

**Stadt Landau** in der Pfalz

**Bebauungsplan**  
**"A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße /**  
**östlich Kleiner Platz ("Ufersche Höfe")"**

---

**Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag**

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

# STADT LANDAU IN DER PFALZ

## BEBAUUNGSPLAN "A16, ALTSTADTBLOCKBEREICH NÖRDLICH THEATERSTRASSE / ÖSTLICH KLEINER PLATZ ("UFERSCHE HÖFE")"



**LEGENDE**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1,0 Grundflächenzahl (Beispiel)

3,0 Geschossflächenzahl (Beispiel)

III + DVG Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)

DVG weiteres Vollgeschoss im Dachraum (siehe textliche Festsetzungen)

GHmax 4,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)

THmin/THmax 11,00m Traufhöhe als Mindest- bzw. Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)

FHmin/FHmax 15,00m Firsthöhe als Mindest- bzw. Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

a1/a2 abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

g geschlossene Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Baulinie

Stellung der baulichen Anlage als Hauptfirststrichung

Geschossweise Differenzierung, nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoss

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsfläche

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Quartiersplatz

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

mit Gehrecht zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

G Gehrecht (siehe textliche Festsetzungen)

**Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Anpflanzung Baum

**Sonstige Zeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vermessung in Meter (Beispiel)

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

zulässige Dachformen: SD=Satteldach, WD=Walmdach, FD=Flachdach, MD=Mansarddach (siehe textliche Festsetzungen)

eingeschränkt in Teilbereichen zulässige Dachform: FD=Flachdach (siehe textliche Festsetzungen)

**III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Kulturdenkmal (siehe textliche Festsetzungen)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Kulturdenkmal an Gebäude (siehe textliche Festsetzungen)

Gesamtensemble, das dem Denkmalschutz unterliegt; hier: Denkmalzone "Unterortplatz" und Denkmalzone "Festungsanlage" (siehe textliche Festsetzungen)

geschütztes Element innerhalb der Denkmalzone; hier: Gebäude Kramstraße 14 und Gartenmauer an Kramstraße 14

Werbeanlagensatzung vom 11. Dezember 2012 gemäß § 24 GemO und § 88 LBauO

Altstadtsatzung vom 12. November 2013 gemäß § 24 GemO und § 88 LBauO

**IV. HINWEISE**

Stadtbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Landau“ vom 26. Januar 2016 und Stadtbaugebiet „Östliche Innenstadt“ vom 15. Dezember 2009 gemäß § 171b BauGB

**V. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN**

Flurstück und Gebäude gemäß Kataster

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

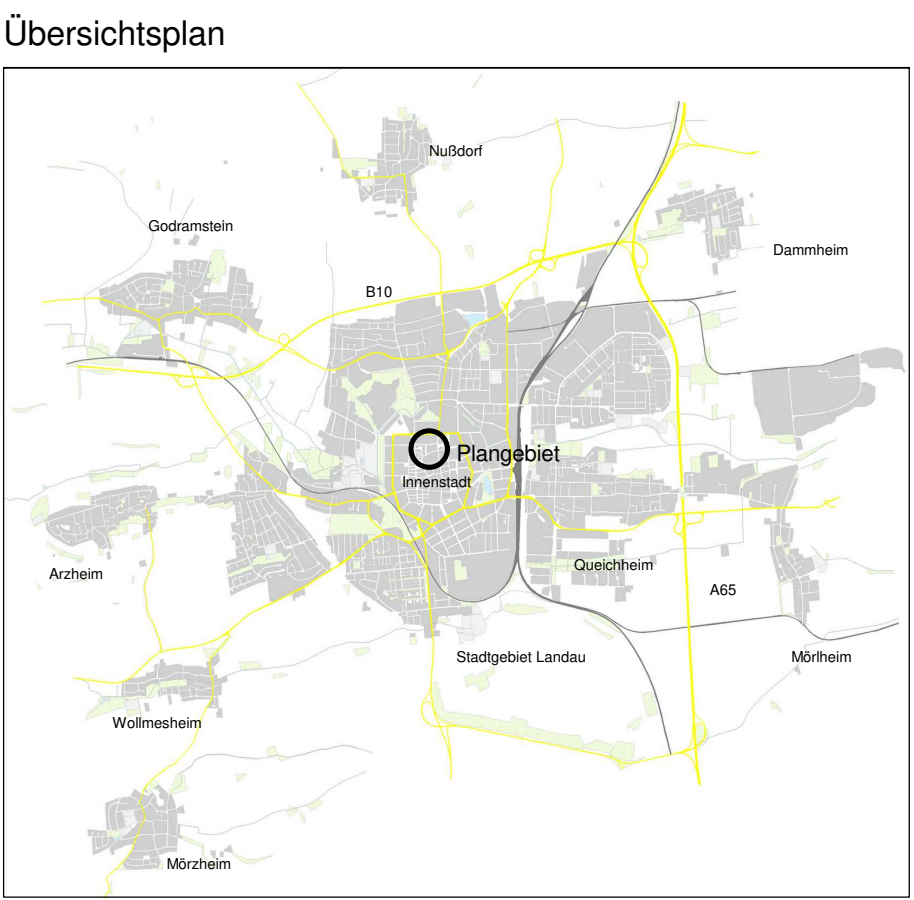
Vermessungspunkt mit vermessener Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (Beispiel)

