeit / Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt werden im Fachbeitrag Naturschutz sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan, den Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfungen als eigenständige Fachgutachten sowie im Umweltbericht als Teil dieser Begründung dargelegt. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle vollumfänglich auf die jeweiligen Dokumente verwiesen.

8.6. Belange der Wirtschaft

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Durch die Bauleitplanung wird mit der Planung in besonderem Maße den Belangen der Wirtschaft sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen.

8.7. Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des ehemaligen Hofmeister-Areals erfolgt über die Hagenauer Straße. Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung wird der Knotenpunkt L 509 / Hagenauer Straße so umgebaut, dass in der Hagenauer Straße zwei getrennte Abbiegespuren für die Links- wie auch die Rechtseinbieger in die L 509 entstehen.

Das Plangebiet ist damit im Bestand ausreichend verkehrlich erschlossen, um den durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden zusätzlichen Quell- und Zielverkehr zu bewältigen. Beeinträchtigungen von Belangen des Verkehrs und der Verkehrserschließung sind damit nicht zu erwarten.

8.8. Belange der technischen Infrastruktur / Belange des Wasserhaushalts

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über das bestehende System. Ein durch das Gebiet verlaufender Kanal wird für die Realisierung des Projekts verlegt. Das Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und auf dem Gelände zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet, da eine Versickerung des Niederschlagswassers aus geologischen Gründen nicht möglich ist. Somit ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Belange der technischen Infrastruktur.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiete mit Rechtsverordnung, festgesetztes Überschwemmungsgebiet) finden sich in ausreichend großer Entfernung (siehe nachfolgende Abbildung), sodass keine erheblichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

8.9. Belange des Immissionsschutzes

Aus der schalltechnischen Beurteilung der vorhandenen und künftigen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets resultieren verschiedene Schallschutzmaßnahmen, die zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse in der geplanten Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es zeigt sich, dass die schalltechnische Situation auf den nachfolgenden Planungsebenen geklärt werden kann und damit der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegensteht.

8.10. Altlasten / Belange des Bodenschutzes

Im Planungsgebiet befindet sich laut rheinland-pfälzischen Bodeninformationssystem/ Bodenkataster folgende bodenschutzrelevante Fläche: Auf dem Flurstück 2183/8 ist die bodenschutzrelevante Fläche „Betriebstankstelle Fa. Hofmeister-Brot, Landau, Wollmesheimer Höhe 8“ mit der Reg Nr. 313 00 000 - 3013 / 000 – 00 bekannt.

Diese stellt laut rheinland-pfälzischen Bodeninformationssystem / Bodenkataster eine potentielle Verdachtsfläche (sanierte schädliche Bodenveränderung dar. Gemäß den Unterlagen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurden auf dem Gelände Bodenverunreinigungen festgestellt, welche mittels Aushubs entfernt wurden.

Zudem wurden Arsenbelastungen in den aufgefüllten, oberflächennahen Schichten (teils unter verdichteten oder versiegelten Oberflächen) gefunden, doch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist als unterbrochen einzustufen und es keine Gefährdung zu besorgen, da das anstehende Bodenmaterial unterhalb der Auffüllungen relativ wasserundurchlässig ist und sich das Grundwasser ca. 23 Meter unterhalb der Geländeoberfläche befindet.

Dort, wo entsprechend der im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ neu herzustellende Grünflächen vorgesehen sind, wird vor Anlage dieser die Tragschicht bzw. Auffüllung komplett ausgebaut. Hierzu erfolgen Freimessungen, dass die Auffüllungen dort komplett ausgebaut werden. In den Teilbereichen, die im Bestand bereits Grünflächen sind und als solche beibehalten werden, sollten alle 1.000 m² bzw. in aufgrund der flächenmäßig kleinen Bereichen anderweitig sinnvollen Einteilungen mittels 15 bis 25 Einstichen der Bodenhorizont in der Tiefe 0,00 bis 0,30 m untersucht wird. Das „Konzept für die bodenschutzrechtliche Neubewertung und Einbaukonzept“ zum Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ vom Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler vom 10.12.2020 stellt die Freimessungen dieser Bereiche dar.

Dementsprechend ist aufgrund der vorangegangenen hauptsächlich abfalltechnischen Untersuchungen nicht davon auszugehen, dass für den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch eine Gefährdung vorliegt, da die belasteten Bereiche im Umfeld der Tankanlagen komplett ausgehoben werden.

Weitere Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen liegen weder bei der Stadt Landau in der Pfalz vor, noch wurden bei der umwelttechnischen Beurteilung des Untergrundes welche festgestellt, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße umgehend zu informieren ist.

9. HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE BAU- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

9.1. Schutz der Produktenfernleitung

Die 26. FNP-Teiländerung betrifft die Produktenfernleitung Zweibrücken – Bellheim, welche den Geltungsbereich des Planvorhabens im Südwesten tangiert.

In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. In diesem vorgeschriebenen Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Für den technischen Betrieb der in Betrieb befindlichen NATO-Produktenfernleitung ist die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG), Tel.: 06781/206-117, Hohlstraße 12 in 55743 Idar-Oberstein zuständig. Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung Zweibrücken-Bellheim dürfen nur

nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein, durchgeführt werden. Eine örtliche Einweisung in den Verlauf der Produktenfernleitung erteilt die zuständige Betriebsstelle TL Bellheim unter Tel. 07272 / 70071-0.

Die Nutzung sowie die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen Zustimmung des BAIUDBw KompZ BauMgmt und (ggf.) des Abschlusses eines Vertrages. Die vertraglichen Angelegenheiten sind vom Veranlasser mit dem BAIUDBw KompZ BauMgmt rechtzeitig vor Arbeitsbeginn abzuschließen. Ohne Zustimmung und abgeschlossenen Vertrag sind Arbeiten im Schutzstreifen der Leitung nicht gestattet.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Auflagen zur Gewährleistung der Sicherheit der Produktenfernleitung sind zu beachten und einzuhalten:

- Alle geplanten Einzelmaßnahmen insbesondere Straßenbauarbeiten, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Der dinglich gesicherte 10,0 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.
- Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungsstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.
- Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ durchgeführt werden.
- Die Rechte an der o. a. Produktenfernleitung - dingliche Sicherung einschließlich Schutzstreifen - müssen gewahrt bleiben.

9.2. Archäologische Denkmäler und Funde

Circa 30 Meter nord-östlich des Planbereiches befindet sich ein Element des Flächendenkmals „Westwall“ und der südliche Bereich liegt geringfügig im Schutzbereich einer archäologischen Fundstelle, weswegen mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

Als Kulturdenkmal wird der Westwall als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießt daher Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Aufgrund der langen Siedlungs- und Belagerungsgeschichte der Stadt Landau ist archäologischen Funden zu rechnen. Insbesondere durch die Nähe des Planvorhabens zur Westwall-Anlage besteht die Möglichkeit, dass sich im betroffenen Bereich bislang unbekannte Westwall-Bestandteile finden könnten. Daher ist bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter

fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen.

9.3. Wasserversorgung / Brunnenbohrungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auf dem ehemaligen Gelände der Firma Hofmeister zwei Brunnen, die bis 2012 zur Trinkwasserversorgung genutzt wurden. Eine Wiederaufnahme der Nutzung dieser Brunnen muss in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben sowie unter Beteiligung der Wasserbehörden erfolgen.

