

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
„G1, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und
Wollmesheimer Höhe“**

Stadt Landau in der Pfalz

sowie

Hornbach Stiftung Immobilien GmbH

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „G1, 2. Teiländerung Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“

zwischen

(1) **Stadt Landau in der Pfalz**, Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz, vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Thomas Hirsch

-im Folgenden „**Stadt**“ genannt-

(2) **Hornbach Stiftung Immobilien GmbH**, Burgenring 118, 76855 Annweiler, vertreten durch die gemeinschaftlich vertretungsberechtigten Geschäftsführer Herr Peter Hornbach und Herr Albrecht Hornbach

-im Folgenden „**Vorhabenträger**“ genannt-

Der Vorhabenträger und die Stadt werden gemeinsam auch als Parteien angegeben.

§ 1 Vorbemerkung

1.1 Das Plangebiet gehörte bis zum Frühjahr 2020 der Hofmeister Holding GmbH & Co. KG sowie Frau Ingeborg Hofmeister. Auf Teilen des Plangebiets wurden durch die inzwischen insolvente Hofmeister Brot GmbH Bäckereiprodukte hergestellt. Im Obergeschoß waren die Büroräume des Betriebes untergebracht. Eine Verkaufsstelle zum Lagerverkauf ergänzte das Produktionsgelände.

Im Frühjahr 2020 erfolgte nach der Stilllegung der Produktion die Veräußerung des Geländes an den Vorhabenträger

Das Plangebiet soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant sind der Bau von sechs Punkthäusern mit insgesamt rund 65 Wohnungen im nördlichen und westlichen Grundstücksteil (**Bauvorhaben 2**) und ein Lebensmittelmarkt (**Bauvorhaben 1**), der von der Wasgau Produktions- und Handels AG (im Folgenden „**Betreiber**“ genannt) auf Grundlage eines langfristigen Mietvertrages mit dem Vorhabenträger betrieben werden soll.

Dabei soll die Revitalisierung des Grundstückes in einem Zuge durch ein aufeinander abgestimmtes Konzept erfolgen. Damit wird die qualitativ hochwertige Ausformung des Stadteinganges durch eine Wohnbebauung gesichert, die einen Lebensmittelmarkt konzeptionell integriert.

1.2 Der Vorhabenträger ist Eigentümer aller Grundstücke (im Folgenden „**Vertragsgebiet**“ genannt) mit den Fl.St.Nrn. 2179/4, 2180/10, 2183/8, 2180/8 sowie 2206/4 (alle Gemarkung Wollmesheim). Die Flächen sind seit Anfang 2021 freigeräumt.

Ein Auszug aus der Stadtgrundkarte mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und den künftigen Baugrundstücken ist als **Anlage 1** beigelegt; der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist darin schwarz gestrichelt umrandet.

1.3 Das Bauvorhaben 1 und das Bauvorhaben 2 sollen gemeinsam entwickelt werden, wobei

die Umsetzung des Bauvorhabens 2 zeitlich nach der Realisierung des Bauvorhabens 1 erfolgen soll.

Ziel der Parteien ist es, das Plangebiet durch eine Wohnbebauung sowie einen Lebensmittelmarkt einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der Standort ist städtebaulich bedeutsam, da er derzeit – an der „Wollmesheimer Höhe“ gelegen – den westlichen Stadteingang von Landau prägt. Durch die Siedlungsentwicklung südlich der „Wollmesheimer Höhe“ wird der Standort Teil einer urban geprägten neuen Siedlungseinheit und er wird dabei seine hervorragenden Erschließungsqualitäten nicht verlieren. Gleichzeitig verbleibt der Bereich am Siedlungsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist frei einsehbar, weshalb eine Entwicklung mit besonderer Sensibilität für den Ort erfolgen muss, um hier einen attraktiven Stadteingang zu formulieren.

Es soll ein städtebaulich qualitätsvolles Gebäudekonzept in anspruchsvoller Architektursprache umgesetzt werden.

Neben dem Lebensmittelmarkt sollen sechs Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Lebensmittelmarkt soll im südlichen Teilbereich des Grundstücks errichtet werden. Die Dächer der Gebäude sollen begrünt werden. Die Gebäude sollen in gestalterischem Zusammenhang entstehen, wobei der Lebensmittelmarkt die gestalterische Dominante sein wird. Die für den Lebensmittelmarkt notwendigen Stellplätze werden westlich sowie nördlich des Lebensmittelmarktes angelegt. Der Großteil der Stellplätze wird überdacht. Diese grüne Überdachung dient als Bindeglied zwischen dem südlichen Lebensmittelmarkt und der nördlichen Wohnbebauung. Die zwei Wohngebäude im Norden des Plangebiets sollen auf vier Geschossen beinhalten. Im Westen des Vertragsgebiets werden vier Wohngebäude errichtet: das nördliche mit drei Geschossen, die drei südlichen mit vier Geschossen. Die zugehörigen Stellplätze werden teilweise in einer gemeinsamen Tiefgarage angelegt, ein Teil der Stellplätze wird in einem oberirdisch gelegenen Carport angesiedelt sein. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Hagenauer Straße in der nordwestlichen Ecke des Areals.

- 1.4 Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen durch die Stadt erforderlich. Dazu hat die Stadt am 24.3.2020 einen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „G1, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (im Folgenden als „Bebauungsplan“ bezeichnet) gefasst. Eine Konkretisierung der Planungsziele erfolgte im Stadtrat am 5.10.2020. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand Januar 2021 ist als **Anlage 2** beigefügt.
- 1.5 Zur Sicherung der zeitnahen Umsetzung der Planung und der weiteren Zielvorstellungen der Stadt und des Vorhabenträgers, insbesondere auch der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wird dieser städtebauliche Vertrag geschlossen.
- 1.6 Der Stadt ist bekannt, dass der Vorhabenträger das Bauvorhaben 2 nicht selbst durchführen, sondern die Durchführung einem Investor (im Folgenden auch „**Rechtsnachfolger**“ genannt) übertragen will, und zwar zusammen mit den auf das Bauvorhaben 2 bezogenen Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag. Die Stadt ist damit nach Maßgabe der in diesem Vertrag dazu getroffenen Vereinbarungen einverstanden.

§ 2 Bestandteile des städtebaulichen Vertrages

Die nachfolgenden genannten Anlagen werden vollumfänglich Bestandteil dieses Vertrages. Im Falle von Widersprüchen geht der Vertragstext vor.

Anlage	1	Auszug aus der Stadtgrundkarte mit dem Geltungsbereich und den künftigen Baugrundstücken
Anlage	2	Entwurf Bebauungsplan „G1, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (Stand Januar 2021)
Anlage	3	Vorhabenbeschreibung
Anlage	3a	Leitfaden zur Gestaltung
Anlage	4	Dienstbarkeitsflächen
Anlage	5	Plan zum Umbau des Knotenpunktes
Anlage	5a	Ergebnis Beweisaufnahme
Anlage	6	Übertragung von Flächen an die Stadt Landau
Anlage	7	Maßangaben zur Erstellung von Bauleitplänen

§ 3 Vorhabenbeschreibung

- 3.1 Die Bauvorhaben gemäß der Vorhabenbeschreibung in **Anlage 3** sind nach Maßgabe der folgenden Regelungen zu errichten.
- 3.2 Der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger wird das Bauvorhaben 2 so errichten, dass es mit dem Bauvorhaben 1 nach seiner äußeren Erscheinung als ein aufeinander abgestimmtes Ensemble erscheint. Der Vorhabenträger verpflichtet sich bzw. seinen Rechtsnachfolger, den mit der Stadt abgestimmten Leitfaden zur Gestaltung des Plangebiets (**Anlage 3a**) für die Bauvorhaben anzuwenden.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- 4.1 Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger verpflichten sich zur Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens im Vertragsgebiet.
- 4.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben 1 einzureichen. Der Vorhabenträger wird spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben 1 beginnen und das Bauvorhaben 1 spätestens nach einem Jahr nach angezeigtem Baubeginn fertigstellen.
- 4.3 Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger verpflichten sich, spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung für das Bauvorhabens 1 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben 2 einzureichen. Das Bauvorhaben 2 ist vor Bauantragstellung einvernehmlich mit dem Stadtbauamt unter Vorlage von geeigneten Planunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Außenanlagenplan etc.) abzustimmen. Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger wird spätestens ein Jahr nach Bestandskraft der ihm erteilten Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben 2 beginnen und das Bauvorhaben 2 spätestens zwei Jahre nach angezeigtem Baubeginn fertigstellen.
- 4.4 Die unter der Ziffer 4.2 und 4.3 bezeichneten Fristen werden gehemmt, wenn der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger aus Gründen, die sie nicht zu vertreten haben, an

der Einreichung des Bauantrages, dem Baubeginn oder der Fertigstellung gehindert wird. Als nicht von den Vorhabenträgern bzw. sein Rechtsnachfolger zu vertretene Gründe gelten insbesondere Rechtsbehelfe, die von Nachbarn gegen den Bebauungsplan oder gegen die Bauvorhaben eingereicht werden.

§ 5 Kostentragung; Unterlagen

- 5.1 Die Kosten für das Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung, Zielabweichungsverfahren) trägt der Vorhabenträger. Die Kosten für den Bebauungsplan umfassen dabei auch die Kosten externer Planungsbüros sowie gutachterlicher Untersuchungen und Stellungnahmen, Vervielfältigungen und Bekanntmachungen, unabhängig davon, wer diese beauftragt hat.
- 5.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten gutachterlichen Untersuchungen und Entwürfe des Bebauungsplanes der Stadt unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Entwürfe des Bebauungsplanes sind der Stadt als XPlanGML-konforme Datei zur Verfügung zu stellen. Mit Übergabe der Unterlagen gehen sämtliche Nutzungs-, Verwertungs- und Urheberrechte daran auf die Stadt über. Der Vorhabenträger stellt die Stadt unwiderruflich und auf erstes Anfordern von möglichen Ansprüchen der Verfasser frei. Die in **Anlage 7** aufgeführten Maßangaben sind zur Erstellung des Bebauungsplans einzuhalten.

§ 6 Geförderter Wohnbau (Bauvorhaben 2)

- 6.1 Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger verpflichten sich für das Bauvorhaben 2, mindestens 33,3 % der auf den jeweiligen Baugrundstücken verwirklichten Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WfIVO) zeitlich befristet als geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen; die übrigen Wohnungen unterliegen dieser Bindung nicht. Sofern keine anderslautende Vereinbarung getroffen und in diesem städtebaulichen Vertrag festgehalten wurde, gelten die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).
- 6.2 Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger verpflichten sich, die nach Ziffer 6.1 für den geförderten Wohnbau beabsichtigten Wohnflächen nur an Personen zu vermieten, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können. Davon sind mindestens 50 % für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und im übrigen Haushalten mit Einkommen zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v. H. übersteigt. Ein Nachweis in Form eines gültigen Wohnberechtigungsscheins muss vom Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger zum Mietbeginn jeder Vermietung innerhalb des Förderzeitraums der Stadt unaufgefordert unverzüglich in Kopie vorgelegt werden.
- 6.3 Die Mietpreis- und Belegungsbindung für Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) beträgt mindestens 25 Jahre, bei abweichendem Förderprogramm 20 Jahre, für Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt, mindestens 15 Jahre nach Bezugsfertigstellung.

Nach Ablauf der Mietbindungsperiode kann der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger die Wohnungen zu den üblichen Marktbedingungen und unter Beachtung des BGB anbieten. Die übrigen Wohnungen unterliegen dieser Bindung nicht.

- 6.4 Zur Absicherung der Vereinbarung aus Ziffer 6.2 verpflichten sich der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger bis zur Bezugsfertigkeit auf ihre Kosten zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der jeweils betroffenen Baugrundstücke des Bauvorhabens 2 und zu Gunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

„Ich bewillige und beantrage zu Lasten der Fl.St.Nrn.... der Gemarkung.... zu Gunsten der Stadt Landau die Eintragung einer befristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Es ist zu unterlassen, mehr als 66,6 % der in den Wohnungen geschaffenen Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WfIVO) für die Dauer von 25 Jahren für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) sowie für die Dauer von mindestens 15 Jahren für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 % übersteigen, ab Bezugsfertigkeit an andere Personen zu überlassen, als solche, die einen entsprechenden gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können, oder an solche – sollten die Wohnungen länger als drei Monate nicht vermietet werden - , die von der Stadt Landau in der Pfalz bestimmt werden.

Es ist ferner zu unterlassen, mehr als 66,6 % der in den Wohnungen geschaffenen Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WfIVO) zu anderen als nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) zulässigen Mietbedingungen, insbesondere zu einer höheren Miete, zu überlassen.“

Schuldrechtlich vereinbaren die Parteien, dass sich die Frist für die Mietpreis- und Belegungsbindung nach der entsprechenden Vereinbarung mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz richtet. Die Bindung beträgt danach mindestens 20 Jahre, nicht aber notwendigerweise 25 Jahre, so dass sich die Dauer der Dienstbarkeit nach der Dauer der tatsächlichen Mietpreis- und Belegungsbindung zu richten hat.

Sollte die beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt nicht eintragungsfähig sein, verpflichten sich der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt, an einer Änderung des Inhalts der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit unter Berücksichtigung des damit beabsichtigten Zwecks mitzuwirken, damit diese eintragungsfähig ist.

Soweit im Rahmen des Bauvorhabens 2 Wohnungseigentum begründet wird, kann die Verpflichtung zur Eintragung der Dienstbarkeit auch dadurch erfüllt werden, dass in den Wohnungsgrundbüchern von Wohnungen, deren Wohnfläche mindestens 33,3 % der in den Wohnungen nach Wohnflächenverordnung (WfIVO) geschaffenen Wohnfläche ausmacht, die entsprechende Dienstbarkeit eingetragen wird. In diesem Fall gelten für die Eintragung und Löschung der Dienstbarkeit in den Wohnungsgrundbüchern die in diesem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen für die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten der zum Bauvorhaben 2 gehörenden Baugrundstücke entsprechend. Bei der Bestellung der Dienstbarkeiten an konkreten Wohneinheiten ist in Abweichung zum vorstehend vorgegebenen Inhalt der Dienstbarkeit der Inhalt des Rechts so zu gestalten, dass die für die jeweilige Wohneinheit geltende Nutzungsbeschränkung aufgrund der jeweiligen Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Ziffer 6.2 Satz 2 konkret benannt wird.

- 6.5 Mit der Bezugsfertigkeit sämtlicher der auf dem in der Vorbemerkung genannten Grundbesitz zu errichtenden Wohnungen ist das vorstehende Belegungsrecht auf die konkret betroffenen Wohneinheiten zu beschränken, soweit Wohnungseigentum begründet wird. Die Auswahl der konkret betroffenen Wohneinheiten erfolgt bis zur Bauantragstellung des Bauvorhabens 2.
- 6.6 Die beschränkt-persönliche Dienstbarkeit ist in Abteilung II an erster Rangstelle einzutragen, wobei jedoch Leitungs- sowie Geh- und Fahrtrechte sowie andere Rechte, die die Ausübung der zugunsten der Stadt einzutragende Dienstbarkeit nicht beeinträchtigen, vorgehen oder Gleichrang haben dürfen.
- 6.7 Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger zeigen der Stadt die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnungen unverzüglich an. Die Stadt verpflichtet sich, die Bezugsfertigkeit zur Berechnung der Frist für die Mietpreis- und Belegungsbindung in öffentlicher Form zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend in Ziffer 6.4 genannten Dienstbarkeit die Löschungsbewilligung abzugeben. Vorab hat die Stadt die Bezugsfertigkeit der Wohnungen vor Ort in Augenschein zu nehmen und die ordnungsgemäße Ausführung aus förderrechtlicher Sicht zu bestätigen. Die Stadt verpflichtet sich, Flächen, die von der vorstehend genannten Dienstbarkeit nicht betroffen sind, also außerhalb des o.g. Bauraumes liegen, zur Klarstellung unverzüglich freizugeben.
- 6.8 Die Vertragsstrafen richten sich nach den §§ 25 und 26 LWoFG.

§ 7 Zugänglichkeit des Marktgrundstückes

- 7.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich und seinen Rechtsnachfolger, die öffentliche Zugänglichkeit von der Straße „Wollmesheimer Höhe“ zum Bereich des Bauvorhabens 1 für den nicht motorisierten Verkehr (siehe südlicher Fußweg-Zugang) auf seinem zum Bauvorhaben 1 gehörenden Grundstück gemäß der **Anlage 4** tags und nachts herzustellen und dauerhaft aufrechtzuerhalten.
- Die Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Verkehrssicherungspflicht obliegen dem jeweiligen Eigentümer.
- 7.2 Zur Sicherung des Wegerechts gemäß Ziffer 7.1 verpflichtet sich der Vorhabenträger, zulasten der Fl.St.Nrn. 2183/8 und 2180/8 (alle Gemarkung Wollmesheim) und zugunsten der Stadt spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit erstem Rang in grundbuchmäßiger Form unwiderruflich zu bewilligen und zur Eintragung zu bringen, wobei jedoch Leitungs- sowie Geh- und Fahrtrechte sowie andere Rechte, die die Ausübung der zugunsten der Stadt einzutragende Dienstbarkeit nicht beeinträchtigen, vorgehen oder Gleichrang haben dürfen.
- 7.3 Die Verpflichtung nach Ziffer 7.1 erlischt, wenn die Stadt nicht mehr an den planungsrechtlichen Grundlagen für das Baugrundstück festhält. Die Stadt ist in diesem Fall verpflichtet, die Löschungsbewilligung abzugeben.

§ 8 Aufhebung des Bebauungsplanes

Sollte der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger die in § 4 vereinbarte Durchführungsverpflichtung nicht oder nicht vollständig erfüllen und die Stadt den Bebauungsplan für die nicht entsprechend der Durchführungsverpflichtung bebauten Flächen aufheben, verzichten der Vorhabenträger bzw. Rechtsnachfolger auf die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Stadt. Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger erklären sich mit dem Erlass einer Veränderungssperre für die nicht bebauten Flächen einverstanden, und sie werden dagegen keine Rechtsmittel erheben, damit die Stadt die Möglichkeit zur erneuten Bauleitplanung für die nicht bebauten Flächen hat.

§ 9 Planungshoheit und Haftungsausschluss

- 9.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt mit diesem städtebaulichen Vertrag keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an einem unvoreingenommenen und späteren Vorbringen offener Abwägungen hindern könnte und auch keine Zusage für die Durchführung und den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gibt.
- 9.2 Dem Vorhabenträger ist der als **Anlage 2** beigefügte Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Januar 2021) bekannt. Er ist mit den geplanten Festsetzungen einverstanden und erkennt sie an. Wird der Entwurf als Satzung beschlossen, wird er gegen den Bebauungsplan keine Rechtsmittel erheben, soweit dieser gemäß dem als **Anlage 2** beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen wird.
- 9.3 Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes getätigt hat oder tätigen wird, wird – soweit gesetzlich zulässig – ebenso ausgeschlossen wie Ansprüche des Vorhabenträgers bzw. seines Rechtsnachfolgers, wenn die Bauvorhaben wegen Rechtsmitteln Dritter gegen den Bebauungsplan oder eine bzw. mehrere Baugenehmigungen nicht errichtet werden. Kommt der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger seinen Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag nicht nach und machen Dritte deswegen Ansprüche gegen die Stadt geltend, stellt der Vorhabenträger die Stadt unwiderruflich und auf erstes Anfordern von derartigen Ansprüchen frei und erstattet der Stadt die damit in Zusammenhang stehenden Aufwendungen (jedoch ohne interne Kosten/Personalaufwendungen).

§ 10 Wiederherstellung und Anpassung der Erschließungsanlagen

- 10.1 Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger sind verpflichtet, sämtliche durch den Bau oder den Baustellenverkehr beschädigten Erschließungsanlagen inkl. des Straßenbegleitgrüns nach Abschluss der Maßnahmen mindestens wieder in den Zustand vor Beginn der Baumaßnahmen zu bringen.
- 10.2 Der Vorhabenträger hat vor Beginn der Baumaßnahmen für die Bauvorhaben in Abstimmung mit der Stadt eine Bestandsaufnahme und Beweissicherung der in **Anlage 5** bezeichneten Erschließungsanlagen durchgeführt bzw. durchführen lassen; das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist diesem städtebaulichen Vertrag als **Anlage 5a** beigefügt. Nach Durchführung der unter Ziffer 10.4 und § 3 beschriebenen Maßnahmen sind die Erschließungsanlagen daraufhin zu untersuchen, ob mindestens der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wurde.
- 10.3 Werden die Bauvorhaben 1 und 2 zeitgleich durchgeführt, gilt im Verhältnis zwischen den

ggf. unterschiedlichen Vorhabenträgern/Rechtsnachfolgern für die Kostentragung der Beweissicherung, dass diese flächenanteilig zur Kostentragung verpflichtet sind. Gleiches gilt für die Kosten der Beseitigung von Schäden, es sei denn, die Schäden lassen sich einem der beiden Bauvorhaben eindeutig zuordnen. Dann trägt derjenige Vorhabenträger die Kosten, dessen Bauvorhaben die Schäden zugerechnet werden können. Können sich die Vorhabenträger gegenüber der Stadt nicht auf eine Quote verständigen, haften sie als Gesamtschuldner.

Sofern die Maßnahmen zeitlich versetzt umgesetzt werden, ist jeder Vorhabenträger verpflichtet, vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen für sein Bauvorhaben die Beweissicherung nach Ziffer 10.2 durchzuführen. Die Pflicht zur Beseitigung der Schäden nach Ziff. 10.1 und Ziff. 10.2 trifft dann den jeweiligen Vorhabenträger.

- 10.4 Die Einmündung der Hagenauer Straße in die L 509 wird nach **Anlage 5** erweitert. Die Grenze bildet der nördliche Fahrbahnrand der L 509. Den Umbau der Hagenauer Straße übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt sind hierzu Ausführungsplanungen zur Genehmigung vorzulegen. Die Planung und Umsetzung erfolgt nach dem gültigen Regelwerk. Planung und bauliche Umsetzung im öffentlichen Straßenraum sind von Fachfirmen des Straßenbaus durchzuführen. Die Abnahme der Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich erfolgt durch die Stadt. Die Baumschutzsatzung vom 2.9.2020 der Stadt ist dem Vertragspartner bekannt.
- 10.5 Der Vorhabenträger beabsichtigt, den für den geplanten Fuß- und Radweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze erforderlichen Grundstückstreifen kosten- und lastenfrei an die Stadt abzutreten. Die genaue Größe ergibt sich aus dem Plan gemäß **Anlage 6**. Für die Flächenabtretung soll nach Wirksamwerden dieses städtebaulichen Vertrages gemäß § 16 Ziffer 16.1 ein entsprechender Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen werden.

§ 11 Datenschutz

- 11.1 Der Vorhabenträger nimmt mit der Vertragsunterzeichnung zustimmend zur Kenntnis, dass dieser städtebauliche Vertrag Bestandteil des Abwägungsmaterials des Bebauungsplanes ist. Demnach wird dieser Vertrag zwar nicht i.S.d. § 3 BauGB öffentlich ausgelegt, muss jedoch in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beraten und beschlossen werden.
- 11.2 Der Vorhabenträger stimmt der namentlichen Nennung des Unternehmens bzw. des eigenen Namens, des Betreibers und des Architekten in sämtlichen Planunterlagen zu, sodass diese unverändert in öffentlichen Sitzungen/Veranstaltungen genannt/gezeigt werden können. Der Vorhabenträger sichert zu, die entsprechenden Einwilligungen von den jeweiligen Vertragspartnern vor der Vertragsunterzeichnung eingeholt zu haben.
- 11.3 Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt dem Landestransparenzgesetz (LTranspG) unterliegt und den in § 3 des LTranspG genannten Personen und Vereinigungen Zugang zu amtlichen Informationen und zu Umweltinformationen gewähren muss. Sollten Informationen des Vorhabenträgers Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, weist er die Stadt ausdrücklich darauf hin. Die bis zur Vertragsunterzeichnung erstellten Unterlagen enthalten derartige Informationen nicht.

§ 12 Beendigung des Projektes

- 12.1 Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Bauvorhaben nicht mehr errichten zu müssen und dafür notwendige Maßnahmen zu beenden oder davon abzusehen (Beendigung des Projekts), wenn bis zum 31.12.2021 der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt oder die Baugenehmigung nicht innerhalb von sechs Monaten nach Einreichung vollständiger und genehmigungsfähiger Unterlagen für das jeweilige Bauvorhaben erteilt worden ist. Das Recht erlischt mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. mit Erteilung einer Baugenehmigung.
- 12.2 Sollte der Bebauungsplan oder die jeweilige Baugenehmigung rechtskräftig aufgehoben werden, werden die Parteien prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, die Voraussetzungen für die Errichtung der Bauvorhaben erneut zu schaffen. Sollten die Voraussetzungen nach Ziffer 12.1 für ein Ruhen vorliegen, wird der Vorhabenträger die Stadt unterstützen, behauptete Fehler des Bebauungsplans zu beseitigen und er übernimmt die der Stadt dafür entstehenden Kosten (z.B. Gutachten, Beratung usw.).
- Die Stadt ist berechtigt, die ihr nach dem vorangehenden Absatz obliegenden Verpflichtungen zu beenden, wenn der jeweilige Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung und Erfüllungsaufforderung sowie angemessener Nachfristsetzung nicht nachkommt.
- 12.3 Die Beendigung ist schriftlich gegenüber der anderen Partei zu erklären. Das Recht erlischt, wenn die Beendigung nicht innerhalb eines Monats nach Kenntnis der von den das Recht auslösenden Umständen erklärt wird. Entscheidend für die Fristwahrung ist der Zugang bei dem anderen Vertragspartner.

§ 13 Vertragsstrafen

- 13.1 Überschreiten der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger bei den Bauvorhaben schuldhaft eine in § 4 genannte Frist, so zahlt er an die Stadt für jeden Monat der Überschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von
- 5.000 Euro pro Monat für die ersten drei Monate,
- 10.000 Euro pro Monat für die drei darauffolgenden Monate und
- 30.000 Euro für jeden weiteren Monat.
- 13.2 Weichen die hergestellten Bauvorhaben von den Beschreibungen im Sinne des § 3 und/oder von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in wesentlichen Punkten ab, ist die Stadt unbeschadet der ihr sonst zustehenden Rechte berechtigt, für jeden einzelnen Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe von jeweils bis zu 25.000 Euro (in Worten: fünfundzwanzigtausend) zu verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe wird von der Stadt unter angemessener Berücksichtigung von Art und Ausmaß der Abweichung nach billigem Ermessen festgesetzt.

Die Verwirkung der Vertragsstrafe setzt voraus, dass die Abweichung von dem Vorhaben im Sinne des § 3 und/oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Stadt schrift-

lich angezeigt und eine angemessene Frist zur Beseitigung des unzulässigen Zustandes gesetzt wurde.

Hat ein Vorhabenträger durch die Abweichung nach gutachterlicher Feststellung Aufwendungen erspart oder einen Mehrgewinn erzielt, so beträgt die Vertragsstrafe mindestens das Doppelte des von der Stadt geschätzten Mehrgewinns.

Die Höhe der Vertragsstrafen nach Ziffer 13.1 und 13.2 ist insgesamt auf 250.000 Euro begrenzt.

- 13.3 Kommt der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger einer Verpflichtung nach Ziffer 6.1 aus diesem Vertrag nicht nach, kann die Stadt eine Vertragsstrafe verlangen, die sich nach den Kriterien des § 26 LWoFG bemisst. Erhebt die Stadt auf Grundlage von § 26 LWoFG durch Verwaltungsakt eine Geldleistung, wird dieser Betrag auf die Vertragsstrafe angerechnet.
- 13.4 Der Anspruch der Stadt auf ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bleibt von der Festsetzung und Verwirkung einer Vertragsstrafe unberührt. Insbesondere verbleibt bei der Stadt das Recht, neben der Vertragsstrafe die Herstellung einer entsprechenden Bebauung nach § 3 und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verlangen und einzuklagen.

§ 14 Rechtsnachfolge

- 14.1 Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem städtebaulichen Vertrag ergebenden Rechte und Verpflichtungen ganz oder teilweise bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben auf Rechtsnachfolger zu übertragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben. Die Zustimmung darf seitens der Stadt nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Stadt stimmt schon jetzt zu, dass die das Bauvorhaben 2 betreffenden Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf einen Investor übertragen werden, soweit es dabei um eines der zwei folgenden Unternehmen (bzw. um ein mit diesem Unternehmen verbundenes Unternehmen) handelt:
- HK Wohnprojekte GmbH, geschäftsansässig Saarlauterer Straße 8, 67071 Ludwigshafen, vertreten durch die jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Harry Käfer und Alexander Heintzelmann;
 - Wasgau Quartier GmbH & Co. KG, geschäftsansässig Kurtalstraße 2, 76887 Bad Bergzabern, vertreten durch die gemeinsam vertretungsberechtigten Geschäftsführer Robin Fuchs und Georg Schreiner.
- 14.2 Der Vorhabenträger haftet in Bezug auf das jeweilige Bauvorhaben der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des städtebaulichen Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich mit schuldbefreiender Wirkung aus der Haftung entlässt. Die Stadt ist dazu verpflichtet, den Vorhabenträger bezüglich der das Bauvorhaben 2 betreffenden Rechte und Verpflichtungen aus der Haftung nach diesem Vertrag zu entlassen, wenn er diese Rechte und Verpflichtungen und damit die Durchführung des Bauvorhabens 2 einem der in vorstehender Ziffer 14.1 genannten Unternehmen nachweislich überträgt.

§ 15 Nebenabreden, Vertragsänderung

- 15.1 Der Vertrag wird nebst Anlagen dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 15.2 Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsveränderungen, -ergänzungen und -aufhebungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- 15.3 Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 15.4 Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter.

§ 16 Wirksamwerden

- 16.1 Dieser städtebauliche Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan „G1, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ der Stadt in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das jeweilige Bauvorhaben im Geltungsbereich des bezeichneten Bebauungsplans erteilt wird.
- 16.2 Die Durchführungsverpflichtungen der Parteien aus diesem städtebaulichen Vertrag ruhen, sofern und soweit:
- a) der vorgenannte Bebauungsplan auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen und gemäß § 47 Abs. 6 VwGO außer Vollzug gesetzt wird oder
 - b) der vorgenannte Bebauungsplan Gegenstand einer Inzidentkontrolle in einem anderen gerichtlichen Verfahren, insbesondere in einem Dritt-Anfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht, ist und die aufschiebende Wirkung des geltend gemachten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels angeordnet ist oder
 - c) die Stadt den vorgenannten Bebauungsplan anderweitig außer Kraft setzt.