geplanter Gebäudeabriss

Gebäude, die nicht mehr vorhanden sind

| VERFAHRENSVERMERKE                          |                                                                                                                         |     |            |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| 1.                                          | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)                                                                                |     |            |
| 1.1.                                        | Stadtrat                                                                                                                | am  | 23.06.2020 |
| 1.2.                                        | Ortsübliche Bekanntmachung                                                                                              | am  | 02.07.2020 |
| 2.                                          | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)                                 |     |            |
| 2.1.                                        | Mit Schreiben                                                                                                           | vom | 14.09.2020 |
| 2.2.                                        | Frist                                                                                                                   | bis | 06.10.2020 |
| 3.                                          | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)                                                           |     |            |
| 3.1.                                        | Ortsübliche Bekanntmachung                                                                                              | am  | 14.09.2020 |
| 3.2.                                        | Durchführung der Beteiligung                                                                                            | vom | 22.09.2020 |
|                                             |                                                                                                                         | bis | 06.10.2020 |
| 4.                                          | Entwurfs- und Offenlagebeschluss                                                                                        |     |            |
| 4.1.                                        | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen                                                                        | am  |            |
| 5.                                          | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) |     |            |
| 5.1.                                        | Mit Schreiben                                                                                                           | vom |            |
| 5.2.                                        | Frist                                                                                                                   | bis |            |
| 6.                                          | Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                                                       |     |            |
| 6.1.                                        | Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs                                                                   | am  |            |
| 6.2.                                        | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs                                                                         | vom |            |
|                                             |                                                                                                                         | bis |            |
| 7.                                          | Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)                                                                                   |     |            |
| 7.1.                                        | Stadtrat                                                                                                                | am  |            |
| 8.                                          | Ausfertigungsvermerk                                                                                                    |     |            |
| Landau in der Pfalz.<br>Die Stadtverwaltung |                                                                                                                         |     |            |
| Thomas Hirsch<br>Oberbürgermeister          |                                                                                                                         |     |            |
| 9.                                          | Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)                                                                   |     |            |
| 9.1.                                        | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses                                                                      | am  |            |
| 9.2.                                        | Inkrafttreten des Bebauungsplanes                                                                                       | am  |            |

- Einsichtsmöglichkeit in zitierte Richtlinien**
- Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN – Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Landau, Königsstraße 21, im Bürgerbüro Zimmer 2 zur Einsicht bereit gehalten.
- RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)**
- Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
  - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
  - Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).



### Bebauungsplan "A16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße / östlich Kleiner Platz ("Ufersche Höfe")"

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach §§ 88 LBauO sowie integrierter Grünordnungsplanung

Teil A - Planzeichnung Fassung zum Entwurf

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Landau

Anlage 1

Datum: 18.05.2021  
M 1:500

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

Blattgröße 1031x594 / Stand Kataster Juli 2019



**Stadt Landau** in der Pfalz

**Bebauungsplan**  
**"A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße /**  
**östlich Kleiner Platz ("Ufersche Höfe")"**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Entwurf**

Stand: 18. Mai 2021

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

## Inhaltsübersicht

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>                                                       | <b>4</b>  |
| 1 Art der baulichen Nutzung.....                                                                             | 4         |
| 2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                                             | 4         |
| 3 Bauweise.....                                                                                              | 6         |
| 4 Überbaubare Grundstücksflächen.....                                                                        | 6         |
| 5 Stellung baulicher Anlagen .....                                                                           | 6         |
| 6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen .....                                                        | 7         |
| 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft.....  | 7         |
| 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                                                                       | 7         |
| 9 Anlagen zur Solarenergienutzung .....                                                                      | 8         |
| 10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....                                       | 8         |
| <b>TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>                                                      | <b>10</b> |
| 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen.....                                              | 10        |
| 2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....                                                                  | 11        |
| 3 Werbeanlagen .....                                                                                         | 15        |
| 4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....                                                   | 19        |
| <b>TEIL C NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE<br/>FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB.....</b> | <b>20</b> |
| 1 Kulturdenkmale .....                                                                                       | 20        |
| 2 Altstadtsatzung .....                                                                                      | 20        |
| 3 Werbeanlagensatzung .....                                                                                  | 20        |
| <b>TEIL D ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>                                                     | <b>21</b> |
| 1 Artenschutz.....                                                                                           | 21        |
| 2 Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung .....                                                         | 22        |
| 3 Bodenschutz.....                                                                                           | 22        |
| 4 Brand- und Katastrophenschutz.....                                                                         | 23        |
| 5 Archäologie und Denkmalschutz.....                                                                         | 23        |
| 6 Kampfmittel.....                                                                                           | 25        |
| 7 Radonvorkommen und – vorsorge .....                                                                        | 26        |
| 8 Entwässerung .....                                                                                         | 28        |
| 9 Nachbarrecht .....                                                                                         | 29        |
| 10 Belange von Menschen mit Behinderung .....                                                                | 29        |

|           |                                                                                         |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>11</b> | <b>Stadtumbaugebiete „Aktives Stadtzentrum Landau“, „Östliche<br/>Innenstadt“ .....</b> | <b>29</b> |
| <b>12</b> | <b>Telekommunikation.....</b>                                                           | <b>29</b> |
| <b>13</b> | <b>Bergbau / Altbergbau .....</b>                                                       | <b>30</b> |
| <b>14</b> | <b>Boden und Baugrund.....</b>                                                          | <b>30</b> |
|           | <b>TEIL E PFLANZLISTEN .....</b>                                                        | <b>31</b> |
|           | <b>TEIL F VERFAHRENSVERMERKE .....</b>                                                  | <b>33</b> |

## **Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6a BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Das Urbane Gebiet wird in die Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 6, MU 7, MU 8 und MU 9 gegliedert.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig sind. Entlang der Theaterstraße sind Einzelhandelsbetriebe auch im ersten Obergeschoss zulässig.

Entlang der Theaterstraße sind im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilgebieten MU 1 bis MU 7 und MU 9 durch

- die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe bzw. Trauf- und Firsthöhe),
- die Grundflächenzahl (GRZ) und
- die Geschossflächenzahl (GFZ)

festgesetzt.

Im Teilgebiet MU 8 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Bestandsfestschreibung festgesetzt.

### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird auf max. 1,0 und die Geschossflächenzahl auf maximal 3,0 m festgesetzt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe wird als Maximalhöhe festgesetzt und kann nur um die für die Dachbegrünung notwendige Aufbauhöhe überschritten werden. Die First- und die Traufhöhen werden als Minimal- und als Maximalhöhe festgesetzt. Die Höhen ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die Gebäude-, First- und Traufhöhe definiert sich als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt an der das Grundstück erschließenden Seite in der Mitte der Fassade und

- der Oberkante der höchsten Wand (Attika) (Gebäudehöhe) bzw.
- dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung (Firsthöhe) bzw.
- dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung (Traufhöhe).

Der untere Bezugspunkt für die Bebauung entlang der Theaterstraße, der Kramstraße sowie dem Kleinen Platz ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in der Straßenmitte gemessen in der Fassadenmitte. Der untere Bezugspunkt für die Bebauung entlang des künftigen „Quartiersplatzes“ nördlich und westlich des Teilgebiets MU 7 a4 ist die in der Planzeichnung angegebene vermessene Geländehöhe. Für die weitere Bebauung bis zur Husarengasse ist der Bezugspunkt die gemittelte Höhe zwischen der voranstehenden Höhe und der Straßenhöhe am Westende der Husarengasse jeweils gemessen in der Fassadenmitte.

