

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

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

BEGRÜNDUNG

Satzungsfassung



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 11. Mai 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	19
3.	PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE	22
4.	FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	23
4.1.	Bodengutachten	23
4.2.	Konzept für die bodenschutzrechtliche Neubewertung und Einbaukonzept	23
4.3.	Einzelhandelskonzept.....	28
4.4.	Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes	30
4.5.	Artenschutzgutachten	31
4.6.	Verkehrsgutachten.....	35
4.7.	Schallgutachten	36
4.8.	Vorgaben des LBM	46
5.	BESTEHENDES BAURECHT	47
6.	SCHUTZGEBIETE	48
6.1.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	48
6.2.	Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	50
6.3.	Denkmalschutz	51
7.	PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN.....	53
7.1.	Standortalternativen	53
7.2.	Planungsalternativen	54
8.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	56
8.1.	Grundkonzeption	56
8.2.	Art der baulichen Nutzung	58
8.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	60
8.4.	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	62
8.5.	Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung).....	62
8.6.	Regenwasserversickerung / -rückhaltung	65

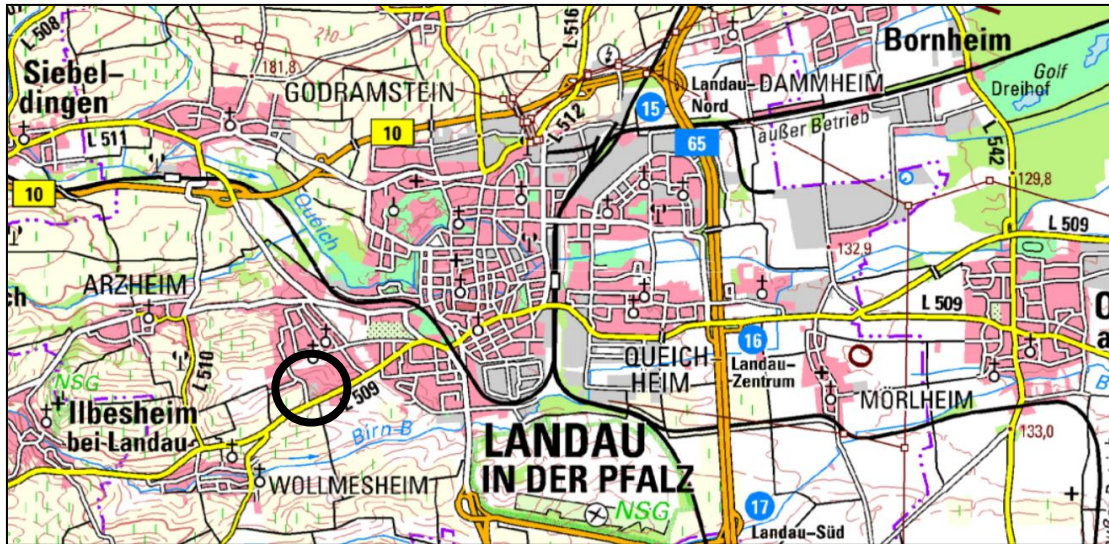
8.7. Grund- und Hochwasserschutz.....	65
8.8. Brunnenbohrungen.....	66
8.9. Immissionsschutz.....	66
8.11. Gestalterische Festsetzungen.....	71
9. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN	73
9.1. Flächenbilanz.....	73
9.2. Bauflächen	73
10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	74
10.1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.....	74
10.2. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	74
10.3. Belange des Orts- und Landschaftsbilds.....	74
10.4. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	74
10.5. Umweltverträglichkeit / Belange des Naturschutzes und der Landespflege	75
10.6. Belange der Wirtschaft.....	75
10.7. Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung	75
10.8. Belange der technischen Infrastruktur / Belange des Wasserhaushalts.....	75
10.9. Belange des Immissionsschutzes	75
10.10. Altlasten / Belange des Bodenschutzes	76
11. PLANUMSETZUNG.....	77
11.1. Ver- und Entsorgung	77
11.2. Bodenordnung.....	77
12. VERFAHRENSVERMERKE	78

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 Plangebiets 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.

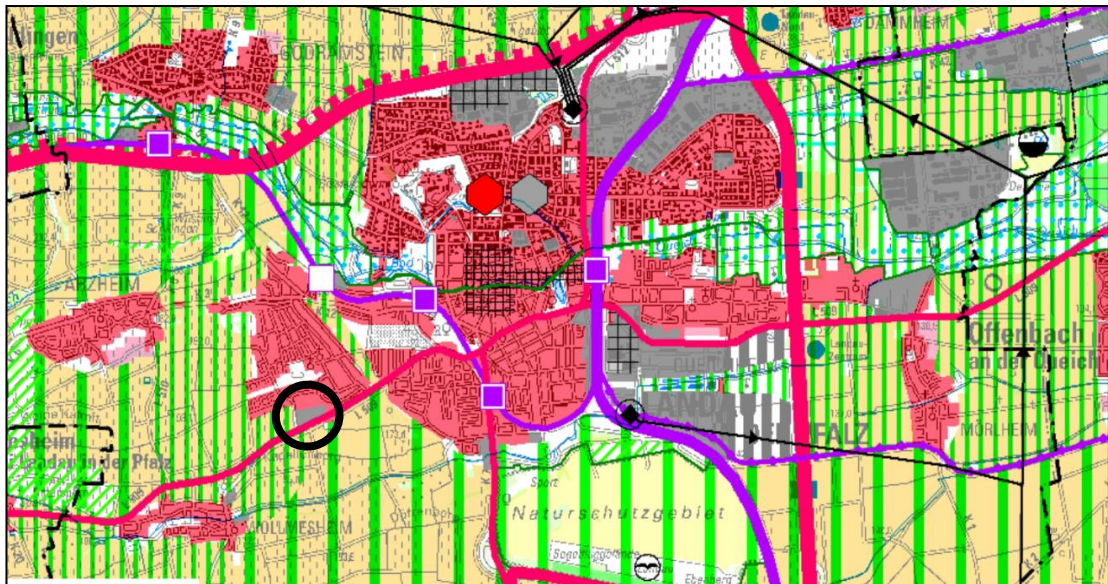
Nach dem LEP IV gehört die Stadt Landau in der Pfalz der Siedlungsstruktureinheit „Verdichteter Raum“ an und dient somit u.a. der Entlastung hochverdichteter Räume (wie Mannheim, Ludwigshafen und Karlsruhe).

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 erste Einschätzung vorgenommen.

So wurde im August 2020 durch das Büro „Junker + Kruse Stadtforschung, Planung“, Dortmund eine aus dem Einzelhandelskonzept und der laufenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts entwickelte „**Städtebauliche Wirkungsanalyse** zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes“ vorgelegt, die unter anderem konkret die Frage beleuchtet, welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen mit der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens am Standort „Wöllmesheimer 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.

Das **Einzelhandelskonzept** der Stadt Landau, vom Mai 2018, wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Am 02.03.2021 wurde damit das „Einzelhandelskonzept 2018 mit Teilfortschreibung Nahversorgung 2020“ von der Stadt Landau beschlossen. Die durchgeführte Wirkungsanalyse berücksichtigt die Änderungen, die sich durch die Fortschreibung am Einzelhandelskonzept ergeben haben.

Wahrung des Zentralitätsgebots

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<u>Ziel 57 des LEP IV Rheinland-Pfalz:</u> <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>	<u>Ziel 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u> <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. 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>
<u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u> <i>„Die Stadt Landau in der Pfalz erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums</i>	<u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u> <i>„Landau in der Pfalz erfüllt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Ober-</i>

den Grundsatz 56 sowie Ziel 57 als Standort für großflächigen Einzelhandel.“	zentrums die Voraussetzung des Ziels 1.7.2.2.“
Grundsätzlich ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels 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.	
✓ Ziel wird somit erfüllt.	