10. VERFAHREN UND WEITERES VORGEHEN

10.1. Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Die vorliegende Fassung der Flächennutzungsplanänderung spiegelt den Stand des Vorentwurfs vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider.

Mit der vorliegenden Vorentwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Vorgetragene Anregungen werden gewürdigt und in angemessener Form in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen.

10.2. Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	23.06.2020
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB	am	02.07.2020
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	21.01.2021
4.	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am	21.01.2021
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	29.01.2021 11.02.2021
6.	Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	am	
7.	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	

-
- | | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9. | Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit | vom
bis |
| 10. | Endgültiger Beschluss durch den Stadtrat

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister | am |
| 11. | Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB | am |
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB | am |
| 13. | Wirkungswerden der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz | am |

Der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau i. d. Pfalz ist nach § 5 BauGB eine Begründung beigefügt.

Die in der FNP-Teiländerung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatlichen Regelwerke werden im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Landau, Königstraße 21, im Bürgerbüro, Zimmer 2 zur Einsicht bereitgehalten.

TEIL B – UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A NR. 2 BAUGB

1. EINLEITUNG

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen.

Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, sowie Ausführungen zu Vermeidungs- sowie Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

1.1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Änderung

Landau in der Pfalz ist eine kreisfreie Stadt im südlichen Rheinland-Pfalz.

Das Plangebiet der hier in Rede stehenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt. Südlich des Plangebietes verläuft die Landstraße L 509 („Wollmesheimer Höhe“).

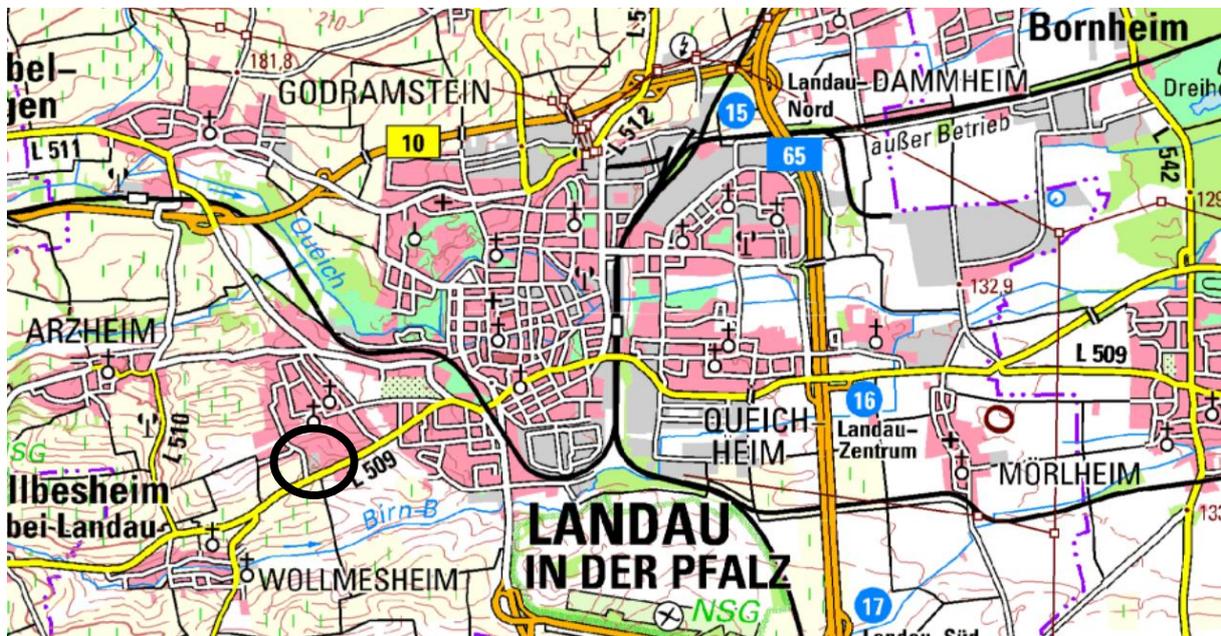


Abbildung 9: Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Landau in der Pfalz stellt für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich gewerbliche sowie gemischte Bauflächen dar (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 10: Darstellung des Änderungsbereiches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 23.06.2020 (schwarz gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz (Quelle: Stadt Landau in der Pfalz)²

² Hinweis: Im Folgenden findet sich ein unter Berücksichtigung der in Teil A - Kapitel 6 enthaltenen Erläuterungen angepasster Änderungsbereich

Zudem besteht für diesen Bereich bereits der Bebauungsplan G1 „Landau Südwest“ aus dem Jahr 1976 (siehe nachfolgende Abbildung).