27. April 2021

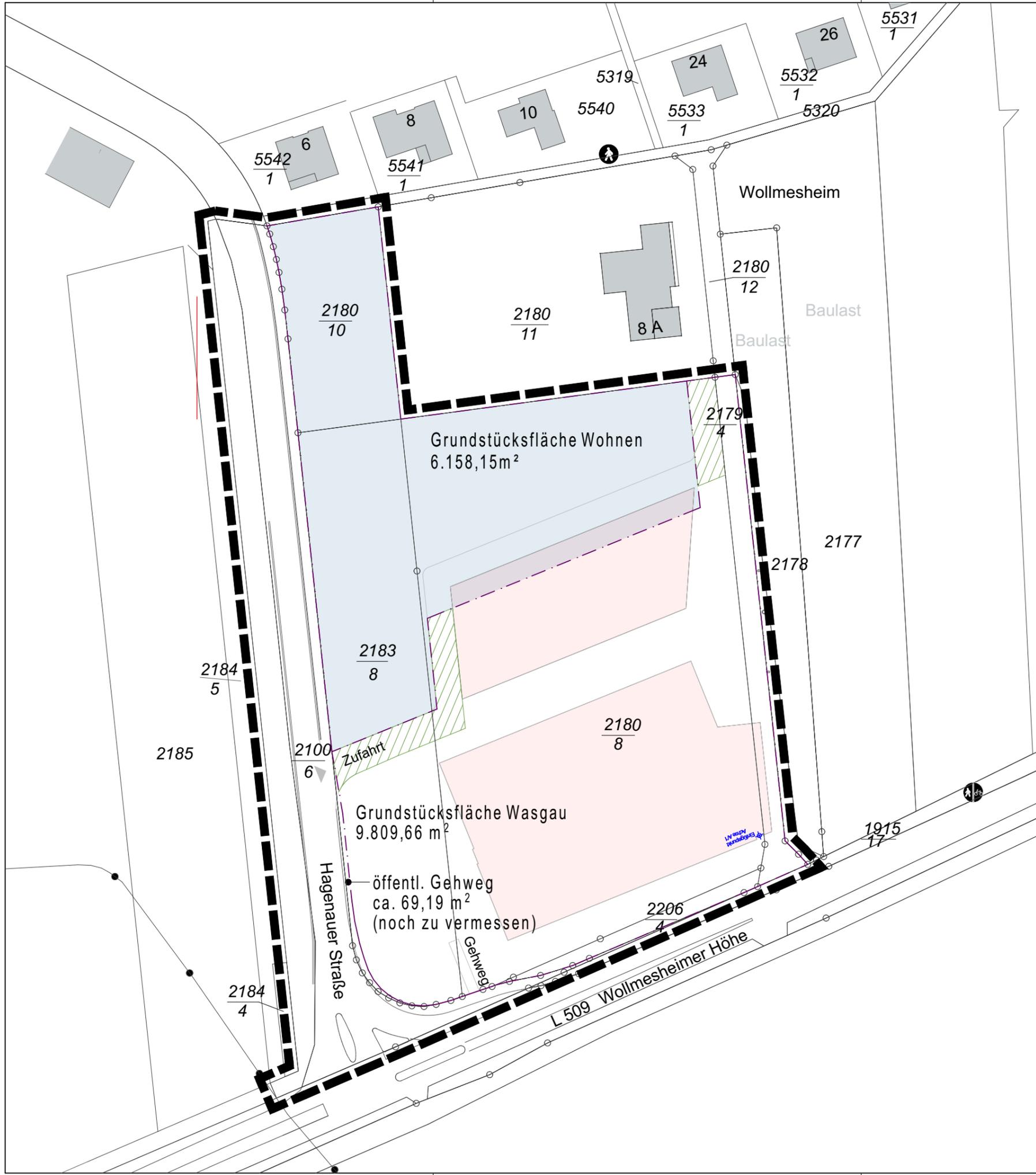
Untersigner



Vorhabenträger

Stadt

**HORNBACH-STIFTUNG
IMMOBILIEN GMBH
Burgenring 118
76855 Annweiler**



Legende

- Grundstücksgrenze
- Neubau
- Bestand
- Wegerecht/Dienstbarkeit
- Geltungsbereich B-Plan



Anlage 1

Bauvorhaben
Landau - Wasgau
 Neubau eines Lebensmittelmarktes
 Wollmesheimer Höhe 8
 76829 Landau i.d. Pfalz

Planung
KuBuS planung gmbh & co. kg
 Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
 fon 06441 9485-0
 fax 06441 9485-22
 mail info@kubus-group.com / www.kubus-group.com



Planinhalt
Flächenplan

Projektnummer 3.00-76863-01	Maßstab 1:1000	Plangröße DIN A3	Erstelldatum / Gez. 06.04.2021 / jm
--------------------------------	-------------------	---------------------	--

Projekt_Leistungsphase_Fachbereich_Plannr._Darstellung_Ebene_Index_Status E-LD_KV_AR_1000_LP_EG_-_-	Änderungsdatum / Gez. /
--	----------------------------



LEGENDE

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-
- WA III-V** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - SO** 1.4.2. Sonstige Sondergebiete: (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel)
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GR 602 m²** 2.6. Grundfläche -Beispiel-
 - III** 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß -Beispiel-
 - TH 186,97 m NN** 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
 - FH 189,47 m NN** 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
 - GH 192,97 m NN** 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß -Beispiel-
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- o** 3. Art der Bauweise:
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - E** 3.1. Bebauungsart: nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen:
 - Trafoanlage
- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- 9. Öffentliche Grünflächen
 - Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - M1-M6** Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz (siehe Textl. Festsetzungen)
 - Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Cp** 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Carport begrünt
 - L1** 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
L1= Leitungsrecht zugunsten von Versorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau
 - L2** L2= Leitungsrecht zugunsten der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH Betriebssevice Idar-Oberstein; Schutzstreifen 10,0 m Breite, jeweils 5,0 m beiderseits der Leitungssache
 - G** G= Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - G/F** G/F= Geh- und Fahrrecht zugunsten von Eigentümern und Besuchern von Flurstück Nr. 2180/11
 - SM1** Schallschutzmaßnahme SM1: Überdachung Stellplätze
 - SM2** Schallschutzmaßnahme SM2: Schallschutzwand unter der Überdachung
 - SM3** Schallschutzmaßnahme SM3: Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen
 - SM4** Schallschutzmaßnahme SM4: Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen
 - SM5** Schallschutzmaßnahme SM5: Schallschutzwand Tiefgarage
 - SM6** Schallschutzmaßnahme SM6: Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm (vgl. Lärmpegelbereiche)
 - SM7** Schallschutzmaßnahme SM7: Fensterunabhängige, schalldämmte Lüftung in überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen
 - LPB IV** Lärmpegelbereiche IV-V gemäß DIN 4109
 - LPB V**
 - 15.10. Höhenbezugspunkt und Koordinaten (32-UTM Koordinatensystem) für Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Sichtfelder: Schenkellängen 70,0 m (gemäß RAST 06)
- Anforderungen an die Gestaltung
- FD / PD** Dachform: FD= Flachdach, PD= Pultdach
- Informative Planzeichen
- Kataster -Beispiel-
 - unterirdische Produktfermentierung Zweibrücken-Belheim (In Betrieb); mit Schutzstreifen Breite 10,0 m, jeweils 5,0 m beiderseits der Leitungssache
 - Abbiegespur gemäß Lageplan Büro Dilger GmbH (Stand: 11.01.2021)
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Bauverbotszone (§ 22 LStrG) 20,0 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 509

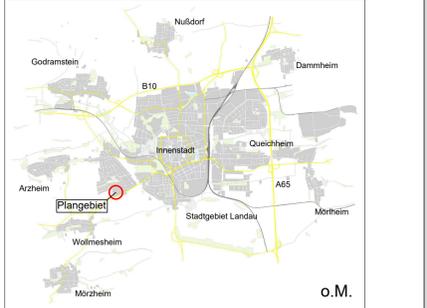
VERFAHRENSVERMERKE

- ANLAGE:** Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-01/02:2016-07 (ohne Maßstab)
-
- Vgl. Köhnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freimietz
Schalltechnisches Gutachten vom 08.01.2021

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesgesetze**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2016 (BGBl. I S. 2254)
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- Landesgesetze**
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. August 2016 (GVBl. S. 583)
 - Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
 - Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
 - Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Die den Plangrundlagen zugrunde liegenden Vorschriften und Regelwerke können im Stadtbauplan Landau in der Pfalz (Königsstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden. Der Bebauungsplan besteht aus:
Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung

Übersichtsplan Anlage 1



Stadt Landau, Bebauungsplan "G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe"

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie integrierter Grünordnungsplanung
Teil A - Planzeichnung Entwurfsfassung
Das Gebiet liegt in der Gemarkung Wollmesheim.

STADTPLANUNG LANDSCHAFTPLANUNG
Der Ing. Rüdiger Bader
Der Ing. Heiner Jentsch
Rainer Kattling
Der Ing. Peter Rapp
Der Ing. Volker Ruppert

Freie Stadtplaner PartnerGmbH
Wollmesheimer Höhe 5
57073 Wollmesheim
Telefon: 0631 30108-0
E-Mail: bewerb@staplanung.de
Web: www.staplanung.de

Datum: 26.01.2021
M 1:500
Bearb. Julia Biwer
Zeichner Carmen Beyer

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbaumeister
Abt. Stadtplanung / Stadtentwicklung
Königsstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

Stadt Landau in der Pfalz

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 26. Januar 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 26. Januar 2021

Inhaltsübersicht

TEIL A	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung	7
3	Bauweise	10
4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
6	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
7	Versorgungsflächen	11
8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. dem Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
8.1	Maßnahme M1 – Eingrünung des Sondergebietes sowie Umsetzung artenschutzrechtlicher Auflagen	11
8.2	Maßnahme M2 – Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes	13
8.3	Maßnahme M3 – Begrünung oberirdischer, nicht überdachter Stellplätze	13
8.4	Maßnahme M4 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet	13
8.5	Maßnahme M5 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Sondergebiet	14
8.6	Maßnahme M6 – Dachbegrünung	14
9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
10	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen	16
10.1	Überdachung Stellplätze	16
10.2	Schallschutzwand unter der Überdachung	16
10.3	Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen	16
10.4	Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen	16
10.5	Schallschutzwand Tiefgarage	17
10.6	Baulicher Schallschutz der Außenbauteile	17
10.7	Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen	17
11	Zuordnungsfestsetzung	18
12	Nachrichtliche Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen	18
TEIL B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19

2	Werbeanlagen	20
3	Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke	20
4	Einfriedungen	21
5	Standflächen für Abfallbehälter	21
TEIL C	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	22
1	Artenschutz	22
2	Fassadenbegrünung	22
3	Nutzung regenerativer Energien bei Bauvorhaben	23
4	Nachbarrecht	23
5	Plangrundlage	23
6	Barrierefreies Bauen	23
7	Bautechnik.....	24
8	Bodenschutz	24
9	Brandschutz	26
10	Denkmalschutz	27
11	Kampfmittel.....	27
12	Radonvorkommen und -vorsorge	28
13	Grundwasser.....	29
14	Entwässerung	29
15	Leitungsschutz	29
16	Verkehrstechnik.....	31
17	Kriminalprävention	31
TEIL D	PFLANZLISTEN	32
TEIL E	VERFAHRENSVERMERKE	35

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilbereiche WA III, WA IV und WA V gegliedert.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

SO – Sonstiges Sondergebiet

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO „Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel)“ festgesetzt.

Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m².

Das innenstadtrelevante Randsortiment gemäß Landauer Sortimentsliste (vgl. nachfolgende Abbildung) ist auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Innenstadtrelevante Sortimente*	Nahversorgungsrelevante Sortimente	
	Drogeriewaren Getränke ¹ Nahrungs- und Genussmittel ² (inkl. Back- und Fleischwaren) Parfümerie- und Kosmetikartikel Apothekenwaren (ohne rezeptpflichtige Artikel) Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften	
Innenstadtrelevante Sortimente*	Bastel-, und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia ³ Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ⁴ Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haus-, Bett- und Tischwäsche Haushaltswaren ⁵ Hörgeräte	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
	Nicht innenstadtrelevante Sortimente*	Angler- und Jagdartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe ⁶ Bodenbeläge, Teppiche (Ausleg- und Einzelware) Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) ⁸ Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gardinen, Dekostoffe Gartenartikel / -geräte ⁹ Kamine / Kachelöfen / Heizungen

Stadt Landau in der Pfalz – Einzelhandelskonzept 2018 (s. 124): Landauer Sortimentsliste

Weiterhin zulässig sind:

- den Lebensmittelvollsortimentern zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung
- Stellplätze und Nebenanlagen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe),
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundfläche (GR)

festgesetzt. Die Werte ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inkl. Attika).

Technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten. In den an die Hagenauer Straße angrenzenden Baufeldern sind technische Dachaufbauten mit einem Abstand von weniger als 5,0 m zur westlichen Baugrenze unzulässig.

Der höchste Punkt der in den Baufeldern entlang der Hagenauer Straße zulässigen Tiefgarage darf eine Höhe von 180,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Als Referenzpunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Bestandshöhe von 179,53 m ü. NN an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 433814,97; y = 5448638,21) festgesetzt. Alle angegebenen Höhen liegen im Höhenbezugssystem DHHN92.

Im Teilbereich WA III muss das oberste Geschoss von der Nord- sowie von der Westfassade um mindestens 2,0 m von den freistehenden Außenwänden des Gebäudes zurückweichen. Von der Ost- sowie von der Südfassade muss das oberste Geschoss um mindestens 1,0 m von den freistehenden Außenwänden des Gebäudes zurückweichen.

Im Teilbereich WA IV müssen die jeweils obersten Geschosse von der West- sowie von der Südfassade um mindestens 2,0 m von den freistehenden Außenwänden der Gebäude zurückweichen. Von der Ost- sowie von der Nordfassade müssen die jeweils obersten Geschosse um mindestens 1,0 m von den freistehenden Außenwänden der Gebäude zurückweichen.

Im Teilbereich WA V müssen die jeweils obersten Geschosse von der Südfassade um mindestens 2,0 m von den freistehenden Außenwänden der Gebäude zurückweichen. Von der Nord- sowie von der Ost- und der Westfassade müssen die jeweils obersten Geschosse um mindestens 1,0 m von den freistehenden Außenwänden der Gebäude zurückweichen.

Die zulässige Grundfläche ist der rechnerisch ermittelte Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WA III

Im WA III ist eine maximale Grundfläche von 602 m² zulässig, welche sich wie folgt zusammensetzen soll:

- Wohngebäude: 333 m²
- Tiefgaragenzufahrt: 155 m²
- Fußwege: 61 m²
- Tiefgarage (überdeckt): 53 m²

WA IV

Im WA IV ist eine maximale Grundfläche von 1.603 m² zulässig, welche sich wie folgt zusammensetzen soll:

- Wohngebäude: 999 m²
- Fußwege: 196 m²
- Tiefgarage (überdeckt): 408 m²

WA V

Im WA V ist eine maximale Grundfläche von 1.752 m² zulässig, welche sich wie folgt zusammensetzen soll:

- Wohngebäude: 640 m²
- Stellplätze: 248 m²
- Fußwege: 18 m²
- Zufahrten: 518 m²
- Carports: 328 m²

SO – Sonstiges Sondergebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Höhe der baulichen Anlagen (maximale First- und Traufhöhe),
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundflächen (GR)

festgesetzt. Die Werte ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung.

Als Referenzpunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Bestandshöhe von 179,53 m ü. NN an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 433814,97; y = 5448638,21) festgesetzt. Alle angegebenen Höhen liegen im Höhenbezugssystem DHHN92.

Die zulässige Grundfläche ist der rechnerisch ermittelte Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Im SO ist eine maximale Grundfläche von 8.228 m² zulässig, welche sich wie folgt zusammensetzen soll:

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| • Lebensmittelvollsortimenter: | 3.100 m ² |
| • Stellplätze: | 1.106 m ² |
| • Carports: | 1.350 m ² |
| • Zufahrten: | 2.672 m ² |

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet wird in den Teilbereichen WA III und WA IV die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 21,2 Metern mit seitlichem Grenzabstand, die durch eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Länge von mehr als 50 Metern miteinander verbunden sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird im Teilbereich WA V die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

SO – Sonstiges Sondergebiet

Im Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Nahversorger“ wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind, i. S. d. offenen Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen sowie Standorte für Müllbehälter / Müllcontainer sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 10,00 m² besitzen, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Oberirdische überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „Carports“ zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine grünordnerischen oder sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt ist nur innerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereichs zulässig.

7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

In der Planzeichnung ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung einer Trafo-Station zulässig.¹

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. dem Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Maßnahme M1 – Eingrünung des Sondergebietes sowie Umsetzung artenschutzrechtlicher Auflagen

▪ M1a (Fläche Süd)

Die auf der im Sondergebiet gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit M1a gekennzeichneten Fläche vorhandenen acht Laubbäume (mit Stammumfängen > 100 cm) sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Entlang der nördlichen, dem Sondergebiet zugewandten Grenze sind die Lücken zwischen den Bäumen durch Anpflanzungen standortgerechter, klimaangepasster Sträucher (verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm) so zu schließen, dass eine durchgehende Hecke entsteht. Die Sträucher sind in diesem Zusammenhang in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen.

Der der Straße „Wollmesheimer Höhe“ zugewandte Bereich ist in seinem derzeitigen Bestand als Lebensraum für Mauereidechsen zu erhalten und gemäß den Vorgaben der „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung: Mauereidechse“ als bereits nachgewiesenes Eidechsenhabitat durch entsprechende Maßnahmen weiter aufzuwerten: Hierzu sind mindestens 2 ca. 2 m² große Totholzhaufen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Anlage dieser Haufen können Astwerk, Stämme und Wurzelstubben gerodeter Gehölze aus dem Geltungsbereich auf die Fläche verbracht werden.

Weiterhin sind auf der Fläche mindestens 2 Abschnitte von Trockenmauern bzw. Steinriegeln anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Trockenmauern bzw. Steinriegel werden durch fach-

¹ Hinweis: Die vorgesehene Trafostation wurde bereits im Vorgriff errichtet. Ihre Erschließung erfolgt von Süden.

gerechte Aufschichtung von Bruchsteinen (ca. 100 - 300 mm) in einer Höhe von mind. 1 m angelegt (Breite bei geschichteten Trockenmauern mind. 1 m bzw. bei geschütteten Steinriegeln mind. 1,5 m; Länge mind. 2 m).

Gemäß den Vorgaben der „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung: Erfassung Bruthabitate“ sind Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter (6 Nistmöglichkeiten) sowie Höhlenbrüter (4 Nistmöglichkeiten) vorzugsweise an den vorhandenen Bäumen auszubringen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Unbedingt erforderliche Pflege- oder Reparaturarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Vögel vorzunehmen.

Die 3 m breite Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist zu entsiegeln und mit einer einreihigen Hecke aus standortgerechten und klimaangepassten Sträuchern (verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm) zu bepflanzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen, der Abstand der Reihen beträgt 1 m zueinander. Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflegemaßnahmen der Gehölzbestände sind grundsätzlich auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Ausnahmen sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

▪ **M1b (Fläche Südwest)**

Die im Sondergebiet gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte und in der Planzeichnung mit M1b gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

Gemäß den Vorgaben der „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung: Erfassung Bruthabitate“ ist im östlichen Bereich der Fläche ein Sperlingshotel mit mindestens 42 Nistmöglichkeiten fachgerecht zu errichten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Unbedingt erforderliche Pflege- oder Reparaturarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Vögel vorzunehmen.

Die 3 m breite Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist mit einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten und klimaangepassten Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Sträucher sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen, der Abstand der Reihen beträgt 1 m zueinander.

Die Heckenstruktur ist in dem südlich des 3 m breiten Pflanzstreifens breiter werdenden, dem Grundstück zugewandten Bereich fortzuführen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich sind zusätzlich 2 Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16 cm im Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die restliche, südlich der Heckenstruktur gelegene Fläche (Kreuzung zugewandter Bereich) ist als Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist eine Trockenmauer (Aufschichtung von Bruchsteinen (ca. 100 - 300 mm) in einer Höhe von mind. 1 m angelegt (Breite mind. 1 m, Länge mind. 4 m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Nahbereich (4 m x 4 m) des Sperlinghotels ist von Strauch- bzw. Baumpflanzungen freizuhalten.

Pflegemaßnahmen der Gehölzbestände sind grundsätzlich auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Ausnahmen sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

8.2 Maßnahme M2 – Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit M2 gekennzeichnete Fläche ist mit einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Sträucher sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen, der Abstand der Reihen beträgt 1 m zueinander. In die Strauchhecke sind im Abstand von 10 m Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

8.3 Maßnahme M3 – Begrünung oberirdischer, nicht überdachter Stellplätze

Im Plangebiet ist je vier oberirdischer und nicht überdachter Stellplätze für PKW in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum (Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

Hinweis: Es wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen.

8.4 Maßnahme M4 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

- Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 300 m² ein Laubbaum-Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen ist. Der Bereich der Tiefgarage ist hierbei mit einer mindestens 60 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken.

Die Pflanzungen sind in offenen, begrünten Pflanzscheiben (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu mindestens 30 % zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen, d.h. für Flächen, die unter Berücksichtigung des Nachbarrechtgesetzes bzw. aufgrund ihrer Dimensionierung nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden können, können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit nicht grünen Belägen (u.a. Schotter, Kies, Rindenmulch) sind nicht zulässig.

8.5 Maßnahme M5 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Sondergebiet

- Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass im Sondergebiet je angefangene 300 m² ein Laubbaum-Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen ist.

Die Pflanzungen sind in offenen, begrünten Pflanzscheiben (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Eine Anrechnung von Baumpflanzungen, die aufgrund der „Maßnahme M3 - Stellplatzbegrünung“ erforderlich werden, ist zulässig.

Eine Anrechnung der zum Erhalt festgesetzten Bäumen und der Baumpflanzungen, die aufgrund der „Maßnahme M1 - Eingrünung des Sondergebietes sowie Umsetzung artenschutzrechtlicher Auflagen“ erforderlich werden, ist zulässig.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu mindestens 15 % zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen, d.h. für Flächen, die unter Berücksichtigung des Nachbarrechtgesetzes bzw. aufgrund ihrer Dimensionierung nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden können, können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit nicht grünen Belägen (u.a. Schotter, Kies, Rindenmulch) sind nicht zulässig.

8.6 Maßnahme M6 – Dachbegrünung

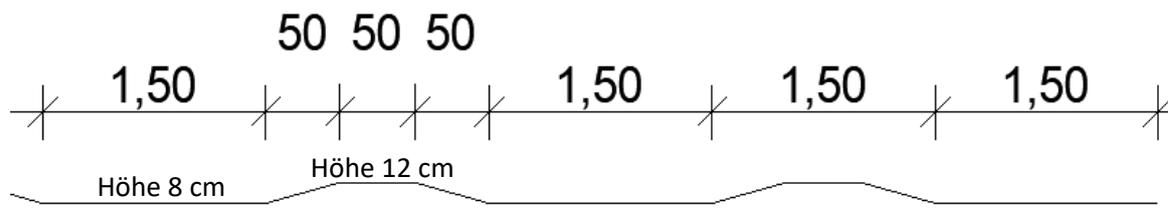
Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet sind sämtliche Dachflächen zwingend mindestens extensiv zu begrünen und zusätzlich mit einem Speicherelement von mindestens 8,5 l / m² Wasserspeicher herzustellen.

Die Begrünung der Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 10 cm (Ausnahmen: Dachfläche des Carports² sowie Dachfläche der Tiefgarage³) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Begrünung soll durch Ansaat und/oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste in Kapitel D erfolgen und ist so auszubilden, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

Die Begrünung der Dachflächen im Sondergebiet ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm anzulegen. Für die Vegetationsschicht des Hauptgebäudes sowie des Carports (inkl. der Dachfläche des Carports im Allgemeinen Wohngebiet) bedeutet dies eine grundsätzliche Vegetationsschicht von mind. 8 cm, die in regelmäßigen Abständen von max. 1,50 m bis auf 12 cm zu erhöhen ist (siehe nachfolgende Skizze). Die so entstehenden Anhögelungen sind mit Stauden zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Begrünung soll durch Ansaat und/oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste in Kapitel D erfolgen und ist so auszubilden, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

² Da die Dachfläche des Carports im Allgemeinen Wohngebiet im baulichen Zusammenhang mit dem Carport des Sondergebietes steht, erfolgt die Begrünung der Dachfläche des Carports analog zur Begrünung der Dachflächen im Sondergebiet.

³ Der Bereich der Tiefgarage ist mit einer mindestens 60 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken und gemäß Maßnahmenbeschreibung M4 zu begrünen.



Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „G/F“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer / des Eigentümers des Flurstücks 2180/11 zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Bewohner und Besucher des auf dem Flurstück 2180/11 befindlichen Wohngebäudes die Parkplatzfläche des Lebensmittelmarktes zu jeder Zeit zu betreten und zu befahren, um das Wohngebäude zu erreichen.

Die nicht überbaubare Fläche (Parkplatzfläche) des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Gehrecht umfasst die Befugnis der Allgemeinheit, die nicht überbaubare Fläche (Parkplatzfläche) des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) zu jeder Zeit zu betreten.

Hinweis: Auf die Darstellung der mit dem Gehrecht zu belastenden Fläche gem. der Anlage der Planzeichenverordnung – Planzeichen für Bauleitpläne, Punkt 15.5 in der Planzeichnung wurde zur Erhaltung der Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet.

Die Trasse L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers (EWL – Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau AöR) zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Trasse L 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH Betriebsservice Idar-Oberstein zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, sämtliche Aufgaben im Zusammenhang mit dem Betrieb der unterirdischen Produktenfernleitung durchzuführen.

10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Überdachung Stellplätze (Schallschutzmaßnahme SM 1)

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 1“ bezeichneten Fläche ist eine durchgehende Überdachung mit einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 zu errichten.

10.2 Schallschutzwand unter der Überdachung (Schallschutzmaßnahme SM 2)

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 2“ bezeichneten Fläche ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 zu errichten. Die Schallschutzwand muss fugendicht an die Überdachung der Stellplätze (SM 1) anschließen.

10.3 Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen (Schallschutzmaßnahme SM 3)

An Fassaden, die der in der Planzeichnung mit „SM 3“ bezeichneten Linie zugewandt sind, ist die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn diese Räume an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster haben und über ein Fenster an einer anderen Fassadenseite verfügen.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. festverglaste Loggien, Prallscheiben etc., vor den zu öffnenden Fenstern an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) und in der Nacht den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet.

10.4 Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen (Schallschutzmaßnahme SM 4)

An Fassaden, die der in der Planzeichnung mit „SM 4“ bezeichneten Linie zugewandt sind, ist im 3. Obergeschoss die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn diese Räume an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster haben und über ein Fenster an einer anderen Fassadenseite verfügen.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis er-

bracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. festverglaste Loggien, Prallscheiben etc., vor den zu öffnenden Fenstern an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) und in der Nacht den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet.

10.5 Schallschutzwand Tiefgarage (Schallschutzmaßnahme SM 5)

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 5“ bezeichneten Fläche ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Oberkante der Zufahrt zur Tiefgarage und einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 zu errichten.

10.6 Baulicher Schallschutz der Außenbauteile (Schallschutzmaßnahme SM 6)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

10.7 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schallschutzmaßnahme SM 7)

Im westlichen Baufenster des allgemeinen Wohngebietes entlang der Hagenauer Straße sind Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, bautechnisch (z. B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Festsetzung 10.7 ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe / Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass der Aufenthaltsraum über ein Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms (berechnet nach RLS-19 in der Nacht) einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

11 Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen sowie privaten Grundstücksflächen werden die auf den Privatgrundstücken festgesetzten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen zugeordnet.

12 Nachrichtliche Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Hier: Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1. August 1977

Im Bereich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt müssen gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz Hochbauten jeglicher Art grundsätzlich einen Abstand von 20,0 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der L 509 einhalten.

Hinweis: Hinsichtlich des Lebensmittelmarktes selbst wurde seitens des Landesbetrieb Mobilität Speyer einer Verringerung der Bauverbotszone auf 12,0 m zugestimmt.

Für Werbeanlagen, die gemäß § 24 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz den Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen sind, gilt die Bauverbotszone weiterhin.

Sollen Werbeanlagen in einer Entfernung bis 40,0 m parallel der L 509 errichtet werden, bedarf es gemäß § 23 Landesstraßengesetz vorab der Zustimmung / Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

Dachgestaltung

In den Teilbereichen WA III, WA IV und WA V sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.

Im Bereich des SO „großflächiger Nahversorger“ sind nur Pultdächer zulässig. Die Firstlinie des Pultdaches und damit die Hohe Wand des Lebensmittelmarktes ist dabei nach Süden zur L 509 / Wollmesheimer Höhe auszurichten. Die Traufseite ist nach Norden hin zu orientieren.

Sämtliche Dachflächen (Lebensmittelmarkt, Wohn- und Nebenanlagen, Carports bzw. Garagen) sind zwingend zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht für erforderliche technische Anlagen bzw. konstruktionsbedingte Randstreifen genutzt werden.

Technische Anlagen sowie konstruktionsbedingte Randstreifen sind auf den Dächern der Haupt- / Wohngebäude auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig.

Technische Anlagen sowie konstruktionsbedingte Randstreifen sind auf den Dächern der Nebenanlagen, Carports und Garagen auf maximal 5 % der Dachfläche zulässig.

Hinweis: Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Teil A8.6 „Maßnahme M6 – Dachbegrünung“.

Fassadengestaltung

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen, reflektierenden, spiegelnden Farben und / oder Verkleidungen i. S. d. § 5 LBauO („Verunstaltungsgebot“) gestaltet werden. Dabei ist für alle Hauptflächen aller Gebäude der gleiche Farbton zu verwenden.

Die sichtbaren Wandflächen der Tiefgarage sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 m eine Pflanze (z.B. *Aristolochia macrophyll*, *Hedera helix*, *Clematis* in Sorten) zu setzen.

Fassadenbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

Weitere Hinweise zur Fassadenbegrünung können dem Kapitel Teil C2 „Fassadenbegrünung“ entnommen werden.

Je Fassadenseite ist nur ein Fensterformat (stehend oder liegend) zulässig. Dabei sind je Fassadenseite unterschiedliche Fenstergrößen zulässig.

In den Teilbereichen WA III, WA IV und WA V sind nur Fassadenmaterialien aus Mauerwerk, Putz, Holz und Sandstein zulässig.

Im Bereich des SO „großflächiger Nahversorger“ sind neben Glas maximal zwei weitere Fassadenmaterialien zulässig. Die Süd- sowie die Westfassade sind zu einem überwiegenden Flächenanteil (> 50 %) durch ein halbtransparentes nicht spiegelndes Material zu gestalten.

Vorbaurollläden und Vorbau-Außenjalousien sind unzulässig. Jalousetten und Rollos dürfen im aufgerollten Zustand nicht sichtbar sein.