In den Teilgebieten MU1 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Technikaufbauten<sup>4</sup> um bis zu 1,0 m zulässig. Technikaufbauten, die hier die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen überschreiten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen.

In allen übrigen Teilgebieten sind Technikaufbauten in die Hauptgebäude zu integrieren.

Soweit in den Teilgebieten MU 1 die Errichtung von Treppentürmen und Erschließungswegen zu den angrenzenden Gebäuden vorgenommen wird, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,0 m überschritten werden, jedoch maximal bis zu der für die Erschließung der angrenzenden Hauptgebäude notwendigen Höhe.

---

<sup>4</sup> z. B. Antennen, Abluftrohre

Im Teilgebiet MU 3 sind im Blockinnenbereich, d.h. hinter einem Gebäude/einer Gebäudezeile entlang der Theaterstraße,<sup>5</sup> auch Flachdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,0 m zulässig.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als Angabe mit römischen Ziffern festgelegt.

Soweit die Nutzungsschablone des jeweiligen Teilgebietes den Zusatz ‚+DVG‘ enthält, ist das Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss zulässig.

## **3 Bauweise**

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

In den Teilgebieten MU 3 und MU 7 muss im Erdgeschoss an das Teilgebiet MU 1 angebaut werden. Das gilt entsprechend auch umgekehrt.<sup>6</sup> Für die anderen Grundstücksseiten und Geschosse sind die Vorschriften zur Bauweise gemäß der Nutzungsschablone bzw. gemäß der nachstehenden Definitionen zu beachten.

In den laut Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der abweichenden Bauweise ‚a1‘ sind die Gebäude an den Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand zu errichten, soweit Baulinien vorgegeben sind.

In den laut Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der abweichenden Bauweise ‚a2‘ dürfen die Gebäude an den Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet werden, die durch eine Baugrenze in der Planzeichnung vorgegeben sind.

## **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

An Baulinien muss angebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auch in geringfügigem Ausmaß ist entlang der straßenseitigen Baulinien unzulässig.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, ausgenommen Fahrradabstellflächen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## **5 Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch den Planeintrag der Firstrichtung festgesetzt.

---

<sup>5</sup> Hinweis: Für den Bereich entlang der Theaterstraße gelten die Bestimmungen der Altstadtsatzung, vgl. Teil B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

<sup>6</sup> Hinweis: darüberliegende Geschosse dürfen in der vertikalen Flucht des Anbaus errichtet werden

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenfirste sind von dieser Festsetzung ausgenommen, sofern sie sich der Hauptfirstrichtung räumlich klar unterordnen (z. B. durch Anschluss unter Hauptfirst) und 1/3 der Länge der Hauptfirstrichtung nicht überschreiten.

## **6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Ausführung des „Quartiersplatzes“ und der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“, soweit sie nicht landschaftsgärtnerisch bepflanzt ist, sowie die privaten Hofflächen, die zur Erschließung, und als Stellplatzflächen dienen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (weitfugig verlegtes Pflaster, Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster) auszuführen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind außerhalb der Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze nach der Baumaßnahme zu lockern, mit Oberboden zu versehen und dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

### **Regenwasserrückhaltung**

Die Flachdächer der Hauptgebäude sowie die untergeordneten Flachdachflächen sind für die Regenwasserrückhaltung zu verwenden. Hierfür ist auf mindestens 50 % der Flachdachflächen der Hauptgebäude und auf mindestens 90 % der untergeordneten Flachdachflächen ein Regenwasseranbau in der Drainschicht herzustellen. Ausgenommen davon sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> sowie Vordächer.

Untergeordnete Flachdachflächen sind die der Fluchttreppenhäuser außerhalb von Hauptgebäuden sowie frei stehende Überdachungen von Fahrradabstellplätzen.

## **8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## **9 Anlagen zur Solarenergienutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen der Neubauten mit geneigten Dächern im Blockinnenbereich sind zu mindestens einem Drittel der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

## **10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Anpflanzung von Bäumen**

Im Bereich des „Quartiersplatzes“ sind gemäß Planzeichnung mindestens zwei Bäume 2. Ordnung anzupflanzen. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort kann um bis zu 15 m abgewichen werden. Für die Baumpflanzungen ist jeweils ein mindestens 6 m<sup>2</sup> offenes Baumbeet oder eine Baumscheibe mit Belüftungssystem sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> gemäß FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen. Dabei ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate herzustellen oder zu verbessern.

Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu halten. Sollen die Baumscheiben überfahrbar ausgeführt werden, sind die Bäume in spezielle ‚Pflanzquartiere‘ zu setzen. Als Qualitätsuntergrenze der Bäume wird 3 x verpflanzt sowie ein Stammumfang von 18-20 cm bei Hochstämmen und eine Mindesthöhe von 300 cm bei Solitären festgelegt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

### **Fassadenbegrünung**

Die Fassaden beidseitig der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiersplatz" und entlang der Theaterstraße sind im Abstand von 20 m mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

Die Pflanzbeete müssen pro Bepflanzungsabschnitt mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m<sup>3</sup> betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zur Befestigung. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

## **Begrünung der Quartiersplätze**

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Grünanteil muss mindestens 10 % an der Gesamtfläche betragen. Hierbei können die oben festgesetzten Bäume, gemäß ihrem anzunehmenden Baumkronendurchmesser nach 10 Jahren Standzeit, angerechnet werden.

## **Dachbegrünung**

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % dauerhaft intensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Substratschichtdecke von mindestens 50 cm ist vorzusehen.

Die untergeordneten und flach geneigten<sup>10</sup> Flachdachflächen sind zu mindestens 90 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> sowie Vordächer. Eine durchwurzelbare Substratschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Untergeordnete Flachdachflächen sind die der Fluchttreppenhäuser außerhalb von Hauptgebäuden sowie frei stehende Überdachungen von Fahrradabstellplätzen.

## **Pflanzzeitpunkt**

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

## **Freiflächenplan**

Hinweis: Es wird dringend empfohlen, mit den Bauvorlagen einen qualifizierten Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 vorzulegen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten) und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil ist dort rechnerisch nachzuweisen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann diese Ausarbeitungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens gemäß § 1 der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (Bau- und PrüfVO) „Bauunterlagen für die Baugenehmigung“, dort Abs. 2, einfordern und sieht das regelmäßig als erforderlich an.