Wahrung des Integrationsgebotes

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<u>Ziel 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz:</u> <i>„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbe-reiche« 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 innenstadtrevanter und nicht innenstadtrevanter Sortimente umfassen.“</i>	<u>Ziel 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u> <i>„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.“</i>
<u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u> „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. Gemäß der Landauer Sortimentsliste ist das Kernsortiment des Vorhabens Nahrungs- und Genussmittel als innenstadtrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft.	<u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u> „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. Perspektivisch kann jedoch der Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen durch die Entwicklung des Neuen Stadtquartiers

Im Einzelhandelskonzept werden der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ abgegrenzt und Standorte zur Grund- und Nahversorgung definiert. Bei Betrachtung der fußläufigen Erreichbarkeiten dieser Standorte wurde für die südwestliche Landauer Kernstadt eine räumliche Versorgungslücke aufgezeigt, insbesondere für das Wohngebiet „Wollmesheimer Höhe“. Der Vorhabenstandort ist Teil dieser räumlichen Versorgungslücke, allerdings ist seine fußläufige Erreichbarkeit nur für nördlich angrenzende Wohnsiedlungsbereiche gegeben und darüber hinaus aufgrund der siedlungs-räumlichen Randlage eingeschränkt. 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. Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) ist somit bei Zugrundelegung des Status Quo nicht erfüllt.“ 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.	Südwest gestärkt werden. Im Zuge einer zukünftig gegebenen beidseitigen (nördlich und südlich) Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche mit einem entsprechenden Einwohnerpotenzial kann der Vorhabenstandort perspektivisch als städtebaulich integrierter Bereich eingeordnet werden. Nur unter der Prämisse, dass von einer kurz- bis mittelfristigen Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Südwest ausgegangen werden kann, kann das Vorhaben dem Integrationsgebot entsprechen.“
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. 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). Im Einzelhandelskonzept werden der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ abgegrenzt und Standorte zur Grund- und Nahversorgung definiert. Bei Betrachtung der fußläufigen Erreichbarkeiten dieser Standorte wurde für die südwestliche Landauer Kernstadt eine räumliche Versorgungslücke aufgezeigt, insbesondere für das Wohngebiet „Wollmesheimer Höhe“. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept zum Thema Nahversorgung bestätigt dies und weist den hier in Rede stehenden Vorhabenstandort sogar als Potenzialstandort aus, der, entsprechend der von der Stadt Landau angestrebten Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur, die bestehende Versorgungslücke im südwestlichen Stadtbereich schließen kann bzw. soll. 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. Im Rahmen der Teilfortschreibung Nahversorgung (Lebensmittelmärkte) 2020 des Einzelhandelskonzepts der Stadt Landau wurde daher der hier in Rede stehende Vorhabenstandort hinsichtlich der künftigen Wohnungsbaupotenziale sowie der fußläufigen Erreichbarkeit von bestehenden, strukturprägenden Lebensmittelmärkten bereits als räumlich unterversorgter Bereich identifiziert.

Die räumliche Versorgungssituation bzw. die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten haben sich seit 2018 nicht verändert. Räumliche Versorgungslücken bestehen in Siedlungsrandbereichen, wobei gemäß EHK 2018 im Hinblick auf künftige (u. a. räumliche) Verbesserungen der wohnungsnahen Grundversorgung besonders die südwestliche Kernstadt bezeichnet wurde. In diesem Zusammenhang wurde auch betont, dass der – vielerorts zu beobachtende – Druck der Lebensmitteldiscounter auf den Markt, auch in Landau, ablesbar ist und damit nicht zuletzt auch die Wettbewerbssituation für Lebensmittelvollsortimenter zunehmend angespannt wird. Vor dem Hintergrund formuliert die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts, Entwurf Dezember 2020) das Ziel, dass es bei künftigen An- oder Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben vor allem um räumliche und qualitative Verbesserungen, im Sinne eines ausgewogenen und modernen Betriebsformenmixes, an städtebaulich sinnvollen Standorten gehen sollte.

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. 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 Planungsdeeterminanten wie z. B. die Lage an der L 509 begrenzt werden.

Mittel- bis langfristig ist die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum für rund 1.740 Einwohner im Neuen Stadtquartier Südwest in Planung (Ansatz von 2 Einwohnern je Wohneinheit). 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.

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.**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde hinsichtlich des raumordnerischen Integrationsgebotes ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Antrag auf Zielabweichung wurde am 21.12.2020 von der Stadt Landau bei der SGD Süd (Neustadt) eingereicht.

Der positive Bescheid zu diesem Zielabweichungsverfahren wurde von der SGD Süd in Aussicht gestellt. Die Belange zum raumordnerischen Ziel der Wahrung des Integrationsgebotes werden als abgegolten erachtet, wenn der Bescheid des Zielabweichungsverfahrens formal vorliegt.

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 Regionalplanung festzulegen und entsprechend zu begründen. Die innenstadtrelevanten Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. 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.

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.

✓ **Ziel wird somit erfüllt.**

Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes / Beeinträchtigungsverbotes

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<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.“	<u>Ziel 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u> „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.“
<u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u> „In der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde dargelegt, dass vom Ansiedlungsvorhaben gemäß Prüfauftrag absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind, die ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen können. Durch die Modifizierung des Vorhabens können die Auswirkungen auf ein Maß beschränkt werden, das keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwarten lässt. Wird im Zuge der Realisierung der Modifizierung des Vorhabens gefolgt, so gilt Ziel 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz als erfüllt.“	<u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u> „Bei der Prüfung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Dimensionierung mit einer Gesamtverkaufsfläche des Marktes von 2.400 m² ergeben sich aus der Modellrechnung Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zur Folge haben können. Zu einer Vorhabenrealisierung in diesem Umfang kann daher aus gutachterlicher Sicht nicht geraten werden. Nach Modifizierung des Vorhabens ist dem Beeinträchtigungsverbot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar jedoch Genüge getan. Bei Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von nicht

	mehr als 2.100 m ² sind keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Einzugsbereich des Vorhabens zu erwarten.“
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. 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. Das Vorhaben wurde dementsprechend modifiziert, wodurch dem Beeinträchtigungsverbot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Genüge getan wurde, denn bei der Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 2.100 m² werden vom Fachgutachter keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Einzugsbereich des Vorhabens erwartet. Dieses Ergebnis resultiert aus verschiedenen Modellrechnungen, um die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu überprüfen und demnach führen die Umsatzverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nicht zu Beeinträchtigungen der oben erläuterten Bereiche. Bei Einzelhandelsgroßprojekten sind die Verkaufsfläche, das Warensortiment und dementsprechend der Einzugsbereich auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde, ihre zentralörtliche Funktion und ihren Verflechtungsbereich auszurichten. Wesentliche Überschreitungen des Verflechtungsbereichs sind zu vermeiden. Der für dieses Vorhaben dargestellte Einzugsbereich erfüllt diese Vorgaben und überschreitet den Verflechtungsbereich von Landau nicht, denn dieses Vorhaben ist auf die Nahversorgungsfunktion der Landauer Bevölkerung ausgerichtet. Zudem befindet sich die Stadt in einem mittelfentralen Verbund kooperierender Zentren. Die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar legt die Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte gebietsscharf fest, indem zentralörtliche Standortbereiche für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten festgesetzt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit 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 nachteiligen Auswirkungen wie oben beschrieben zu erwarten sind. Wie bereits dargestellt wird der hier in Rede stehende Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgungsfunktion für die umgebende Bevölkerung übernehmen und die attestierte Versorgungslücke in der südwestlichen Landauer Kernstadt schließen. Da auch die städtebauliche integrierte Lage des Standorts erreicht werden kann, wenn das Neue Stadtquartier Südwest entsteht, resultieren aus dem Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen.	
✓ Ziel wird somit erfüllt.	

Wahrung des Kongruenzgebotes

LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
---	<u>Ziel 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar:</u> „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandels-großprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“
---	<u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u> „Das Einzugsgebiet des avisierten Vorhabens wird den in [...] dieser Untersuchung definierten Untersuchungsraum nicht nennenswert überschreiten. Es ist davon auszugehen, dass vereinzelt auch Kunden aus weiter entfernt liegenden Kommunen am Vorhabenstandort versorgen, diese dürften in der Regel aber eine deutlich höhere Bindung zu anderen Einkaufsstandorten aufweisen. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich geht für Landau in der Pfalz als Mittelzentrum in einem „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“ deutlich über den Untersuchungsraum hinaus, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben den Verflechtungsbereich nicht überschreitet und darüber hinaus im Sinne einer Nahversorgungsfunktion auf die Versorgung der Landauer Bevölkerung ausgerichtet ist.“
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
<u>Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z 1.7.3.1)</u> <i>„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.</i> <i>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.“</i>
<u>Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse:</u> „Der avisierte Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Da das Vorhaben der Nahversorgung dienen soll, ist die Ausnahmeregelung dieses Ziels einschlägig. Hierzu muss einerseits die städtebauliche Integration des Standortes gegeben sein (siehe dazu die Anmerkungen zu Ziel 1.7.2.5) und andererseits sichergestellt sein, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen vom Vorhaben ausgehen. Im Rahmen der modifizierten Varianten und unter Berücksichtigung der Einlassungen zu Ziel 1.7.2.5 kann das Ziel 1.7.3.1 erfüllt werden.“
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar setzt fest, dass Einzelhandelsgroßprojekte in den Ober- und Mittelzentren (im baden-württembergischen Teilraum auch in den Unterzentren) in den in der Raumnutzungskarte 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.**