2 Werbeanlagen

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO „großflächiger Nahversorger“ sind als Werbeanlagen maximal zulässig:

- Ein beleuchteter Pylon im Bereich der Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 2,5 m, einer Höhe von maximal 7,5 m und einer Tiefe von maximal 0,4 m.
- Drei Fahnen (Auslegerfahne) als Fahnengruppen mit einer Masthöhe bis maximal 7,5 m
- Vier Lichtwerbeanlagen (Leuchtkäsen bzw. Einzelbuchstaben) an den Gebäudeaußenseiten mit den folgenden Grundflächen:
 - ca. 50 m² am Giebel auf der Ostseite,
 - ca. 50 m² am Giebel auf der Westseite,
 - ca. 50 m² an der Südseite (Längsseite),
 - ca. 35 m² an der Nordseite (Längsseite).

Die Lichtwerbeanlagen sind unterhalb der jeweiligen Attika anzubringen, sodass sie nicht über die Gebäudekubatur hinausragen.

Der Betrieb der Lichtwerbeanlage an der Nordfassade wird auf die Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt.

Der Betrieb der Lichtwerbeanlagen an der Ost- und West- sowie an der Südfassade ist in der Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr nur im reduzierten bzw. gedimmten Betrieb zulässig.

Verkehrssicherheitsbeeinträchtigende Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

Die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes (LStrG) Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

3 Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden. Die unter Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung“ festgesetzten Grundflächen sind dabei zu beachten.

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig.

4 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen oder kombinierten Einfriedungen aus Mauerpfeilern und dazwischen eingehängten Zaunelementen oder eingewachsenen Drahtgeflechtzäunen oder als standortgerechte Laubholzhecke zulässig. Straßenseitige oder vom Parkplatz im Sonstigen Sondergebiet einsehbare Drahtgeflechtzäune sind nur in Verbindung mit einer standortgerechten Laubholzhecke zulässig.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Die offenen Anteile sämtlicher Einfriedungen müssen > 50% der Ansichtsfläche betragen.

Die Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und anstehender Erdoberfläche auszuführen.

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind ergänzend innenliegende Metallzäune zulässig. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen, die von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Parks oder von den Marktbesuchern zugänglichen Bereichen aus nicht einsehbar sind, sind hiervon ausgenommen.

5 Standflächen für Abfallbehälter

Dauerhaft freistehende Mülltonnen, Müllbehälter und Mülltonnenstellplätze sind generell mit Hecken oder verputztem Mauerwerk einzuhausen. Einhausungen sind zu begrünen. Waschbetonplatten sind unzulässig.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Artenschutz

- Die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen dargelegten Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelungen, künstliche Nisthilfen, Lebensraumschutz, Umsiedlung, Ersatzstrukturen) sind zwingend umzusetzen.
- Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungs- und Pflegearbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken.
- An jedem neu gebauten Gebäude sollten mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) angebracht werden.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug darf nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen.

- Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen installiert werden.

2 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen flächig und dauerhaft zu begrünen.

Neben einem Witterungsschutz für die Fassade selbst, bietet eine Fassadenbegrünung zusätzlichen Strahlungsschutz, was der hohen thermischen Belastung in verdichteten innerstädtischen Bereichen entgegenwirkt, sowie Lebensraum für verschiedene Artengruppen.

Gemäß dem BfN-Skript „**Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbe- reich**“ aus dem Jahr 2019 unterscheidet man grundsätzlich zwischen bodengebundener Begrü- nungstechnik, bei der die Pflanze an der Fassade rankt, die Pflanze jedoch direkt im Boden wur- zelt und sich somit selbst mit Wasser versorgt, und wandgebundener Begrünungstechnik, bei der die Pflanze z. B. in Pflanzgefäßen am Gebäude befestigt wird.

Die bodengebundene Begrünungstechnik kann weiterhin in zwei Systeme untergliedert werden:

- Selbstklimmer-Systeme mit Wurzelkletterern und Haftscheibenrankern, die ohne Spalier auskommen und für einen flächenförmigen Direktbewuchs der Fassade infrage kommen und
- Rank-Systeme für Pflanzen, die als Spreizklimmer einen leitbaren Bewuchs aufzeigen und eine Kletterhilfe oder ein Spalier benötigen.

Bei der wandgebundenen Begrünungstechnik werden folgende Systeme unterschieden:

- Pflanzen in Regalsystemen (horizontale Vegetationsflächen an Tragkonstruktionen mit Substrat in Gefäßen),
- modulare Systeme wie begrünte Matten und Platten, die an der Fassade befestigt werden sowie
- die flächige Konstruktion als „vertikaler Garten“ in Form von bepflanzten Textilsystemen oder einer Direktbegrünung auf Nährstoff tragenden Wandschalen (Dettmar, Pfoser 2016: 21).

3 Nutzung regenerativer Energien bei Bauvorhaben

Ab dem 01. November 2020 ist bei Bauvorhaben das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) zu beachten. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

4 Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist insbesondere auf die Abstandsregelungen für Bepflanzungen zu achten.

5 Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand 25.09.2020).

6 Barrierefreies Bauen

Öffentlich zugängliche Gebäude, Arbeitsstätten, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Grünanlagen sowie deren Zugänge sollen gemäß DIN 18040-1, DIN 18040-2 und DIN 18040-3 barrierefrei gestaltet werden, sodass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die DIN EN 81-70 und DIN 32984 sind zu beachten.

7 Bautechnik

Bei der Auswahl der bautechnischen Produkte sollte den Aspekten der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen werden.

8 Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 sowie der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Erdaushub

Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial (Baugrube) verwendet werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird verwiesen.

Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Für Auffüllungen oder dem Einbau von aufbereitetem Abbruch-/ Aushubmaterial sind die LAGA M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Weitere Informationen sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und den ALEX-Informationsblättern 24 bis 27 zu entnehmen.

Bergbau / Altbergbau / Bergrechtliches Bewilligungsfeld

Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Altbergbau dokumentiert und im angrenzenden Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender, Bergbau statt.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des Bewilligungsfeldes für Erdwärme und Sole „Landau-Süd“. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma geo x GmbH (Lüdinghauser Straße 42-46 in 59387 Ascheberg).

Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen

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.

Bei Eingriffen in den Untergrund kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher nicht erkannte Verunreinigungen zu Tage treten. Für den Aushub von Bodenmassen im Rahmen von Baumaßnahmen ist daher zusätzlich eine abfallrechtliche Bewertung nach LAGA TR Boden vorzunehmen. In diesem Fall ist nach einer Auskoffnung von belasteten Bodenmassen eine Freimessung von Nöten, um nachzuweisen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen im Boden verbleiben. Hierzu kann sich am ALEX Merkblatt 16 für Freimessungen orientiert werden. Zur Bewertung der chemoanalytischen Untersuchungen der Freimessung sind die beurteilungsrelevanten Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung heranzuziehen. Stehen in dieser für die etwaige Fragestellung keine Prüfwerte zur Verfügung sind die Prüfwerte des Merkblattes ALEX 02 heranzuziehen.

Sofern weitere Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Umwelttechnische Untersuchungen (Prüfung von Altlasten) ersetzen keine geotechnischen Baugrunduntersuchungen (nach DIN 4020) mit Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlungen und Standsicherheitsnachweisen.

9 Brandschutz

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Jede Nutzungseinheit mit einem oder mehreren Aufenthaltsräumen muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Die Rettungswege müssen bei Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über notwendige Treppen (§ 33 Abs. 1 LBauO) führen.

Zu Gebäuden, deren Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen, ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Der Zu- oder Durchgang muss 1,25 m breit sein.

Bei Gebäuden, die nicht Hochhäuser sind, darf der zweite Rettungsweg gemäß Landesbauordnung (LBauO) über mit vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen (Oberkante der Brüstung eines notwendigen Fensters oder sonstige geeignete Stellen) führen. Da der zweite Rettungsweg bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, im Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest“ nicht in der geforderten Zeit sichergestellt werden kann, sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die den Rettungsweg sichern.

Gemäß Anlage E zur VV-TB Rheinland-RP „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sind bei Gebäuden bis einschließlich Gebäudeklasse 3 gem. § 2 LBauO Bewegungsflächen und ab Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBauO Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sowie die entsprechenden Zugänglichkeiten herzustellen. Sofern vorgenannte Aufstellflächen nicht umgesetzt werden können, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge nach DVGW Arbeitsblatt W 405 beträgt für die allgemeinen Wohngebiete mind. 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden und für das Sondergebiet mind. 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden.

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

In einem Radius von 300 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/ Baustellen anzubringen. Die Hausnummern sind in logischer Reihenfolge fortzuführen.

10 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauträger/ Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger/ Bauherrn.

Funde sind gemäß § 16 DSchG Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder der Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, mündlich oder schriftlich zu melden.

Diese Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Die Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2 sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherrn.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden sind neben der o.g. Meldepflicht der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und - soweit zumutbar - in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen sowie der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

11 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen von Kampfmitteln untersucht. Die Untersuchungen wurden im Zuge der Bodenuntersuchungen durchgeführt und kamen zu dem Ergebnis, dass keinerlei Verdachtspunkte bzw. Erkundungspunkte vorliegen. Trotz der keinen bis sehr geringen Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelfunden, kann das Vorkommen von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden, da sich auf dem Gelände Geschützstellungen befunden haben.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

12 Radonvorkommen und -vorsorge

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.

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

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser

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

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch die Bauherren bei Stadt Landau eingeholt werden.

13 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

14 Entwässerung

Niederschlagswasser

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

Schutz vor Starkregenereignissen

Bei privaten Baumaßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Bebauungsplangebiet die DIN 1986 / DIN EN 752 zu beachten. So sind für den Fall seltener Starkregenereignisse, für die eine erhöhte Gefahr der Überflutung privater Flächen durch Rückstau von Regenwasser im Straßenraum besteht, angemessene Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Als geeignete Maßnahme wird z.B. die Erhöhung von Zugängen auf ein Maß von mindestens 0,20 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt der Straße (Endausbau, Straßenmitte) empfohlen. Alternative Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Berücksichtigung der angeführten Normen können vorgesehen werden.

15 Leitungsschutz

Schutz von Telekommunikationsleitungen

Bei der Bauausführung ist auf vorhandene Telekommunikationslinien zu achten. Beschädigungen sind zu vermeiden. Der ungehinderte Zugang ist aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) sicherzustellen. Insbesondere Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse sind so weit freizuhalten, dass die gefahrlos zu öffnen und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen anzufahren sind.

Planauskunft und Einweisungen können bei der folgenden Stelle eingefordert werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Straße 2
67433 Neustadt a. d. Weinstr.

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Schutz der Produktenfernleitung

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.

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.

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.

Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

16 Verkehrstechnik

Der Verkehr auf der klassifizierten Straße L 509 / Wollmesheimer Höhe darf nicht beeinträchtigt / gefährdet werden (z. B. durch Blendung). Dies ist mit geeigneten Mitteln dauerhaft sicherzustellen. Das Lichtraumprofil ist ebenfalls dauerhaft freizuhalten.

Der L 509 / Wollmesheimer Höhe darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Während der Bebauung des Gebietes darf die L 509 / Wollmesheimer Höhe nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen entstehen, sind diese unverzüglich gemäß § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz zu beseitigen.

17 Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen sind unter: Tel.: 0621-963 1151 oder per Mail unter: beratungszentrum.rheinpfalz@polizei.rlp.de zu erhalten.

Teil D Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Liste ist nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen, wobei im innerstädtischen Raum auf standortgerechte und klimaangepasste Gehölze zurückgegriffen werden sollte.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

Pflanzliste: Stellplatzbegrünung / Begrünung der Grundstücke**Bäume**

<i>Fraxinus americana</i>	Groß- und Parkbaum
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Großbaum
<i>Acer campestre</i>	Mittelgroßer Baum
<i>Fraxinus angustifolia</i> „Raywood“	Mittelgroßer Baum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Mittelgroßer Baum
<i>Acer monspessulanum</i>	Kleinbaum
<i>Fraxinus ornus</i>	Kleiner, rundkroniger Baum
<i>Amelanchier arborea</i> Robin Hill	Kleinbaum / Großstrauch
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Kleinbaum
<i>Sorbus intermedia</i> „Bouwers“	Kleinbaum
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Kleinbaum

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylostreum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Virbunum lantana</i>	Schneeball

Pflanzliste: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräuter-/Staudenmischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können.

Es kann auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g/m²) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantiert eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Alternativ können auch „Sedumteppiche“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caudicola	September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Teil E Verfahrensvermerke

- | | | | |
|-----|--|----------------|------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Hauptausschuss

gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 24.03.2020 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

gem. § 2 Abs.1 BauGB | am | 30.04.2020 |
| 3. | Erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat

gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 05.10.2020 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

gem. § 2 Abs.1 BauGB | am | 12.11.2020 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 1 BauGB | vom

bis | 13.11.2020

04.12.2020 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 12.11.2020 |
| 7. | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom

bis | 20.11.2020

04.12.2020 |
| 8. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung / Wohnen und Bauen

gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | |
| 9. | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom | |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | |

11. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 PlanSiG in der Zeit vom
bis einschließlich

12. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

13. Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Landau i. d. Pfalz,

Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch

Oberbürgermeister

14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Die den Plangrundlagen zugrunde liegenden Vorschriften und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

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

BEGRÜNDUNG

Entwurf



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**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

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

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

Dipl.-Ing. Peter Riedel

M.Sc. Julia C.M. Biber

Dipl.-Umweltwiss. Charlotte Köhler

Kaiserslautern, den 26. Januar 2021

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2.	Historie des Plangebietes	6
1.3.	Angrenzende Nutzungen	6
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
2.1.	Ziele der Raumordnung	6
2.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
3.	PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE	21
4.	FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	22
4.1.	Bodengutachten	22
4.2.	Einzelhandelskonzept.....	22
4.3.	Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes	25
4.4.	Artenschutzgutachten	26
4.5.	Verkehrsgutachten.....	29
4.6.	Schallgutachten	30
4.7.	Vorgaben des LBM	40
5.	BESTEHENDES BAURECHT	41
6.	SCHUTZGEBIETE	42
6.1.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	42
6.2.	Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	44
6.3.	Denkmalschutz	45
7.	PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN.....	46
7.1.	Standortalternativen	46
7.2.	Planungsalternativen	47
8.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	49
8.1.	Grundkonzeption	49
8.2.	Art der baulichen Nutzung.....	51
8.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	53
8.4.	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	55
8.5.	Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung).....	55
8.6.	Regenwasserversickerung / -rückhaltung	58
8.7.	Grund- und Hochwasserschutz.....	58

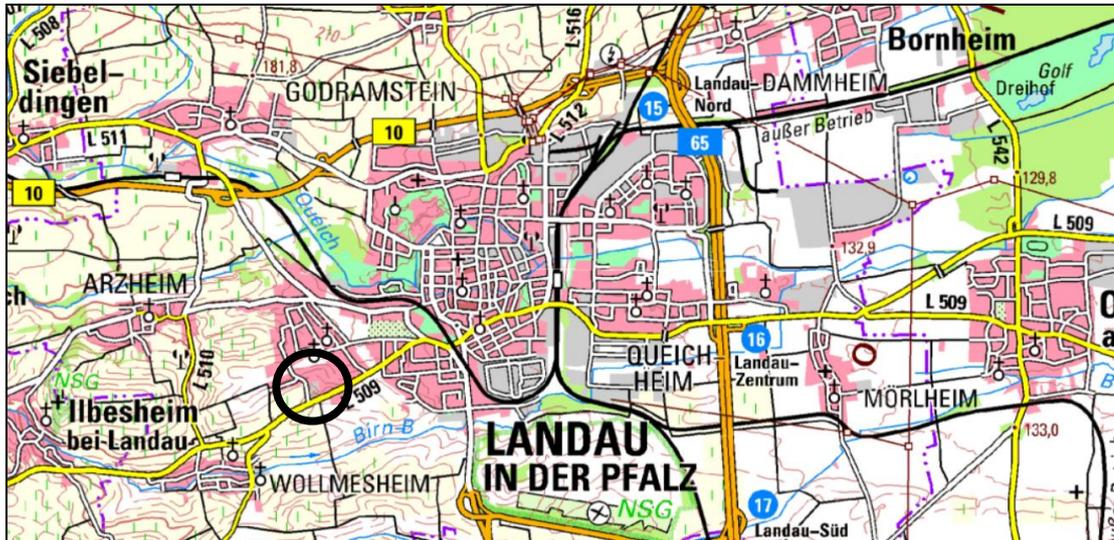
8.8. Immissionsschutz	59
8.10. Gestalterische Festsetzungen	63
9. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN	66
9.1. Flächenbilanz	66
9.2. Bauflächen	66
10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	67
10.1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	67
10.2. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	67
10.3. Belange des Orts- und Landschaftsbilds	67
10.4. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	67
10.5. Umweltverträglichkeit / Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	67
10.6. Belange der Wirtschaft	68
10.7. Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung	68
10.8. Belange der technischen Infrastruktur / Belange des Wasserhaushalts	68
10.9. Belange des Immissionsschutzes	68
10.10. Altlasten / Belange des Bodenschutzes	69
11. PLANUMSETZUNG	70
11.1. Ver- und Entsorgung	70
11.2. Bodenordnung	70
12. VERFAHRENSVERMERKE	71

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Landau in der Pfalz. Südlich des Plangebietes verläuft die Landstraße L 509 („Wollmesheimer Höhe“). Erschlossen wird das Plangebiet durch die westlich verlaufende „Hagenauer Straße“.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,99 ha.



Lage des Plangebietes

Im Nordwesten wird das Plangebiet von einem Fußweg begrenzt, welcher das Plangebiet von der nördlich gelegenen Wohnbebauung abgrenzt. Die nordöstliche Begrenzung des Plangebietes stellt ein privates Wohngrundstück mit der dazugehörigen Grünfläche dar.

Im Osten grenzt das Grundstück eines Maschinenbaubetriebes an das Plangebiet an. Die beiden Grundstücke sind durch eine Stützmauer sowie einen bewachsenen Erdwall voneinander getrennt.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Landesstraße L509 „Wollmesheimer Höhe“.

Da die im Westen des Plangebietes verlaufende „Hagenauer Straße“ in ihrem südlichen Abschnitt bis zur Mündung in die „Wollmesheimer Höhe“ in den Geltungsbereich des Plangebietes fällt, stellt die unmittelbar westlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weinbau) die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches dar. Zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und der „Hagenauer Straße“ verläuft ein Wirtschaftsweg, der bereits nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 7 BauGB (Teil A der Bebauungsplansatzung) festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2179/4, 2180/8, 2180/10, 2183/8 und 2206/4 sowie 2100/6 vollständig.

1.2. Historie des Plangebietes

Das Plangebiet gehörte bis zum Frühjahr 2020 der Hofmeister Brot GmbH. Auf dem Grundstück wurden in den Hallen die entsprechenden Bäckereiprodukte hergestellt. Im Obergeschoss waren die Büroräume des Betriebes untergebracht. Eine Verkaufsstelle zum Lagerverkauf ergänzte das Produktionsgelände.

Im Frühjahr 2020 erfolgte nach der Stilllegung der Produktion die Veräußerung des Geländes an die Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH mit Sitz in Annweiler.

1.3. Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzt ein Wohngebiet an das Areal ehemaligen Hofmeister Bäckerei an und im Osten befindet sich ein Maschinenbaubetrieb. Südlich begrenzt die Landesstraße L509 „Wollmesheimer Höhe“ das Plangebiet, wobei südlich dieser Straße eine weitere Siedlungsentwicklung geplant ist. Die westliche Begrenzung stellen landwirtschaftliche genutzte Flächen dar.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. Ziele der Raumordnung

Im System der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen, ein Abwägungsspielraum besteht hierbei nicht. Solche Ziele werden auf der Ebene des Landes Rheinland-Pfalz im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und auf der Ebene der Region vom Verband Rhein-Neckar im regionalen Raumordnungsplan (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 2014) formuliert.

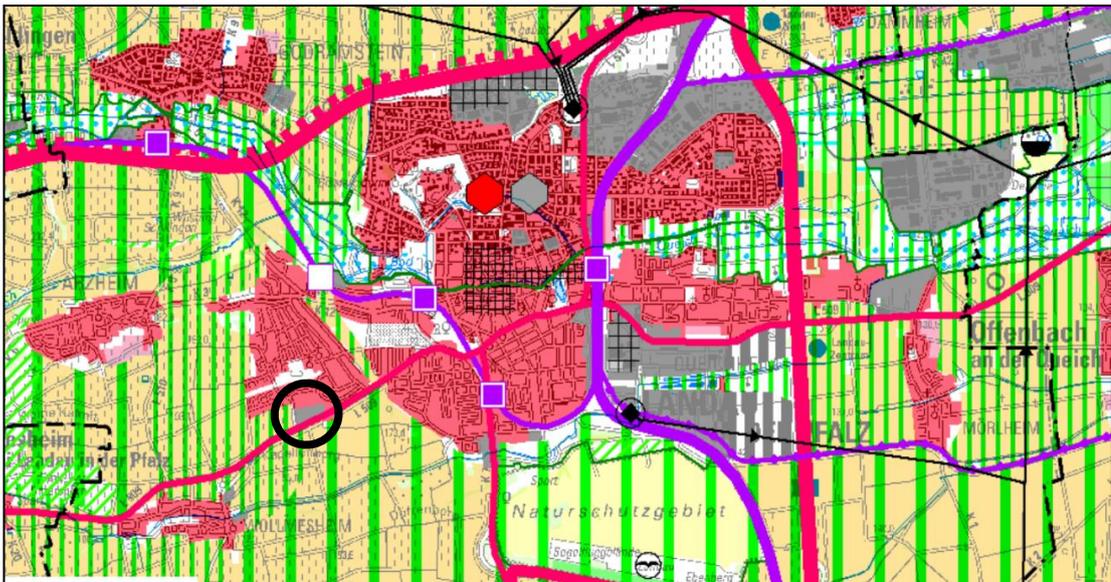
Nach dem LEP IV gehört die Stadt Landau in der Pfalz der Siedlungsstruktureinheit „Verdichteter Raum“ an und dient somit u.a. der Entlastung hochverdichteter Räume (wie Mannheim, Ludwigshafen und Karlsruhe).

Als Mittelzentrum im Grundnetz mit teilweise oberzentralen Einrichtungen versorgt die Stadt Landau einen Funktionsraum, der mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern (Funktionsraum des Mittelzentrums Bad Bergzabern) den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße umfasst.

Im LEP IV ist die Stadt Landau in der Pfalz aufgrund ihrer Lagegunst und des vorhandenen Gewerbesatzes als „Landesweit bedeutsamer bestehender Gewerbestandort“ dargestellt.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014) werden der Stadt Landau die besonderen Gemeindefunktionen W („Siedlungsbereich Wohnen“) und G („Siedlungsbereich Gewerbe“) zugewiesen. Diese Vorgaben verpflichten die Stadt Landau in der Pfalz, im Zuge ihrer Flächenpolitik entsprechend den Erfordernissen kontinuierlich Wohn- und Gewerbeflächen bauleitplanerisch zu entwickeln.

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.



Lage des Plangebietes im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Darüber hinaus sind bei der Realisierung des Vorhabens die von Landes- und Regionalplanung definierten Ziele zum Thema großflächiger Einzelhandel zu berücksichtigen. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz definiert diese im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“, der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar im Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe)“.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens sind daher 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)

Bezüglich der Erfüllung der genannten Ziele der Raumordnung wurde auf Grundlage des **Einzelhandelskonzepts 2018** der Stadt Landau, erstellt durch das Büro „Junker + Kruse Stadtforschung, Planung“, Dortmund, im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung eine Einschätzung vorgenommen.

Es erfolgt derzeit eine **Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts**, welche voraussichtlich im ersten Quartal des Jahres 2021 beschlossen wird.

Erste Ergebnisse aus der Fortschreibung liegen vor. So wurde im August 2020 durch das Büro „Junker + Kruse Stadtforschung, Planung“, Dortmund eine aus dem Einzelhandelskonzept und der laufenden Fortschreibung entwickelte „**Städtebauliche Wirkungsanalyse** zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes“ vorgelegt, die unter anderem konkret die Frage be-

leuchtet, welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen mit der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens am Standort „Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße“ verbunden wären. Die wesentlichen Aussagen und Erkenntnisse in diesem Kapitel sind jeweils unterhalb der Beschreibung und Bewertung der einzelnen raumordnerischen Ziele zu finden.

Zusammengefasst bestätigte 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.

Wahrung des Zentralitätsgebots

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<p><u>Ziel 57 des LEP IV Rheinland-Pfalz:</u></p> <p><i>„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.“</i></p>	<p><u>Ziel 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u></p> <p><i>„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.“</i></p> <p><i>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.“</i></p>
<p><u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u></p> <p><i>„Die Stadt Landau in der Pfalz erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums den Grundsatz 56 sowie Ziel 57 als Standort für großflächigen Einzelhandel.“</i></p>	<p><u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u></p> <p><i>„Landau in der Pfalz erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums die Voraussetzung des Ziels 1.7.2.2.“</i></p>
<p>Grundsätzlich ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzel-</p>	

<p>handels nur in zentralen Orten zulässig. Daher sind Betriebe mit mehr als 2.000 m² 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.</p>
<p>✓ Ziel wird somit erfüllt.</p>

Wahrung des Integrationsgebotes

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<p><u>Ziel 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz:</u></p> <p>„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.“</p>	<p><u>Ziel 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u></p> <p>„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.“</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</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</p>

<p>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 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>Wohnsiedlungsbereiche mit einem entsprechenden Einwohnerpotenzial kann der Vorhabenstandort perspektivisch als städtebaulich 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 innenstadtrelevanten 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 in Rede stehende Lebensmittelvollsortimenter weist ein innenstadtrelevantes und zugleich nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf (Nahrungs- und Genussmittel).</p> <p>Im Einzelhandelskonzept werden der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ abgegrenzt und Standorte zur Grund- und Nahversorgung definiert. Bei Betrachtung der fuß-</p>	

läufigen 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 derzeit nicht um einen städtebaulich integrierten Bereich handelt. Es liegt demnach ein Konflikt mit diesem Ziel der Raumordnung vor.

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 betroffen. 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 und bereits in Entwicklung befindliche 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 wird perspektivisch erfüllt.**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>	---
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 Regional-	

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

<p>planung festzulegen und entsprechend zu begründen. Die innenstadtrelevanten Sortimenten 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 Bebauungsplanverfahren wird die Gesamtverkaufsfläche auf 2.100m² festgesetzt. Davon wurden 1.750m² 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>
<p>✓ Ziel wird somit erfüllt.</p>

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 An siedlungsvorhaben 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</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</p>

<p>lässt. Wird im Zuge der Realisierung der Modifizierung des Vorhabens gefolgt, so gilt Ziel 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz als erfüllt.“</p>	<p>diesem Umfang kann daher aus gutachterlicher Sicht nicht geraten werden.</p> <p>Nach Modifizierung des Vorhabens ist dem Beeinträchtungsverbot 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 Versorgungsbereiche 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 versorgungsstrukturelle Auswirkungen zur Folge haben können. Von einer Vorhabenrealisierung in diesem Umfang wurde daher aus gutachterlicher Sicht abgeraten.</p> <p>Das Vorhaben wurde dementsprechend modifiziert, wodurch dem Beeinträchtungsverbot 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.</p> <p>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.</p> <p>Die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar legt die Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte gebiets-scharf fest, indem zentralörtliche Standortbereiche für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten festgesetzt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten 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 nach-</p>	

teiligen 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
---	<p><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.“</p>
---	<p><u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u></p> <p>„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.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird den in der städtebaulichen Wirkungsanalyse definierten Untersuchungsraum nicht nennenswert überschreiten. Es ist davon auszugehen,

dass sich 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.

✓ **Ziel wird somit erfüllt.**

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

Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z 1.7.3.1)

„In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste 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 Unterezentren) in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf 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 innenstadtrelevanten 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 gebietsscharf 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 entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.“

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß den Bestimmungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf 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-innenstadtrelevanten 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 nahversorgungsrelevantem Sortiment. Das nicht-innenstadtrelevante 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 innenstadtrelevante 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 nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt und der Vorhabenstandort in der Teilfortschreibung 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.**

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

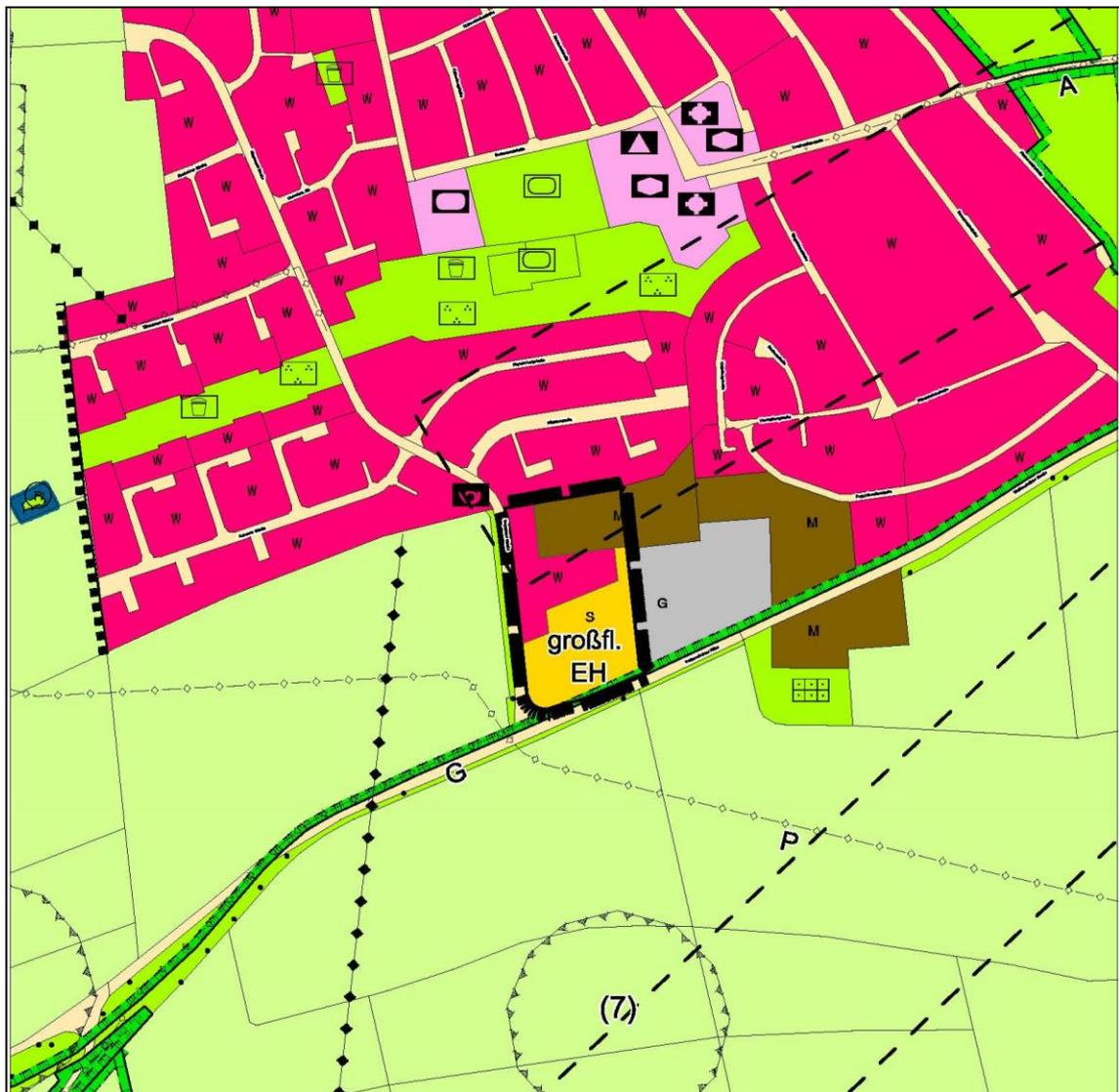
Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar. Im nordwestlichen Bereich besteht die Ausweisung einer gemischten Baufläche.