---

<sup>10</sup> Hinweis: hierunter werden Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad verstanden

## **Teil B      Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**Hinweis:** Für das Plangebiet gelten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Regelungen der nach § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz für die Stadt Landau in der Pfalz erstellten Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung) vom 12. November 2013 und der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße (Werbeanlagensatzung) vom 11. Dezember 2012, soweit im vorliegenden Bebauungsplan keine abweichenden bzw. zusätzlichen Regelungen getroffen werden.

### **FESTSETZUNGEN FÜR DIE VON ÖFFENTLICHEN STRASSEN, WEGEN UND PLÄTZEN AUS SICHTBAREN MASSNAHMEN**

#### **1    Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen**

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

Folgende abweichende und ergänzende Festsetzungen zur Altstadtsatzung werden getroffen:

##### Dachgestaltung

Die in den Teilbereichen zulässigen Dachformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (SD = Satteldach, WD = Walmdach, MD = Mansarddach, FD = Flachdach). In den Teilgebieten MU 1 sind nur Flachdächer (Decke über Erdgeschoss) zulässig.

Zu dem Vollgeschoss, dass mit Zusatz ‚+DVG‘ zulässig ist, wird bestimmt, dass dieses im Dachraum liegen muss (vgl. in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung).

Dächer über Fluchttreppenhäusern außerhalb von Hauptgebäuden sowie überdachte Fahrradabstellflächen außerhalb von Gebäuden sind mit einem Flachdach auszuführen.

Technische Anlagen sowie konstruktionsbedingte Randstreifen sind auf den untergeordneten Flachdachflächen auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig.

Untergeordnete Flachdachflächen sind die der Fluchttreppenhäuser außerhalb von Hauptgebäuden sowie frei stehende Überdachungen von Fahrradabstellplätzen.

Folgende ergänzende Festsetzungen zur Werbeanlagensatzung werden getroffen:

##### Werbeanlagentypen

Über die Festsetzung des § 5 (3) der Werbeanlagensatzung hinaus sind flächige Schaufensterbeklebung, z. B. matte, Struktur- oder Farbfolien oder atmosphärische Stimmungsbilder unzulässig.

**Hinweis: Da sich die Altstadtsatzung und die Werbeanlagensatzung lediglich auf die öffentlichen Straßen, Plätze und Wege beziehen, werden für die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Festsetzungen angepasst und als folgende Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.**

## **FESTSETZUNGEN FÜR DIE VON PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „QUARTIERSPLATZ“ AUS SICHTBAREN MASSNAHMEN**

### **2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die folgenden Festsetzungen gelten bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Modernisierungen, Instandsetzungen, Um- und Erweiterungsbauten bestehender baulicher Anlagen sowie bei Neubauten und beziehen sich auf die von als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wege- und Hofflächen im Blockinnenbereich aus sichtbaren Maßnahmen, sowie deren Auswirkungen auf die von dort aus sichtbaren Gebäude- und Dachansichten.

#### **2.1 Gestaltungsgrundsätze**

- 2.1.1 Auf die im Folgenden aufgezählten, das Ortsbild prägenden Gebäude und Ensembles ist in besonderem Maße, auch im Blockinnenbereich, Rücksicht zu nehmen: Kramstraße 8, 10 und 14, Theaterstraße 11, 13, 15, 17 und 19 sowie Kleiner Platz 9.
- 2.1.2 Neue Elemente, wie Fenster, Vorbauten, Schaufenster, Toröffnungen oder Garagen müssen in Bezugnahme auf die jeweilige Gebäudegliederung ausgebildet werden.  
  
Die sichtbaren Bauteile sind bei historischen Gebäuden mit ortstypischen traditionellen Materialien auszuführen.
- 2.1.3 Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie entsprechend gestaltete Ladenzonen (Eingänge und Schaufenster), Gliederelemente (Lisenen, Gesimse und Fenstereinfassungen), Hauseingänge (Türeinfassungen, Türblätter und zugehörige Treppenstufen), Zuganker (besonders Ankerzahlen), Wappen- und Schlusssteine, Inschriften, Figuren, Konsolen u. ä. sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und dürfen nicht durch Fassadenadditionen ver- bzw. entstellt werden.

#### **2.2 Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten und Dachöffnungen**

- 2.2.1 Die in den Teilbereichen zulässigen Dachformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (SD = Satteldach, WD = Walmdach, MD = Mansarddach, FD = Flachdach). In den Teilgebieten MU 1 sind nur Flachdächer (Decke über Erdgeschoss) zulässig.  
  
Dächer über Fluchttreppenhäusern außerhalb von Hauptgebäuden sowie überdachte Fahrradabstellflächen außerhalb von Gebäuden sind mit einem Flachdach auszuführen.
- 2.2.2 Zu dem Vollgeschoss, dass mit Zusatz „+DVG“ zulässig ist, wird bestimmt, dass dieses im Dachraum liegen muss (vgl. in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung).

2.2.3 Sattel - und Walmdächer sind mit einer Neigung von mindestens 45° auszubilden.

Bei Mansard- und Mansardwalmdächern muss die Mansarde eine Neigung zwischen 65° und 75° aufweisen und über konstruktive Aufschieblinge an die Traufe angeschlossen werden.

2.2.4 Für geneigte Dächer sind als Deckmaterialien nur Ziegel in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen, matt oder Naturschiefer zugelassen.

2.2.5 Flachdächer sind zu begrünen. Flachdächer mit einer Fläche kleiner 5 m<sup>2</sup> können auch bekiest werden.

Eindeckungen aus Wellblech, Welleternit, und Kunststoffen jeglicher Art sind ausgeschlossen.

Für besondere Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Dachtürmchen oder andere Schmuckelemente können daneben Kupfer- oder Zinkblech zugelassen werden.

2.2.6 Dachüberstände über 20 cm am Ortgang und über 40 cm an der Traufe sind unzulässig.

2.2.7 Dachrinnen, Fallrohre, Kehlbleche u. ä. sind nur in Kupfer- oder Zinkblech zulässig.

2.2.8 Bei den unter 2.1.1 aufgeführten Gebäuden muss die bauzeitliche Bedachungsart in Material und Form verwendet werden. Dies gilt auch für die Dacheindeckung der Gauben. Trockenfirste und Ortgangziegel sind dabei unzulässig, sofern sie nicht nachgewiesen bereits bei Erbauung verwendet wurden.