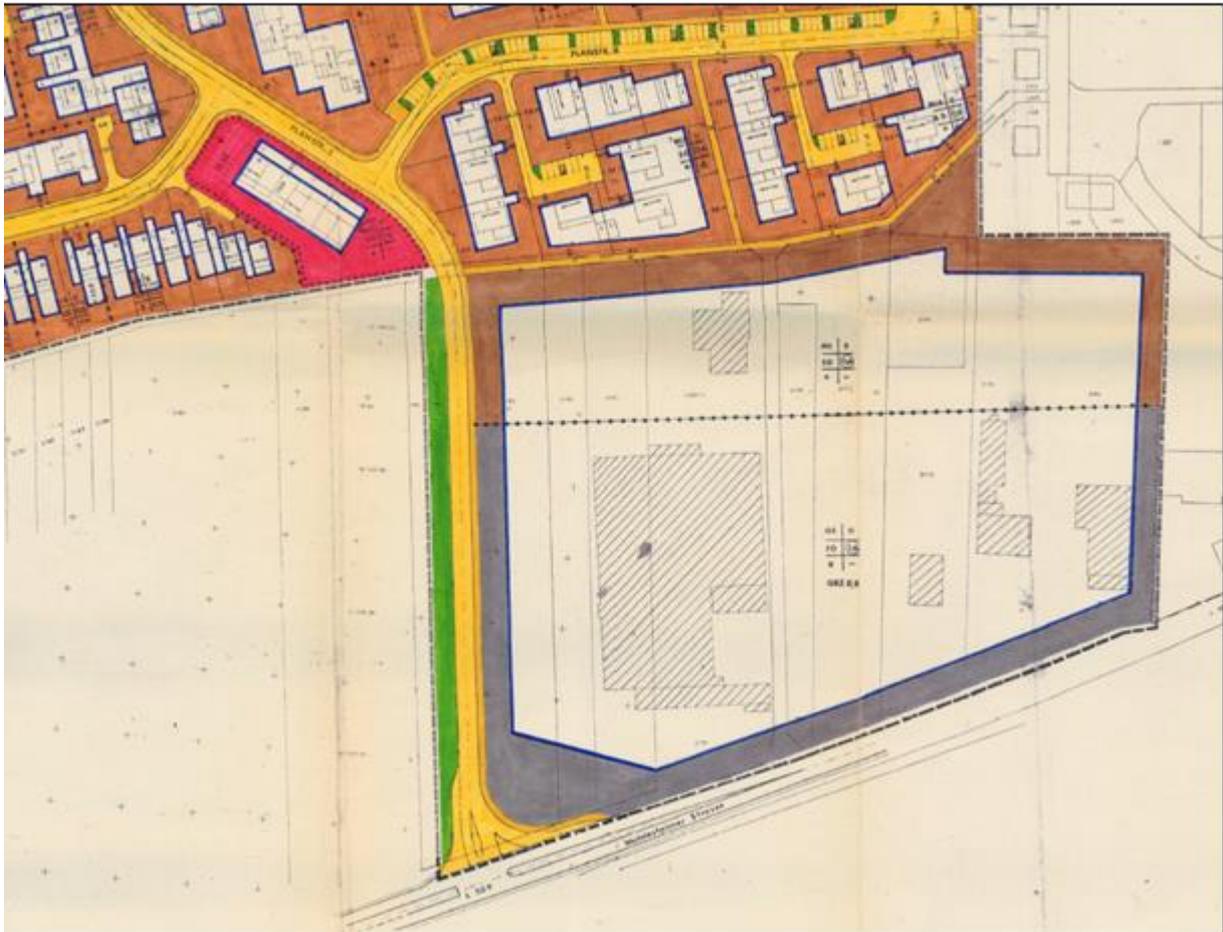


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan G1 „Landau Südwest“ (Quelle: Stadt Landau)

Der Großteil des Änderungsbereichs wurde bis zu deren Insolvenz von der Hofmeister Brot GmbH als Firmengelände genutzt.

Der nordwestliche Bereich stellt sich als mit Gehölzen teils hohen Alters bestandene Gartenanlage dar.

Zwischenzeitlich hat die Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH mit Sitz in Annweiler das Gelände erworben und plant den Bau von rund 65 Wohnungen und einem Lebensmittelmarkt.

Für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen ist jedoch eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich. Hierfür ist das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Entsprechend den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (siehe nachfolgende Abbildung) wird der Änderungsbereich zukünftig als Sonderbaufläche sowie Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 12: Bebauungsplanentwurf „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (BBP 01/2021)

Die aktuelle Planung³ erfordert daher:

- die Umwidmung von rund 9.840 m² gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche
- die Umwidmung von rund 4.855 m² gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche sowie
- die Umwidmung von rund 1.335 m² Mischbaufläche in Wohnbaufläche.

Rund 3.835 m² Straßenfläche mit Begleitgrün verbleiben als Straßenfläche, sodass sich insgesamt rund 19.865 m² Geltungsbereichsfläche ergeben.

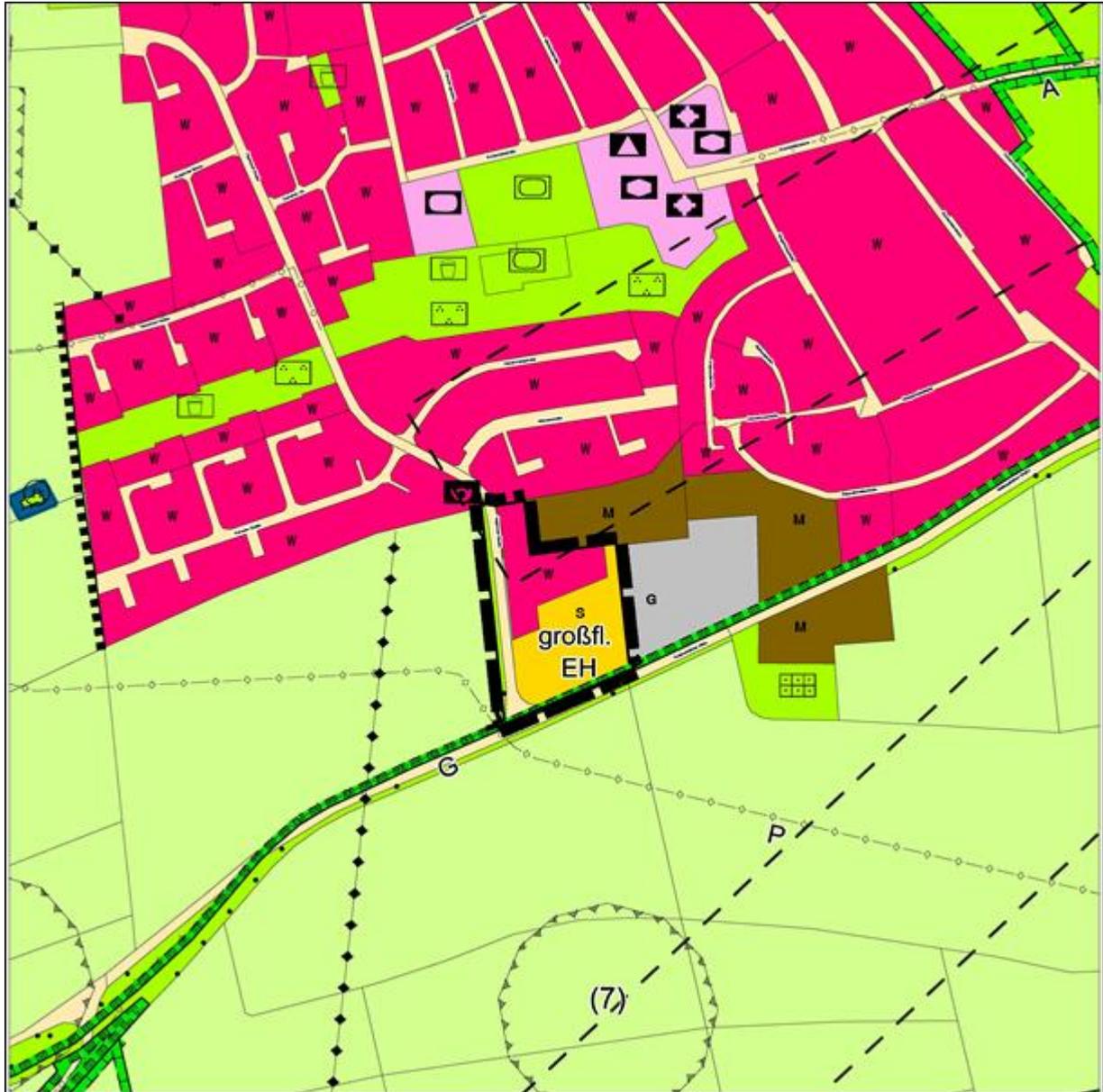


Abbildung 13: Darstellung der 26. Teiländerung (schwarz gekennzeichnet) des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Landau in der Pfalz (Quelle: Stadt Landau in der Pfalz, 02/2021)

³ Hinweis: Es erfolgte eine Anpassung des Änderungsbereiches gegenüber dem Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 23.06.2020, nähere Erläuterungen hierzu sind Teil A – Kapitel 6 zu entnehmen

2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UM-WELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Arten und Biotope, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplan-verfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das rheinland-pfälzische Wassergesetz (LWG) so-wie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf die vorliegende Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans aufgeführt.

2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

§ 1 Abs. 5 BauGB	Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (..).
§ 1 Abs. 6 Nr.8 BauGB	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (..).
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durchzunehmende Nutzung erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zu.
§§ 1 und 13 ff BNatSchG und §§ 1 und 9 LNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG und § 9 LNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleiben-

de Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

§§ 1a WHG, § 2 Abs. 2 LWG Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

§ 1 BImSchG Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen (...)