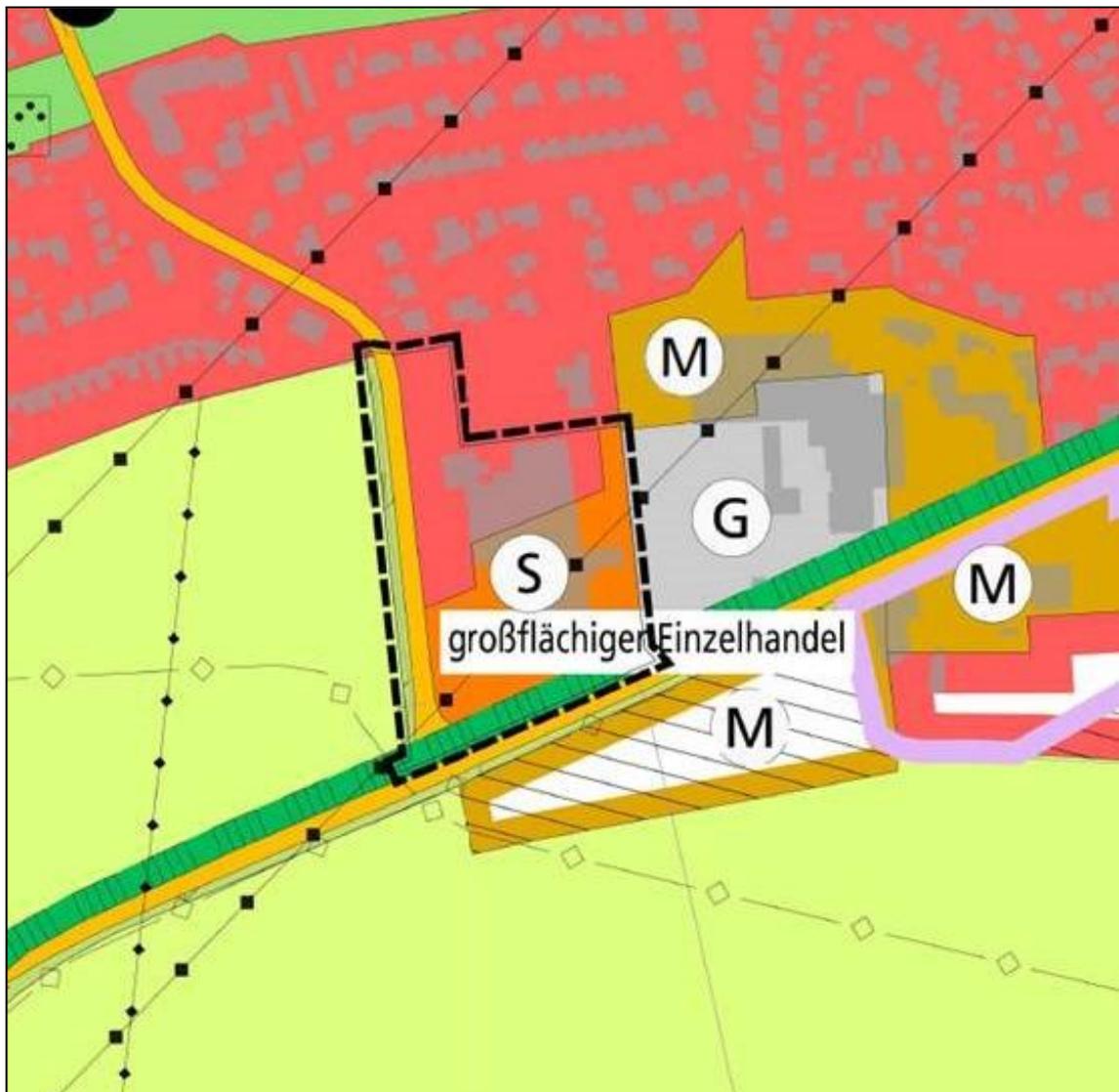
Lage des Plangebietes im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau (Stand 02. Oktober 2020)

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form von Wohn- und Sondernutzung (Einzelhandel) entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2010. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend in Teilen fortzuschreiben. Dementsprechend beschloss der Stadtrat auch am 23.06.2020 die Aufstellung der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (Sivo 610/618/2020), da die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan 2010 nicht den zukünftig festgesetzten Nutzungsarten im Bebauungsplan entspricht.



geplante Darstellung des Plangebiets in der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau (Stand 08. Januar 2021)

Weiterhin befindet sich aktuell der Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau in der Pfalz im Neuaufstellungsverfahren. Dieser wird das Plangebiet u.a. als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel darstellen, sodass nach Verfahrensabschluss diese Darstellung der Darstellung der o.g. Teiländerung entspricht.



p
geplante Entwurfsdarstellung des FNP 2030

Angrenzend an das Planungsgebiet bestehen folgende Darstellungen:

Nordwesten

Im Nordwesten schließt sich jenseits des Fußweges (im FNP nicht dargestellt) eine Wohnbaufläche an.

Nordosten

Im Nordosten ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Osten

Im Nordosten schließt sich eine gewerbliche Baufläche an.

Süden

Im Süden grenzt eine Grünfläche an, die entlang der Landesstraße L509 „Wollmesheimer Höhe“ verläuft.

Westen

Im Westen sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Die Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH mit Sitz in Annweiler hat das Gelände der ehemaligen Hofmeister Brot GmbH in Landau erworben, nachdem die Nutzung des Areals zur Produktion von Bäckereierzeugnissen aufgegeben wurde. Das Plangebiet wird einer neuen Nutzung zugeführt, wozu der Bau von rund 50 Wohnungen und einem Lebensmittelmarkt geplant sind.

Der Standort ist städtebaulich bedeutsam, da er derzeit – an der „Wollmesheimer Höhe“ gelegen – den westlichen Stadteingang von Landau prägt. Durch die Siedlungsentwicklung südlich der „Wollmesheimer Höhe“ wird der Standort Teil einer urban geprägten, neuen Siedlungseinheit und dabei seine hervorragenden Erschließungsqualitäten nicht verlieren. Gleichzeitig verbleibt der Bereich am Siedlungsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist frei einsehbar, weshalb eine Entwicklung mit besonderer Sensibilität für den Ort erfolgen muss, um hier einen attraktiven Stadteingang zu formulieren.

Wesentliche Planungsziele sind:

- Neuordnung des Geländes und Ausbildung eines attraktiven Stadteingangs, mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und die Einfahrtssituation in die Kernstadt
- Rückbau der vorhandenen Hallenstrukturen und Entwicklung einer dem öffentlichen Raum zugewandten, durchgrüntem, einheitlichen Gebäudestruktur mit markanten Raumkanten
- Herstellung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Nahversorgungsfunktionen (Wasgau-Markt mit max. 2.100m² Verkaufsfläche) in einem repräsentativen Baukörper, sowie dazugehörigen eingegrüntem Parkplätzen
- Entwicklung vermittelnder Bau- und Nutzungsstrukturen, die die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen in deren aktuell genehmigter Form nicht beeinträchtigen
- Ausprägung einer verdichteten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau

4. FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Zur Umsetzung der in Kapitel 3 genannten Planungsziele bzw. im Hinblick auf die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials) wurden zum Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die Gutachten dienen als die Grundlage des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen.

4.1. Bodengutachten

„Ehemaliges Hofmeistergelände, Wollmesheimer Höhe 8 in 76829 Landau – Umwelttechnische Beurteilung Untergrund“, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler vom 18.05.2020:

Im Rahmen der umwelttechnischen Beurteilung wurden der Aufbau des Untergrundes untersucht sowie eine abfalltechnische Beurteilung des Geländes erstellt. Die Bodenschutzrechtliche Bewertung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Bewertung Wirkungspfad Boden-Mensch: „Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist [...] keine Gefährdung zu besorgen.“
- Bewertung Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze: „Es besteht hier kein Handlungsbedarf da kein Nutzpflanzenanbau stattfindet“.
- Wirkungspfad Boden-Grundwasser: „Von einer Gefährdung der Wirkungspfade nach BBodSchV ist aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchung nicht auszugehen.“

Ergänzende Stellungnahme vom Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler vom 24.08.2020 zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

„Somit sind die anstehenden, tonigen, feinsandigen Schluffe (Lösse) aufgrund ihrer zu geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung nach DWA-A 138 bzw. Leitfaden des Landes Rheinland-Pfalz nicht geeignet.“

4.2. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau (Büro „Junker + Kruse Stadtforschung, Planung“, Dortmund) aus dem Jahr 2018 wurde im November 2020 für den Teilbereich Nahversorgung (Lebensmittelmärkte) fortgeschrieben, um die Tauglichkeit des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bzw. als Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben weiterhin zu gewährleisten. Die Stadt Landau reagiert damit auf künftige Einzelhandelsentwicklungen und strebt eine Ausdifferenzierung des Nahversorgungsnetzes an, um die wohnungsnah Versorgung zu verbessern sowie Kundenströme zu entzerren.

Die Teilfortschreibung unternimmt eine auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der darauf abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Sektor der Lebensmittelmärkte in der Stadt Landau in der Pfalz. Darüber hinaus finden derzeit aktuelle Vorhaben und Überlegungen der Stadtentwicklung Berücksichtigung in der Bewertung der Standortstruktur. Die Aktualisierung bezieht sich somit schwerpunktmäßig auf die Analyse der Nahversor-

gungssituation (Lebensmittelmärkte), den konzeptionellen Baustein der Standortstruktur, die Entwicklungsbereiche des Einzelhandels und die Übersicht zu den Entwicklungszielen und der bauplanungsrechtlichen Situation an Standort mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Die räumliche Versorgungssituation bzw. die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten haben sich seit 2018 nicht verändert. Räumliche Versorgungslücken bestehen in Siedlungsrandbereichen, wobei gemäß Einzelhandelskonzept 2018 im Hinblick auf künftige (u. a. räumliche) Verbesserungen der wohnungsnahen Grundversorgung besonders die südwestliche Kernstadt bezeichnet wurde.

Im Rahmen der Teilfortschreibung 2020 wurde die räumliche Versorgungssituation (auch unter dem Fokus auf Wohnungsnähe / fußläufige Erreichbarkeit) erneut betrachtet. Bezogen auf das Ziel einer künftigen Ausdifferenzierung des Nahversorgungsnetzes werden räumliche Versorgungslücken identifiziert und im Hinblick auf ihr Bevölkerungspotenzial, unter Berücksichtigung künftiger Wohnsiedlungsentwicklungen, quantifiziert. Dementsprechend wurden Einwohnerpotenziale außerhalb von 600 m-Isodistanzen strukturprägender Lebensmittelmärkte und künftige Einwohnerpotenziale unter Berücksichtigung geplanter Siedlungsentwicklungen identifiziert.

Demnach ergibt sich unter anderem im Bereich Wollmesheimer Höhe durch die Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Südwest ein zusätzlich ein rechnerisches, zukünftiges Bevölkerungspotenzial von rund 1.740 Einwohnern. Das Wohnquartier soll am westlichen Stadteingang auf einer ca. 13 ha großen Fläche entstehen und in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden, wobei die Realisierung von 870 Wohneinheiten geplant ist (1. Abschnitt: 375 WE, Entwicklung kurz- bis mittelfristig; 2. Abschnitt: 497 WE, Entwicklung erst Ende 2020er).

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur ist zu berücksichtigen, dass sich Versorgungslücken prinzipiell erst dann für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes eignen, wenn es sich um einen räumlich unterversorgten Bereich in städtebaulich integrierter Lage mit einer ausreichenden Mantelbevölkerung handelt. Suchbereiche für potenzielle Standorte entsprechender Märkte ergeben sich vor diesem Hintergrund für den Wohnsiedlungsbereich südwestliche Kernstadt (Wollmesheimer Höhe). In diesem Randbereich der Kernstadt im Übergang zu den Ortsteilen Arzheim und Wollmesheim besteht für rund 2.700 Einwohner keine Möglichkeit zur fußläufigen Versorgung. In den westlich bzw. südlich gelegenen Ortsteilen Arzheim und Wollmesheim leben darüber hinaus rund 2.200 Einwohner. Mittel- bis langfristig ist die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum für rund 1.740 Einwohner im Neuen Stadtquartier Südwest in Planung. Dieses Wohnquartier schließt sich unmittelbar an den Standort Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße an, für welchen eine Ansiedlungsanfrage für einen Lebensmittelmarkt besteht. Aufgrund der Wohnungsbauentwicklung wird zum einen die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes gestützt und zum anderen die Anbindung des Standortes an Wohnsiedlungsstrukturen verbessert (städtebauliche Integration). Der potenzielle Nahversorgungsstandort würde die bestehende räumlich Versorgungslücke in Teilen schließen bzw. zusätzlich der Versorgung des zusätzlichen Einwohnerpotenzials dienen.

Der Planstandort kann damit einen Beitrag zur Verbesserung der räumlichen Versorgung in der Stadt Landau leisten, denn das Vorhaben übernimmt 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.

Auch mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird sich der Standort in einer Siedlungsrandlage befinden, wobei durch die östlich gelegene Siedlungsentwicklung ein Bezug zwischen dem Planstandort und weiteren Wohngebieten hergestellt wird. Die Entwicklung am Planstandort dient der Ausdifferenzierung des Nahversorgungsnetzes in der Stadt Landau in der Pfalz unter besonderer Berücksichtigung der potenziellen Einwohnerentwicklung. Die Dimensionierung wurde bereits im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse hergeleitet. Die Umsetzung des Vorhabens dient der Verbesserung der räumlichen Versorgung im südwestlichen Stadtbereich. Der Planstandort erfüllt unter Berücksichtigung der Planungen zum „Neuen Stadtquartier Südwest“ die Anforderungen an einen solitären Nahversorgungsstandort gemäß Einzelhandelskonzept.

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierten Lagen, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb (mit einer Betriebsgröße > 200 m² Verkaufsfläche) lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Landauer Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich geleistet werden kann.

Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Neben den Standorten, an denen bereits Lebensmittelmärkte bestehen, werden im Hinblick auf künftige Entwicklungen von Lebensmittelmärkten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation zusätzlich bestehende Planungen, die teilweise bereits bauplanungsrechtlich gesichert sind, an weiteren Planstandorten berücksichtigt. Hierzu zählt der Planstandort Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße.

Für den zukünftigen Umgang mit den bestehenden wie auch perspektivischen Nahversorgungsstandorten gelten weiterhin die Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts 2018. Dabei ist festzuhalten, dass sich künftige Entwicklungen im Bereich der Nahversorgung auf die gemäß Standortstruktur definierten Entwicklungsbereiche konzentrieren sollten. Dabei ist maßgeblich zu beachten, dass die Entwicklung neuer Nahversorgungsstandorte der Ausdifferenzierung des Nahversorgungsnetzes der Stadt Landau in der Pfalz sowie der Schließung räumlicher Versorgungslücken im Segment der Nahversorgung dient.

Aufgrund der derzeitigen Planungen bestehen in der Stadt Landau in der Pfalz bereits weitgehend konkrete Vorstellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in der Stadt, unter anderem aufgrund des hier in Rede stehenden Planungsvorhabens zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Planstandort Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße. Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in Landau in der Pfalz insgesamt sowie der geplanten Wohnbauentwicklung in Teilbereichen wird die Ausdifferenzierung des Nahversorgungsnetzes, unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes, angestrebt. Vor dem Hintergrund der insgesamt hohen Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und der daraus resultierenden künftigen hohen Zentralität sollten künftige Entwicklungen auf die im Einzelhandelskonzept definierten Standortbereiche (zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungsstandorte / Planstandorte, Suchbereich) fokussiert werden, um negative Folgewirkungen zu verhindern.

4.3. Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wurde bezüglich der Erfüllung der genannten Ziele der Raumordnung durch das Büro „Junker + Kruse Stadtforschung, Planung“, Dortmund auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts sowie seiner Fortschreibung eine Einschätzung vorgenommen, die unter anderem konkret die Frage beleuchtet, welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen mit der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens am Standort „Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße“ verbunden wären. Diese „Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Fa. Wasgau) am Standort Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße in Landau in der Pfalz“, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund vom August 2020 hält zusammenfassend fest:

„Insgesamt ist festzuhalten, dass vor allem die siedlungsräumliche Randlage des Vorhabenstandortes kritisch zu bewerten ist. Unter heutigen Gesichtspunkten kann der Standort nicht als städtebaulich integriert eingeordnet werden, sodass eine Kompatibilität sowohl mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung als auch mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich des Integrationsgebotes zum Status Quo nicht gegeben ist.

Perspektivisch kann jedoch durch die Entwicklung des geplanten und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben gelegenen Neuen Stadtquartiers Südwest ein stärkerer Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen hergestellt werden, sodass eine städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes erlangt werden kann.

In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Landau in der Pfalz in einem Zielabweichungsverfahren nach § 6 Raumordnungsgesetz i. V. m. § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz die Abweichung von Ziel 58 positiv zu begründen und damit eine Kompatibilität zwischen der Landes- und der Regionalplanung mit dem Vorhaben herzustellen. Das Zielabweichungsverfahren erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Der Antrag auf Zielabweichung wurde am 21.12.2020 von der Stadt Landau bei der SGD Süd (Neustadt) eingereicht.

Die Stadt Landau in der Pfalz geht davon aus, dass ein Konsens mit der Regionalplanung gefunden werden kann. In der Begründung zum Zielabweichungsverfahren wird dargestellt, dass eine Abweichung vertretbar erscheint, da

- sich seit der Aufstellung des Landesentwicklungsprogramms und seiner Fortschreibungen die oben erläuterten Tatsachen verändert haben,
- durch die Realisierung des Vorhabens die Grundzüge der Raumordnung nicht berührt werden,
- für die Realisierung des Vorhabens keine Standortalternativen verfügbar sind und
- die Realisierung des Lebensmittelmarktes selbst mit der temporären Abweichung vom Integrationsgebot in diesem speziellen Einzelfall die Grundzüge der Raumordnung nicht berührt.

Abschließend ist somit festzuhalten, dass das geplante Vorhaben in seiner ursprünglich geplanten Dimensionierung² und unter Status Quo-Bedingungen aus gutachterlicher Sicht nicht mit den landesplanerischen Rahmenvorgaben sowie den für die planungsrechtliche

² Hinweis: Die ursprüngliche Planung des Lebensmittelmarktes sah eine Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² vor. Durch die Umplanung des Vorhabens wurde die vorgesehene Verkaufsfläche, im Nachgang zur durchgeführten Wirkungsanalyse, auf 2.100 m² reduziert.

Beurteilung maßgeblichen Aspekte des § 11 (3) BauNVO konform ist. Erst durch eine Modifizierung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf 2.100 m² sowie unter Berücksichtigung der Umsetzung geplanter Wohnungsbauentwicklungen in der Stadt Landau in der Pfalz (Quartier Südwest) kann eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit erreicht werden.“

Die wesentlichen Aussagen und Erkenntnisse aus der Wirkungsanalyse sind im Kapitel 2.1 - Ziele der Raumordnung jeweils unterhalb der Tabellen zur Beschreibung und Bewertung der einzelnen raumordnerischen Ziele zu finden.

4.4. Artenschutzgutachten

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Arten- und Biotopschutz wurde zunächst eine **Artenschutzrechtliche Voreinschätzung** (07/2020, siehe Anlage) durch das Büro BBP aus Kaiserslautern erarbeitet und u.a. während eines Vor-Ort-Termins am 23.07.2020 mit der zuständigen Naturschutzbehörde evaluiert und abgestimmt.

Nachfolgend findet sich eine kurze Zusammenfassung der im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung sowie der Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde getroffenen Aussagen:

Auf der Grundlage mehrerer Begehungen sowie der dabei kartierten, überwiegend stark anthropogen geprägten Biotopstrukturen wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten durchgeführt.

Die Voreinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender geeigneter Gewässerbiotope kein Vorkommen der in den einschlägigen Fachinformationssystemen für diesen Bereich gelisteten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppen Fische / Rundmäuler, Libellen und Weichtiere (Muscheln / Schnecken) zu erwarten ist.

Aufgrund der Tatsache, dass der überwiegende Teil der Heckenstrukturen im Plangebiet erhalten bleibt, sind auch bei einem als eher unwahrscheinlich eingestuften Vorkommen der gelisteten Wechsel- sowie Kreuzkröte keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Sonstige Vertreter der Artengruppe Amphibien sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen der gelisteten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppen Käfer und Schmetterlinge ist aufgrund fehlender geeigneter Habitatrequisiten auszuschließen.

Planungsrelevante Blüten- und Farnpflanzen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Nutzung des Plangebiets als Teil des Jagdhabitats von Fledermaus-Arten kann aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Die geplante Nutzung des ohnehin größtenteils versiegelten Geländes hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Jagdrevier der Fledermäuse. Hierzu wichtige Strukturen bleiben weiterhin erhalten.

Höhlenbäume, die als Quartier fungieren könnten, sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Die Gebäude (inkl. Unterkellerung) wurden mehrmals durch ein qualifiziertes Fachbüro, u.a. in Begleitung eines Vertreters der Unteren Naturschutzbehörde bei einem Vor-Ort-Termin am 23.07.2020, begangen; es konnten jedoch keine Nachweise auf ein Vorkommen von Fledermaus-Arten erbracht werden.

Die gelistete Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ist eine FFH-Art, die in ihrem Vorkommen streng an arten- und strukturreiche Gehölzbestände gebunden ist und kaum als Kul-

turfolger gilt. Der Eingriffsbereich (Flurstücke 2180/10 und 2183/8 tlw.) bietet durchaus geeignete Strukturen (vereinzelt Beeren und Nüsse tragende Gehölze), jedoch ist ein Vorkommen aufgrund der Störkulisse sowie des hohen Prädatordrucks durch Katzen, aber auch durch ein erhöhtes Vorkommen von Ratten nicht zu erwarten. Selbst bei einem Vorkommen sind in direkter Umgebung ausreichend geeignete Strukturen als Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde konnte der Nachweis einer Wildkatze in einer Lebendfalle auf dem benachbarten Grundstück erbracht werden. Ein dauerhaftes Vorkommen der Wildkatze wird dennoch als unwahrscheinlich erachtet. Erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben sind zudem nicht zu erwarten, da der Großteil der vorhandenen Heckenstrukturen erhalten bleibt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung konnten jedoch planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Reptilien (Mauereidechse) nachgewiesen werden, was auch durch mehrere, durch die Untere Naturschutzbehörde erbrachten Sichtungen bei einer Begehung am 13.07.2020 sowie bei dem Abstimmungstermin am 23.07.2020 bestätigt wurde.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bis vor kurzem noch durch die Betriebsvorgänge der Hofmeister Brot GmbH stark frequentiert war und bei mehreren Begehungen stets wenige einzelne Exemplare gesichtet wurden, geht auch die zuständige Untere Naturschutzbehörde davon aus, dass das Plangebiet derzeit nur von wenigen Individuen genutzt wird und diese durch entsprechende Maßnahmen aus dem Gebiet vergrämt werden können.

Gleichwohl ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Kartierung durchzuführen, um konkrete Aussagen hinsichtlich der Individuenzahlen treffen und entsprechende Maßnahmen in Art und Umfang in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde formulieren und umsetzen zu können.

Ein Vorkommen bodenbrütender oder an Gewässer gebundener Vogel-Arten kann aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung handelt es sich sehr wahrscheinlich vorwiegend um häufige, weit verbreitete und an Störung angepasste Gehölzbrüter, die jährlich neue Niststandorte wählen und aufgrund ihrer Brutbiologie in der Lage sind, auf Ersatzlebensräume, die im unmittelbaren Umfeld ausreichend vorhanden sind, auszuweichen.

Die von Rodung betroffenen Gehölzbestände weisen keine Höhlen, die potentiell als Brutplatz genutzt werden könnten, auf.

Aufgrund der am Gebäude vorhandenen Nester von Haussperlingen sowie der Sichtung mehrerer Individuen des Hausrotschwanzes am bzw. im Gebäude ist auch hier eine Kartierung von Nischenbrütern, d.h. eine quantitative Aussage in Bezug auf vorhandene Nester an den von Abriss betroffenen Gebäuden erforderlich, um einen entsprechenden Ausgleich in Form von Ersatzhabitaten erbringen zu können.

Aufgrund der Nachweise planungsrelevanter Arten vor allem in den Eingriffsbereichen wurden Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfungen (BBP, Stand 08/2020, siehe Anlage) zur Erfassung von Mauereidechsen und Bruthabitaten im Plangebiet durchgeführt.

Die **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung: Mauereidechse** kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Begehungen (insgesamt 7; im Zeitraum Mitte Juni bis Ende August) zur Erfassung von Mauereidechsen im Plangebiet ergaben eine Anzahl von maximal 3 Individuen pro Begehungstermin.

Aufgrund der niedrigen Individuenzahlen und der Geschlechts- sowie Alterszusammensetzung der nachgewiesenen Exemplare ist auch weiterhin davon auszugehen, dass es sich lediglich um Einzelexemplare und nicht um eine lokale (Teil-)Population handelt.

Das Plangebiet war noch bis vor kurzem durch die Betriebsvorgänge der Hofmeister Brot GmbH stark frequentiert. Des Weiteren üben die Straßen westlich sowie südlich des Plangebietes eine Barrierewirkung aus, welche die Einwanderung ins Plangebiet erschwert.

Weiterer, zu berücksichtigender Faktor stellt der Prädatorruck durch Hauskatzen, aber vor allem auch durch Ratten, die sich vermehrt im Umfeld des ehemaligen Lebensmittelherstellers aufhalten, dar.

Da bei Eidechsenkartierungen grundsätzlich nicht alle vorkommenden Individuen nachgewiesen werden können, bedarf es einer Populationsschätzung: Hierbei werden die gezählten adulten Individuen mit einem Korrekturfaktor multipliziert.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird im vorliegenden Fall - aufgrund der Übersichtlichkeit und somit guten Erfassbarkeit des Lebensraums - ein Korrekturfaktor von 4 angesetzt.

Trotz der Tatsache, dass es sich nicht bei allen gesichteten Individuen um adulte Tiere handelt, wird hier die Gesamtzahl der gesichteten Individuen mit dem Korrekturfaktor multipliziert. Somit erhält man eine geschätzte Population von etwa 12 Tieren.

Die **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung: Erfassung Bruthabitate** kommt zu folgendem Ergebnis:

Die quantitative Erfassung der im Eingriffsbereich vorhandenen Bruthabitate erfolgte am 29.07.2020 und ergab insgesamt eine Anzahl von 21 Nestern des Haussperlings im Bereich der östlichen Zulieferung.

Weiterhin wurden zwei Nester sowie ein potentieller Nistplatz des Hausrotschwanz im nördlichen Bereich des Flurstücks 2180/8 erfasst.

Die erneute Begehung des Gebäudekomplexes erbrachte keine weiteren Bruthabitate innerhalb der Gebäude.

Die Gehölzbestände innerhalb des Eingriffsbereichs wurden wiederholt auf das Vorhandensein von Höhlen überprüft. Es konnten keine Höhlenbäume nachgewiesen werden. Allerdings fanden sich auf dem Flurstück 2180/10 zwei Nistkästen.

Der Verlust der erfassten Bruthabitate ist entsprechend auszugleichen.

Ein Ersatz der Nisthabitate hat im Verhältnis 1:2 zu erfolgen, was einer Anzahl von insgesamt 52 Ersatznisthabitaten entspricht.

Die Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfungen wurden bereits der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Genehmigung vorgelegt.

Auf Grundlage der „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung: Erfassung Bruthabitate“ erfolgte die Genehmigung der UNB zur Entfernung der Nester mit Schreiben vom 05.08.2020.

Es erfolgte eine Überprüfung der Brutaktivität durch die beauftragte Umweltbaubegleitung.

Weiterhin wurde der gesamte Gebäudekomplex vor Beginn der Entkernungs- und Abrissarbeiten abermals auf das Vorkommen weiterer Arten / Artengruppen (u.a. Fledermäuse) kontrolliert. Ein Nachweis wurde nicht erbracht.

Die Ergebnisse der Begehungen durch die Umweltbaubegleitung wurden der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 13.08.2020 übermittelt. Die UNB bestätigte daraufhin, dass die Voraussetzungen zur sofortigen Entnahme der Nester gegeben waren. Die Entnahme wurde bereits durchgeführt. Die Ersatzmaßnahmen befinden sich in Umsetzung.

Auf Grundlage der „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung: Mauereidechse“ erfolgte die Genehmigung der UNB zur Umsiedlung der Mauereidechsen mit Schreiben vom 04.09.2020.

Die Umsiedlung der Mauereidechsen wurde zwischenzeitlich ebenfalls abgeschlossen und die Ergebnisse an die UNB übermittelt.

4.5. Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom Büro Modus Consult Ulm GmbH werden die durch das Projekt hinsichtlich des Straßenverkehrs zu erwartenden Auswirkungen untersucht. Dazu wurde das bestehende Verkehrsaufkommen am Knoten L 509 Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße erhoben, das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen abgeschätzt und die zukünftige Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes überprüft.

Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

„Das Verkehrsaufkommen im Zuge der L 509 wurde mit rund 13.100 bis 13.600 Kfz/24h erhoben, der Anteil des Schwerverkehrs (> 3,5 t) beträgt 4,7 %. Im Zuge der Hagenauer Straße wurde ein Verkehrsaufkommen von rund 2.100 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 3,3 % gezählt. Der Knotenpunkt ist in der vorhandenen Form im Analyse-Nullfall 2020 ausreichend leistungsfähig.

Für die Verkehrsprognose wird der im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans Landau erarbeitete Prognose-Nullfall 2030 nach 2035 fortgeschrieben. Durch die unterstellten Ansätze erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Zuge der L 509 auf rund 13.800 bis 14.200 Kfz/24h, das Verkehrsaufkommen im Zuge der Hagenauer Straße auf rund 2.00 Kfz/24h. Durch die unterstellten Ansätze kommt es während der abendlichen Spitzensunde zu längeren Wartezeiten für Linkseinbieger aus der Hagenauer Straße in die L 509. Der Knoten ist während dieser Stunde nicht mehr ausreichend leistungsfähig.