2.2.9 Die Dachaufbauten einer Reihe sind einheitlich auszubilden.

Sie müssen an der Traufe mindestens um 40 cm hinter die Fassadenflucht zurückspringen, geschossweise in einer Reihe angeordnet werden und im Achsbezug zur Fassadengliederung stehen. Gauben dürfen nicht in die Dachfläche eingeschnitten sein. Mindestens eine Ziegelreihe muss unterhalb der Gauben durchgeführt werden. Der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang (gemessen ab Giebelwand) muss mindestens 1 m betragen und das Dach der Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m (gemessen in der Dachschräge) unterhalb des Hauptfirstes anschließen.

Dachaufbauten, die in zweiter Reihe bzw. über dem Dachbruch (bei Mansarddächern) angeordnet sind, dürfen eine Öffnungsfläche im Rohbaumaß von maximal 1,00 m<sup>2</sup> aufweisen und müssen sichtbar kleiner sein als die Gauben in der ersten Reihe.

Die Gesamtlänge aus der Summe der Breiten der Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Frontlänge des Daches, in zweiter Reihe bzw. über dem Dachbruch (beim Mansarddach) nicht mehr als ein Viertel der zugehörigen Frontlänge des Daches betragen.

Gauben mit mehr als zwei Fenstern sind unzulässig.

2.2.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.2.11 Nebengiebel, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind zulässig. Sie müssen mindestens 0,6 m (gemessen in der Dachschräge) unterhalb des Hauptfirstes anschließen.

2.2.12 Dachflächenfenster sind nur in rechteckig stehenden Formaten zugelassen und müssen geschossweise in gleicher Höhe angeordnet und einheitlich ausgebildet

werden. Die Gesamtlänge aus der Summe der Breiten darf dabei maximal ein Drittel der zugehörigen Frontlänge des Daches abzüglich der Dachaufbauten betragen.

- 2.2.13 Die Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern in einer Reihe ist zulässig, wenn der Abstand zwischen den Elementen mindestens die Breite des größten Elements beträgt.

## **2.3 Fassaden**

- 2.3.1 Die Außenwände sind in Bekleidung, Putz und Farbgebung in Rücksicht und Bezug auf die Eigenart des jeweiligen Straßen- und Platzbildes auszubilden.
- 2.3.2 Bei den unter 2.1.1 aufgeführten Gebäuden und Ensembles ist das jeweils vorhandene Fassadenbild bzgl. bauzeitlicher Gliederung, Oberflächen, Werkstoffe und Bekleidung zu wahren. Dabei sind Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen zu erhalten und erforderlichenfalls wiederherzustellen.
- 2.3.3 An Gebäuden, die vor 1940 errichtet wurden, sind aus entsprechender Zeitstellung vorhandene Sockel zu erhalten. Durchbrüche sind lediglich für Hauseingänge zulässig.
- 2.3.4 Rau-, Struktur- und Edelputze sind, sofern an den jeweiligen Gebäuden nicht als bauzeitlich nachweisbar, unzulässig. Abgesehen von bauzeitlich nachweisbaren Putzen sind an Gebäuden, die vor 1940 errichtet wurden, ausschließlich glatt aufgezogene Kellen- oder Filzputze mit einer Zuschlagskörnung von max. 2 mm zulässig. Ansonsten ist der Außenputz regionaltypisch als Feinputz, als glattgescheibter Putz oder als Kratzputz auszuführen.
- 2.3.5 Putzflächen, Faschen, Sockelzonen u. ä. sind – sofern nicht anders über historische Befunde nachweisbar – in regional üblichen erdfarbenen Tönen oder gebrochen weißen, grauen sowie in allen anderen Farbtönen in ihrer jeweils aufgehellten Mischung (mit einer Sättigung von max. 20 und einem Helligkeitsbeiwert von mindestens 40% (vgl. Glossar und Erläuterungen), zu halten.

Hochglänzende, fluoreszierende und reflektierende Farbanstriche, sowie Leucht- und Signalfarben (wie z. Bsp. RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 1016, RAL 3001) sind unzulässig.

Vorhaben zur Veränderung der Farbgebung sind mit dem Stadtbauamt vorab rechtzeitig zu bemustern.

Neben dem ortsüblichen roten und gelben Sandstein ist für Tür und Fenstergewände, Gesimse, Sockel und ähnliche Fassadengliederungen an untergeordneten Bauteilen auch Werkstein zulässig, der sich diesem Material in Farbe und Struktur angleicht.

- 2.3.6 Glänzende Anstriche, Bekleidungen mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas oder Kunststoffen jeglicher Art, groß gemusterte Putzflächen, Beton-Ornamentsteine und Materialimitationen (z. B. Holz- und Ziegeldekor), rustikale Holzteile sowie Faserzementplatten sind unzulässig. Dies gilt auch für optisch ähnlich wirkende Materialien.

Absturzsicherungen an Dachrändern von Flachdächern sind mind. 40 cm vom Dachrand zurück zu setzen. Sie sind licht- und luftdurchlässig auszuführen. Geschlossene Brüstungen und Geländerbekleidungen sind ausgeschlossen.

Alle übrigen Absturzsicherungen und Brüstungen sind licht- und luftdurchlässig auszuführen. Geschlossene Elemente dürfen nur untergeordnet verwendet werden. Glänzende Anstriche und Bekleidungen, Bekleidungen aus Kunststoffen, Materialimitationen, satiniertem, matt foliertem, Milch- oder optisch ähnlich wirkendem Glas von Absturzsicherungen und Brüstungen sind unzulässig.

- 2.3.7 Fenster sind nur als Stulpfenster in rechteckig stehenden Formaten zugelassen. Davon abweichende Fensterformate sind in Neubauten und nach 1940 errichteten Gebäuden untergeordnet zulässig. Glänzend eloxierte Fensterrahmen und verspiegelte Fenstergläser sind unzulässig.

Anordnung, Teilung und Gestaltung der Fenster sind entsprechend dem Gebäudetypus und dem bauzeitlich typischen Stil zu erhalten oder auszuführen. In Neubauten und nach 1940 errichteten Gebäuden sind neben den ortstypischen brüstungshohen Fenstern auch bodentiefe Fenster zulässig.