2.3 Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten

Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist den Großteil des Geltungsbereichs als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ aus. Im nordwestlichen Randbereich des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs ist eine „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.



Abbildung 14: Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: RIS RLP)

Landschaftsplan (LP)

Für den Änderungsbereich werden im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau in der Pfalz (Stand 02/2020, erarbeitet durch L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH aus Kaiserslautern) folgende Biotoptypen dargestellt:

- ➔ Gewerbegebiet sowie
- ➔ Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil im nordwestlichen Bereich und

→ BF1 – Baumreihe (siehe hierzu auch nachfolgende Abbildung).

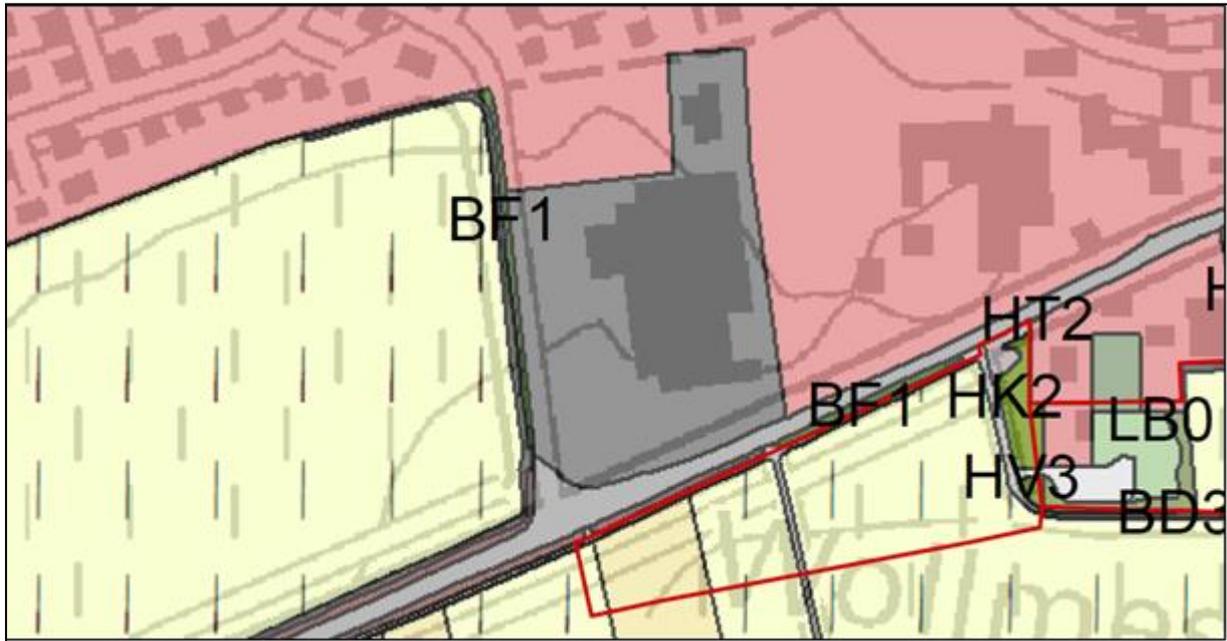


Abbildung 15: Ausschnitt aus der Karte „Biotoptypenplan Siedlung“ des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau in der Pfalz (Quelle: Stadt Landau in der Pfalz)

Stadtklimaanalyse / Klimaanpassungskonzept

Gemäß Stadtklimaanalyse (Quelle: iMA Richter & Röckle 10/2018) gibt es im Raum Landau vier Kaltluftströmungen. Zwei dieser Strömungen tangieren die Stadt im Norden bzw. im Süden, zwei weitere, jedoch schwächere Strömungen treffen von Westen auf das Stadtgebiet und sorgen somit vor allem im westlichen Stadtbereich für eine gute Belüftung. Die Bebauung wirkt als Barriere, so dass es zum Kaltluftstau und zu einer deutlichen Abschwächung der Strömung nach Osten hin kommt.

Neben diesen wichtigen Kaltluftströmen nehmen auch die städtischen Grün- und Parkanlagen eine wichtige Funktion als klimatischer Ausgleichsraum ein.

Als innerörtliche Luftleitbahnen fungieren die von Nord nach Süd verlaufende Bahnlinie sowie die nordwest-südost verlaufende Schneise zwischen Rudolf-von-Habsburg-Straße/Fleckensteinstraße und dem Hauptfriedhof.

Das Stadtgebiet und hier vor allem der innerstädtische Bereich sind -neben der ohnehin klimatisch begünstigten Lage- durch den Klimawandel zunehmend thermisch belastet.

Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

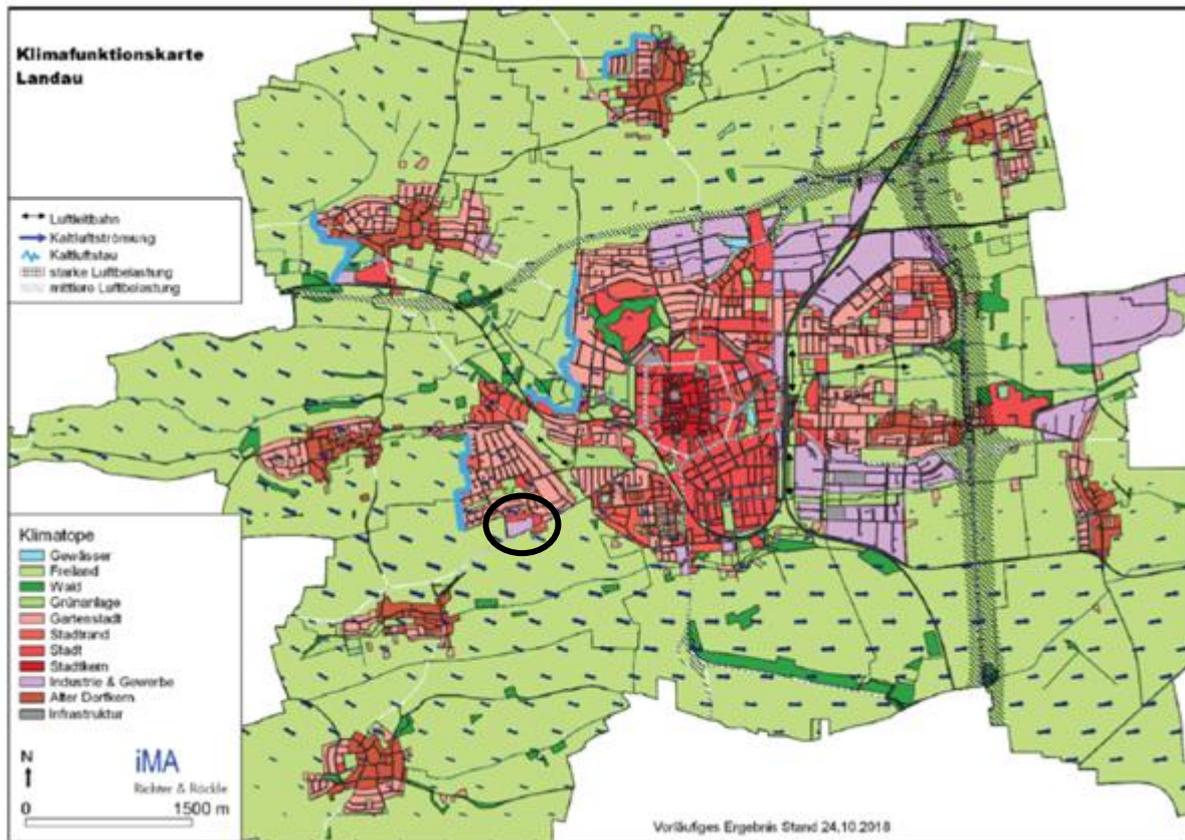


Abbildung 16: Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse (die ungefähre Lage des Änderungsbereiches ist schwarz gekennzeichnet) (Quelle: IMA Richter & Röckle 10/2018)