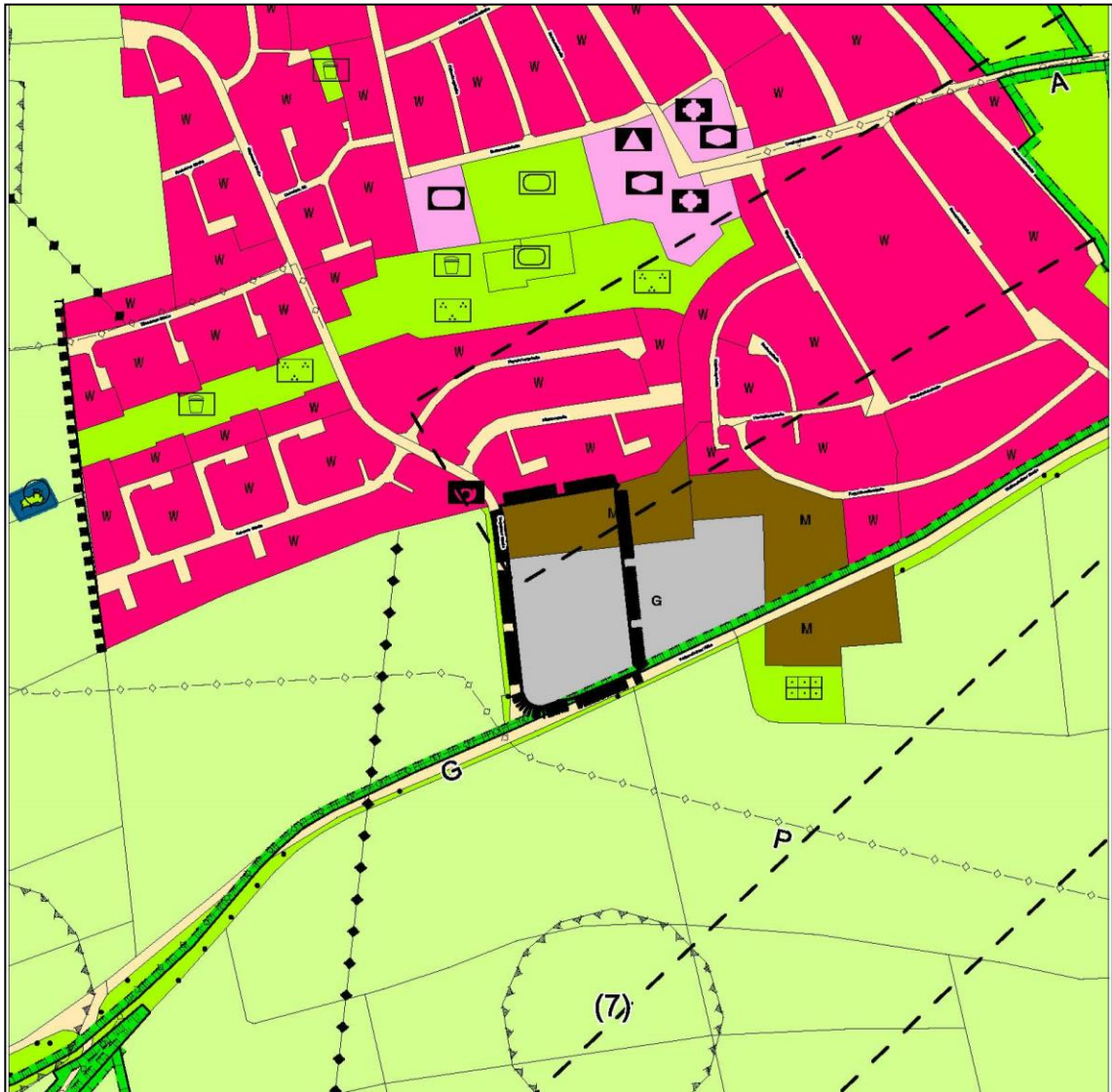
Zentrenrelevante Randsortimente

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
<u>Zentrenrelevante Randsortimente (Z 1.7.3.3)</u> „Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandels-großprojekte“ 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

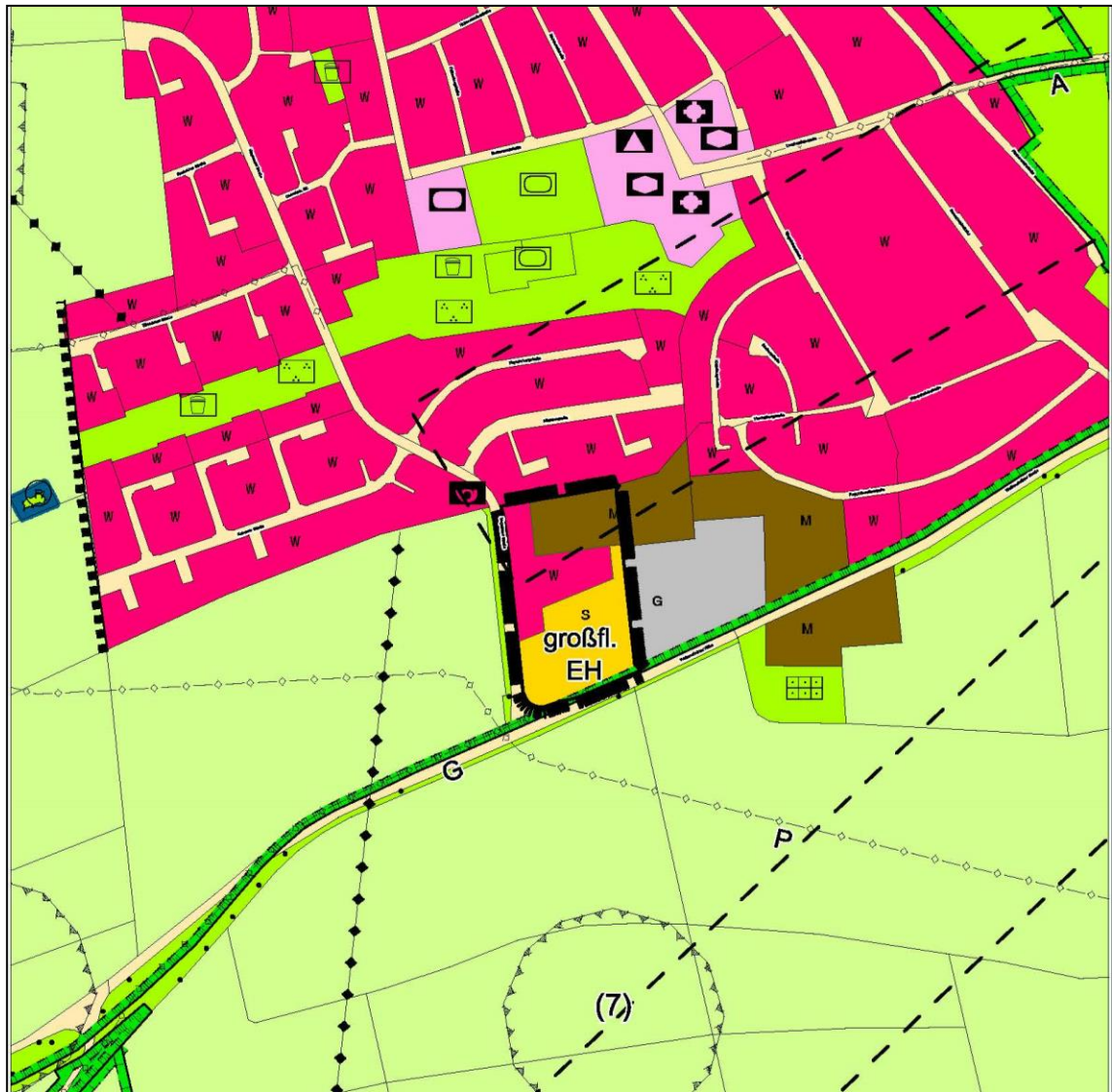
Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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.