Sprossen sind entweder als durchgängige, glasteilende oder aufgeklebte Sprossen (Wiener Sprosse) auszuführen. Zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind unzulässig. Bei Neubauten kann auf Sprossen verzichtet werden.

Bei vor 1940 errichteten Gebäuden und Ensembles sind Fenster in heimischem Holz handwerksgerecht, konstruktiv möglichst schlank und mit traditionell ausgebildetem Wetterschenkel auszuführen. Innerhalb von Schaufensterzonen dieser Gebäude sind Metallfenster alternativ zulässig.

Bei der Erneuerung von Fenstern in den in der Anlage besonders ausgewiesenen Gebäuden ist bzgl. der Flügel- und Sprossenteilung auf einen zur Bauzeit kennzeichnenden Fenstertyp zurückzugreifen.

Abweichende bauzeitliche Fensterformen der Fassade (Segmentbogenfenster, Ovalfenster, Bogenfenster, Lukenöffnungen) sollen erhalten bleiben.

Hauseingänge und Tore sind als gestemmte oder aufgedoppelte Holztüren oder in Metall gemäß Bestand bzw. bauzeitlicher Vorbilder so auszubilden, dass die gestalterische Einheit der baulichen Situation gewahrt bleibt (Material, Farbe, Maßstäblichkeit, Form). Tore sollen als doppelflügelige Drehtore oder Schiebetore angefertigt werden.

- 2.3.8 Vorhandene Klappläden und Holzrollläden sind zu erhalten. Rollläden, Raffstores und Rollos dürfen an Lochfassaden im aufgerollten Zustand nicht sichtbar sein.

- 2.3.9 Vordächer sind nur innerhalb der Erdgeschosszone und als transparente Glasdächer zulässig. Sie dürfen Elemente der Fassadengliederung nicht verdecken und sind in der Größe dem zu überdeckenden Fenster bzw. der zu überdeckenden Wandöffnungen anzupassen. Ihre Vorderkante muss parallel zur Fassade verlaufen. Um- bzw. Aufkantungen der Glasebenen dürfen nicht vorgenommen werden. Die Auskragung darf maximal 1,20 m betragen. Die Einfassung des Glasdaches ist so filigran, wie technisch möglich, auszubilden.

Glasdächer dürfen eine Neigung von 15° nicht übersteigen.

Terrassenüberdachungen sind unzulässig.

- 2.3.10 Markisen und Sonnensegel sind nur als Flachmarkisen mit nicht glänzendem und nicht reflektierendem Spannungsmaterial zulässig. Korb- und Tonnenmarkisen

sind nicht zulässig. Sie dürfen Elemente der Fassadengliederung nicht überdecken. Die Länge der Markisen muss Bezug auf die jeweilige Gebäudegliederung nehmen.

Sie dürfen eine Neigung von 15° nicht übersteigen.

Alle Markisen und Sonnensegel eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten und farblich auf Gebäudefarbe und Straßenbild abzustimmen. Leucht- und Signalfarben sind ausgeschlossen.

Kombinationen von Vordächern und Markisen sind unzulässig.

## **2.4 Antennen**

- 2.4.1 Antennen, insbesondere Parabolantennen, sowie die dazugehörigen Kabel und Befestigungen dürfen nur an nicht einsehbaren Dachflächen und Fassaden angebracht werden. Dabei scheiden auch Firste und Pultdachabschlüsse als Anbringungsorte aus.
- 2.4.2 Sollten von der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht einsehbare Standorte für Antennen nach Abs. 1 aus technischer Sicht nachweislich ausscheiden, so kann auf Antrag ausnahmsweise die Errichtung einer als Sammelanlage ausgelegten Antenne (Bündelung der Einzelanlagen auf einen Standort) auf der einsehbaren Dachfläche zugelassen werden. Sie sind farblich (matt) an die umgebenden Materialien anzugleichen, um sich optisch besser einzufügen.

## **2.5 Schornsteine und Lüftungsschächte**

- 2.5.1 Edelstahlschornsteine und Lüftungsschächte sind an den von der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus nicht einsehbaren Fassaden anzubringen.
- 2.5.2 Sollten von der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht einsehbare Standorte für Schornsteine und Lüftungsschächte nach Abs. 1 aus technischer Sicht nachweislich ausscheiden, so kann auf Antrag ausnahmsweise die Errichtung im einsehbaren Bereich zugelassen werden, wenn die Schornsteine und Lüftungsschächte gerade nach oben geführt und durch matten Farbauftrag der Fassade angeglichen werden. Dabei dürfen sie nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

## **3 Werbeanlagen**

Die folgenden Festsetzungen gelten bei Errichtung, Änderung oder Erneuerung von Werbeanlagen und von Warenautomaten nach § 52 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung.

Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe, Beruf oder Veranstaltungen dienen und von der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Fahnen, Spanntransparente, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Licht- und akustische Werbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen, welche offensichtlich dem Zweck der Werbung dienen.

### 3.1 Allgemeine Anforderungen

- 3.1.1 Sämtliche Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten sind durch Materialwahl, Größe, Farbe, Proportion, Gliederung, Konstruktion und Anbringung, Lichtwirkung und Plastizität, Schriftart bzw. -größe so auszubilden, dass sie die Eigenart des jeweiligen Straßen- und Platzbildes nicht verändern oder stören und sich in die Fassade des Einzelgebäudes einfügen. Sie müssen sich der Fassadengestaltung unterordnen.