Im Prognose-Planfall A wird ein Baugebiet im Landauer Südwesten [Neues Stadtquartier Südwest] mit insgesamt 850 Wohneinheiten unmittelbar südlich der Landesstraße und zwei Anbindungen an die L 509 unterstellt. Gegenüber dem Prognose-Nullfall 2035 erhöht sich dadurch im Wesentlichen das Verkehrsaufkommen im Zuge der L 509 von/in Richtung Stadtmitte, am Knoten L 509 Wollmesheimer Höhe/Hagenauer Straße sind keine wesentlichen Verkehrszunahmen zu erwarten.

Im Prognose-Planfall B wird zusätzlich das aktuelle Bauvorhaben mit einem Lebensmittelmarkt (2.100 m² Verkaufsfläche) und 6 Wohnhäusern (64 Wohneinheiten) unterstellt. Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Hagenauer Straße. Durch die unterstellten Ansätze erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Zuge der L 509 stadteinwärts auf rund 15.100 Kfz/24h und im Zuge der Hagenauer Straße im Abschnitt zwischen der L 509 und der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt auf 4.500 Kfz/24h und im Abschnitt nördlich der Zufahrt auf 2.800 Kfz/24h. Dadurch kommt es sowohl während der morgendlichen als auch

abendlichen Spitzenstunde zu längeren Wartezeiten für Linkseinbieger aus der Hagenauer Straße in die L 509. Der Knoten ist während dieser beiden Stunden nicht mehr ausreichend leistungsfähig.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Landesstraße 509 aufgrund ihrer Ausgestaltung (Linksabbiegespur) am Knotenpunkt in allen betrachteten Fällen kein Defizit hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit hat und haben wird. Grund für die Gesamt-Qualitätsstufe am Knotenpunkt ist die (je nach Planungsszenario unterschiedlich) lange Wartezeit der Linkseinbieger von der Hagenauer Str. auf die L 509 in Richtung Landau.

Für die weitere Planung ergeben sich dadurch folgende verkehrsplanerische Ansätze:

- Sicherstellung einer funktionalen Erschließung/Anbindung des Lebensmittelmarktes für Fußgänger und Radfahrer zu den bestehenden und geplanten Wohnbauflächen zur Stärkung des Umweltverbundes und zur Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommen,
- Überprüfung der Einbindung des Lebensmittelmarktes in das ÖPNV-Netz der Stadt Landau zur Stärkung des Umweltverbundes und zur Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommen,
- Überprüfung, ob die Mischspur der Hagenauer Str. in der Zufahrt zur L 509 zukünftig in zwei Fahrspuren (für Links- und Rechtseinbieger) aufgeteilt werden kann,
- Sicherstellung, dass durch den Rückstau in der Hagenauer Str. auch zu den Spitzenstunden die Zufahrt zum Betriebsgelände nicht eingestaut wird.“³

Details sind dem Gutachten in der Anlage zu entnehmen.

Hinweis: Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Verkehrsgutachten wird der Umbau des Knotenpunktes Hagenauer Straße / L 509 Wollmesheimer Höhe erfolgen. Die Mischspur in der Hagenauer Straße wird aufgeteilt, sodass zwei getrennte Fahrspuren für die Links- sowie die Rechtsabbieger entstehen. Die geplante Trassierung vom Ingenieurbüro Dilger GmbH ist informativ in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

4.6. Schallgutachten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG erarbeitet (Bericht-Nr. 20011_gut01_210108 vom 08.01.2021). Die fachgutachterlichen Untersuchungen umfassen die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Parkierungslärms der notwendigen Stellplätze der Wohnungen.

Die nachfolgende Grafik führt die schalltechnischen Aufgabenstellungen und Planfälle und somit den Untersuchungsumfang des schalltechnischen Gutachtens für die unterschiedlichen Lärmarten in der Übersicht auf.

³ Modus Consult Ulm GmbH (21.12.2020): Landau in der Pfalz. Projektentwicklung Wollmesheimer Höhe / Hagenauer Straße. Verkehrsuntersuchung, S. 5f.

Schalltechnische Aufgabenstellungen Bebauungsplan "G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe" Stadt Landau in der Pfalz					
Straßenverkehrslärm		Gewerbelärm		Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze von Wohnungen	Gesamtlärm
Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch vorhandene Straßen		Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen baulich nicht geänderten Straßen		Geräuscheinwirkungen im Plangebiet	Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets
Prognose-Planfall B 2035 mit dem Verkehr des Plangebiets		Prognose-Nullfall 2035	Prognose-Planfall C 2035	Vorhandene und künftige Gewerbebetriebe im Plangebiet	Künftige Gewerbebetriebe im Plangebiet
Szenario 1 ohne Bebauung im Plangebiet	Szenario 2 mit Bebauung im Plangebiet	ohne den Verkehr des Plangebiets	mit dem Verkehr des Plangebiets		
Geräuscheinwirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Plangebiet					
Geräuscheinwirkungen im Plangebiet (Überlagerung des Straßen-, Gewerbe- und Parkierungslärms der notwendigen Stellplätze von Wohnungen) zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109					

Übersicht fachtechnische Aufgabenstellungen

Die Stadt Landau in der Pfalz hat die Bewertungen und die im Schallgutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen kritisch geprüft und ihrer eigenen Bewertung zugrunde gelegt. Die Stadt Landau in der Pfalz macht sich die vom Gutachten getroffenen Bewertungen und die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zu eigen und legt diese der Festlegung des Schallschutzkonzepts für den Bebauungsplan zugrunde.

Nachfolgend werden die wesentlichen Eingangsdaten und Bewertungen des Schallgutachtens dargestellt.

Straßenverkehrslärm

a) Geräuscheinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Relevante Straßen:
 - vorhandene Straßen (Hagenauer Straße, Wollmesheimer Höhe) mit der Verkehrsbelastung des Prognose-Planfalls B 2035 der Verkehrsuntersuchung
- Schutzbedürftige Nutzungen:
 - Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Ermittlung nach RLS-19
- Bewertung nach DIN 18005 / 16. BImSchV
- Im östlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht weitgehend eingehalten. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung einer künftigen Bebauung im Plangebiet. Hier ist insbesondere die abschirmende Wirkung des Nahversorgers hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen der L509 hervorzuheben.

Im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes entlang der Hagenauer Straße wird an den von der L509 und der Hagenauer Straße abgewandten Fassaden der künftigen Gebäude der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten. An den zur Hagenauer Straße und zur L509 gewandten Fassaden werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird jedoch eingehalten. Gleiches gilt bei geringfügigen Überschreitungen von maximal 1 dB(A) auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete.

Aufgrund der Einhaltung zumindest der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete ist von keiner gesundheitsgefährdenden Belastung innerhalb des Plangebietes auszugehen. Bei Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist, werden im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Dennoch ist es erforderlich für die Flächen, auf denen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, mögliche Lärmschutzmaßnahmen zu untersuchen und zu prüfen, ob deren Umsetzung erforderlich ist. Dies betrifft insbesondere den Schutz der Aufenthaltsräume innerhalb des Gebäudes. Für die Nutzung von Außenwohnbereichen, wie z. B. Terrassen, Balkonen und Loggien, ist nach Aussage des Gutachtens bei Einhaltung des Orientierungswerts für Mischgebiete eine verträgliche Geräuschbelastung gegeben. Dieser Einschätzung des Gutachtens

schließt sich die Stadt Landau in der Pfalz nach Prüfung der Untersuchungsergebnisse an.

- Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete war im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung“ ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Im Schallgutachten wurden mögliche Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die Stadt Landau in der Pfalz hat die im Schallgutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen einer eigenen Beurteilung unterzogen und sich die Bewertung des Gutachtens zu eigen gemacht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der Ausweisung des Plangebietes die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- Realisierung eines großflächigen Nahversorgers zur Versorgung der vorhandenen Wohngebiete und der Bewohner der künftigen Gebietsentwicklung Wollmesheimer Höhe
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden und unter Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet.

- Ausweisung einer weniger schutzbedürftigen Nutzungen

Die Ausweisung einer weniger schutzbedürftigen Gebietsart, wie z. B. einem Mischgebiet oder einem urbanen Gebiet, statt des beabsichtigten allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht den oben genannten städtebaulichen Zielen der Stadt Landau in der Pfalz. Außerdem besteht am Standort kein Bedarf für die Ausweisung gewerblicher Nutzungen oder öffentlicher Einrichtungen, wie es die Ausweisung eines gemischt genutzten Gebiets erforderlich machen würde.

Durch die festgesetzte Gebietsart allgemeines Wohngebiet wird die Planungsabsicht der Stadt Landau in der Pfalz umgesetzt. Hierdurch wird auch ein „Etikettenschwindel“ vermieden, der zu befürchten wäre, wenn ein gemischt genutztes Baugebiet festgesetzt und künftig aber nur Wohnungen realisiert würden.

Die Bewertung der Zumutbarkeit der Geräuscheinwirkungen des Gesamtverkehrslärms im Plangebiet zielt auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mindestens auf dem Schutzniveau eines Mischgebiets ab. Daher würde auch bei Ausweisung eines Mischgebiets keine weniger strenge Beurteilung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms erfolgen.

- Einhalten von Mindestabständen

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist deutlich von der stark frequentierten L509 abgerückt. Ein Abrücken von der Hagenauer Straße ist aufgrund des beengten Flächenzuschnitts im Plangebiet nicht möglich.

- Entwicklung einer schalltechnisch-städtebaulich optimierten Baustruktur

Dem Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung“ liegt eine schalltechnisch optimierte Nutzungs- und Baustruktur zugrunde. Der Nahversorger wurde unmittelbar an der L509 positioniert. Der künftige Baukörper führt zu einer deutlichen Abschirmung des westlichen aber insbesondere des östlichen Teils des geplanten allgemeinen Wohngebiets. Das künftige Wohngebiet befindet sich somit in einem größeren Abstand zur L509 und im Schallschatten des vorgelagerten Nahversorgers.

- Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg

Zur Verminderung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärm sind häufig Schallschutzwände oder Erdwälle geeignete Schallschutzmaßnahmen. In der vorliegenden Aufgabenstellung sind solche Schallschutzmaßnahmen nach Aussage des Gutachtens aus den folgenden Gründen nicht erforderlich bzw. technisch möglich.

Durch die Errichtung des künftige Nahversorger ist bereits über eine große Breite des Plangebiets ein sehr wirksamer aktiver Schallschutz mit einer Höhe von bis zu 9 m gewährleistet. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude des Nahversorgers realisiert ist, bevor die Wohnungen im Wohngebiet in Betrieb genommen werden.

Die Umsetzung von Schallschutzwänden an der Südwestecke des Sondergebiets ist aus Gründen der notwendigen Einsehbarkeit der Stellplatzflächen und des Marktgebäudes aus Sicht der Stadt Landau in der Pfalz nicht sinnvoll. Eine solche Schallschutzmaßnahme würde nach Aussage des Gutachtens nicht zu einer deutlichen Reduzierung der Geräuscheinwirkungen für das Wohngebiet entlang der Hagenauer Straße führen. Der Grund hierzu ist, dass nach wie vor die Geräusche der L509 im Westen der Einmündung der Hagenauer Straße sowie der Hagenauer Straße selbst einwirken werden. Da an der geplanten Bebauung die Mischgebietswerte weitgehend eingehalten werden, ergibt sich nach Aussage des Schallgutachtens keine zwingende Notwendigkeit eine Schallschutzwand an der Südwestecke des Sondergebiets umzusetzen.

Aufgrund der beengten räumlichen Situation entlang der Hagenauer Straße ist es nach Aussage des Schallgutachtens nicht möglich, eine Schallschutzwand zum Schutz der Wohngebäude entlang der Hagenauer Straße zu realisieren. Zudem müsste diese Schallschutzwand sehr hoch werden, um die oberen Geschosse gegen den Straßenverkehrslärm der Hagenauer Straße abzuschirmen. Dies wäre aus Sicht der Stadt Landau in der Pfalz städtebaulich nicht vertretbar.

- Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen

Die Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen in eine spezifische Richtung ist aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich, da an allen künftigen Gebäuden zumindest die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Dieser Einschätzung schließt sich die Stadt Landau in der Pfalz an.

- Orientierung der Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie z. B. Terrassen, Balkone, Wohngärten

Die Außenwohnbereiche sind nur am Tag schutzbedürftig. In diesem Zeitbereich wird an künftigen Gebäuden im gesamten Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten. Bei einem solchen Geräuschniveau kann von gesunden Wohnverhältnissen auf den Außenwohnbereichen ausgegangen werden.

Aufgrund der beschriebenen Geräuschbelastung auf den Außenwohnbereichen ist aus Sicht der Stadt Landau in der Pfalz keine Festsetzung zur Orientierung der Außenwohnbereiche erforderlich.

- Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm (Schallschutzmaßnahme SM 6)

Das Schallgutachten schlägt die Umsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenbauteile (Fenster, Türen, Wände, Decken) von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer) vor. Dieser bauliche Schallschutz dient dem Schutz der Innenräume bei geschlossenem Fenster. Diese Schallschutzmaß-

nahmen sieht die Stadt Landau in der Pfalz als notwendig an. Daher werden diese im Bebauungsplan festgesetzt. In Kapitel 8.8 ist diese Maßnahme beschrieben.

- Fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung in Aufenthaltsräumen (Schallschutzmaßnahme SM 7)

Im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets entlang der Hagenauer Straße wird im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet überschritten.

Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels eines ungestörten Schlafs im Inneren der künftigen Gebäude schlägt das Schallgutachten vor, im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes entlang der Hagenauer Straße in allen überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Hierdurch wird es den künftigen Bewohnern ermöglicht, ungestört bei geschlossenem Fenster und damit in einem ruhigen Innenraum mit ausreichender Belüftung zu schlafen. Die Stadt Landau in der Pfalz sieht diese Maßnahme als geeignet an und setzt diese im Bebauungsplan fest. In Kapitel 8.8 ist diese Maßnahme beschrieben.

b) Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen, baulich nicht geänderten Straßen durch die Entwicklung des Plangebiets

- Relevante Straßen:
 - Hagenauer Straße, Wollmesheimer Höhe
 - Vergleich Prognose-Nullfall 2035 (ohne den Verkehr des Plangebietes) Prognose Planfall C 2035 (mit dem Verkehr des Plangebietes)
- Schutzbedürftige Nutzungen:
 - Wohnnutzungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen entlang der Hagenauer Straße und der Wollmesheimer Höhe außerhalb des Plangebiets
- Ermittlung nach RLS-90

Für die Bewertung der Zunahme des Straßenverkehrslärms gibt es kein zwingend anzuwendendes Regelwerk. Daher erfolgt die Bewertung in Analogie zur 16. BImSchV. Hierbei werden folgende Kriterien der Bewertung zugrunde gelegt:

- Kriterium 1

Die Zunahme des Straßenverkehrs und des daraus resultierenden Verkehrslärms muss dem Planungsvorhaben, hier dem Bebauungsplan „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung“ eindeutig zuzuordnen sein. Eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr darf noch nicht erfolgt sein.
- Kriterium 2

Insofern das Kriterium 1 erfüllt ist, wird geprüft, ob durch den Verkehr aufgrund des Planungsvorhabens eine Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen Straßen von mindestens 3 dB(A) erreicht wird und an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen eine Überschreitung der gebietsabhängigen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV erfolgt. Aufgrund der Rundungsregel der 16. BImSchV wird ab 2,05 dB(A) auf 3 dB(A) aufgerundet.

- Kriterium 3

Insofern das Kriterium 1 erfüllt ist, wird geprüft, ob durch den Verkehr aufgrund des Planungsvorhabens der Beurteilungspegel des Verkehrslärms auf den Straßen erstmalig auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder Werte von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

- Untersuchungsergebnisse:

- Kriterium 1

Nach den Verkehrszahlen aus der Verkehrsuntersuchung tritt eine Zunahme des Straßenverkehrs entlang der Wollmesheimer Höhe (L509) sowie entlang der Hagenauer Straße auf.

Auf beiden Straßen wird die Zunahme des Straßenverkehrs durch die künftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „G1 Landau Südwest, 2. Teiländerung“ hervorgerufen. Das Kriterium 1 ist somit entlang der beiden genannten Straßen gegeben.

- Kriterium 2

Die höchste Zunahme des Beurteilungspegels tritt an den Immissionsorten entlang der Hagenauer Straße auf. Dort beträgt die Zunahme am Tag bis zu 1,1 dB(A) und in der Nacht bis zu 0,8 dB(A).

Die Zunahme des Beurteilungspegels an den Immissionsorten entlang der Wollmesheimer Höhe ist mit 0,2 - 0,3 dB(A) sehr gering. Nach Aussage des Schallgutachtens ist eine Geräuschbelastung in dieser Größenordnung für die Anwohner nicht feststellbar. Die Geräuschbelastung bewegt sich in der Schwankung der Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Wochentage.

An keinem Immissionsort nimmt der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) zu. Somit wird an keinem Immissionsort das Kriterium 2 erreicht.

- Beurteilung Kriterium 3

Lediglich am Gebäude Wollmesheimer Höhe 4 beträgt der Beurteilungspegel am Tag mindestens 70 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht. Der Beurteilungspegel erreicht sowohl im Prognose-Nullfall 2035 als auch im Prognose-Planfall C 2035 bis zu 73 dB(A) am Tag und bis zu 62 dB(A) in der Nacht. Die Zunahme von 0,2 – 0,3 dB(A) führt somit nicht zu einem Anstieg des nach der 16. BImSchV zu runden Beurteilungspegels. Daher stuft das Schallgutachten die Zunahme als sehr geringfügig ein. Die hohe Belastung an diesem Immissionsort resultiert nach Aussage des Schallgutachtens aus der sehr geringen Entfernung des Gebäudes zur L509. Die kritische Belastung wird somit weniger durch die Zunahme des Straßenverkehrslärms durch das Plangebiet als vielmehr durch die besondere Lage des Gebäudes ausgelöst. Aufgrund der beschriebenen Sondersituation des Gebäudes Wollmesheimer Straße 4 stuft das Schallgutachten die sehr geringe Zunahme des Straßenverkehrslärms als unerheblich ein. Die Stadt Landau in der Pfalz schließt sich der Bewertung des Schallgutachtens an und sieht Schallschutzmaßnahmen für dieses Gebäude als nicht erforderlich an.

An allen übrigen Immissionsorten entlang der Wollmesheimer Höhe wird weder am Tag ein kritischer Beurteilungspegel von 70 dB(A) noch in der Nacht ein Wert von 60 dB(A) erreicht. Diese Werte werden am Tag um mindestens 2 dB(A) und in der Nacht um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

- Schallschutzmaßnahmen.

Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

a) Geräuscheinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch vorhandene und künftige Gewerbebetriebe

- Relevante Betriebe:
 - Vorhandener Maschinenbaubetrieb im Osten des Plangebiets (Maschinenbau Wickert GmbH)

Für den Gesamtbetrieb liegt ein schalltechnisches Gutachten zur aktuellen Baugenehmigung vor. Die aus diesem Gutachten resultierenden Beurteilungspegel im Plangebiet wurden in die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung eines Prognosezuschlags von 3 dB(A), entsprechend einer Verdopplung der Betriebstätigkeit eingestellt.
 - Geplanter großflächiger Nahversorger im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für diesen Betrieb wurde ein detailliertes Betriebsmodell aufgrund der Angaben des künftigen Betreibers erarbeitet und dem Schallgutachten zugrunde gelegt.
- Schutzbedürftige Nutzungen:
 - Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Ermittlung nach TA Lärm i.V.m. DIN ISO 9613-2
- Bewertung nach DIN 18005 / TA Lärm
- Untersuchungsergebnis:

Beurteilungspegel Tag (06.00 – 22.00 Uhr)

Nach Umsetzung der in Kapitel 8.8 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen liegt der Beurteilungspegel am Tag an einer Vielzahl der Fassaden künftiger Wohngebäude unter dem zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag. Der niedrigste Beurteilungspegel beträgt 44 dB(A).

Lediglich an zwei der künftigen Gebäude wird der Immissionsrichtwert überschritten. Hiervon betroffen ist die gesamte Ost- und Südfassade des südlichen Gebäudes an der Hagenauer Straße. Dort beträgt der Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Das zweite betroffene Gebäude ist das östliche Gebäude im östlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets. An diesem Gebäude wird der Immissionsrichtwert an der Südfassade im 3. Obergeschoss um 1 dB(A) überschritten.

An den von Überschreitungen betroffenen Fassaden werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die mit der TA Lärm konform sind. Die entsprechenden Maßnahmen (SM 3 und SM 4) sind in Kapitel 8.8 beschrieben.

Beurteilungspegel Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

In der Nacht beträgt der Beurteilungspegel 38 - 39 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird eingehalten.

Maximalpegel Tag (06.00 – 22.00 Uhr)

Der höchste Maximalpegel tritt am nächstgelegenen Wohngebäude im Bereich der Zufahrt zum Nahversorgers auf. Er beträgt 82 dB(A). Der zulässige Maximalpegel der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 85 dB(A) wird sicher eingehalten. In der Nacht treten keine Maximalpegel auf.

Maschinenbaubetrieb im Osten des Plangebiets

Von dem Maschinenbaubetrieb im Osten des Plangebiets gehen auch unter Berücksichtigung einer Verdopplung der Betriebstätigkeit keine kritischen Geräuscheinwirkungen auf die geplante allgemeine Wohnbebauung aus. Dies bedeutet, dass der Maschinenbaubetrieb durch das geplante Wohngebiet in seiner Betriebstätigkeit nicht eingeschränkt wird.

- Schallschutzmaßnahmen:

Die Geräuscheinwirkungen des Maschinenbaubetriebs im Osten des Plangebiets sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung“ unkritisch. Daher werden keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Maschinenbaubetriebs erforderlich.

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen die Auswirkungen des künftigen großflächigen Nahversorgers. Es werden insgesamt sechs Schallschutzmaßnahmen (SM 1 – SM 4, SM 8 – SM 10) umgesetzt, die Regelungen zur Betriebszeit des Nahversorgers beinhalten sowie bauliche Maßnahmen vorsehen.

Die einzelnen Maßnahmen sind in Kapitel „8.8 Immissionsschutz“ dargelegt.

b) Geräuscheinwirkungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch künftige Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereichs

- Relevante Betriebe:

- Geplanter großflächiger Nahversorger im Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Schutzbedürftige Nutzungen:

- Vorhandene schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insbesondere die Wohngebäude nördlich des Plangebiets, die sich innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes befinden

- Ermittlung nach TA Lärm i.V.m. DIN ISO 9613-2

- Untersuchungsergebnis:

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des künftigen Nahversorgers unterschreiten nach Umsetzung der in Kapitel 8.8 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen an allen Immissi-

onsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A). Somit ist nach Ziffer 3.2.1 Abs. 1 der TA Lärm eine Ermittlung der Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe nicht erforderlich.

Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Maschinenbaubetriebs werden an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht eingehalten.

Somit ist der großflächige Nahversorger mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich.

- Schallschutzmaßnahmen:
Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze von Wohnungen

(Tiefgaragen und Stellplätze)

a) Geräuscheinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Relevante Schallquellen:
 - Tiefgaragenzufahrt
 - oberirdische Stellplätze
- Schutzbedürftige Nutzungen:
 - Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Ermittlung nach TA Lärm i.V.m. DIN ISO 9613-2
- Bewertung:

Nach § 12 Abs. 2 BauNVO ist in allgemeinen Wohngebieten die Herstellung und Nutzung von Stellplätzen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf planungsrechtlich zulässig. Für die Beurteilung des Parkierungslärms der bauordnungsrechtlichen notwendigen Stellplätze von Wohnungen existiert somit keine verbindliche Rechtsgrundlage. Daher fand eine analoge Anwendung der TA Lärm statt.

Bei der Beurteilung des Parkierungslärms wurden bei analoger Anwendung der TA Lärm folgende Anpassungen in Ansatz gebracht, die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung insbesondere im Land Baden-Württemberg entwickelt wurde:

- Die Bewertung der Beurteilungspegel des Parkierungslärms erfolgt durch einen direkten Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Eine Überlagerung mit dem Gewerbelärm findet nicht statt.
- Auf die Ermittlung und Beurteilung von Spitzenpegeln kann gemäß aktueller Rechtsprechung zu notwendigen Stellplätzen von Wohnungen verzichtet werden.
- Untersuchungsergebnisse:
Am Tag wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet der Immissionsrichtwert eingehalten.

In der Nacht wird im allgemeinen Wohngebiet der Immissionsrichtwert der TA Lärm an den zur überdachten Stellplatzfläche und an den zur Tiefgarageneinfahrt orientierten Fassadenseiten um maximal 5 dB(A) überschritten. Hier sind jeweils nur Wohnungen betroffen, deren notwendige Stellplätze auch gleichzeitig die Schallquellen sind. Der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete wird an diesen Fassaden eingehalten. In Mischgebieten ist eine Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig. Daher folgt die Stadt Landau in der Pfalz der Einschätzung des Schallgutachtens. Die Stadt Landau in der Pfalz sieht es als unverhältnismäßig an, an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete betroffenen Fassaden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen auszuschließen. Auch ohne besondere Schallschutzmaßnahmen kann von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

- Schallschutzmaßnahmen:

Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

b) Geräuscheinwirkungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Relevante Schallquellen:

- Tiefgaragenzufahrten
- oberirdische Stellplätze

- Schutzbedürftige Nutzungen:

- vorhandene schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insbesondere die Wohngebäude nördlich des Plangebiets

- Ermittlung nach TA Lärm i.V.m. DIN ISO 9613-2

- Untersuchungsergebnis:

Unter Berücksichtigung einer 2,50 m hohen Schallschutzwand im Norden der Tiefgaragenzufahrt im allgemeinen Wohngebiet entlang der Hagenauer Straße werden an allen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Immissionswerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht sicher eingehalten.

- Schallschutzmaßnahme:

Die erforderliche Schallschutzwand ist in Kapitel „8.8 Immissionsschutz“ dargelegt.

4.7. Vorgaben des LBM

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz müssen Hochbauten jeglicher Art (z. B. Garagen, Nebenanlagen) grundsätzlich einen Abstand von 20 Metern zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 509 einhalten.

Der geplante Markt rückt mit einem Abstand von 12 Metern an die in diesem Bereich anbaufreie Wollmesheimer Höhe heran. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer hat hinsichtlich es Marktes einer Verringerung der Bauverbotszone auf 12 Meter zugestimmt. Diese städ-

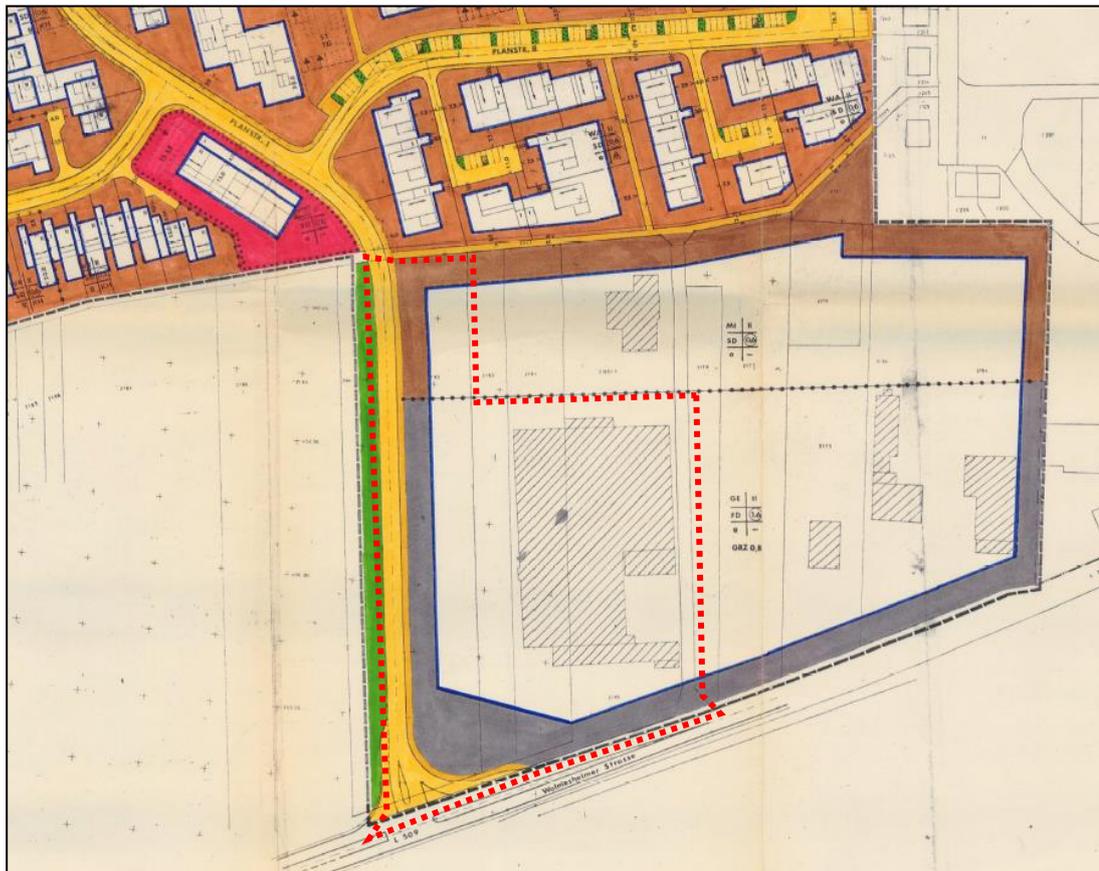
tebaulich und verkehrstechnisch begründete Unterschreitung des Abstandes an dieser Stelle dient der Schaffung eines bewussten baulich sichtbaren Auftakts am Stadteingang.

Für Werbeanlagen, die gemäß § 24 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz den Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen sind, gilt die Bauverbotszone weiterhin. Sollen Werbeanlagen in einer Entfernung bis 40 Meter parallel zur L 509 errichtet werden, bedarf dies gemäß § 23 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz vorab der Genehmigung / Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

5. BESTEHENDES BAURECHT

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan überlagert teilweise den Bebauungsplan G 1 „Landau Südwest“ aus dem Jahr 1976 (siehe nachfolgende Abbildung). Der Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindliche Vorgängerplanung in deren räumlichem Geltungsbereich ab.