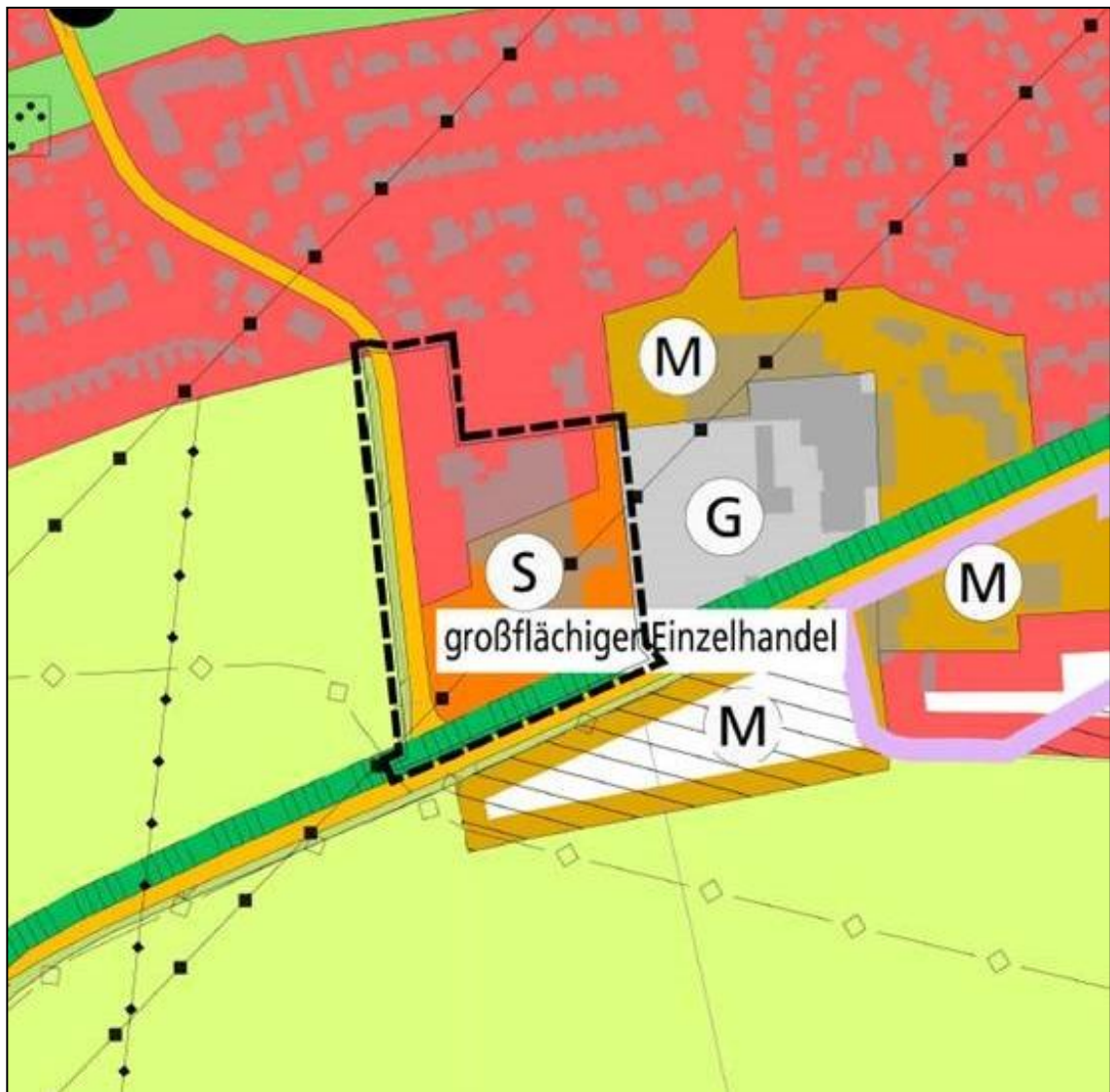
Lage des Plangebiets im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau (Stand 02. Oktober 2020)

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.



geplante Entwurfsdarstellung des FNP 2030, Fassung zum Feststellungsbeschluss

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. Konzept für die bodenschutzrechtliche Neubewertung und Einbaukonzept

„Bebauungsplan G1 Landau – Südwest, 2. Teiländerung Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe in Landau (ehemaliges Hofmeister-Areal) – Konzept für die bodenschutzrechtliche Neubewertung und Einbaukonzept“, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler vom 10.12.2020:

Gemäß Schreiben vom 04.12.2020 der SGD Süd ist eine bodenschutzrechtliche Neubewertung des Geländes erforderlich. Die Untersuchungen beziehen sich auf die Betriebstankstelle der Firma Hofmeister und unterirdische Tankanlagen. Nach Auskunft der SGD Süd vom 27.04.2020 weist die Fläche der Betriebstankstelle den Status ‚sanziert‘ auf, sodass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Zu den unterirdischen Tankanlagen zählen drei Heizöltanks (2 x 50 m³ im Parkplatz und 30 m³ im Hof, ein Dieseltank mit 10 m³, welcher bereits 2009 gereinigt, stillgelegt und verfüllt wurde, sowie ein 50 m³ großer Tank der Betriebstankstelle (Diesel-/Benzin-Kombinutzung), welcher im April 2020 gereinigt und stillgelegt wurde.

Alle unterirdischen Tanks werden – soweit noch nicht erfolgt – gereinigt, stillgelegt und ausgebaut. Auch sämtliches potentiell mit Mineralöl belastetes Bodenmaterial wird ausge-

hoben und entsorgt. Es erfolgt eine Freimessung auf Grundlage von ALEX-Informationsblatt 05 und ALEX-Merkblatt 16. Bei den Heizöltanks wird der Parameterumfang MKW und AKW vorgeschlagen.

Eine Ausnahme bildet der 50 m³ Tank der Betriebstankstelle, in dessen Bereich 1999 die Sanierung erfolgte. Dieser soll im Untergrund bleiben und verfüllt werden.

Hier werden ergänzend zu der umwelttechnischen Beurteilung des Baugrundes (vgl. Punkt 4.1 Bodengutachten) beidseitig des Domschachtes noch zwei Kleinbohrungen zur Überprüfung nach ALEX 05 abgeteuft und Bodenproben entnommen. Weiterhin ist noch der Untergrund der Zapfsäulenbefestigung (bei oberflächennahen Auffälligkeiten unter der Befestigung) zu prüfen und ggfls. zu beproben.

- Vorgeschlagene Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Der Grundwasserspiegel ist bei ca. -24 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Aufgrund der sehr niedrigen Untergrunddurchlässigkeit (k_f -Wert $< 10^{-7}$ m/s) kann und wird keine Versickerung erfolgen. Es erfolgt auch kein „seitliches Ableiten“ von Oberflächenwasser in Grünflächenbereiche. Die abfalltechnischen Untersuchungen bei der umwelttechnischen Untersuchung des Baugrundes haben ergeben, dass aufgrund des Arsengehaltes (die Tragschicht stammt aus Albersweiler) die Tragschicht / Auffüllung in Z2 einzustufen ist.

Für die Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind an drei Stellen im tieferen Untergrund (im Bereich des Tank- oder Kelleraushubs) und an drei Stellen, die auf den Gelände verteilt sind, unter der Tragschicht/Auffüllung vom anstehenden Boden Proben zu entnehmen und diese auf den Parameterumfang gemäß der Anlage 2 zu untersuchen, um potentielle Schadstoffeinträge (im Sickerwasser) aus der Auffüllung in den anstehenden Untergrund prüfen zu können.

- Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze

Diese Nutzung ist nicht vorgesehen. Deshalb werden hierzu keine Untersuchungen vorgeschlagen.

- Wirkungspfad Boden-Mensch

Einige Grünflächen sind bereits vorhanden (z. B. entlang der Wollmesheimer Höhe), wohingegen einige neu hergestellt werden müssen. Dort, wo die Grünflächen neu hergestellt werden, wird vorher die Tragschicht/Auffüllung komplett ausgebaut. Diese separaten Maßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt. Es erfolgt eine Freimessung, dass die Auffüllungen komplett dort ausgebaut werden. In den Bereichen, die derzeit schon Grünflächen sind, und dies auch später bleiben, wird vorgeschlagen, dass alle 1.000 m² bzw. in sinnvollen Einteilungen (da die Bereiche flächenmäßig kleiner sind) mittels 15-25 Einstichen der Bodenhorizont der Tiefe 0,00 – 0,30 m untersucht wird.