Unzulässige Werbeanlagen sind insbesondere:

- die ungeordnete oder regellose Anbringung, die Überlagerung von Fassadengliederungen (Gesimse, Pilaster, Risalite, Rahmungen, Fenster, historische Hauszeichen oder Inschriften u. ä.) oder auf Nachbargebäude übergreifende Anlagen.
- die störende Häufung (je nach Größe bereits bei der ersten Wiederholung möglich).
- die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht- und Signalfarben wie z. Bsp. RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 1003, RAL 1016, RAL 2010, RAL 3001, RAL 5005, RAL 6032, RAL 9004.
- die Verwendung von Leuchtkästen in den Schaufenstern, Blinklichtern, laufenden Schriftbändern, von im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen, sowie Lichterketten, Lichtbändern, Leuchtkonturen, Fahnen, Fahnentransparenten und Spannbändern mit Werbung. Ausgenommen hiervon sind die Advents- und Weihnachtszeit (eine Woche vor dem ersten Advent bis zum 06. Januar), sowie Festveranstaltungen. Hier können ausnahmsweise Transparente, die Hinweise auf Sonderveranstaltungen geben, für die Dauer von bis zu vier Wochen auf Fassadenflächen zugelassen werden.
- die Verwendung von Spiegeln.
- die Lichtflutung von Fassadenansichten oder Gebäuden, welche über die Beleuchtung von Werbeanlage hinausgeht. Ebenso das Hinterleuchten ganzer Schaufensteranlagen durch nach Außen wirkendes grelles oder flackerndes Neonlicht, Werbebildschirme, Bild und Lichtprojektionen, Farbwechselspiele. Hier-von nicht erfasst ist die vereinzelte Aufstellung von Bildschirmen in einem Abstand von > 50 cm hinter der Scheibe, deren Inhalte nicht störend, d.h. lichtflutend oder -flackernd auf den öffentlichen Raum wirkt.
- Akustische Werbung.

- 3.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- 3.1.3 Mit der Werbeanlage soll hauptsächlich auf den Namen und die Art des Betriebes (Eigenwerbung) hingewiesen werden.

- 3.1.4 Für jede Nutzungseinheit sind höchstens eine Flachwerbeanlage und eine Auslegerwerbeanlage zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies für jede Straßenfassade. Bei großflächigen Nutzungseinheiten in größeren Gebäudekomplexen kann auch eine größere Anzahl zugelassen werden.

- 3.1.5 Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile und Wandflächen sind in ihren Vorzustand zu versetzen.

### **3.2 Werbeanlagentypen**

- 3.2.1 Ausschließlich zulässig sind:

- vertikale, d. h. senkrecht zur Fassade auskragende Ausleger (Auslegerwerbeanlagen) und
- waagerechte Einzelbuchstaben oder Schriftzüge (Flachwerbeanlagen), die auf die Fassade aufgemalt, unmittelbar am Gebäude befestigt oder mittelbar auf ein oder zwei identischen flach am Gebäude liegende Trägerschienen befestigt sind. Trägerschienen sind so filigran und unauffällig als möglich auszubilden. Ihre Höhe (bei zwei Schienen die Summe beider Höhen) ist auf das unbedingt notwendige Maß, höchstens jedoch auf 5 cm zu beschränken.

Das Anlegen farbiger Flächen oder Trägerplatten als Hintergrund für Schriftzüge und Logos ist unzulässig.

- 3.2.2 Den Schriftzug ergänzende malerische oder plastische Elemente (Logos oder Plaketten, welche den Hinweis auf das jeweilige Corporate Identity bzw. das Gewerbe geben) sind bei Flach- und Auslegerwerbeanlagen bis zu einem Flächenanteil von 20% der Gesamtwerbefläche zulässig. Maßgebend ist die Umrandung der Schriftzüge.

- 3.2.3 Schaufensterbeklebungen und -beschriftungen für Werbezwecke sind einschließlich farbiger Hinterlegung als ein zusammenhängender Flächenanteil von bis zu 20 % bezogen auf die Fläche des jeweiligen Schaufensters zulässig. Es darf nur die Glasfläche beklebt werden.

Die Beklebung und Plakatierung von Eingangstüren und Toren zu Werbezwecken ist unzulässig.

### **3.3 Anbringung, Gestaltung und Größe von Werbeanlagen**

- 3.3.1 Parallel zur Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) bestehend aus waagerechten Einzelbuchstaben oder Schriftzügen dürfen – sofern nicht als Schaufensterbeschriftung ausgebildet – mit ihrer Oberkante nur bis 0,20 m unter die Unterkante der Fenstereinfassung oder der Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses reichen.

Waagerechte Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Waagerechte Schriftzüge dürfen mehrzeilig angeordnet werden, wenn die Gesamthöhe der Werbeanlage nicht mehr als 50 cm beträgt.

Die Länge der einzelnen Flachwerbeanlage ist auf höchstens 6 m begrenzt.

Die Summe der Längen der Flachwerbeanlagen darf maximal zwei Drittel der Breite der jeweiligen Fassadeneinheit betragen.

- 3.3.2 Senkrecht zur Gebäudefassade angeordnete Werbeanlagen (Auslegerwerbung) dürfen einschließlich der Befestigung nicht mehr als 0,80 m auskragen. Ihre Höhe darf 1,60 m, ihre Stärke 0,10 m und ihre Gesamtfläche 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

An Erdgeschossen mit Geschosshöhe unter 3,50 m und über dem 1. Obergeschoss sind Auslegerwerbeanlagen unzulässig. An den übrigen Erdgeschossen beträgt die lichte Durchgangshöhe 2,50 m bis zur Unterkante der Werbeanlage.

Filigrane Metallauslegerschilder (handwerklich gefertigt oder als traditionelle Zunft- und Innungszeichen) sind bis zu einer Gesamtausladung von 1,30 m x 1,30 m zulässig, wenn die aus den Einzelementen gebildete geschlossene Fläche 0,80 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

- 3.3.3 Ausleger sind (in der Frontalansicht) mit Mindestabständen von 10 cm zu wichtigen Fassadenelementen anzuordnen und dürfen Fenster und Öffnungen nicht verdecken oder überschneiden.
- 3.3.4 Die Farben aller Werbeanlagen eines Gebäudes müssen farblich aufeinander und auf die Gebäudefarbe selbst abgestimmt sein.

### **3.4 Beleuchtung von Werbeanlagen**

- 3.4.1 Eine Anstrahlung der Werbeanlagen kann nur durch eine verdeckt oder unauffällig angebrachte Lichtquelle erfolgen. Leuchtwerbungen sind nur als durchscheinende Schriften oder Symbole zulässig, wenn sie aus Einzelbuchstaben oder Einzelsymbolen angefertigt sind. Einzelbuchstaben und Einzelsymbole können auch hinterleuchtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen durch am Gebäude angebrachte ausladende nicht mit der Werbeanlage selbst verbundene Strahler ist unzulässig.

Leuchtkästen sind unzulässig.