Die aus den Ergebnissen der Stadtklimaanalyse resultierenden Empfehlungen sehen wie folgt aus und wurden in der nachfolgend abgebildeten Planungshinweiskarte dargestellt:

In Siedlungsbereichen mit der stärksten thermischen Betroffenheit sollte die Wärmebelastung nicht weiter erhöht werden. Mögliche Maßnahmen der Nachverdichtung sind unter Wahrung von Durchlüftungsfunktionen und keiner zusätzlichen Erhöhung des städtischen Wärmeinseleffektes zu optimieren.

- In innerstädtischen Siedlungsbereichen mit hoher urbaner Wärmebelastung kann eine angemessene Nachverdichtung mit stadtklimatischen Minimierungsmaßnahmen wie Neuschaffung von Grünflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung kombiniert werden.
- Den innerstädtischen Grünflächen kommt bzw. kommt zukünftig eine noch größere Bedeutung zu. Diese Flächen sollten erhalten und weiterentwickelt werden, da sie klimatische Ausgleichs- und Erholungsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner darstellen. Die Schaffung zusätzlicher Grünflächen und Baumstandorte mit stadtklimatischer Ausgleichsfunktion wird vor allem für die Bereiche Horst, Queichheim und Innenstadt empfohlen.
- Landwirtschaftliche Flächen im Außenraum sind von Relevanz für die Durchlüftung der Siedlungsbereiche von Landau.
- Bauliche Entwicklungen in durchlüftungsrelevanten Bereichen sind nach klimaökologischen Gesichtspunkten zu optimieren und der Eingriff bzw. die negativen Aus-

wirkungen möglichst gering zu halten. Dazu zählen Maßnahmen wie z. B. geringe Flächenversiegelung, angemessene Dichte, angepasste Gebäudehöhe und -stellung, Materialwahl und auch Maßnahmen der Gebäudebegrünung.

- Um die stadt- und landschaftsklimatische Funktion der von Nord nach Süd verlaufenden Bahnlinie zu erhalten, sollte ein ausreichend breiter, durchgängiger grüner Korridor gewährleistet werden. Geplante städtebauliche Entwicklungen sollten unter den vorab genannten klimaökologischen Gesichtspunkten und unter Wahrung der Funktionen dieser wichtigen Flächen erfolgen.
- Eine mögliche städtebauliche Entwicklung in den Randbereichen des Grünzuges zwischen Annweilerstraße und Wollmesheimer Straße ist nur unter Wahrung der klimaökologischen Funktion dieser Flächen möglich.

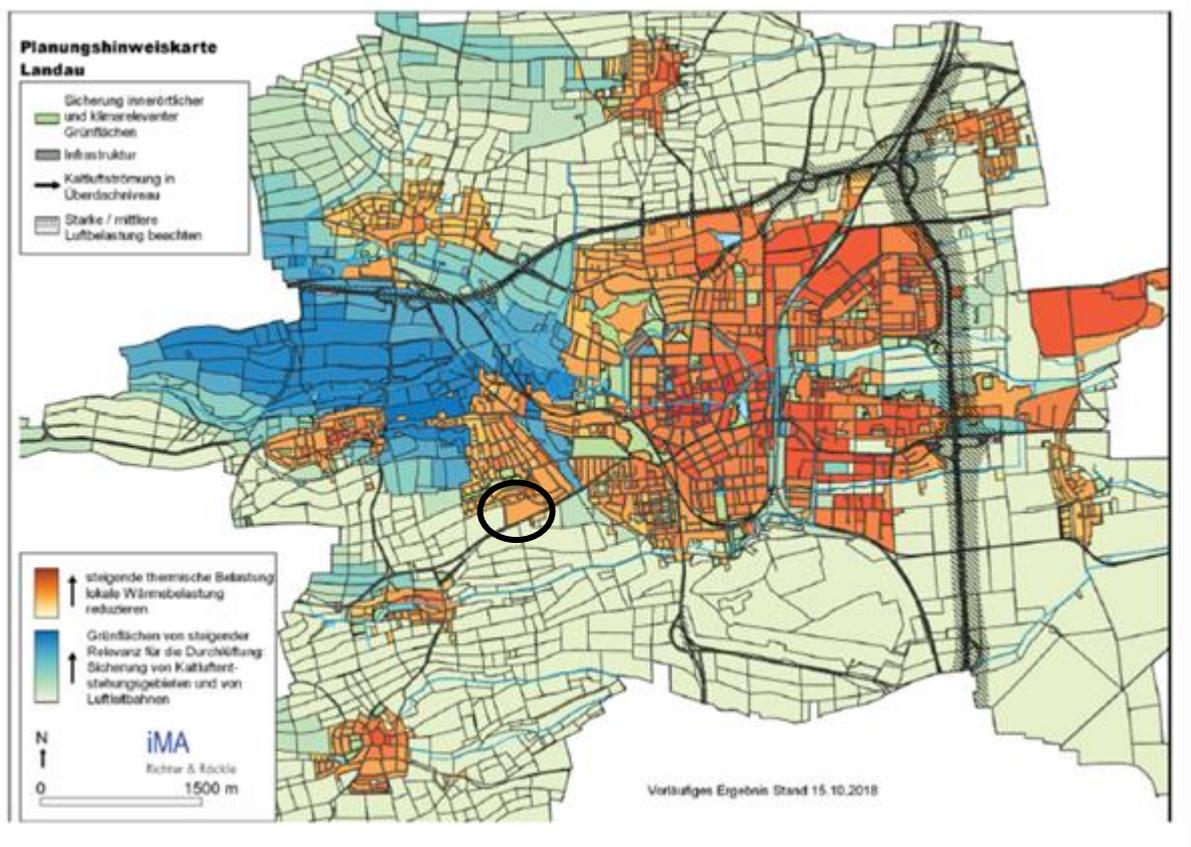


Abbildung 17: Karte Planungshinweise der Stadtklimaanalyse (die ungefähre Lage des Änderungsgebietes ist schwarz gekennzeichnet) (Quelle: iMA Richter & Röckle 10/2018)

Gemäß Klimaanpassungskonzept (Quelle: faktorgruen 05/2020) sind besonders im Siedlungsraum mit dessen hohem Versiegelungsgrad natürliche Boden- und Wasserverhältnisse nur noch eingeschränkt vorhanden. Die Luftqualität ist durch Schadstoffbelastung stark beeinträchtigt und die klimatische Situation stark belastet. Die Ausprägung variiert und ist im Bereich von Gewerbegebieten stärker als bei Einfamilienhäusern.