Aufgrund der vorangegangenen hauptsächlich abfalltechnischen Untersuchungen ist nicht davon auszugehen, dass eine Gefährdung für den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch vorliegt. Belastete Bereiche im Umfeld der Tankanlagen (siehe oben) werden komplett ausgehoben.

Auf Basis dieser Erkenntnisse ergibt sich folgendes Einbaukonzept:

Im Bereich der geplanten Tiefgarage, der Wohngebäude und in einem Teil der Grünflächen wird die derzeit vorhandene Tragschicht/Auffüllung ausgebaut. Die Aushubmaterialien sind geotechnisch hochwertig und werden als Trag-/Foundationsschicht für die geplanten Bau-

maßnahmen benötigt. Die Aushubmaterialien werden gemäß LAGA M 20 beprobt und sollen bei Einstufung $\leq$ Z2 im SO-Bereich als Trag-Fundationsschicht unter versiegelten Flächen eingebaut werden.

Vorgeschlagener Untersuchungsumfang: alle 500 t eine LAGA-TR-Boden-Untersuchung. Die Untersuchungen sind erst zu einem späteren Zeitpunkt (zu Beginn der Erschließungsarbeiten) möglich. Bei den freizuräumenden Flächen erfolgt eine visuelle Abnahme auf eine vollständige Entnahme der Auffüllungen. Die für die Endgestaltung erforderlichen Auffüllmaßnahmen erfolgen mit Z0-Material nach LAGA TR Boden.

Ergänzende Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße vom 17.03.2021 zur bodenschutzrechtlichen Neubewertung

„Zur bodenschutzrechtlichen Neubewertung ergeben sich nachfolgende Hinweise:

Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Altablagerungen

Laut Planungsunterlagen ist der Rückbau der vorhandenen Bebauung sowie der Neubau eines Einkaufsmarktes und mehrerer Wohngebäude auf dem ehemaligen „Hofmeister-Gelände“ auf der Wollmesheimer Höhe 8 in Landau geplant. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Roth und Partner eine bodenschutzrechtliche Neubewertung vorgelegt.

Im Süden und Osten befinden sich noch versiegelte Straßen- und Verkehrsflächen, die noch zurückgebaut werden sollen. Es ist beabsichtigt vorhandene Z2-belastete Tragschichten vor Ort zu belassen und bautechnisch zu verwerten.

Eine Messstelle, die bis 1993 bestand, lieferte Daten über einen Flurabstand von ca. 24 m. Aus der hydrologischen Kartierung geht ebenfalls ein Flurabstand von mehr als 15m hervor.

Auf dem Gelände befanden sich folgende Tanks:

Bezeichnung	Nutzung
2 x 50 m ³ Tank	Heizöl
30 m ³ Tank	Heizöl
10 m ³ Tank	Diesel
Doppelmanteltank, ehern. Betriebstanksteile	Benzin und Diesel

Freimessung:

Die oberen 3 Tanks wurden ausgebaut und es sollte eine Freimessung gemäß ALEX Merkblatt 15 durchgeführt werden. Hierbei wurde bei allen 3 Tanks in der Grubensohle und den Grubenwänden mittels Einzelproben auf MKW freigemessen. Für den 30 m³ Tank und den 10 m³ Tank ergaben sich keine Auffälligkeiten bei der Freimessung auf MKW. Die Sohle der Grube des 10m³ Tanks wurde zudem auf AKW mittels Einzelproben freigemessen. Hierbei ergaben sich keine Überschreitungen. Beim Aushub der Grube der 2 x 50 m³ Tanks ergaben sich arganaleptische Auffälligkeiten. An der Wand Nord und der Sohle wurde der oSW 2 für MKW überschritten. Dieses Material wurde belassen. In der Grube wurde dann das anste-

henden Bodenmaterial ca. 0,5 m unterhalb der Grubensohle mittels einer Mischprobe (Boden-Grundwasser 3) auf MKW einmal im Feststoff und einmal im Eluat beprobt. Für diese Mischprobe ergab sich keine Überschreitung des oSW2. Eine Beprobung der Sohle und der Wände der Baugrube ergaben keine Auffälligkeiten für den Parameter AKW.

Ehemalige Tankstelle:

Die Tanktasse der ehemaligen Tankstelle ist noch vorhanden. Nach Ausbau der Tanktasse wird der dortige Untergrund noch auf MKW Kontaminationen untersucht. Der stillgelegte Tank der ehern. Betriebstanksteile soll im Untergrund verbleiben. Der Tank der ehern. Betriebstanksteile wurde durch 2 Rammkernsondierungen untersucht (RKS2 westlich ca. 2,5 m vom Domschacht entfernt und RKS1 östlich ca. 5 m von der Tankmitte). Diese wurden bis in eine Tiefe von 1,6 m bzw. 2,9 m labortechnisch in Einzelproben untersucht. Diese wurden auf die Parameter MKW, AKW, MTBE und PAK untersucht. Im Bereich der Straße bei RKS 2 in einer Tiefe von 0,6 m bis 1,1 m ergab sich für den Parameter PAK eine Überschreitung des oPW2 um das 5-fache. In einer Tiefe von 1,1 m bis 1,6 m wurde der oPW eingehalten. Aus Sicht des Gutachters ist der erhöhte PAK-Gehalt vermutlich auf vorhandene Asphaltbruchstücke zurückzuführen.

Boden-Grundwasser:

Zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurden 6 Bodenproben (3 in den Bereichen der 3 Tankgruben sowie aus weiteren Stellen im Untersuchungsgebiet) aus dem anstehenden Boden genommen. Hierbei wurde für die Untersuchung der Proben 1 bis 4 eine Mischprobe erstellt. Die Proben 5 und 6 wurden anhand von Einzelproben untersucht. Die Proben wurden auf die Grundparameter As, Pb, Cd, Cr, Cu, Ni, Hg, Zn, und Cyanide und die relevanten Parameter PCB, PAK, KW im Eluat beprobt. Lediglich BTXE wurde im Feststoff beprobt.

Gemäß den Ergebnissen der Untersuchung ist aus der Sicht des Gutachters keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu besorgen. Wie oben bereits beschrieben ergab sich für die Untersuchung des Bodenmaterials ca. 0,5 m unterhalb der Grubensohle bei der Freimessung der 2 x 50 m³ Tanks keine Überschreitung des oSW2.

Aufgrund eines Flurabstandes von ca. 24 m besteht hierbei laut Gutachter keine Gefährdung für das Grundwasser. In Kurzform wurde gemäß ALEX Merkblatt 13 eine Gefährdungsabschätzung bzw. Sickerwasserprognose angefertigt, aus welcher sich laut Gutachter keine Gefährdung des Grundwassers ergibt. Auch die geringfügige Überschreitung der Wandprobe Nord ist laut Gutachter als nicht grundwassergefährdend anzusehen.

Boden-Mensch:

Zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden die bereits vorhandenen Grünflächen entlang der südlichen Grenze der Fläche in sinnvollen Abschnitten mittels Handschürfen in Einzelproben beprobt. Die Bodenproben wurden auf die Grundparameter As, Pb, Cd, Cr, Cu, Ni, Hg, Zn, Cyanide, Phenol, Chlorid, Sulfat, Nitrat und Ammonium, sowie auf die relevanten Parameter MKW, PAK und PCB beprobt. Alle Parameter unterschreiten die Prüfwerte nach BBSchV und ALEX Merkblatt 02. Dort wo die Grünflächen erst im Zuge der Neubebauung hergestellt werden, ist ein vorheriger Ausbau der Auffüllung, eine Freimessung und eine Verfüllung mit unbelastetem Bodenmaterial geplant.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist aus Sicht des Gutachters eine Gefährdung nicht zu besorgen. Die untersuchten Bodenproben zeigen laut Gutachter keine Auffälligkeiten. Dort wo künftig Grünflächen hergestellt werden, sind seitens der Gutachters weitere Untersuchungen bzw. Freimessungen erforderlich.

Boden-Nutzpflanze:

Da laut Gutachter auf dem Gelände zukünftig keine Nutzpflanzen angebaut werden, wurden keine Untersuchungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze durchgeführt.

Untersuchungen im Bereich des Gartens, Flurstück 2180/10:

Um zu klären, ob die schotterartigen Auffüllungen auch nördlich des ehern. Hofmeistergeländes eingebaut wurden, wurde im südlichen Randbereich der Flurstücke 2180/10 und 2180/11 mittels Handbohrstock der Untergrund an 4 Stellen bis ca. 0,8 m u. GOK erkundet. Hierbei konnten keine anthropogenen Auffüllungen festgestellt werden. Der dort vorhandene Erdwall besteht laut Gutachter aus umgelagerten feinsandigen und schluffigen Böden mit Fremdbestandteilen von max. 3 % (Ziegel- und Keramikbruch). Somit ist laut Gutachter davon auszugehen, dass sich die Auffüllungen auf die ehemalige Betriebsfläche begrenzt.