Der Bebauungsplan G 1 „Landau Südwest“ weist auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 für den Großteil des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aus. Der nordwestliche Teilbereich ist als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan G1 „Landau Südwest“ mit Überlagerung des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) (Quelle: Stadt Landau)

Um das hier in Rede stehende Planungsvorhaben zu ermöglichen, erfolgt dementsprechend die zweite Teiländerung des Ursprungsbebauungsplans G1 „Landau Südwest“. Die Änderungen beziehen sich auf den in der Abbildung dargestellten Überlagerungsbereich. Die ursprünglichen Festsetzungen zum Gewerbe- sowie zum Mischgebiet werden durch neue Festsetzungen abgelöst. Beispielsweise werden die zwei Nutzungsarten „Allgemeines Wohngebiet“ und „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Nahversorger“ festgesetzt.

6. SCHUTZGEBIETE

6.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Natura 2000-Gebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

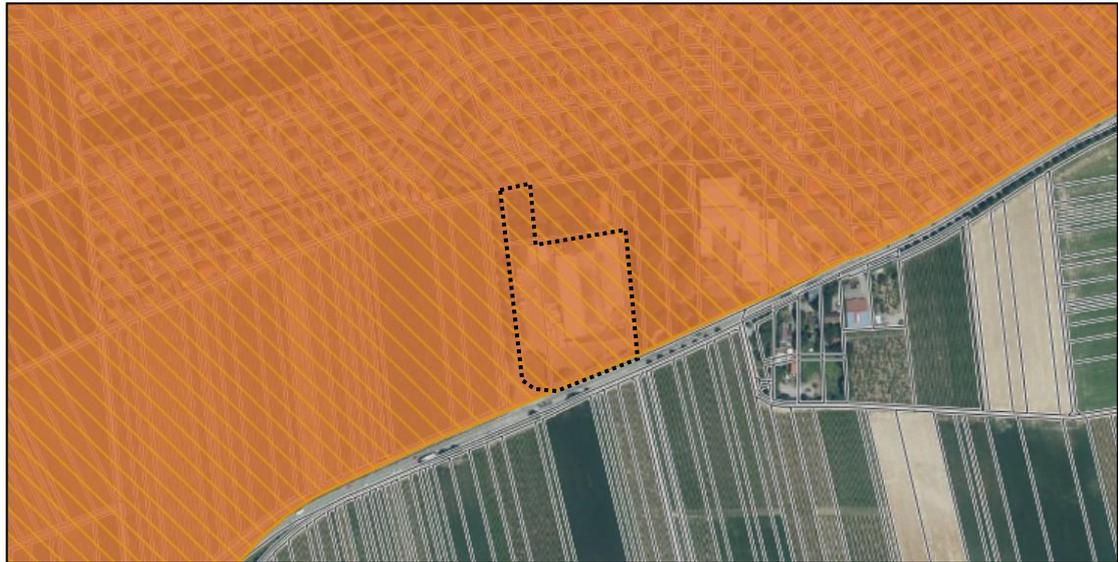
Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützten Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Pfälzerwald - Entwicklungszone“ (07-NTP-073-000) und somit innerhalb des Biosphärenreservats „Pfälzerwald-Nordvogesen“ (siehe nachfolgende Abbildung).



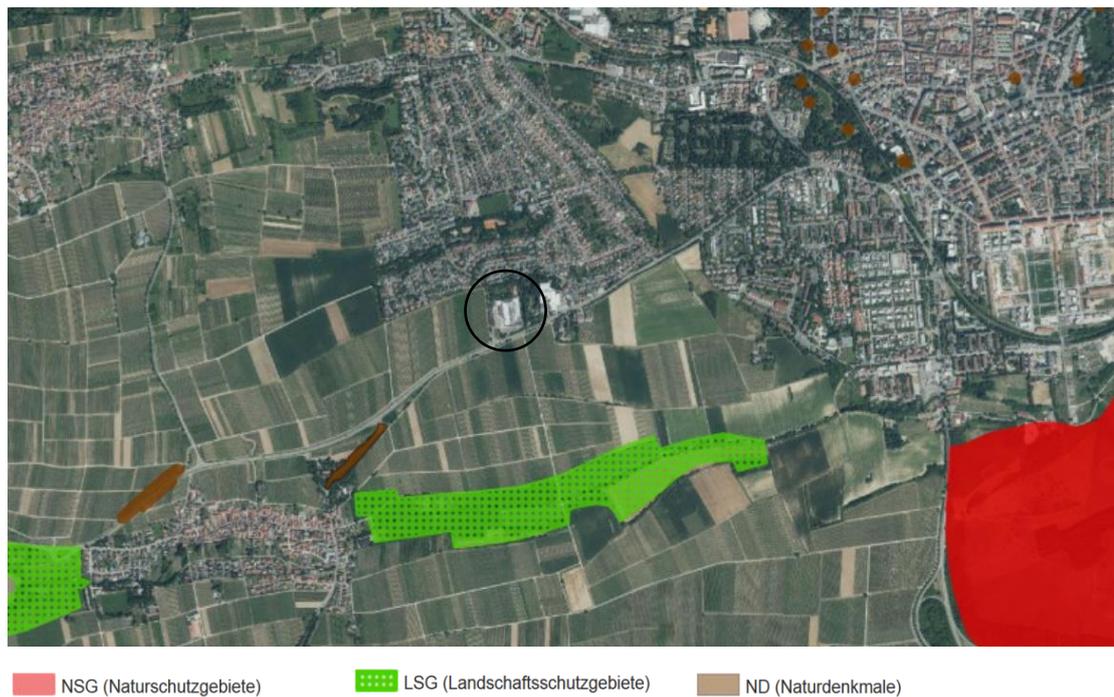
-  NTP (Naturpark)
-  NTP (Entwicklungszone)
-  NTP (Pflegezone)
-  NTP (Kernzone)
-  NTP (Stillezone in Entwicklungszone)
-  NTP (Stillezone in Pflegezone)
-  Biosphärenreservat (IUCN V)

Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) innerhalb des Naturparks „Pfälzerwald - Entwicklungszone“ sowie Biosphärenreservats „Pfälzerwald-Nordvogesen“ (Quelle: LANIS RLP 09/2020)

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Umnutzung eines bereits vorbelasteten und größtenteils versiegelten Bereichs auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

Zudem gelten die Schutzbestimmungen nach § 7 der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans (§ 8 (1) Nr. 1).

Im weiteren Umfeld finden sich zudem Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale (siehe nachfolgende Abbildung), die jedoch von der Planung nicht betroffen sind.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten und -objekten (Quelle: LANIS RLP 09/2020)

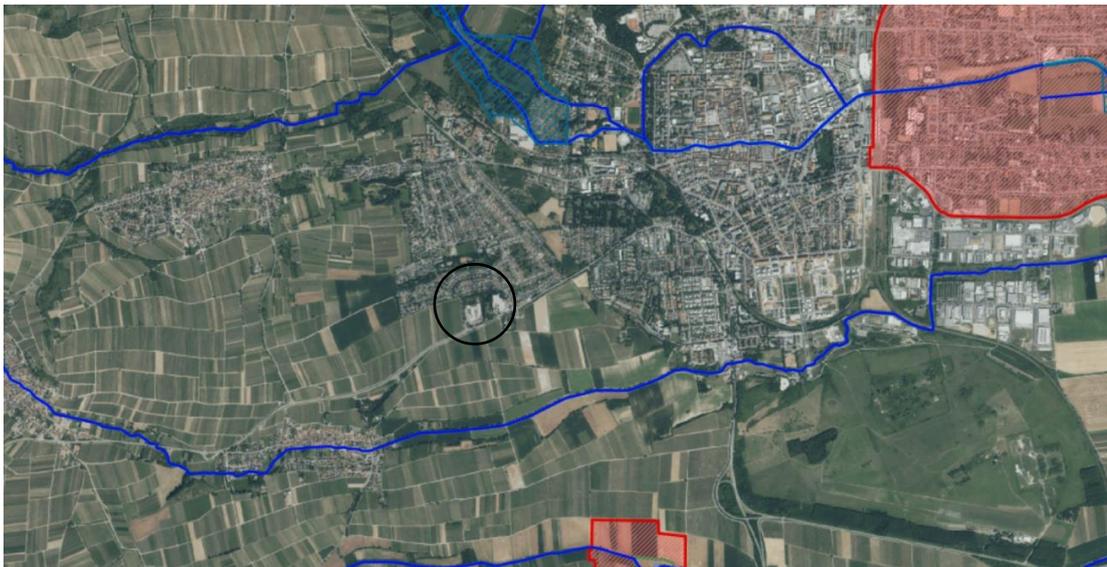
6.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Bereiche (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

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.



Trinkwasserschutzgebiet mit RVO

Überschwemmungsgebiet

- Zone I
- Zone II A
- Zone II S
- Zone II
- Zone III
- Zone III A
- Zone III B
- Zone III S
- Zone IV

durch RVO verbindlich festgesetzt (§83 Abs.1 u. 2 LWG)

Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen wasserrechtlichen Schutzgebieten (Quelle: Geoportal Wasser RLP 09/2020)

6.3. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz vom 31.08.2020 keine Kulturdenkmäler.

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden.

Funde sind gemäß § 16 DSchG Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder der Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, mündlich oder schriftlich zu melden.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden sind neben der o.g. Meldepflicht der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und - soweit zumutbar - in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen sowie der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

7. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

7.1. Standortalternativen

Unter Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit und dem aktuell unterversorgten Siedlungsbereich befände sich der am besten geeignete Standort für einen neuen Lebensmittelmarkt im Kernbereich der Siedlung „Wollmesheimer Höhe“. Eine Versorgung der nächstgelegenen Stadtdörfer würde sich hierbei jedoch durch das Fehlen einer direkten Autoanbindung wiederum verschlechtern.

Die Siedlungsstruktur weist neben den klassischen Einfamilienhausstrukturen auch eine Art Quartierszentrum, bestehend aus kirchlichen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen sowie einem öffentlichen Freiraumangebot, auf. Flächen für Nahversorgungsstrukturen sind allerdings nicht vorhanden und gingen bei Neuschaffung zu Lasten der vorgenannten, ebenfalls wichtigen Einrichtungen. Aufgrund der verschachtelt angelegten Straßenzüge wäre zudem die direkte Erreichbarkeit erschwert. Diese Situation verbessert sich zunehmend, wenn Standorte untersucht werden, die näher am Rand der Siedlung liegen.

Eingriffe in die westlichen (Weinanbaugebiete) oder östlichen (Biotopverbund, Ausgleichsflächen) Randbereiche der Wollmesheimer Höhe sind durch Fachplanungen bereits ausgeschlossen. Daher erscheint insbesondere der südwestliche Randbereich geeigneter, da er durch die in Planung befindliche Quartiersentwicklung „Landau Südwest“ eine bessere Einbindung durch Siedlungsbereiche erlangt.

Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, deren Umnutzung und Umgestaltung dringend geboten ist, da die ehemalige Nutzung als Produktions- und Verkaufsstätte für Bäckereierzeugnisse aufgegeben wurde. 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.

Von der Firma Wasgau Produktions & Handels AG wurde die Versorgungslücke im Westen der Stadt Landau in der Pfalz bereits vor einigen Jahren im Rahmen von Expansionsüberlegungen erkannt. Gemeinsam mit der Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH gab es Bemühungen um diverse Standorte im Landauer Westen. Die bisherigen Gespräche mit den Grundstückseigentümern potentieller Standort führten jedoch nicht zum nötigen Grunderwerb für die Ansiedlung eines Marktes. Durch die Nutzungsaufgabe auf dem bisherigen Hofmeister-Areal wurde eine zur Umnutzung geeignete Fläche frei, sodass sie vom bisherigen Eigentümer der Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH zum Erwerb angeboten wurde.

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 Ver-

bindung 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 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch unterstützt wird.

Standortalternativen in Landau Südwest

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 L509-Nähe in Kombination mit einem Entree-Platz vor.

Die exzellente Anbindung des Quartiers und eines Marktes an der L509 brachte aber auch die Maßgabe der gering zu haltenden Anzahl an Knotenpunkten entlang der L509 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.

7.2. Planungsalternativen

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 eines Marktes 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. Gewerbe und damit auch Handel eignen sich hierfür, wohingegen Wohnnutzung eher etwas von der „Wollmesheimer Höhe“ abrücken sollte. 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. Von einer vollständigen Entwicklung des Plangebietes als Gewerbe- oder gar Industriestandort ist demnach abzusehen, um die schutzwürdige Bestandsnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Allenfalls käme unter Berücksichtigung der Emissionssituation die Entwicklung eines Mischgebietes im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, wie es auch im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt war, in Frage. Diese Entwicklung wurde im Laufe der konzeptionellen Über-

legungen 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 Entwicklung der Fläche zum Wohnen 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.

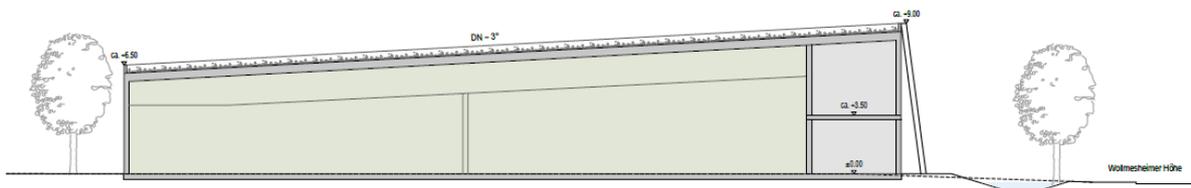
Aus dem Blickwinkel der Verkehrserschließung schied eine Zufahrt unmittelbar von der Wollmesheimer Höhe aus, da dies sich zum einen topografisch sehr ungünstig darstellt, zum anderen verkehrliche Konflikte nach sich ziehen würde. Aus diesem Grund hat man sich für eine Zufahrt über die Hagenauer Straße entschieden, von der von Süden kommend zunächst eine gemeinsame Zufahrt für den Einzelhandelsmarkt und einen Teil der Wohngebäude abzweigt und dann eine weitere Zufahrt für die Wohngebäude am westlichen Gebietsrand.

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

8.1. Grundkonzeption

Die Grundkonzeption der hier in Rede stehenden Planung sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie von sechs Wohngebäuden vor. Der Lebensmittelmarkt soll im südlichen Teilbereich des Grundstücks errichtet werden. Fassade und Dach des Gebäudes sollen begrünt werden. Die für den Markt notwendigen Stellplätze werden westlich sowie nördlich des Marktes angelegt. Dabei wird auf eine angemessene Durchgrünung der Stellplätze geachtet. Ein Teil der Stellplätze wird überdacht. Diese grüne Überdachung dient als Bindeglied zwischen dem südlichen Lebensmittelmarkt und der nördlichen Wohnbebauung. Die zwei Wohngebäude im Norden des Plangebiets, zwei viergeschossige Punkthäuser, sollen jeweils elf Wohnungen beinhalten.

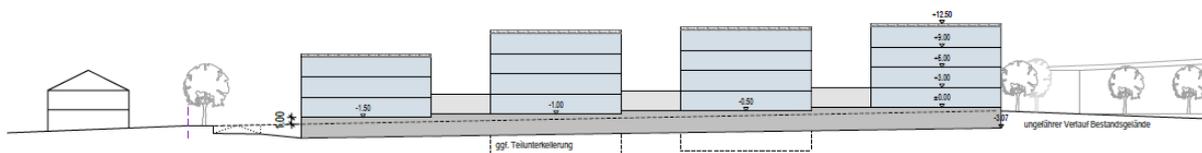
Im Westen des ehemaligen Hofmeister-Areals werden vier Wohngebäude errichtet: das nördlichste mit drei Geschossen, die drei südlichen mit vier Geschossen. Die zugehörigen Stellplätze werden als gemeinsame Tiefgarage angelegt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Hagenauer Straße in der nordwestlichen Ecke des Areals.



Systemschnitt des Lebensmittelmarktes



Systemschnitt durch das Plangebiet in Nord-Süd-Ausrichtung



Systemschnitt von der Wohnbebauung entlang der Hagenauer Straße



Bebauungskonzept für das Plangebiet (o. M.), Stand: 08.10.2020

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planungen hat sich das oben dargestellte Bauungskonzept im Bereich des Lebensmittelmarktes konkretisiert, wie nachfolgende Abbildung zeigt:



Lageplan des Wasgau-Marktes (o. M.), Stand: 18.12.2020

8.2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der dargelegten Planungsziele setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel)“ nach § 11 BauNVO fest.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt vor dem Hintergrund, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und die Wohnsiedlung Wollmesheimer Höhe zu ergänzen. Der Planbereich bietet die Voraussetzungen für ein hochwertiges und verdichtetes Wohngebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen / Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes nicht in Frage gestellt.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungsziele für das Wohngebiet werden als zulässige Nutzungen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe festgesetzt. Bei diesen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie den Gebietscharakter positiv prägen und dass von ihnen keine Störungen ausgehen.

Das Plangebiet soll sich in der nördlichen Hälfte als Wohnquartier entwickeln. Es ist daher weniger für publikumsintensive und damit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden in der Regel von ständig wechselnden Gästen bzw. Besuchern aufgesucht und haben somit keinen unmittelbaren Bezug zum Wohnumfeld. Insbesondere durch den Kfz-Verkehr können hierdurch übermäßige Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung entstehen, sodass diese im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben liegt in den städtebaulichen Zielstellungen begründet, denn der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung eines attraktiven und urban geprägten Wohnquartiers. Gartenbaubetriebe wären aus stadtgestalterischer Sicht mit dem baulichen Umfeld nicht in Einklang zu bringen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil verfügen, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung eines baukulturell ansprechenden Quartiers und Stadteingangs widersprechen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen sind auch olfaktorische Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase) zu befürchten. Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der innerquartierlichen Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen und zum Schutz der künftigen Wohnnutzung nicht zugelassen.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in die Teilbereiche WA III, WA IV und WA V vorgenommen.

SO – Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend der vorangegangenen Schilderungen wird weiterhin ein Teilbereich des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Da ein Lebensmittelvollsortimenter neu errichtet werden soll, erhält das Sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung „Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel)“.

Damit kommt die Stadt den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach und trägt zudem der städtischen Entwicklungsabsicht Rechnung, die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld dieses Standortes langfristig zu sichern.

Um den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Festsetzung von sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zu entsprechen, wurde im Sonstigen Sondergebiet eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 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 entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Landau in der Pfalz genutzt werden.⁴

Ergänzend wird festgesetzt, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche weitere Sortimente zugelassen sind. Hierunter fallen die sonstigen innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Landau in der Pfalz.

Weiterhin zugelassen sind im Sonstigen Sondergebiet dem Lebensmittelvollsortimenter zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

8.3. Maß der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet WA III wird die Grundfläche (GR) mit insgesamt 602 m² festgesetzt, wovon 333 m² Grundfläche auf das Wohngebäude entfallen. Weiterhin werden für die notwendige Tiefgaragenzufahrt 155 m² Grundfläche und für die überdeckte Tiefgarage 53 m² Grundfläche bestimmt. Die zur inneren, fußläufigen Erschließung notwendigen Fußwege werden mit einer Grundfläche von 61 m² festgeschrieben. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA IV wird die Grundfläche (GR) insgesamt auf 1.603 m² festgesetzt, wovon 999 m² auf die Wohngebäude entfallen. Weiterhin werden für die Fußwege zu den Wohngebäuden 196 m² und für die überdeckte Tiefgarage 408 m² festgeschrieben. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA V wird die Grundfläche (GR) insgesamt auf 1.752 m² festgesetzt, wovon 640 m² auf die Wohngebäude entfallen. Weiterhin werden für die oberirdischen Stellplätze 248 m², für die Fußwege zu den Wohngebäuden 18 m² und für die Zufahrten 518 m² Grundfläche festgeschrieben. Hinzu kommen 328 m² an Grundfläche für die Carports. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt.

Diese Festsetzungen ermöglichen den Bauherrn die Realisierung einer verdichteten Bebauung, wie sie auch den städtischen Zielvorstellungen an diesem Standort entspricht. Zugleich begrenzen sie jedoch die Versiegelung und stellen damit sicher, dass trotz der verdichteten Bebauung eine Begrünung des Quartiers realisiert wird.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wofür die Höhe der künftigen Gebäude von entscheidender Bedeutung ist. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude werden im Allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Der Begriff „Gebäudehöhe“ wird in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vor-

⁴ Hinweis: Das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz wird derzeit fortgeschrieben. Die oben angeführte Sortimentsliste der Stadt bezieht sich auf das Einzelhandelskonzept bzw. auf die Fortschreibung dessen vom Mai 2018.

schriften definiert. Zudem erfolgt eine Festsetzung zur Höhe der Oberkante der Tiefgarage, die die Gebäude entlang der Hagenauer Straße verbindet. Hierdurch wird verhindert, dass die Überdeckung der Tiefgarage übermäßig aus dem Erdreich ragt und dadurch das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflusst. Die Höhenangaben zu den baulichen Anlagen erfolgen als absolute Höhen. Damit die Höhenabwicklung des späteren Quartiers vorstellbar wird, wurde vor Ort ein Höhenbezugspunkt an der Hagenauer Straße eingemessen und markiert.

Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet erhalten Flachdächer und die Festlegungen der Gebäudehöhen erfolgen in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Geschossigkeit der Gebäude. Das jeweils oberste Geschoss der einzelnen Wohngebäude ist als Staffelgeschoss auszubilden. Hierbei werden die Abstände definiert, die die Staffelgeschosse von den freistehenden Außenwänden der Gebäude einnehmen müssen. Demnach sind bei den Wohngebäuden entlang der Hagenauer Straße zu dieser hin sowie zur nördlichen Bestandsbebauung zwei Meter einzuhalten, um den Höhenübergang in den Bestand sowie in die freie Landschaft zu gestalten. Bei den zentral im Plangebiet gelegenen Wohngebäuden müssen die Staffelgeschosse hingegen nach Süden zum Lebensmittelmarkt den Abstand von zwei Metern einhalten, um den Höhenübergang nach Süden hin abzustufen. Zu den übrigen Fassadenseiten müssen die Staffelgeschosse jeweils einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

Die Festsetzungen sollen ein gestalterisch und städtebaulich hochwertiges Erscheinungsbild der Gebäude selbst gewährleisten und zu einem städtebaulich verträglichen Übergang zur angrenzenden, ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung beitragen.

SO – Sonstiges Sondergebiet

Im SO „Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel“ wird eine Grundfläche (GR) von insgesamt 8.228 m² festgesetzt, wovon 3.100 m² auf den Lebensmittelvollsortimenter entfallen. Weiterhin werden für die Stellplätze 1.106 m², für die Carports 1.350 m² und für die Zufahrten (gesamte innere Erschließung) 2.672 m² Grundfläche bestimmt. Entsprechend der angedachten Bebauung wird nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht. Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewürdigt.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe des künftigen Lebensmittelmarktes werden die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Firsthöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Der geplante Lebensmittelmarkt soll ein Pultdach erhalten, dessen Firstlinie entlang der L 509 Hagenauer Straße auszurichten ist. Die Festsetzungen entsprechen dem abgestimmten Baukonzept.

Höhenbezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet wird die Bestandshöhe von 179,53 m ü. NN an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 433814,97; y = 5448638,21) festgesetzt.

Da sich die Gebäudehöhen im Baukonzept auf die Höhe 180 m ü. NN beziehen, ist das Delta von 0,47 m zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (179,53 m ü. NN) und der Bezugshöhe des Baukonzepts (180 m ü. NN) bei den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen entsprechend einzuberechnen.

z.B. Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bei einem Gebäude von 9,5 m Höhe:

→ 180 m ü. NN (Bezugshöhe Baukonzept) + 9,5 m (Gebäudehöhe) + 0,47 m (Delta zwischen Höhenbezugspunkt und Bezugshöhe Baukonzept)

= GH_{\max} von 189,97 m ü. NN

8.4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise, mit einer Längenbeschränkung von maximal 21,2 Metern und mit seitlichem Grenzabstand. Die Festsetzungen gewährleisten die Entstehung eines städtebaulich ansprechend gestalteten Quartiers, in welchem die Wohnbebauung trotz ihrer Drei- bis Viergeschossigkeit aufgelockert wirkt. Die Festsetzungen zu den Staffelgeschossen untermauern diese gegliedert Höhenabwicklung.

Die überbaubaren Flächen des Bauplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und Nutzungen dimensioniert.

Zur Sicherung der Erschließung des Wohngrundstückes, welches sich nordöstlich des Plangebietes befindet (Flurstück 2180/11), wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht über die Fläche des Sonstigen Sondergebietes eingetragen.

Zudem wird zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Parkplatzfläche) im Sonstigen Sondergebiet eingetragen. Insbesondere den Fußgängern aus dem Neuen Stadtquartier Südwest soll damit eine möglichst kurze Fußwegeverbindung zum Lebensmittelmarkt sowie darüber hinaus nach Norden ermöglicht werden. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass der bestehende Fußweg, den es früher zum Hofmeister-Areal gab, aufgrund der Neuordnung durch die Nachnutzung des Geländes entfernt wird. Die fußläufige Durchquerbarkeit des Areals wird dadurch gesichert und darüber hinaus wird die Attraktivität des Fußweges durch seine Verlagerung sogar noch erhöht.

Weiterhin wird ein Leitungsrecht (L1) für Trasse des Mischwasserkanals eingetragen, welches zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers (EWL – Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau AöR) belastet wird. Der zuständige Unternehmensträger erhält damit die Befugnis, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Ebenso wird für die Trasse und den Schutzstreifen der Fernleitung das Leitungsrecht L2 zugunsten der Fernleitungsbetriebsgesellschaft Betriebsservice Idar-Oberstein eingetragen.

8.5. Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

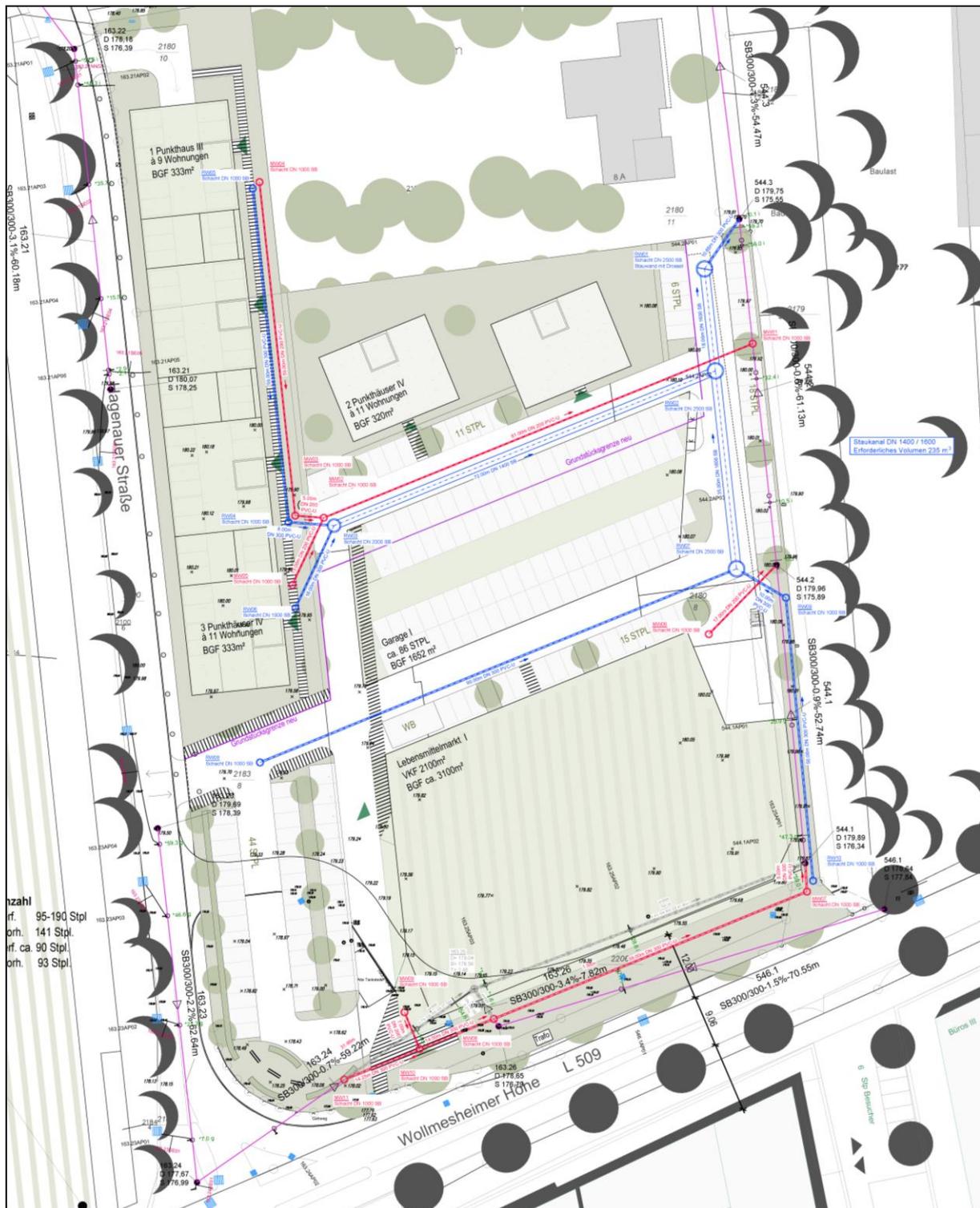
Die verkehrliche Erschließung des ehemaligen Hofmeister-Areals erfolgt über die „Hagenauer Straße“. Der Lebensmittelmarkt sowie die zwei zentral gelegenen Wohngebäude (nördlich des Lebensmittelmarktes) verfügen über eine gemeinsame Zufahrt. Die vier

Wohngebäude entlang der „Hagenauer Straße“ erhalten eine Tiefgaragenzufahrt im Norden des Plangebiets (nördlich des nordwestlichsten Gebäudes). Das gesamte Gebiet wird fußläufig durchquerbar sein.

Da das Verkehrsgutachten (vgl. Punkt 4.5.) gezeigt hat, dass der Knotenpunkt L 509 / Hagenauer Straße nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein wird, wenn das Vorhaben realisiert wird, erfolgt ein Umbau dieses Knotenpunktes. Die mangelnde Leistungsfähigkeit geht auf den Rückstau der Linkseinbieger aus der Hagenauer Straße in die L 509 zurück. Daher wird der Knotenpunkt so umgebaut, dass in der Hagenauer Straße zwei getrennte Abbiegespuren für die Links- wie auch die Rechtseinbieger in die L 509 entstehen.

Die Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet können an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und auf dem Gelände zurückzuhalten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus geologischen Gründen nicht möglich (vgl. Bodengutachten unter Punkt 4.1. sowie die Ausführungen unter Punkt 8.6.). Die Drosselabflüsse und die Überlaufmengen aus den Rückhaltungen für Oberflächenwasser können ebenfalls an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Der Verlauf des Mischwasserkanals ist informativ in der Planzeichnung dargestellt. Zudem ist ein entsprechendes Leitungsrecht „L1“ eingetragen. Im östlichen Bereich (Flurstück 2179/4) wird mit der Bebauung ein Abstand von zwei Metern zur Kanaltrasse eingehalten. Im Süden des Plangebiets verläuft der Kanal in seinem jetzigen Bestand durch das Baufenster des Lebensmittelvollsortimenters. Dementsprechend wird der Kanal in diesem Bereich umgelegt werden (vgl. Entwässerungskonzeptplan), um eine Überbauung zu verhindern. Die Ausführung der Umlegung wird mit dem zuständigen Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau abgestimmt.