Gleichwohl nimmt die Belastung durch klimatische Extremwetterereignisse (u.a. Starkregen, Überschwemmungen, Hitzestress) in allen städtischen Bereichen zu, weshalb Maßnahmen zum Schutz des Klimas sowie Maßnahmen zur Anpassung an die durch den Klimawandel bedingten Veränderungen unumgänglich sind.

Hierbei dient die stadtklimatische Analyse als wichtige Grundlage für die Erarbeitung des Maßnahmenkataloges und Gesamtplans zum Klimaanpassungskonzept der Stadt Landau.

Das Klimaanpassungskonzept bietet somit wiederum die Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne der Klimaanpassung. Hierunter fallen u.a. folgende Aspekte:

- Begrenzung der Verdichtung und Versiegelung
- Freihalten von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten
- Verbot von Kies- und Steingärten
- Dachbegrünung
- Dachbegrünung und Solarnutzung
- Dachbegrünung von Tiefgaragen
- Fassadenbegrünung
- Fassadengestaltung (Material, Farbe)
- Erhalt / Anpflanzung von Bäumen auf Privatflächen
- Bäume auf Parkplatzflächen
- Nachhaltiges Regenwassermanagement

Hinsichtlich des Plangebietes ist zu sagen, dass es durch seinen hohen Versiegelungsgrad bereits eine hohe thermische Vorbelastung aufweist. Die Lage am unmittelbaren Ortsrand sowie die vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen wirken sich jedoch positiv auf das Mikroklima des Plangebietes aus.

Durch die Überplanung und somit den Verlust eines Großteils dieser Strukturen erhöht sich die thermische Belastungssituation. Dieser Entwicklung wird jedoch durch Maßnahmen der Durchgrünung entgegengewirkt: Neben den geplanten Neupflanzungen von Gehölzen (Schattenspender, Staubbinder, Frischluftproduzenten) wirkt sich vor allem auch die Begrünung aller Dachflächen im Plangebiet positiv auf das Mikroklima aus.

Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) sieht für den Bereich des Plangebietes eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Siedlungsflächen vor (Quelle: VBS).

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Ziel der Planung vernetzter Biotopsysteme zu erwarten.

Fachgutachten zum Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“

- **Fachbeitrag Naturschutz (BBP 01/2021)**

In der Gesamtbilanz führt die vorgelegte Planung (BP „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“) zu keiner Neuversiegelung von Boden. Ganz im Gegenteil wird eine bereits vorbelastete und größtenteils versiegelte Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt und somit ein längerer Leerstand eines großen Gewerbestandortes am westlichen Ortseingang von Landau verhindert.

Gleichwohl führt die Planung zum Verlust von ortsbildprägenden und mikroklimatisch wirksamen Gehölz- und Grünstrukturen mit zudem Lebensraumpotential für verschie-

dene Arten. Dieser Verlust und dessen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können jedoch durch die geplanten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

▪ **Fachbeiträge Artenschutz**

- ➔ Artenschutzrechtliche Voreinschätzung (BBP 07/2020)
- ➔ Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung: Erfassung Bruthabitate (BBP 08/2020)
- ➔ Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung: Mauereidechse (BBP 08/2020)
- ➔ Dokumentation Umsiedlung Mauereidechsen (BBP 11/2020)

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ konnten planungsrelevante Arten (Mauereidechsen sowie europäische Vogelarten) im Plangebiet nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden deshalb in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmenkonzepte erarbeitet.

Die Maßnahmen sehen einerseits die Aufstellung eines Sperlingshotels mit insgesamt 42 Nistmöglichkeiten sowie die Ausbringung weiterer zehn Nistmöglichkeiten im Gebiet, andererseits die Umsiedlung von Mauereidechsen innerhalb des Gebietes sowie die Sicherung und Aufwertung bereits vorhandener Reptilienhabitate vor.

▪ **Fachgutachten: Schalltechnisches Gutachten**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG erarbeitet.

Die notwendigen fachgutachterlichen Untersuchungen umfassten die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Parkierungslärms der notwendigen Stellplätze der Wohnungen.

Die Untersuchungen zeigen, dass die schalltechnische Situation durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen geklärt werden kann und damit der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegensteht.

▪ **Fachgutachten: Beurteilung Untergrund**

Das Büro Roth & Partner GmbH aus Annweiler wurde beauftragt auf den Park- und Freiflächen innerhalb des Firmengeländes, insbesondere in der Umgebung der ehemaligen Tankstelle mit Zapfsäule und unterirdischem 2-Kammertank und der bestehenden unterirdischen Heizöltanks, umwelttechnische Erkundungen durchzuführen.

Die Bodenschutz-rechtliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchung nicht von einer Gefährdung der Wirkungspfade nach BBodSchV auszugehen ist.

Da gemäß Kampfmittelbelastungskarte für Landau im Untersuchungsgebiet Kampfhandlungen stattfanden und mit Munitionsfunden und kleineren militärischen Einrichtungen (Gruben, Stellungen, Laufgraben, etc.) zu rechnen ist, mussten vor den Erkundungsbohrungen Kampfmittelfreimessungen (Schneckenbohrungen) durchgeführt werden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, die auf Kampfmittel im Untergrund hinweisen.

- **Fachgutachten: Versickerungsfähigkeit des Untergrundes**

Das Büro Roth & Partner GmbH aus Annweiler wurde weiterhin mit der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beauftragt. Hierzu wurden Versickerungsversuche durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die anstehenden, tonigen, feinsandigen Schluffe (Löss) aufgrund ihrer zu geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung nach DWA-A 138 bzw. Leitfaden des Landes Rheinland-Pfalz nicht geeignet sind.

- **Fachgutachten: Verkehrsuntersuchung**

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom Büro Modus Consult Ulm GmbH wurden die durch das Projekt hinsichtlich des Straßenverkehrs zu erwartenden Auswirkungen untersucht.

Aufgrund der Erkenntnisse aus diesem Gutachten wird der Umbau des Knotenpunktes Hagenauer Straße / L 509 Wollmesheimer Höhe erfolgen. Die Mischspur in der Hagenauer Straße wird aufgeteilt, so dass zwei getrennte Fahrspuren für die Links- sowie die Rechtsabbieger entstehen.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Mit der Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche sowie von gewerblicher Baufläche und Mischbaufläche in Wohnbaufläche sind grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten.

Gleichwohl werden im Folgenden die tatsächliche Bestandssituation der Änderungsfläche sowie die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Planungen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in tabellarischer Form beschrieben und bewertet.