Laut Gutachter ist noch nicht im Detail bekannt, wo belastetes Bodenmaterial belassen oder wo in den SO-Flächen unter versiegelten Bereichen Z2-Material eingebaut wird. Generell ist vorgesehen dieses Material unter dem Parkplatz, dem Marktgebäude und dem überdachten Parkplatz zu belassen.

Untersuchungsumfang:

Aus fachlicher Sicht ist der Umfang der Untersuchungen ausreichend und bildet den Sachverhalt genügend genau ab.

Bewertungsgrundlagen:

Zur Bewertung der chemoanalytischen Untersuchungen wurden die beurteilungsrelevanten Prüfwerte nach Merkblatt ALEX 02 herangezogen. Die Bewertung der Bodenproben erfolgte mittels orientierenden Prüfwerts (oPW2) bzw. Sanierungsprüfwert (oSW2) für Wohnbebauung aus dem ALEX Merkblatt 02 (S. 9). Dies ist aus fachlicher Sicht als sinnvoll zu betrachten, sofern keine beurteilungsrelevanten Prüfwerte nach BBodSchV für die jeweilige Fragestellung vorhanden sind.

Hinweis:

Zur Freimessung von Baugruben sind laut ALEX Merkblatt 15 eigentlich Mischproben zu untersuchen. Zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind eigentlich Einzelproben zu untersuchen.

Weiteres Vorgehen:

Überall dort wo im Zuge der Baumaßnahmen belastetes Bodenmaterial im Untergrund verbleibt ist aus fachlicher Sicht eine Versiegelung erforderlich. Details sind vom Gutachter zu planen und zur Abstimmung vorzulegen.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.“

4.3. 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 wohnungsnahe 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 Nahversorgungssituation (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 wohnungsnahe 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.

4.4. 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 Dimensionierung¹ und unter Status Quo-Bedingungen aus gutachterlicher Sicht nicht mit den landesplanerischen Rahmenvorgaben sowie den für die planungsrechtliche 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.

4.5. 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:

¹ 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.

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 Gewässerbiootope 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 Kulturfolger 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 Prädatordruck 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.

4.6. 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 Spitzenstunde 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.“²

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.

4.7. 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.

² 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
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.

4.8. 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.

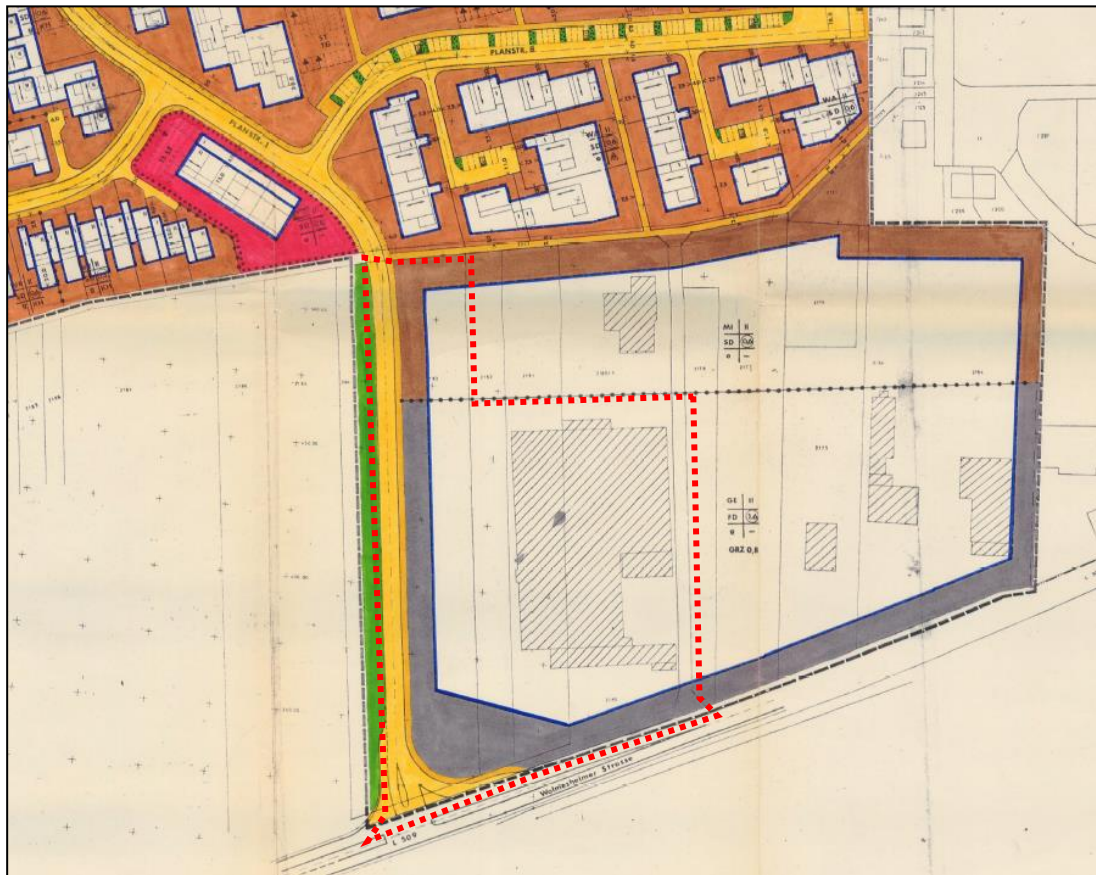
Der geplante Markt rückt mit einem Abstand von 12 Metern an die in diesem Bereich anbaufreie Wollmesheimer Höhe heran. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer hat hinsichtlich des Marktes einer Verringerung der Bauverbotszone auf 12 Meter zugestimmt. Diese städtebaulich und verkehrstechnisch begründete Unterschreitung 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.

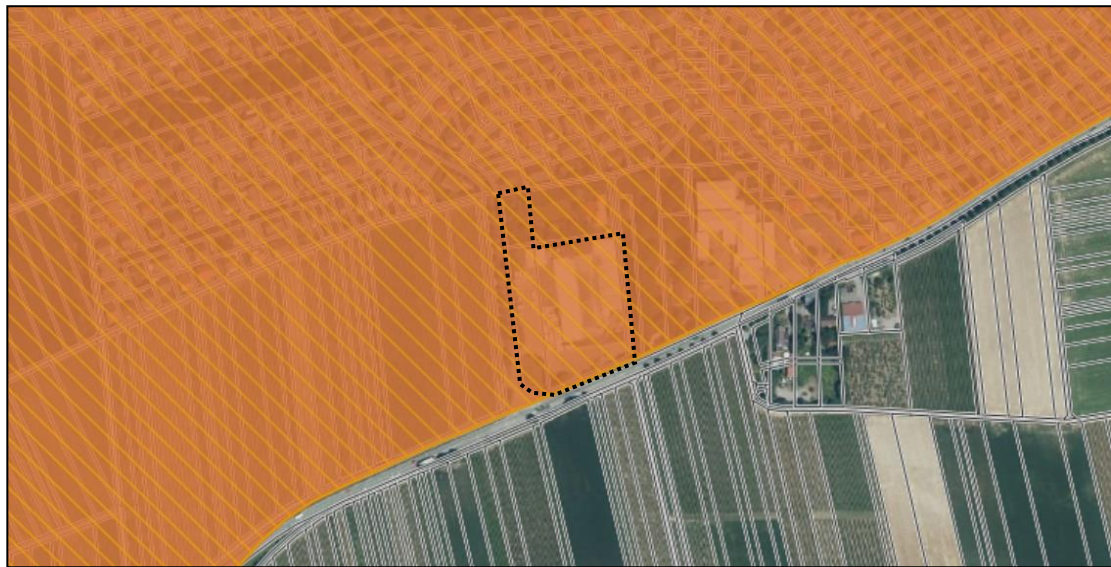
Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

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).