Entwässerungskonzeptplan, Stand: 05.11.2020

Das Schmutzwasser wird durch die rot gekennzeichneten Schmutzwasserkanäle gesammelt und dem Mischwasserkanal (Magenta) angeschlossen. Der bestehende städtische Mischwasserkanal verläuft zwischen Schacht 544.1 und Schacht 163.24 innerhalb des geplanten Baufensters „Wasgaumarkt“ und ist deshalb umzulegen. Die neue Trasse ist im Plan darge-

stellt. Die Kanaldimension bleibt in diesem Bereich unverändert DN 300. Das Kanalgefälle ist durch die jeweiligen Anschlusshöhen vorgegeben.

Die im Konzept angegebenen Kanaldimensionen der neu geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle sind als Mindestdurchmesser anzusehen. Bei der Objektplanung sind die DIN 1986-100, sowie die maßgebenden Richtlinien der DWA zu beachten.

Zur Stromversorgung wurde im Süden des Plangebietes (in der Grünfläche entlang der „Wollmesheimer Höhe“) bereits eine Trafostation auf dem Grundstück errichtet, welches sich im Eigentum der Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH befindet. Da die Trafostation dem Versorger EnergieSüdwest Netz GmbH gehört, wird im Grundbuch eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen. Die bisherige Trafostation stand auf dem Parkplatz des Betriebsgeländes der Firma Hofmeister Brot GmbH, in dem Bereich des bei diesem Planungsvorhaben festgesetzten südlichen Baufensters.

8.6. Regenwasserversickerung / -rückhaltung

Das Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro Dilger GmbH in Abstimmung mit der Stadt Landau und dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau erstellt. Die Themen Starkregen und Überflutungsvorsorge wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Anfallendes Oberflächen- / Regenwasser wird über Rückhaltungen und Gründächer zurückgehalten bzw. verdunstet dort.

Im vorliegenden Fall wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beurteilt. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung nach DWA-A 138 bzw. Leitfaden des Landes Rheinland-Pfalz wegen der anstehenden, tonigen, feinsandigen Schluffe (Lösse), die eine zu geringe Durchlässigkeit aufweisen, nicht möglich ist.

Die Rückhaltung mit einer Drosselspende von 10 l/s x ha ist für ein 5-jähriges Ereignis nach DWA A 117 zu berechnen. Das zu schaffende Rückhaltevolumen beträgt 235 m³ und soll in einem Stauraumkanal generiert werden. Das Oberflächenwasser wird in den im Konzeptplan (siehe vorstehende Abbildung unter Punkt 8.5) in blau dargestellten Hauptsträngen gesammelt und in den Staukanälen DN 1400 I DN 1600 zurückgehalten. Im Drosselbauwerk (Schacht mit Stauwand und Schieberdrossel) wird eine Menge von 8 l/s durch den Schieber eingestellt. Bei Einstau bis Oberkante Trennwand im Bauwerk wird das erforderliche Volumen erreicht und die Entlastungsschwelle (Trennwand) springt an. Der Drosselabfluss und die Entlastung können an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

8.7. Grund- und Hochwasserschutz

Durch die Planung von über 7.000 m² Gründächern wird ein erheblicher Beitrag zum Überflutungsschutz und zum Rückhalt beigetragen.

Die abflusswirksame Fläche des Areals wird durch die Planung von ca. 1,3 ha auf ca. 0,79 ha reduziert. Die Reduzierung der befestigten Flächen wird vor allem durch Gründächer mit einem Aufbau von mehr als 10 cm erreicht.

Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 fordert die Rückhaltung von Regenmengen zwischen einem 2-jährigen Ereignis (für das die Leitungen zu dimensionieren sind) und ei-

nem 30-jährigen Ereignis auf dem Grundstück. Das Ingenieurbüro Dilger hat ein Volumen von ca. 80 m³ errechnet.⁵

8.8. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die notwendigen fachgutachterlichen Untersuchungen umfassen die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Parkierungslärms der notwendigen Stellplätze der Wohnungen. Bezüglich der Ergebnisse des Schallgutachtens wird auf die ausführliche Beschreibung in Kapitel 4.6 sowie auf das schalltechnische Gutachten selbst (vgl. Anlage) verwiesen.

Vom Gutachter wurde für die Bereiche, an denen Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte auftreten, Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Diese Vorschläge wurden von der Stadt Landau in der Pfalz kritisch geprüft. Alle empfohlenen Schallschutzmaßnahmen wurden vollumfänglich durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Festlegung im städtebaulichen Vertrag umgesetzt.

Durch die Schallschutzmaßnahmen (SM 1 bis SM 9) werden im geplanten allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt

Der Bebauungsplan setzt die folgenden Schallschutzmaßnahmen um:

Schutz gegen Straßenverkehrslärm

Schallschutzmaßnahme SM 6

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Aufenthaltsräumen, wie z. B. Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer, mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßen-, Gewerbe- und Parkierungslärms der notwendigen Stellplätze der Wohnungen berücksichtigt.

Wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

⁵ Hinweis: Da sich die beiden Volumina des 5-jährigen Ereignisses nach DWA A 117 und des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 (Regenmenge zwischen einem 2-jährigen und einem 30-jährigen Ereignis) in ihrer Jährigkeit überschneiden, wurden zwischen der Stadt Landau, dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) und dem Ingenieurbüro Dilger GmbH eine Einigung über die Integration der Volumina getroffen, d.h. dass in den 235 m³ die 80 m³ bereits enthalten sind.

Dies ist auch dadurch zu begründen, dass durch die Planung von über 7.000 m² Gründächern bereits ein erheblicher Beitrag zum Überflutungsschutz und zum Rückhalt beigetragen werden.

(vgl. Besprechungsniederschrift zum Besprechungstermin am 01.09.2020 zwischen Frau Schmitt von der Stadt Landau, Frau Weisenbach vom Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau und Herrn Rutschmann vom Ingenieurbüro Dilger GmbH)

Schallschutzmaßnahme SM 7

Im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes entlang der Hagenauer Straße sind Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, bautechnisch so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Festsetzung 10.7 ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird.

Von dieser Schallschutzmaßnahme darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass der Aufenthaltsraum über ein Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärm (berechnet nach RLS-19) in der Nacht einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

Diese Schallschutzmaßnahmen zielen darauf ab einen ungestörten Nachtschlaf bei geschlossenem Fenster und ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Schutz gegen Gewerbelärm

Schallschutzmaßnahme SM 1

Überdachung eines Teils der Stellplätze des Markts mit einem geschlossenen Dach. Die Schallschutzmaßnahme „SM 1“ hat ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 25 dB zu erreichen.

Durch diese Schallschutzmaßnahme wird in Kombination mit der Schallschutzwand SM 2 sichergestellt, dass die Geräuschabstrahlung in Richtung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet deutlich reduziert wird.

Schallschutzmaßnahme SM 2

Errichtung einer durchgängigen Schallschutzwand an der Südseite der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet, die mit der Schallschutzmaßnahme „SM 1“ überdeckt sind. Die Schallschutzwand ist fugendicht an die Überdachung anzuschließen. Die Schallschutzmaßnahme SM 2 hat ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 25 dB zu erreichen.

Schallschutzmaßnahme SM 3

Die Schallschutzmaßnahme „SM 3“ betrifft den südlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets entlang der Hagenauer Straße.

An Fassaden, die der in der Planzeichnung mit „SM 3“ bezeichneten Linie zugewandt sind, ist die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn diese Räume an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster haben und über ein Fenster an einer anderen Fassadenseite verfügen oder wenn im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass an den betroffenen Fassaden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. festverglaste Loggien, Prallscheiben etc., der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird weiterhin geregelt, dass Aufenthaltsräume für Wohnungen ohne zu öffnende Fenster nicht zulässig sind.

Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahme SM 3 und SM 4 wird sichergestellt, dass an den kritisch beaufschlagten Fassaden keine zu öffnenden Fenster zulässig sind, es sei denn, dass durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, wie z. B. durch die bauliche Ausgestaltung der Gebäudestruktur, die Umsetzung von festverglasten Loggien und Wintergärten oder die Vorsehung von Prallscheiben vor den zu öffnenden Fenster der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag von 55 dB(A) eingehalten wird.

Schallschutzmaßnahme SM 4

Die Schallschutzmaßnahme „SM 4“ betrifft den östlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets nördlich des Markts.

An Fassaden im 3. Obergeschoss, die der in der Planzeichnung mit „SM 4“ bezeichneten Linie zugewandt sind, ist die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn diese Räume an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster haben und über ein Fenster an einer anderen Fassadenseite verfügen oder wenn im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass an den betroffenen Fassaden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. festverglaste Loggien, Prallscheiben etc., der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.

Schallschutzmaßnahme SM 8

Begrenzung der Zu- und Abfahrt von Pkw und Lkw zum Nahversorger am Tag (06.00 – 22.00 Uhr).

Diese Schallschutzmaßnahme kann nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt werden. Daher wird diese Schallschutzmaßnahme im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Schallschutzmaßnahme SM 9

Unterbindung der Zufahrt von Kunden des Nahversorgers zu den Stellplätzen für die Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet auf Höhe des nördlichen Teils der überdachten Stellplätze durch z. B. eine Schrankenanlage.

Diese Schallschutzmaßnahme kann nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt werden. Daher wird diese Schallschutzmaßnahme im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Schallschutzmaßnahme SM 10

Im nördlichen Teil des Sondergebiets sind auf Höhe des allgemeinen Wohngebiets keine Stellplätze für Kunden des Nahversorgers zulässig. Auf dieser Fläche dürfen Stellplätze für Mitarbeiter untergebracht werden.

Diese Schallschutzmaßnahme kann nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt werden. Daher wird diese Schallschutzmaßnahme im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Schutz gegen Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze der Wohnungen

Schallschutzmaßnahme SM 5

Errichtung einer 2,5 m hohen Schallschutzwand an der Nordseite der Zufahrt zur Tiefgarage im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets entlang der Hagenauer Straße. Die Schallschutzmaßnahme SM 5 hat ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 25 dB zu erreichen.

Durch diese Schallschutzmaßnahme wird sichergestellt, dass an den vorhandenen Wohngebäuden nördlich der Tiefgaragenzufahrt die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Hinweis: Die Schallschutzwand befindet sich nahe der nördlichen Grundstücksgrenze und muss aufgrund ihrer Höhe die Abstandsfläche zur benachbarten Bebauung wahren. Bis zur nördlichen Grundstücksgrenze weist sie einen Abstand von 1,9 Metern an ihrem westlichen Ende und von 2,4 an ihrem östlichen Ende auf. Direkt nördlich grenzt ein Fußweg (Flurstück 5320) von 2,5 Metern Breite an das Plangebiet an. Öffentliche Verkehrsflächen können zur Hälfte in die Abstandsberechnungen einbezogen werden. Der erforderliche Abstand von 3,0 Metern zum nördlichen angrenzenden Wohngrundstück (Flurstück 5542/1) bleibt damit gewahrt.

8.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. dem Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Zulassung eines Eingriffs nach § 14 BNatSchG bedarf gem. § 15 BNatSchG vorab einer Darstellung der vorgesehenen Veränderungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz, der begleitend zum Bebauungsplan aufgestellt wird. Er bildet die fachliche Grundlage zur Berücksichtigung von Eingriffen infolge der Bauleitplanung und stellt die Konzeption von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne der §§ 13 bis 18 BNatSchG in Ergänzung mit § 7 LNatSchG RLP dar.

Zweck des Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung.

Das Landesnaturschutzgesetz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Die im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen wurde wie folgt als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- 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

Die Maßnahme M1 dient einerseits dem dauerhaften Erhalt der vorhandenen Gehölze und Ergänzung dieser durch weitere Anpflanzungen, die eine ausreichende Eingrünung und Abgrenzung des Gebietes nach Süden sowie Westen gewährleisten, andererseits dienen die getroffenen Festsetzungen zur Anlage eines Sperlingshotels und weiterer Nistmöglichkeiten sowie zur Anlage von reptiliengerechten Habitatrequisiten dem Ausgleich des durch die Bebauung verlorengehenden Lebensraum v.a. für Vogel- und Reptilienarten.

Die Maßnahmen M2, M3, M4 und M5 sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -eingrünung sichern, visuelle Beeinträchtigungen minimieren und gleichzeitig durch die Anpflanzung schattenspendender sowie staubbindender Gehölze der thermischen Belastung durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet entgegenwirken.

Auch die Maßnahme M6 führt zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet. Zudem wird durch die Begrünung der Dachflächen zusätzlicher Retentionsraum geschaffen.

Weitere landespflegerische Zielvorstellungen wie Fassadenbegrünung, Anbringung von Nist- und Fledermauskästen an Neubauten, Nutzung insektenfreundlicher Leuchtmittel sowie der Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben zur Rodung von Gehölzen finden als Hinweise ohne Festsetzungscharakter Berücksichtigung in den Bebauungsplanunterlagen.

8.10. Gestalterische Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Quartiers wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung der Einzelbaukörper und der Umgang mit dem Gelände wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt den Bauherren und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Landschaftsbild und Stadteingang zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten. Dabei müssen die Festsetzungen auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt, zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans. Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer baukulturell zeitgemäßen und ortsbildverträglichen Erscheinung des Plangebietes dar. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind.

Dachgestaltung

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachformen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und der Bevölkerung im Allgemeinen. Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen dienen der Umsetzung des Baukonzepts und verhindern ein städtebaulich unharmonisch wirkendes Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen. Die klare Struktur des Städtebaus wird durch die Festsetzungen der Dachformen unterstrichen.

Durch die Dachbegrünung geht eine Erhöhung des Grünanteils im Quartier einher, wodurch die kleinräumige Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessert werden. Mit der Begrünung von Dächern werden zudem nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert. Dachbegrünungen dienen neben ihrer generellen ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktion besonders auch der Niederschlagswasserretention. Dadurch werden übermäßige hydraulische Belastungen des Kanalsystems verhindert. Sie hat darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktionen wie Verdunstung (Abkühlung) und verminderte Aufheizung an heißen Sommertagen.

Die Dachbegrünung findet in diesem Planungsvorhaben als besonderes Leitbild Einzug in die Festsetzungen, denn als gemeinsames Gestaltungselement verbindet sie die unterschiedlichen Nutzungen miteinander. Darüber hinaus unterstützt sie in besonderem Maße die Integration des neu entstehenden Quartiers in das Landschaftsbild, womit der exponierten Lage des Plangebietes am westlichen Siedlungsrand der Stadt Rechnung getragen wird.

Fassadengestaltung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende / spiegelnde Farben und Verkleidungen sind zur Fassadengestaltung nicht zulässig, um einerseits ein positives Erscheinungsbild zu erreichen und andererseits gestalterische Defizite grundsätzlich zu vermeiden. Weiterhin sind die Hauptflächen der Gebäude farblich aufeinander abzustimmen, indem der gleiche Farbton zu verwenden ist. Um ökologischen Anforderungen Rechnung zu tragen, sind Fassadenbegrünungen uneingeschränkt zulässig. Diese Stringenz in der Fassadengestaltung untermalt auf optischem Wege die städtebauliche Zusammengehörigkeit des Quartiers. Hierzu zählt auch die Beschränkung der Anzahl, wie viele unterschiedliche Materialien Verwendung finden dürfen.

Weiterhin ergehen Festsetzungen zu den Fassadenöffnungen. Demnach sind je Fassaden- seite die Fensterformate in ihrer Ausrichtung (stehend oder liegend) aufeinander abzu- stimmen. Unterschiede in den Fenstergrößen sind dabei möglich, um den Anforderungen an die innere Aufteilung und Nutzung der Gebäude gerecht zu werden. Auf diese Weise entstehen harmonisch gegliederte Fassaden, die sowohl modernen Wohnraumanforderungen als auch den städtebaulichen Ansprüchen an die Gestaltung eines Stadteingangs Rechnung tragen. Hierbei spielt zusätzlich die Unzulässigkeit von Verdunkelungsmöglichkeiten, die im aufgerollten Zustand aus der Fassade hervorspringen, eine wichtige Rolle.

Werbeanlagen

In Hinblick auf die Lage des Plangebiets am Stadtrand von Landau soll mit den getroffenen Regelungen ein angemessener Kompromiss zwischen den betriebstypischen Anforderungen des geplanten Lebensmittelmarktes und den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild getroffen werden, insbesondere da an dieser Stelle der westliche Stadteingang von Landau neu gestaltet wird.

Die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes zur Bauverbotszone sind hierbei zu beachten.

Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke tragen zur Durchgrünung des Quartiers bei. Zudem entfaltet jede Begrünung eine positive Wirkung auf das Kleinklima und die Biodiversität.

Einfriedungen

Die Bestimmungen zu den Möglichkeiten der zulässigen Einfriedungen ergeben vor dem Hintergrund, einerseits ein attraktives Quartier in einer exponierten Lage (neuer Stadteingang Südwest) zu schaffen und andererseits den Bedürfnissen der künftigen Bewohner, ihren Privatraum gegenüber der Öffentlichkeit abzugrenzen, nachzukommen. Hierbei wurde zusätzlich auf Belange des Artenschutzes geachtet, indem beispielsweise die Einfriedungen eine Bodenfreiheit erhalten, sodass keine Barrieren für Kleintiere entstehen.

Standflächen für Abfallbehälter

Dauerhaft freistehende Mülltonnen, Müllbehälter und Mülltonnenstellplätze haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden wird festgesetzt, dass sie im Freien durch Eingrünung oder Einhausung der Sicht zu entziehen sind.

9. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN**9.1. Flächenbilanz**

Plangebiet (Geltungsbereich) ca. 19.853 m²

öffentliche Verkehrsflächen ca. 3.904 m²
(Straßen, Rad- und Fußwege, Straßenbegleitgrün) (19,7 %)

9.2. Bauflächen

Nettobauland ca. 15.949 m²
(80,3 %)

davon Wohnbaufläche ca. 6.148 m²
(38,5 %)

davon Sonderbaufläche ca. 9.796 m²
(61,4 %)

10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1. 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.

10.2. 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 Versorgung des in Rede stehenden Bereichs. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept zum Thema Nahversorgung weist den hier in Rede stehenden Vorhabenstandort als Potenzialstandort aus, der perspektivisch als städtebaulich integrierte Lage eingestuft werden kann.

10.3. Belange des Orts- und Landschaftsbilds

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

10.4. 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 Gebiet dienenden Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden.

10.5. Umweltverträglichkeit / Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt werden im Fachbeitrag Naturschutz sowie den Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfungen als eigenständige Fachgutachten

sowie im Umweltbericht als Teil der Begründung dargelegt. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle vollumfänglich auf die jeweiligen Dokumente verwiesen.

10.6. 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 verbrauchernaher Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen.

10.7. 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 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.

10.8. 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.

10.9. 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.

10.10. 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.

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.

11. PLANUMSETZUNG**11.1. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und evtl. Gas sowie die Ableitung des Schmutzwassers werden durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gewährleistet.

11.2. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich zum größeren Teil (ca. 16.020 m²) im Eigentum der Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH und zum geringeren Teil (ca. 3.833 m²) im Eigentum der Stadt Landau. Die einbezogenen Flurstücke reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation ist zur Projektrealisierung eine Grundstücksneuordnung der Grundstücke notwendig, die sich im Eigentum der Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH befinden.

12. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Hauptausschuss
gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 24.03.2020 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs.1 BauGB | am | 30.04.2020 |
| 3. | Erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 05.10.2020 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs.1 BauGB | am | 12.11.2020 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB | vom
bis | 13.11.2020
04.12.2020 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 12.11.2020 |
| 7. | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom
bis | 20.11.2020
04.12.2020 |
| 8. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung / Wohnen und Bauen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | |
| 9. | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom | |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | |
| 11. | Beteiligung der Öffentlichkeit | | |

- gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 PlanSiG in der Zeit vom
bis einschließlich
12. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
13. Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Landau i. d. Pfalz,
Die Stadtverwaltung
- Thomas Hirsch
Oberbürgermeister
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Die den Plangrundlagen zugrunde liegenden Vorschriften und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.

Anlage 3. Vorhabenbeschreibung

Die Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH mit Sitz in Annweiler hat das Areal von der ehemaligen Hofmeister Brot GmbH sowie ein Grundstück von Frau Ingeborg Hofmeister in Landau erworben. Dieses Gelände wird einer neuen Nutzung zugeführt. Hier sind der Bau von ca. 65 Wohneinheiten und eines Lebensmittelmarktes der Fa. Wasgau Produktions und Handels AG geplant.

Die Demontage der bestehenden Hallen wurde ausgeführt, die versiegelten Flächen wurden entfernt.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist eine Änderung des derzeitigen Planungsrechts erforderlich, der südliche Bereich des Areals wird als Sondergebiet, der nördliche sowie nordwestliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Grundstück ist wie folgt eingegrenzt:

- Im Süden durch die L509 Wollmesheimer Höhe,
- Im Westen durch die Hagenauer Straße. Über diese Straße erfolgt auch die Erschließung des Areals,
- Im Norden durch eine heterogene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern,
- Im Osten durch die vorhandene Industriebebauung der Fa. Wickert Maschinenbau GmbH.

Die als Eingrünung zur freien Landschaft fungierende Baumreihe bleibt von der Planung ebenso unberührt wie der Großteil der Straßenbäume auf öffentlichem Grund entlang der westlichen Grenze von Allgemeinem Wohngebiet und Sondergebiet. Es entfallen lediglich einzelne Bäume, um Zufahrten zum Allgemeinen Wohngebiet sowie zum Sondergebiet zu ermöglichen. Der Verlust der Einzelbäume wird durch Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Leitfaden bei der Gestaltung des Areals sind im Wesentlichen:

- Eine Architekturqualität zu erreichen, die dem wichtigen Stadteingang und der weiteren Sichtbarkeit gerecht wird,
- Aufnahme der Struktur der Weinberge in das Projekt,
- Abtauchen und verzahnen mit dem Grün der Umgebung,
- Nachhaltigkeit fördern durch minimale Versiegelung von Flächen und ökologisch wertvoller Begrünung.

Gestaltungsmerkmale des Lebensmittelmarktes:

Der Frischemarkt der Fa. Wasgau Produktions und Handels AG wird im südlichen Grundstücksbereich geplant und entwickelt sich mit einem Abstand von 12 m entlang der Straße Wollmesheimer Höhe. Die südliche Eingrünung des Plangebietes bleibt erhalten und wird durch Neupflanzungen ergänzt. Die relativ geschlossene Fassade des Lebensmittelmarktes zur Wollmesheimer Höhe wird durch eine vorgehängte, perforierte Cellon, (Loch-) Fassade, aufgelockert und geprägt. Das Design wird in Anlehnung an eine stilisierte Rebenzeile geplant. Der Markt wird mit einer Dachbegrünung ausgestattet, welche ebenso das Thema Weinberge in die Gestaltung und Ausführung mit einbezieht.

Der Markt wird in Stahlbeton-Stützen Konstruktion, Holzleimbändern und einer Porenbeton Fassade in grau konzipiert. Eine großzügige Verglasung wird zur Hagenauer Straße und zu der freien Parkplatzanlage geplant. Eine auskragende Überdachung betont zusätzlich die Eingangssituation und sorgt für einen Wetterschutz der Bäckerei-Außenterrasse.

Der Wareneingangsbereich wird zurückgesetzt und separiert und befindet sich im östlichen Gebäudereich.

Eine wesentliche Anzahl der Stellplätze wird im „Innenhof“ unter einer begrünten Parkplatz-Überdachung angeordnet.

Beide Gründächer (Wasgau Markt und die Parkplatz-Überdachung) werden zusätzlich zum Gründach als Wasserspeicher und Rückhaldedach ausgebaut.

Leitfaden zur Gestaltung der Wohnbebauung:

- Die Bebauung ist in Form von insgesamt 6 Punkthäusern (Einzelhäuser) konzipiert, womit eine geschlossene Bebauung vermieden wird. Vier der Punkthäuser sind entlang der Hagenauer Straße vorgesehen, zwei im „Innenhof“ des Areals,
- Die Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau v. 19.02.2019 ist einzuhalten. Dementsprechend sind 33,3% der neu geschaffenen Wohnfläche für den sozialen Wohnungsbau bereit zu stellen.
- Im Übergang zur bestehenden Siedlungsbebauung ist eine Höhenstaffelung der Punkthäuser (3 bis 4 Vollgeschosse) vorgesehen,
- Es ist möglich, zurückversetzte Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss auszubilden.
- Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet, wobei die Sichtbarkeit zur Hagenauer Straße nur so weit reicht, wie es zur Gewährleistung der natürlichen Belüftung der Tiefgarage erforderlich ist.
- Es erfolgt eine gemeinsame Nutzung der überdachten Parkplätze mit dem Wasgau-Markt, jedoch durch Lärmschutzmaßnahmen abgegrenzt.
- Das Überfahrtrecht der Fam. Hofmeister wird gewährleistet und so, bei langfristiger Betrachtung, eine Erweiterung der Wohnbebauung auf diesem nördlichen Grundstücksbereich ermöglicht.

Weitere Gestaltungsmerkmale und Zielsetzung:

Zentrale Zielsetzung ist es, eine harmonische und abgestimmte Gesamterscheinung des Wasgau-Marktes mit der Wohnbebauung zu erhalten.

Bei der Gestaltung der Wohnbebauung soll möglichst eine Einheit mit dem Wasgau-Markt erzielt werden. Dies soll mit einer Wiederholung und Anpassung der verwendeten Materialien geschehen. Harmonisierende Farbtöne, gedeckte nicht strahlende oder nicht glänzende Materialien sollen eingesetzt werden. Die im Wasgau-Markt geplanten stehenden Formate der Fensterformate sollen auch bei der Wohnbebauung aufgegriffen werden. Im Bereich der Außenanlage ist es wichtig, die Begrünung hinsichtlich Pflanzarten (aus der Region) und der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Das Gleiche gilt für die Oberflächenbeläge. Durch Hecken und Bäume sollen Grünräume gebildet werden.

Die Gebäude sollen mit großzügigen Balkonen und Terrassen als offenes Wohnen zur Landschaft hin ausgeführt werden, hierbei wird auf eine organische und unregelmäßige Anordnung von Balkon- und Fassadenelementen geachtet. Die Farbgestaltung, z.B. der Lochfassadenelemente des Wasgau-Marktes, sollen möglichst übernommen werden.

Wichtiges Gestaltungselement ist, dass keine identischen Geschosse übereinander liegen. Es werden möglichst liegende Grundstrukturen verwendet, um eine Spiegelung der Weinberge in der Fassade zu erzeugen.

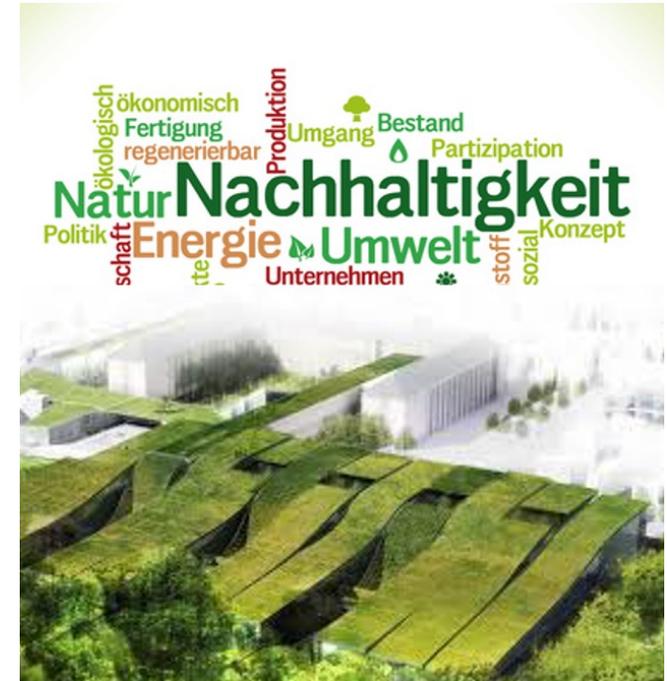
Leitfaden zur Gestaltung des Hofmeister-Areals, Landau-Südwest

Anlage zum städtebaulichen Vertrag
Bebauungsplan „G1, 2. Teiländerung, Ecke
Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“

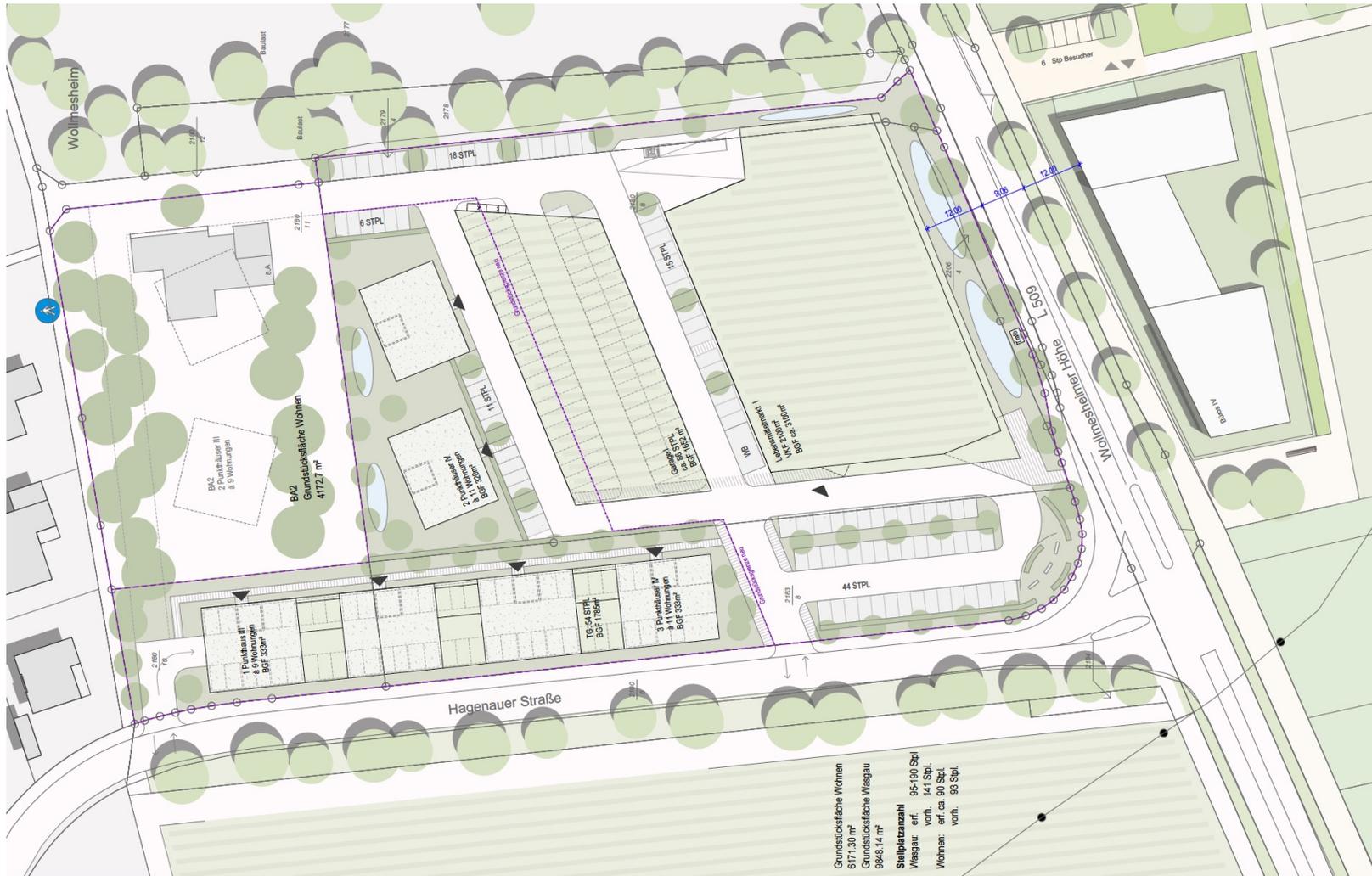
Zielsetzung ist die harmonische und
abgestimmte Gesamterscheinung des
Wasgaumarktes mit der Wohnbebauung.