Schutzgüter (Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)	Beschreibung	Beeinträchtigung unter Berücksichti- gung der Planun- gen des in Aufstel- lung befindlichen Bebauungsplanes	Erhebliche Beein- flussung durch das Plan- vorhaben ↓
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	Größtenteils versiegelte Fläche Gehölzbestände in den Randberei- chen sowie Gebäude als Bruthabitate Ruderalflächen als Lebensraum für Reptilien teils alter Baumbestand	Verlust Bruthabitate durch Ro- dung sowie Abriss Verlust Lebensraum durch Über- bauung Fachgutachterliche Untersuchun- gen → Formulierung / Umsetzung geeigneter Schutz- / Ausgleichs- maßnahmen Neupflanzungen (Bäume und Sträucher) im Gebiet (Stellplatz- begrünung, Begrünung Grundstü- cke, Begrünung Dachflächen)	X
Fläche	Versiegelte, brachliegende Fläche im Innenbereich	Schonung von Flächen im Außen- bereich, Nachverdichtung, Wie- dernutzung brachliegender Flä- chen	-
Boden	Größtenteils versiegelte Flächen, d.h. kaum noch natürliche Bodenverhält- nisse vorhanden	Eingriffe überwiegend auf vorbe- lasteten, versiegelten Flächen Im Nordwesten Bebauung unver- siegelter Flächen, gleichzeitig Entsiegelung an anderer Stelle	-

Schutzgüter (Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)	Beschreibung	Beeinträchtigung unter Berücksichti- gung der Planun- gen des in Aufstel- lung befindlichen Bebauungsplanes	Erhebliche Beein- flussung durch das Plan- vorhaben ↓
Wasser	<p>Größtenteils versiegelte Flächen, d.h. kaum natürliche Versickerungsflächen und erhöhter Oberflächenabfluss</p> <p>Grundwasserlandschaft: Quartäre und pliozäne Sedimente</p> <p>Grundwasserneubildungsrate: Zwischen 35-71-98 mm/a</p> <p>Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung: Mittel</p> <p>Keine Oberflächengewässer</p> <p>Zwei bis 2012 zur Trinkwasserversorgung genutzte Brunnen</p>	<p>Eingriffe überwiegend auf vorbelasteten, versiegelten Flächen</p> <p>Gemäß fachgutachterlicher Untersuchung keine Versickerung möglich</p> <p>Dachbegrünung zur Schaffung von Retentionsraum</p>	-
Klima / Luft	<p>Sowohl regional, als auch lokal thermisch vorbelastet → klimatischer Wirkraum</p> <p>Keine relevanten Kaltluftproduzenten</p> <p>Vorhandenen Gehölzbestände mit Bedeutung für Mikroklima (u.a. Schattenspender, Staubbinder)</p>	<p>Verlust mikroklimatisch wertvoller Frischluftproduzenten, im landschaftlichen Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung, aber Neupflanzungen (Stellplatzbegrünung, Begrünung Grundstücke, Begrünung Dachflächen)</p>	(X)
Landschafts- / Ortsbild, Erholung	<p>Ortsrandlage, hohe Versiegelung, strukturarm</p> <p>Gehölze (Baumreihen) als Randeingrünung vorhanden, größerer Gehölzbestand im Nordwesten mit teils altem Baumbestand</p> <p>Erholungsinfrastruktur: Privat (Bereich Gartenanlage im nördlichen Bereich)</p>	<p>Verlust natürlicher, strukturierender Elemente durch Rodung, aber Neupflanzungen (Stellplatzbegrünung, Begrünung Grundstücke, Begrünung Dachflächen)</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf Erholungsfunktion</p>	(X)
Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	<p>Radonpotential: Erhöht (40 – 100 kBq/m³) bzw. lokal hoch (>100 kBq/m³) und zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden</p> <p>Lärmvorbelastungen vorhanden</p>	<p>fachgutachterliche Untersuchung Lärm</p> <p>→ Formulierung / Umsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen</p> <p>fachgutachterliche Untersuchun-</p>	-

Schutzgüter (Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)	Beschreibung	Beeinträchtigung unter Berücksichti- gung der Planun- gen des in Aufstel- lung befindlichen Bebauungsplanes	Erhebliche Beein- flussung durch das Plan- vorhaben ↓
	<p>potentielle Verdachtsfläche / sanierte schädliche Bodenveränderung (pVF s SBV) im Bodenschutzkataster: Tankstelle mit unterirdisch vorhandenem 50 m³ Doppelmanteltank im südwestlichen Bereich</p> <p>Heizöl- sowie Dieseltanks vorhanden</p> <p>Kampfmittelbelastung möglich</p>	<p>gen Altlasten und Kampfmittel → keine Gefährdung</p>	
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Schutzkreis archäologischer Fundstellen im südlichen Bereich des Plangebietes sowie Flächendenkmal „Westwall“ unweit des Plangebietes</p> <p>Produktenfernleitung Zweibrücken-Bellheim</p>	Hinweise zum Denkmal- sowie Leitungsschutz	-
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	--	-
Zusammenfassende Bewertung			
<p>Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Ausprägung insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Zwar finden sich keine gesetzlich geschützten Bereiche und der Änderungsbe- reich stellt sich als überwiegend versiegelte Fläche dar, jedoch übernehmen die Gehölzstrukturen und Grünflächen sowie auch die vorhandenen Gebäude eine Funktion als Lebens- und Nahrungs- raum für verschiedene Arten. Die Gehölzbestände wirken sich zudem positiv auf das Ortsbild sowie das Mikroklima des Plangebietes aus.</p>			

Schutzgebiete und -objekte	Benennung	Erhebliche Beeinflussung
Internationale Schutzge- biete	<p>Für den Änderungsbereich und dessen unmittel- bare Umgebung sind keine</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG- Gebiete) oder 	--

Schutzgebiete und -objekte	Benennung	Erhebliche Beeinflussung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebiete der Ramsar-Konvention ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP). 	
Nationale Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz	<p>Für den Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG, ▪ Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, ▪ Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, ▪ Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie ▪ Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG <p>ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).</p> <p>Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Pfälzerwald-Entwicklungszone“ (07-NTP-073-000) und ist somit auch Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>	--
Gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotope	<p>Für den Änderungsbereich sind keine</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG, ▪ Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie ▪ FFH-Lebensraumtypen <p>ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).</p>	--
Flächen des landesweiten sowie regionalen und lokalen Biotopverbunds	<p>Für den Änderungsbereich sind keine Flächen des landesweiten sowie regionalen und lokalen Biotopverbunds ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP sowie Landschaftsplan der Stadt Landau, Stand 02/2020).</p>	--
Schutzgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz	<p>Für den Änderungsbereich sind keine</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG), hochwassergefährdeten Bereiche (HQExtrem), ▪ Trinkwasserschutzgebiete (TWSG), ▪ Mineralwasserschutzgebiete sowie 	--

Schutzgebiete und -objekte	Benennung	Erhebliche Beeinflussung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP). 	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie Wechselwirkungen

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin nach dem bestehenden Planungsrecht beurteilt werden. Eine Bebauung nach Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „G 1 Landau Südwest“ aus dem Jahr 1976 wäre möglich.

Unmittelbar wäre das Plangebiet geprägt von einem voraussichtlich längerfristigen Leerstand eines großen Gewerbestandortes am unmittelbaren Ortseingang der Stadt.