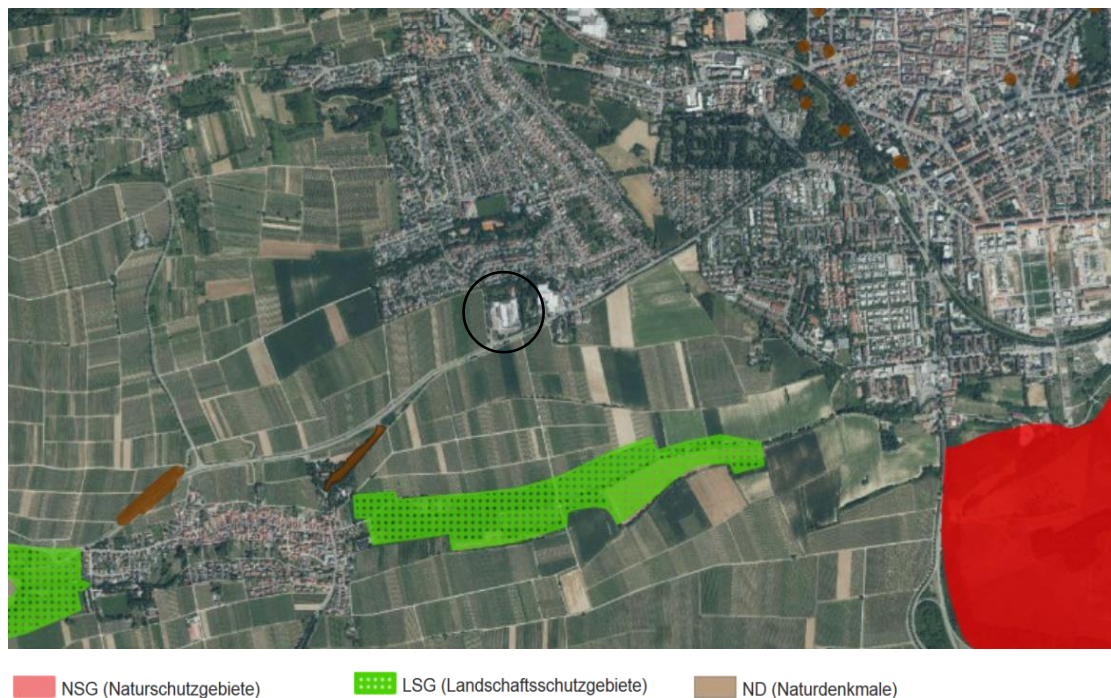
-  NTP (Naturpark)
-  NTP (Entwicklungszone)
-  NTP (Pflegezone)
-  NTP (Kernzone)
-  NTP (Stillezone in Entwicklungszone)
-  NTP (Stillezone in Pflegezone)
-  Biosphärenreservat (IUCN V)

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.

Der Planbereich befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu Bestandteilen des Flächen-denkmals „Westwall“. Als einheitliches Kulturdenkmal genießt der Westwall neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

Bei Bodeneingriffen ist demnach auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

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.

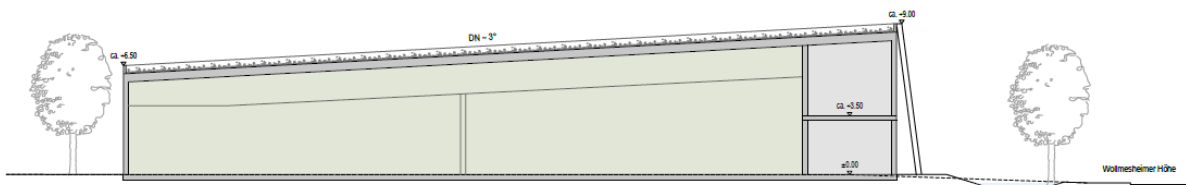
Unter den Gebäuden entlang der Hagenauer Straße wird eine durchgängige Tiefgarage errichtet, deren Zufahrt sich im Nordwesten des Plangebietes befindet. Eine Verlegung der Zufahrt weiter nach Süden (z.B. mittig unter die Baukörper) ist nicht möglich, da die notwendigen Verkehrsradien für die Ein- und Ausfahrt an anderer Stelle nicht ausreichend dimensioniert werden könnten. Zudem würde das Gefälle der Zufahrt aufgrund der vorhandenen topographischen Situation in der Hagenauer Straße, an der in diesem Bereich keine Änderung vorgesehen sind, zu steil werden. Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt noch weiter nach Süden (südlich der Baukörper) ist zur Vermeidung von Verkehrskonflikten nicht möglich, da sich in diesem Bereich bereits die Zufahrt von der Hagenauer Straße zum Sondergebiet sowie zur weiteren Bebauung befindet.

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.

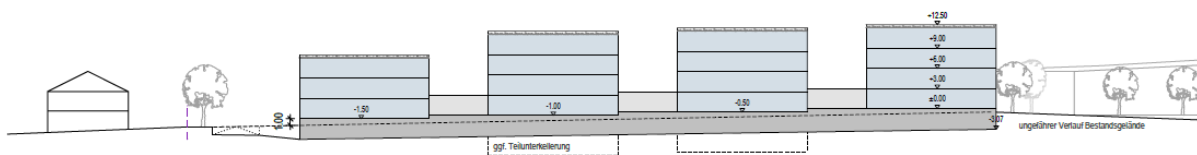
Im Westen des ehemaligen Hofmeister-Areals werden vier Wohngebäude errichtet: das nördlichste mit drei Geschossen, die drei südlichen mit vier Geschossen. Die zugehörigen Stellplätze werden als gemeinsame Tiefgarage angelegt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Hagenauer Straße in der nordwestlichen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

ten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Landau in der Pfalz genutzt werden.

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 Vorschriften 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 vor-

stellbar 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 ETRS89 / UTM Zone 32: x = 433814,97; y = 5448638,21) verortet.

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 Bebauungsplanes 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 Produktenfernleitung 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.

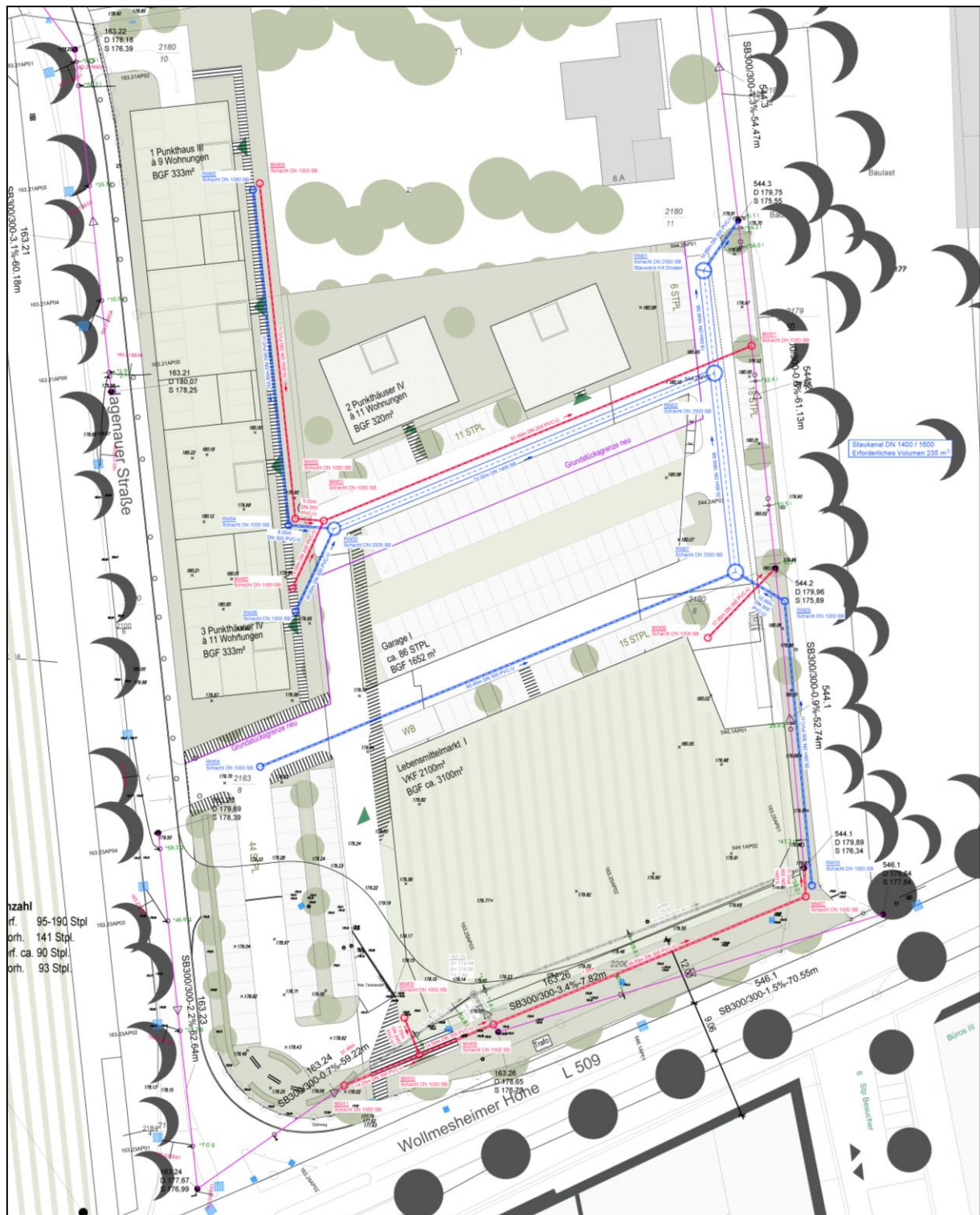
Die Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet können an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und auf dem Gelände zurückzuhalten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus geologischen Gründen nicht möglich (vgl. Bodengutachten 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.