Inhalt:

1. Rahmenbedingungen
2. Erläuterung der Gestaltungsidee für das Gesamtareal
3. Gestaltungsmerkmale des Wasgaumarktes
4. Gestaltungsmerkmale für die Wohnbebauung
5. Farben und Materialien



1. Rahmenbedingungen

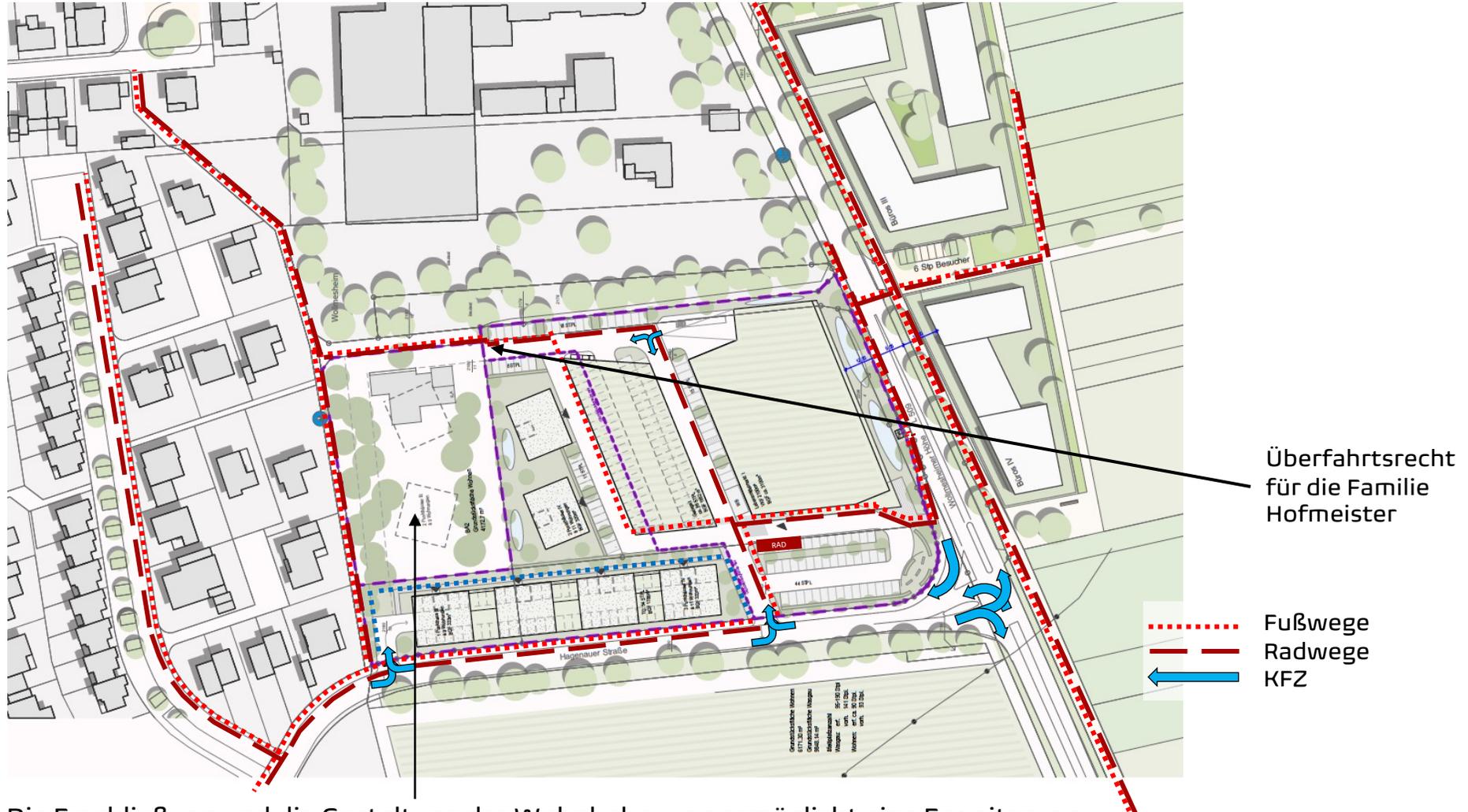


- + Wohnen - 64 WE, ca. 6.900 qm BGF, (108 WE / ha) 93 Parkplätze
- + Lebensmittelmarkt 3.100 qm BGF, 141 Parkplätze

Leitfaden zur Gestaltung des Hofmeister-Areals, Landau-Südwest

1. Rahmenbedingungen

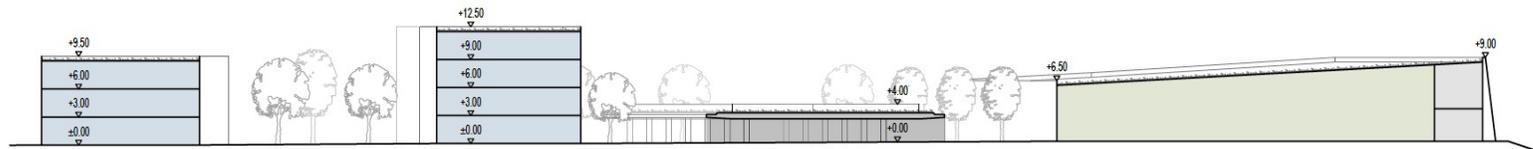
Erschließungskonzept des Gesamtareals



Die Erschließung und die Gestaltung der Wohnbebauung ermöglicht eine Erweiterung der neuen Wohnanlage auf die nördlich angrenzende Wohnbaufläche.

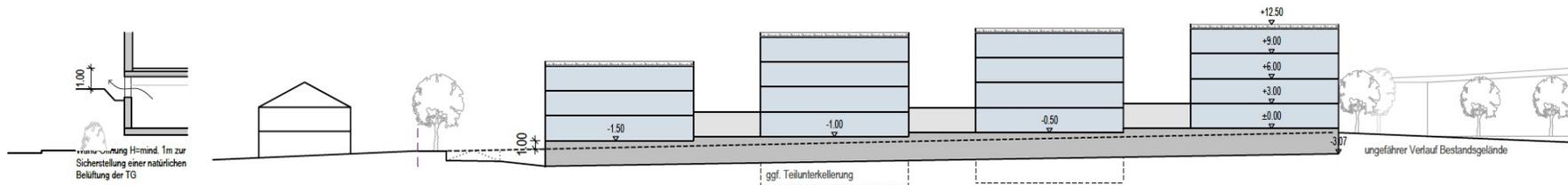
1. Rahmenbedingungen

- + 6 Punkthäuser anstatt geschlossene Bebauung
- + Höhenstaffelung der Punkthäuser (4/3 Vollgeschosse) im Übergang zur bestehenden Siedlungsbebauung im Norden
- + Ausbildung von zurückversetzten Penthouse-Wohnungen
- + Die Parkebene ist zur Hagenauer Straße nur soweit sichtbar, wie es eine natürliche Belüftung erfordert
- + Gemeinsame Nutzung der überdachten Parkplätze mit Wasgau, jedoch durch Lärmschutzmaßnahmen abgegrenzt



WOHNEN IM HOF, GARAGE & WASGAU MARKT 1:500

+Systemschnitt entlang der östlichen Bebauung



SCHNITT TG 1:200

WOHNEN AN DER HAGENAUER STRASSE 1:500

+Systemschnitt entlang der Hagenauer Straße

Leitfaden zur Gestaltung des Hofmeister-Areals, Landau-Südwest

S. 129

2. Erläuterung der Gestaltungsidee für das Gesamtareal

- + Architekturqualität erreichen, die dem wichtigen Stadteingang und der weiten Sichtbarkeit gerecht wird
- + Aufnahme der Struktur der Weinberge in das Projekt
- + Abtauchen und Verzahnung mit dem Grün der Umgebung erzielen anstatt Repräsentieren
- + Nachhaltigkeit fördern durch die minimale Versiegelung von Flächen und ökologisch wertvoller Begrünung



Vision Entweder Abtauchen oder Repräsentieren

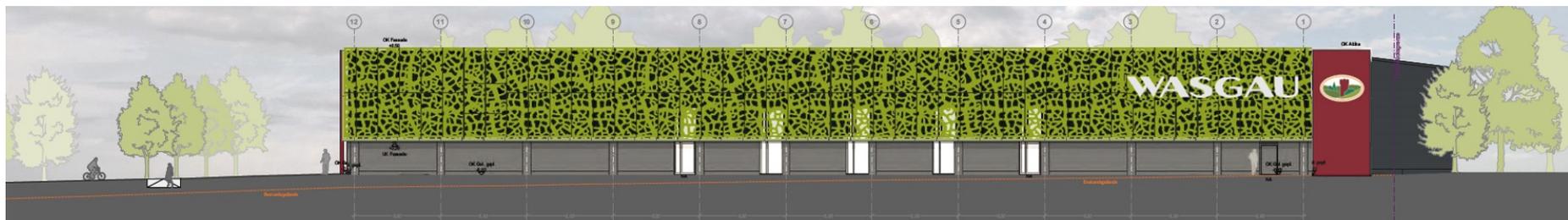


3. Gestaltungsmerkmale des Wasgaumarktes

- + Weinbergstrukturen der Umgebung werden als Gestaltungsthema für Fassaden und Gründächer aufgenommen
- + Der größte Teil der Parkplätze entsteht unter einem begrüntem Dach
- + Stilisierte Rebenzeile als vorgehängte Lochfassade zur Wollmesheimer Straße (Cellon, Fa. Bruag CH)
- + Die Wandfarben werden in Varianten am Objekt bemustert und gemeinsam mit den Vertretern der Stadtplanung Landau entschieden.



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

Leitfaden zur Gestaltung des Hofmeister-Areals, Landau-Südwest

4. Gestaltungsmerkmale für die Wohnbebauung

Gestalterische Einheit mit dem Wasgaumarkt erzeugen:

- + Wiederholung und Anpassung der verwendeten Materialien
- + Farbtöne harmonisieren, gedeckte nicht strahlende oder nicht glänzende Materialien einsetzen
- + stehende Fensterformate einsetzen, Farbe der Fensterrahmen abstimmen
- + nachhaltige Baustoffe einsetzen
- + Begrünung hinsichtlich der Pflanzenarten und der Gestaltung aufeinander abstimmen
- + Oberflächenbeläge aufeinander abstimmen

Möglichkeiten, um eine landschaftsintegrierte Gesamtwirkung zu erzeugen:

- + Betonung von Balkonen und Loggien als offenes Wohnen zur Landschaft hin
- + Organische Anordnung der Balkon- und Fassadenelemente
- + Horizontale Grundgestaltung anstatt innerstädtisch wirkende Vertikale
- + Grüntöne aus der Landschaft fliesen in die Gestaltung ein
- + Ausbildung von Grünräumen durch Hecken und Bäume



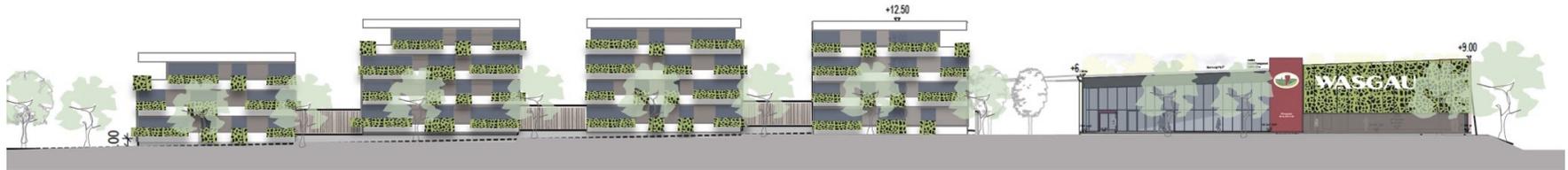
4. Gestaltungsmerkmale für die Wohnbebauung

Beispiel:



- Horizontale Betonung in der Fassade zur Spiegelung der Weinberge
- Organische Wirkung der Fassade durch unregelmäßige Anordnung der Fassadenelemente
- Keine exakt identische Geschosse übereinander
- Fenster und angrenzende Wände erhalten einen geringen Helligkeitskontrast
- Identische Wandfarben zum Wasgaumarkt können in der Helligkeit abweichen
- Übernahme der Cellon-Elemente in identische grüner Farbe sowie der Farbgebung des Wasgaumarktes
- Die Gesamtwirkung der Wohngebäude tritt insgesamt nicht zu sehr in den Wettbewerb zum Markt

4. Gestaltungsmerkmale für die Wohnbebauung



Rasenpflaster grau



Holzelemente



NCS G3560G50Y

Cellon Fa. Bruag, Schweiz
Buchstaben weiß, RAL 9010



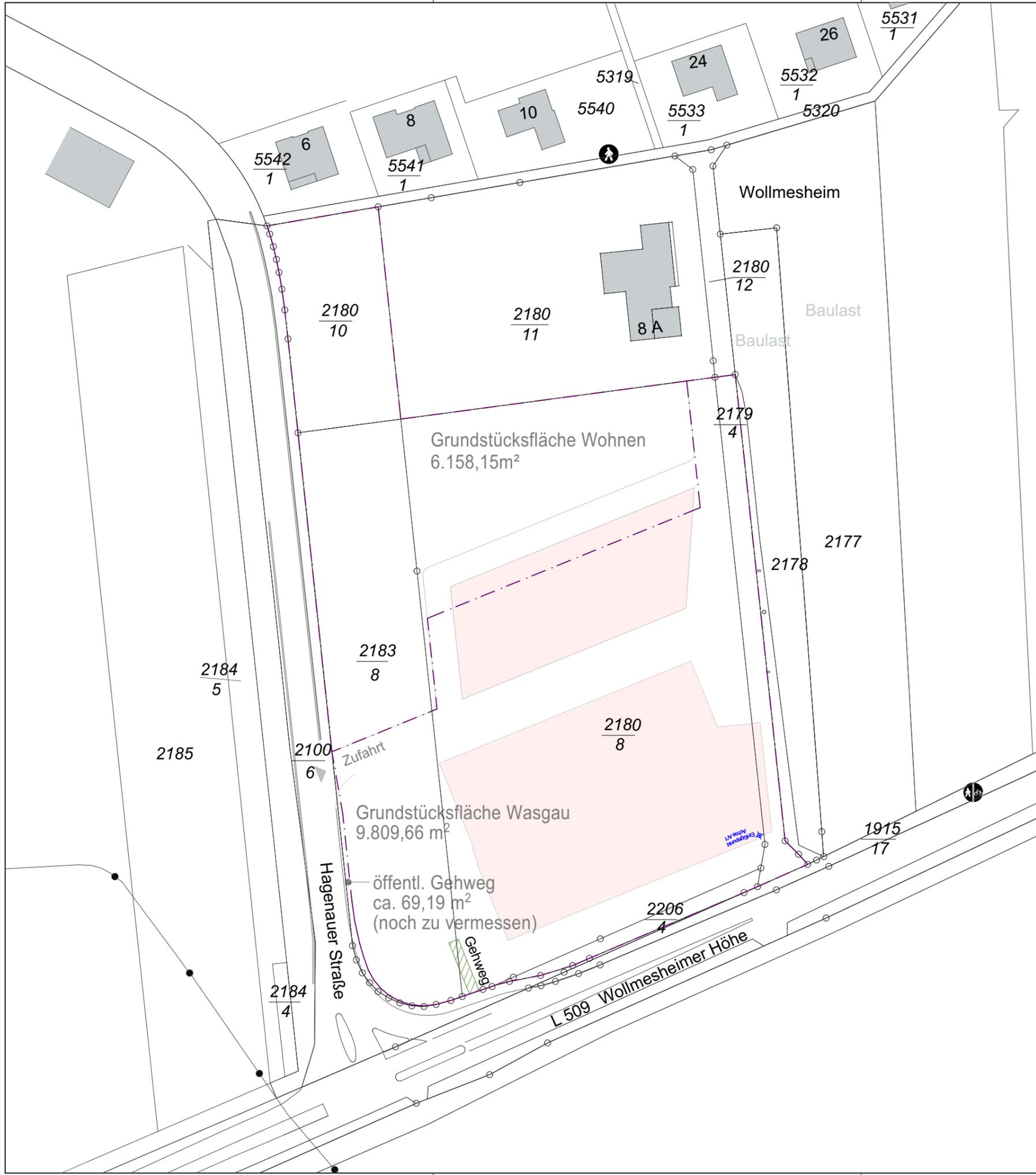
Betonpflaster grau

RAL 9016
Anthrazitgrau

Profile für Fenster, Türen und
Metallrahmen

Beige-grau: (Bsp.
Caparol Bison 13)
Helligkeitswert 30-35

Wandfarben nach Freigabe der
Farbmuster



Legende

- Grundstücksgrenze
- Neubau
- Bestand
- Wegerecht/Dienstbarkeit



Anlage 4

Bauvorhaben
Landau - Wasgau
 Neubau eines Lebensmittelmarktes
 Wollmesheimer Höhe 8
 76829 Landau i.d. Pfalz

Planung
KuBuS planung gmbh & co. kg
 Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
 fon 06441 9485-0
 fax 06441 9485-22
 mail info@kubus-group.com / www.kubus-group.com



Planinhalt

Wegerecht Stadt

Projektnummer 3.00-76863-01	Maßstab 1:1000	Plangröße DIN A3	Erstelldatum / Gez. 06.04.2021 / jm
Projekt_Leistungsphase_Fachbereich_Plannr._Darstellung_Ebene_Index_Status E-LD_KV_AR_1001_LP_EG_-_-_-			Änderungsdatum / Gez. /

Beweissicherung

Landau in der Pfalz

Wollmesheimer Straße / Hagenauer Straße

Projekt: WASGAU Quartier

Datum:

- **12.04.2021**
- **vor Baubeginn Lebensmittelmarkt**

Teilnehmer:

- **Herr Marco Rudy (Stadtverwaltung Landau; Abt. Mobilität und Verkehrsinfrastruktur)**
- **Herr Kramatschek (AKPlanung – Projektleitung HORNBACH Stiftung Immobilien GmbH)**

Beweissicherung Fotos

1. Hagenauer Straße



2. Hagenauer Straße



3. L509 - Wollmesheimer Höhe



4. L509 - Wollmesheimer Höhe



5. L509 - Wollmesheimer Höhe



6. L509 - Wollmesheimer Höhe



7. L509 - Wollmesheimer Höhe



8. L509 - Wollmesheimer Höhe



9. L509 - Wollmesheimer Höhe



10. L509 - Wollmesheimer Höhe



11. Hagenauer Straße



12. Hagenauer Straße



13. Gehweg



14. Gehweg Hagenauer Straße



15. Gehweg Hagenauer Straße



16. Gehweg Hagenauer Straße



17. Gehweg Hagenauer Straße



18. Gehweg Hagenauer Straße



19. Regenwassereinlauf Hagenauer Straße



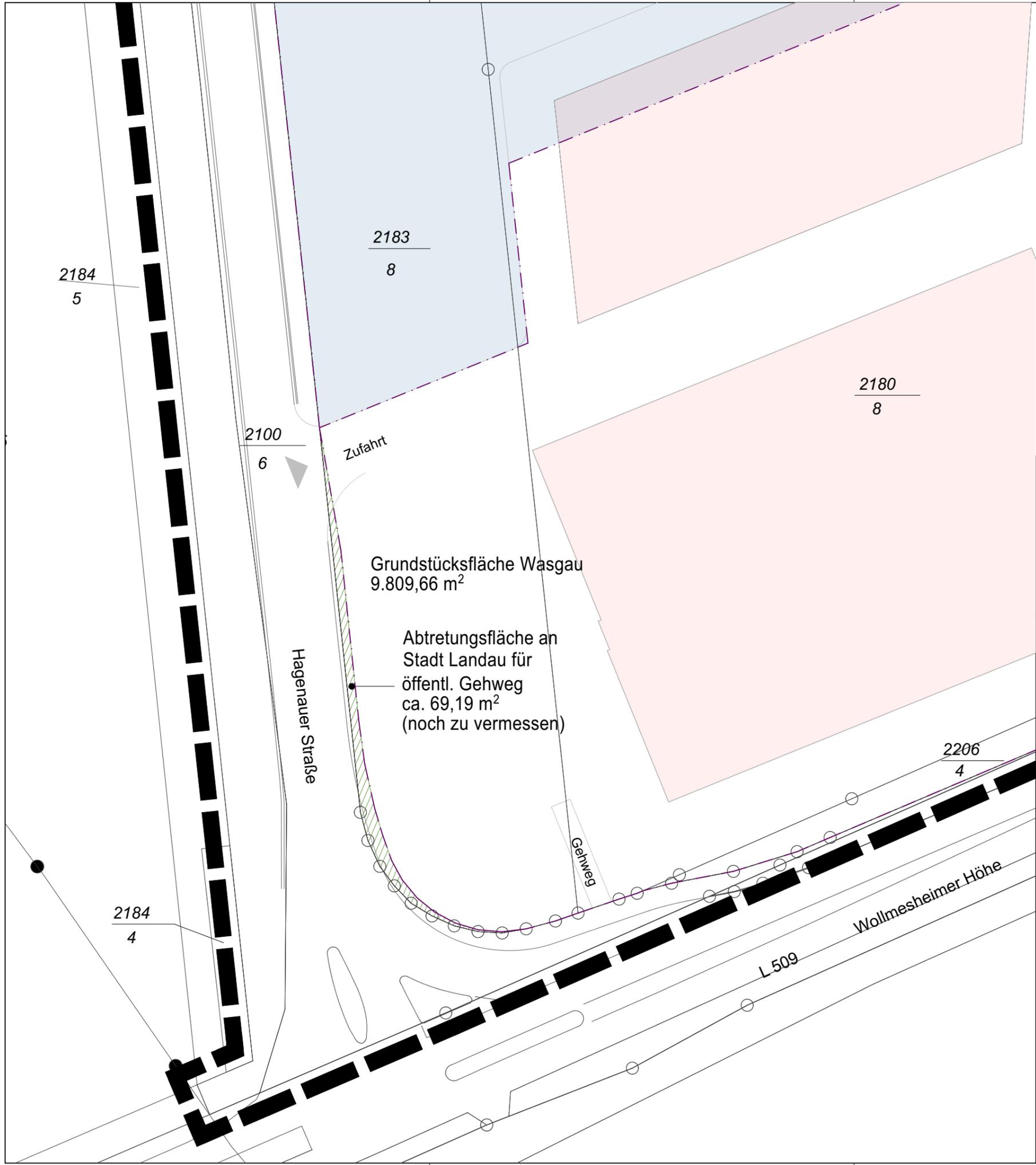
20. Regenwassereinlauf Hagenauer Straße



21. Regenwassereinlauf Hagenauer Straße



Neben vorliegenden Fotos wurden zur Beweissicherung zwei Videoaufnahmen gemacht und elektronisch abgespeichert auf Servern der Stadt Landau und der HSI.



Legende

- Grundstücksgrenze
- Neubau
- Bestand
- Wegerecht/Dienstbarkeit
- Geltungsbereich B-Plan



Anlage 6

Bauvorhaben

Landau - Wasgau
 Neubau eines Lebensmittelmarktes
 Wollmesheimer Höhe 8
 76829 Landau i.d. Pfalz

Planung

KuBuS planung gmbh & co. kg
 Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
 fon 06441 9485-0
 fax 06441 9485-22
 mail info@kubus-group.com / www.kubus-group.com



Planinhalt

Abtretungsfläche

Projektnummer 3.00-76863-01	Maßstab 1:500	Plangröße DIN A3	Erstelldatum / Gez. 06.04.2021 / jm
--------------------------------	------------------	---------------------	--

Projekt_Leistungsphase_Fachbereich_Plannr._Darstellung_Ebene_Index_Status E-LD_KV_AR_1003_LP_EG_-_-_-	Änderungsdatum / Gez. /
--	----------------------------


Anlage 7 des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan „G1, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“

Stand: 25.08.2020

Maßgaben zum Erstellen von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen

Bei Anfertigung und Ausgestaltung des Bebauungsplanentwurfs/ Bebauungsplans sind zwingend folgende Kriterien einzuhalten:

Anforderungen	Telefonischer Kontakt	Voraussetzung
<p>1. Die formale Ausarbeitung von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung hat in Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Landau in der Pfalz zu erfolgen. Eine Vorlage im Word-Format (*.docx) ist beigefügt. Bereits in der Vorentwurfsphase hat eine Testlieferung der Daten an den zuständigen Sachbearbeiter zu erfolgen, um zu prüfen, ob die Dokumente den vorgegebenen Anforderungen entsprechen (Kompatibilitätskontrolle).</p>	<p>Sachbearbeiter: Frau Letz 13 – 6112</p>	<p>BauNVO i.V.m. BauGB</p>
<p>2. Grundlage ist die jeweils aktuelle Standardvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Landau in der Pfalz als AutoCAD-Zeichnung (*.dwg und *.pdf). Das Layout ist durchgängig zu verwenden.</p>	<p>Zeichnerin: Frau Becht 13 – 6108</p>	<p>Standardvorlage</p>
<p>3. Das zu Grunde zu legende aktuelle Kataster ist als Externe Referenz zu hinterlegen. Zu zeichnen ist im Koordinatensystem UTM32/ ETRS89.</p>	<p>Zeichnerin: Frau Becht 13 – 6108</p>	<p>CAD</p>
<p>4. Vorangehende städtebauliche oder bauleitplanerische Entwürfe sind auf einem eigenen Layer maßstäblich zu hinterlegen.</p>	<p>Zeichnerin: Frau Becht 13 – 6108</p>	<p>CAD</p>

5. Das Blattformat darf eine Breite von 914 mm nicht überschreiten.	Zeichnerin: Frau Becht 13 – 6108	
6. Der Plankopf in der Standardvorlage hat einen Übersichtsplan zu enthalten (mitgelieferte Bilddatei). Die Lage des Geltungsbereiches (schwarze Markierung) und mögliche externe Ausgleichsflächen (grüne Markierung) sind zu verorten	Zeichnerin: Frau Becht 13 – 6108	CAD
7. Bei sämtlichen Beschriftungen ist vorzugsweise die Standardschrift Frutiger 55 Roman und Frutiger 45 Light) der Stadt Landau in der Pfalz zu verwenden, alternativ Arial. Es sind die Schriftgrößen aus den Standardvorlagen (AutoCAD und Word) zu verwenden.	Frau Menzel: 13 – 6102	Vorzugsweise: Frutiger 55 Roman und Frutiger 45 Light Alternativ: Arial
8. Die Festsetzungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung PlanZV 1990 darzustellen. Die Bestandteile der Planzeichnung sind in der Zeichenerklärung einzeln aufzuführen. Die Gliederung von Zeichenerklärung, Textteil und Begründung folgt nach § 9 Abs. 1 BauGB in der Gliederungssystematik.	Zeichnerin: Frau Becht 13 – 6108 Sachbearbeiter: Frau Letz 13 – 6112	PlanZV i.V.m. BauGB
9. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes hat in Abstimmung mit dem Umweltamt zu erfolgen.	Umweltamt: Hr. Elsässer 13-3506	BauGB Anlage1
10. Die für das Beteiligungsverfahren erforderlichen Unterlagen sind in Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung zu erstellen. Das Anschreiben und die Versendung (auch interne Verteilung) übernimmt die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung.	Frau Menzel: 13 – 6102	Microsoft Office Word
11. Die Planzeichnung ist vor Entwurfs- und Offenlagebeschluss als DWG-Datei mit geschlossenen Polylinien, als layered PDF und XPlanGML ab Version 5.0 aufwärts, auf Grundlage des Leitfadens der XLeitstelle - http://www.xleitstelle.de/ ->Downloads ->Leitfaden XPlanung, zu liefern und wird nur nach fehlerfreier Flächenschlussprüfung sowie Prüfung durch den XPlan Validator der Leitstelle akzeptiert: https://www.xplanungsplattform.de/xplanvalidator/	Zeichnerin: Frau Becht 13 – 6108	CAD XPlanGML

<p>12. Die Lieferung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes hat jeweils vierfach als analoger Bebauungsplan (inkl. Textteil, Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung) zu erfolgen. Die Planzeichnung ist zusätzlich als DWG-Datei mit geschlossenen Polylinien, als layered PDF und XPlanGML ab Version 5.0 aufwärts, auf Grundlage des Leitfadens der XLeitstelle - Downloads ->Leitfaden">http://www.xleitstelle.de/->Downloads ->Leitfaden</p>	<p>Zeichnerin: Frau Becht 13 – 6108 Sachbearbeiter: Frau Letz 13 – 6112</p>	<p>CAD XPlanGML-Schnittstelle Microsoft Office Word</p>
<p>XPlanung, zu liefern und wird nur nach fehlerfreier Flächenschlussprüfung sowie Prüfung durch den XPlan Validator der Leitstelle akzeptiert: https://www.xplanungsplattform.de/xplanvalidator/ Die Texte sind als Word-Datei (*.docx) zu liefern. PDF dürfen eine maximale Größe von 10 MB nicht überschreiten und müssen bei Texten ein anklickbares Inhaltsverzeichnis enthalten.</p>		
<p>13. Zu den eingehenden Stellungnahmen sind Abwägungsvorschläge zu erarbeiten. Die Sitzungsvorlagen werden von der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung erstellt.</p>	<p>Sachbearbeiter: Frau Letz 13 – 6112 Frau Menzel: 13 – 6102</p>	<p>Microsoft Office Word</p>