Prognose bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Da es sich um einen bereits größtenteils vorbelasteten und versiegelten Bereich handelt, stellt vor allem der Verlust der Gehölz- und Grünstrukturen einen wesentlichen Eingriff mit Auswirkungen auf Flora / Fauna sowie u. a. auf Kleinklima (Abstrahlungswärme) und Ortsbild dar.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden folgende landespflegerische /grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen formuliert, die die entstehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft gänzlich innerhalb des Plangebietes kompensieren können:

- Maßnahme M1 – Eingrünung des Sondergebietes sowie Umsetzung artenschutzrechtlicher Auflagen
- Maßnahme M2 – Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes
- Maßnahme M3 – Begrünung oberirdischer, nicht überdachter Stellplätze
- Maßnahme M4 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet
- Maßnahme M5 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Sondergebiet
- Maßnahme M6 – Dachbegrünung

Zudem ergehen Hinweise u.a. zu folgenden Punkten:

- Vermeidung der Auswirkung von Gehölzrodungen auf die Fauna
- Anbringung von Nist- und Fledermauskästen
- Anbringung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Fassadenbegrünung
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Denkmalschutz
- Leitungsschutz

Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)	Beschreibung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Lärmbelastungen durch den Anlieger-, Kunden- und Lieferverkehr Schadstoffemissionen (z. B. Abgase des Anlieger- / Lieferverkehrs, Heizanlagen) von nachrangiger Bedeutung	Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind die geltenden Rechtsvorschriften der gültigen BImSchV einzuhalten und in den Verfahren weiter festzulegen. Hierzu wurde bereits ein Fachgutachten auf Ebene der Bebauungsplanung erarbeitet sowie entsprechende Maßnahmen formuliert und in die Planung integriert.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	Keine aus der künftigen Nutzung entstehende Sonderabfallformen, die über die üblich zu erwartenden Abfälle hinausgehen, absehbar	Anfallende Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) soll unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 LWG erfolgen.
Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz		Keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energie; Einhaltung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Rahmen der Baugenehmigung Ausdrücklicher Hinweis aus Kombinationsmöglichkeit von Dachbegrünung und Photovoltaik
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Durch die Umwidmung der Flächen werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben könnten.	--
Kumulierung von Umweltauswirkungen benachbarter Gebiete	Kumulationswirkungen durch Vorbelastungen oder im Nahbereich des Plangebiets nicht erkennbar.	

4. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES ÄNDERUNGSBEREICHES SOWIE OPTIMIERUNG DER PLANUNG

Mit der hier in Rede stehenden Änderung und dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die Voraussetzungen für die Umnutzung eines derzeit brach liegenden Gewerbestandortes am unmittelbaren Ortseingang von Landau geschaffen werden.

Neben den bereits in Planung befindlichen Siedlungsentwicklungen ist zukünftig mit weiteren Entwicklungen im südwestlichen Randbereich von Landau zu rechnen. Der Bedarf an Wohnraum sowie an Einkaufsmöglichkeiten in diesem Bereich steigt somit.

Die Planung stellt dabei einen wichtigen ersten Schritt zur Deckung des derzeitigen sowie zukünftigen Bedarfs dar.

Nähere Ausführungen zu Planungs- und Standortalternativen sowie Nullvariante sind dem Kapitel 7 (Teil A der Begründung) zu entnehmen.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden verschiedene Fachpläne (u. a. Regionaler Raumordnungsplan) sowie Fachgutachten (u. a. Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan) ausgewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan wurde die Bestandssituation im Rahmen einer örtlichen Kartierung und anhand von Luftbildern erfasst.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Die Erhebung weiterer Daten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

Der für die abschließende Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendige Erhebungsumfang ist auf FNP-Ebene noch nicht sinnvoll und erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

5.2. Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Stadt erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Änderungsbereich im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als bereits durch die vormalige Nutzung der insolventen Hofmeister Brot GmbH versiegelte Fläche dar. Lediglich in den Randbereichen sowie im nordwestlichen Bereich des Gebietes finden sich Gehölz- und Grünstrukturen, die neben ihrer Funktion als Lebens- und Nahrungsraum auch eine Bedeutung für das Mikroklima und das Ortsbild haben.

Die Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH mit Sitz in Annweiler hat das Gelände erworben und plant nun den Bau von rund 65 Wohnungen und einem Lebensmittelmarkt, was einen längeren Leerstand und die Verbrachung der Fläche verhindert.

Zudem ist zukünftig mit weiteren Siedlungsentwicklungen mit Bedarf an Wohnraum sowie Einkaufsmöglichkeiten im südwestlichen Randbereich von Landau zu rechnen. Die Planung stellt somit einen wichtigen ersten Schritt zur Deckung des derzeitigen sowie zukünftigen Bedarfs dar.

Für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen ist jedoch eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich.

Entsprechend den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ wird der Änderungsbe- reich zukünftig als Sonderbaufläche sowie Wohnbaufläche dargestellt.

Der Gehölzverlust stellt den gravierendsten Eingriff bei Umsetzung der Planung dar. Dieser kann jedoch durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Weitere Auswirkungen wie z.B. eine veränderte Lärmbelastung wurden bereits auf Bebauungsplanebene durch fachgutachterliche Unter- suchungen überprüft und können ebenfalls durch entsprechende Maßnahmen vermieden, gemin- dert bzw. ausgeglichen werden.

6. REFERENZLISTE

- **ROP** – Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar abgerufen unter
RIS RLP - <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>, abgerufen 09/2020
- **FNP** – Flächennutzungsplanung (FNP 2010 sowie Entwurfsfassung FNP 2030) der Stadt Landau in der Pfalz
- **LP** - Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau in der Pfalz, erarbeitet durch L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH aus Kaiserslautern, 02/2020

Bebauungsplan "G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe" - **Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht**, BBP Kaiserslautern, Stand 01/2021

Bebauungsplan "G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe" – **Fachbeitrag Naturschutz**, BBP Kaiserslautern, Stand 01/2021

Arten- und Biotopschutz

- Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ - Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, BBP Kaiserslautern, Stand 07/2020
- Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung: Erfassung Bruthabitate, BBP Kaiserslautern, Stand 08/2020
- Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung: Mauereidechse, BBP Kaiserslautern, Stand 08/2020
- Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ – Umsiedlung Mauereidechsen, Stand 11/2020

Boden / Wasser

- Ehemaliges Hofmeistergelände, Wollmesheimer Höhe 8 in 76829 Landau - Umwelttechnische Beurteilung Untergrund, erarbeitet durch das Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH aus Annweiler, Stand 18.05.2020
- Ehemaliges Hofmeister-Gelände, Wollmesheimer Höhe 8, 76829 Landau in der Pfalz – Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, erarbeitet durch das Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH aus Annweiler, Stand 24.08.2020

Luft / Klima

- Stadtklimaanalyse, Planungshinweiskarte Landau, erarbeitet durch iMA Richter & Röckle, Vorläufiges Ergebnis Stand 15.10.2018
- Stadtklimaanalyse, Klimafunktionskarte Landau, erarbeitet durch iMA Richter & Röckle, Vorläufiges Ergebnis Stand 24.10.2018

- Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Landau – Abschlussbericht, Konzepterstellung IfaS – Institut für angewandtes Stoffstrommanagement – Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld, Stand 10/2018
- Klimaanpassungskonzept Stadt Landau in der Pfalz - Endbericht, erarbeitet durch faktorgruen Landschaftsarchitekten BDLA Beratende Ingenieure, Stand 05/2020

Schall

- Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH, Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“, Stadt Landau in der Pfalz, erarbeitet durch Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG aus Freinsheim, Stand 16.10.2020 sowie Ergänzungen 01/2021

Verkehr

- Verkehrsuntersuchung, Projektentwicklung Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße, erarbeitet durch das Büro Modus Consult Ulm GmbH, Stand 21.12.2020

Internetquellen

- **GDKE RLP** - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdankmaeler/Landau.pdf, abgerufen 09/2020
- **Geoportal Boden RLP** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 09/2020
- **Geoportal Wasser RLP** – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 09/2020
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 09/2020
- **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen 09/2020