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 dargestellt. 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 (Löss), 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 einem 30-jährigen Ereignis auf dem Grundstück. Das Ingenieurbüro Dilger hat ein Volumen von ca. 80 m³ errechnet.³

³ 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)

8.8. Brunnenbohrungen

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Hofmeister befinden sich zwei Brunnen, die in den 70er Jahren von der damaligen Bezirksregierung für Brauchwasserentnahme genehmigt waren. Bis 2013 wurden diese zur Trinkwassernutzung durch die Firma Hofmeister genutzt.

Die vorhandenen Brunnen sind zu lokalisieren um entweder fachgerecht zurückgebaut oder fachgerecht genutzt zu werden. Eine Wiederaufnahme der Nutzung dieser Brunnen muss in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben sowie unter Beteiligung der Wasserbehörden erfolgen.

Bei einer evtl. Nutzung ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass in der Nähe Altlasten gem. den vorgelegten Informationen vorhanden waren und die Brunnen vor Aufgabe Grenzwertüberschreitungen von Pestiziden und Keimbelastungen aufwiesen.

8.9. 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 4.7 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.

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 Schallschutzmaßnahmen 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 Fenstern 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.

8.10. 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 Hinweis ohne Festsetzungscharakter Berücksichtigung in den Bebauungsplanunterlagen.

8.11. 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 untermauert 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 Wohnraumanforderun- gen als auch den städtebaulichen Ansprüchen an die Gestaltung eines Stadteingangs Rech- nung 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 Anforderun- gen des geplanten Lebensmittelmarktes und den Anforderungen an das Orts- und Land- schaftsbild getroffen werden, insbesondere da an dieser Stelle der westliche Stadteingang von Landau neu gestaltet wird.

Die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes zur Bauverbotszone sind hierbei zu beach- ten.

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 ergehen vor dem Hintergrund, einerseits ein attraktives Quartier in einer exponierten Lage (neuer Stadtein- gang Südwest) zu schaffen und andererseits den Bedürfnissen der künftigen Bewohner, ih- ren 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 m ²
------------------------------	---------------------------

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.904 m ²
(Straßen, Rad- und Fußwege, Straßenbegleitgrün)	(19,7 %)

9.2. Bauflächen

Nettobauland	ca. 15.949 m ²
	(80,3 %)
davon Wohnbaufläche	ca. 6.148 m ²
	(38,5 %)
davon Sonderbaufläche	ca. 9.796 m ²
	(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 diesem 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.

Zudem führen die Festsetzungen zur Dachbegrünung zu einem entscheidenden Mehrwert hinsichtlich der Regenrückhaltung und wirken sich positiv auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus. Demnach resultieren aus der vorgesehenen Umnutzung des Standortes insgesamt keine externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen. Die besondere Gestaltung verbessert darüber hinaus die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

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 Landespflge

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 Abbiegespurten 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.

Im Zuge der bodenschutzrechtlichen Neubewertung wurden die Betriebstankstelle der Firma Hofmeister sowie unterirdische Tankanlagen untersucht. Nach Auskunft der SGD Süd vom 27.04.2020 weist die Fläche der Betriebstankstelle den Status ‚saniert‘ auf, sodass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Zu den unterirdischen Tankanlagen zählen drei Heizöltanks (2 x 50 m³ im Parkplatz und 30 m³ im Hof, ein Dieseltank mit 10 m³, welcher bereits 2009 gereinigt, stillgelegt und verfüllt wurde, sowie ein 50 m³ großer Tank der Betriebstankstelle (Diesel-/Benzin-Kombinutzung), welcher im April 2020 gereinigt und stillgelegt wurde.

Alle unterirdischen Tanks werden – soweit noch nicht erfolgt – gereinigt, stillgelegt und ausgebaut. Auch sämtliches potentiell mit Mineralöl belastetes Bodenmaterial wird ausgehoben und entsorgt. Es erfolgt eine Freimessung auf Grundlage von ALEX-Informationsblatt 05 und ALEX-Merkblatt 16. Eine Ausnahme bildet der 50 m³ Tank der Betriebstankstelle, in dessen Bereich 1999 die Sanierung erfolgte. Dieser soll im Untergrund bleiben und verfüllt werden.

Der Grundwasserspiegel ist bei ca. -24 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Aufgrund der sehr niedrigen Untergrunddurchlässigkeit (k_f -Wert $< 10^{-7}$ m/s) kann und wird keine Versickerung erfolgen. Es erfolgt auch kein „seitliches Ableiten“ von Oberflächenwasser in Grünflächenbereiche. Die abfalltechnischen Untersuchungen bei der umwelttechnischen Untersuchung des Baugrundes haben ergeben, dass aufgrund des Arsengehaltes (die Tragschicht stammt aus Albersweiler) die Tragschicht / Auffüllung in Z2 einzustufen ist. Für die Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind daher an drei Stellen im tieferen Untergrund (im Bereich des Tank- oder Kelleraushubs) und an drei Stellen, die auf den Gelände verteilt sind, unter der Tragschicht/Auffüllung vom anstehenden Boden Proben zu entnehmen und diese auf den Parameterumfang gemäß der Anlage 2 zu untersuchen, um potentielle Schadstoffeinträge (im Sickerwasser) aus der Auffüllung in den anstehenden Untergrund prüfen zu können.

Weiterhin sind einige Grünflächen bereits vorhanden (z. B. entlang der Wollmesheimer Höhe), wohingegen einige neu hergestellt werden müssen. Dort, wo die Grünflächen neu hergestellt werden, wird vorher die Tragschicht/Auffüllung komplett ausgebaut. Diese separaten Maßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt. Es erfolgt eine Freimessung, dass die Auffüllungen komplett dort ausgebaut werden. In den Bereichen, die derzeit schon Grünflächen sind, und dies auch später bleiben, wird vorgeschlagen, dass alle

1.000 m² bzw. in sinnvollen Einteilungen (da die Bereiche flächenmäßig kleiner sind) mittels 15-25 Einstichen der Bodenhorizont der Tiefe 0,00 – 0,30 m untersucht wird.

Aufgrund der vorangegangenen hauptsächlich abfalltechnischen Untersuchungen ist nicht davon auszugehen, dass eine Gefährdung für den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch vorliegt. Belastete Bereiche im Umfeld der Tankanlagen (siehe oben) werden komplett ausgehoben.

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 weitere 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 | 13.11.2020 |
| | | bis | 04.12.2020 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 12.11.2020 |
| 7. | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | | |
| | gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom | 20.11.2020 |
| | | bis | 04.12.2020 |
| 8. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | | |
| | gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 02.02.2021 |
| 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 | 09.02.2021 |
| | | bis | 19.03.2021 |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit | | |
| | gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 08.02.2021 |

-
- | | | | |
|-----|--|-----|------------|
| 11. | Beteiligung der Öffentlichkeit | | |
| | gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 PlanSiG in der Zeit | vom | 16.02.2021 |
| | | bis | 19.03.2021 |
| 12. | Erneute ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit | | |
| | gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 19.03.2021 |
| 13. | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit | | |
| | gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 PlanSiG in der Zeit | vom | 26.03.2021 |
| | | bis | 28.04.2021 |
| 14. | Satzungsbeschluss durch den Stadtrat | | |
| | gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am | |
| 15. | 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 | | |
| 16. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | | |
| | gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am | |
-

17. 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.