- 3.4.2 Kabel und sonstige Einrichtungen zum Betreiben der unter (1) beschriebenen Lichtquelle sind verdeckt anzuordnen.
- 3.4.3 Als Lichtfarben sind nur weiße Töne (Warmweiß < 3300 Kelvin, Neutralweiß 3300-5000 Kelvin und Tageslichtweiß >5000 Kelvin) und blendungsfreies Licht zulässig.
- Farbwechselnde Anlagen sind unzulässig.

### **3.5 Hinweisschilder**

- 3.5.1 Einzelhinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind nur an der Einfriedung oder Hauswand befestigt und nur bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.5.2 Freistehende Einzelhinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind im Blockinnenbereich unzulässig.
- 3.5.3 Sammelhinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.5.4 Hinweisschilder dürfen nicht an oder vor Erkern, Balkonen, Gesimsen oder ähnlichen Fassadenelemente angebracht werden.

### **3.6 Schaukästen**

Schaukästen sind bis zu einer Größe von max. 0,50 m<sup>2</sup> zulässig und dürfen nur um max. 0,10 m Tiefe in den öffentlichen Raum hineinragen. Je Gebäude sind zwei gleichartige (Größe, Farbe, Material) Schaukästen zulässig.

### **3.7 Plakatanschlagtafeln, Werbefahren**

Plakatanschlagtafeln und Werbefahren (sofern es sich nicht um Auslegerwerbung im Sinne des § 5 Abs. 2 handelt) sind unzulässig.

### **3.8 Warenautomaten**

Warenautomaten sind im Blockinnenbereich unzulässig.

## **FOLGENDE FESTSETZUNGEN GELTEN FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET**

## **4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

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

### **Einfriedungen**

Alle privaten Grundstücke sind zu öffentlichen Flächen hin mit Mauern oder laubtragenden Schnitthecken einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,25 m nicht überschreiten.

Mauern sind in Sandstein oder Ziegel, durchgängig oder mit Sockel, Mauerpfeilern und dazwischen eingehängten Zäunen aus Metall (z. B. Staketenzaun) auszuführen. Stabmattenzäune und Maschendrahtzäune sind unzulässig.

### **Gestaltung von Abstell- und Sammelplätzen für Müll- und Wertstoffcontainer**

Abstellräume, Kellerersatzräume, Trafostationen, Klimageräte sowie Abstell- bzw. Sammelstellen für Müll- und Wertstoffcontainer sind in die Gebäude zu integrieren.

### **Gestaltung der freistehenden Überdachungen von Fahrradabstellplätzen**

Freistehende Überdachungen von Fahrradabstellplätzen sind als offene filigrane Stahl- oder Holzkonstruktion auszuführen.

## **Teil C Nach anderen rechtlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1 Kulturdenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich fünf Kulturdenkmale. Zwei davon sind Einzelanlagen, eines ist Teil eines Gesamtensembles das dem Denkmalschutz unterliegt. Zwei Gesamtensembles betreffen den Geltungsbereich gesamt bzw. teilweise. (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz, 21. November 2019, S. 6, 7, 18).

Die Lage der Kulturdenkmale im Plangebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **2 Altstadtsatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung). Die Satzung ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die Lage des Plangebiets im Geltungsbereich der Altstadtsatzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **3 Werbeanlagensatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße (Werbeanlagensatzung). Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die Lage des Plangebiets im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **Teil D      Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

### **1    Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmege-  
nehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Gebäudeabrisse im Zeitraum März bis Oktober sind nur bei vorheriger Begutachtung und ökologischer Baubegleitung durch fachkundiges Personal möglich.

Für nähere Erläuterungen wird auf die Umweltinformation „Geschützte Tierarten an baulichen Anlagen – Merkblatt für Bauherren und Architekten“ der Stadt Landau in der Pfalz verwiesen.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und anderen Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar allgemein zulässig. Rodungen außerhalb dieses Zeitraums bedürfen der vorherigen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.
- Darüber hinaus ist bei Baumfällungen vor Beginn der Durchführung immer durch einen Fachmann eine Überprüfung von Höhlen, Spalten und Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen. Diese sind hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugetieren wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer zu überprüfen. Bei einem möglichen Verdacht oder Hinweis ist die Untere Naturschutzbehörde

der Stadt Landau hinzu zu ziehen. Gegebenenfalls wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

## **2 Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung**

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen dämmerungs- und nachtaktiver Tiere, insbesondere Fledermäuse und Insekten (Nachtfalter, Käfer), durch Außenbeleuchtung sind bei der Planung der Beleuchtungsanlagen folgende Grundsätze zu beachten:

- Verwendung von Lampen mit einem UV-armen bzw. UV-freien Lichtspektrum (z. B. Natriumdampflampen, Natrium-Xenon-Lampe, Lampen mit UV-Filter),
- Vermeidung einer diffusen Abstrahlung von Licht durch Verwendung von Beleuchtungen mit gerichteter Lichtabgabe (z. B. Straßenleuchten mit Primatechnik).

## **3 Bodenschutz**

### **Erdaushub**

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

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) als Obere Bodenschutzbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Landau in der Pfalz zu informieren. Ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke**

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

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

### **Baustellenabfälle**

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

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

#### **4 Brand- und Katastrophenschutz**

1. Gemäß der Nachhaltigkeitseinschätzung soll die Teilhabe von Menschen mit Behinderung gefördert werden. Die brandschutztechnischen Anforderungen an Einrichtungen mit Pflege oder Betreuung sind nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) geregelt.
2. Jede Nutzungseinheit mit einem oder mehreren Aufenthaltsräumen muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Die Rettungswege müssen bei Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über notwendige Treppen (§ 33 Abs. 1 LBauO) führen.

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die Anlage E „*Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr*“ der *Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen/ Liste der Technischen Baubestimmungen vom 17.07.2000 (Min. Bl. 11/2000 S. 260 und Anlagen 7.4/1, 7.4/2 vom 01.10.2015 (Amts. Bl. Nr. 8/2015, S. 154)* anzuwenden.

Weitergehende oder abweichende Regelungen im Rahmen eines mit der zuständigen Behörde abgestimmten Brandschutzkonzeptes bleiben vorbehalten.

3. Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 331/I-VII, den Hydrantenrichtlinien geregelt. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN EN 14384 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

#### **5 Archäologie und Denkmalschutz**

##### **Bestehende und geplante Unterschutzstellungen**

Im Plangebiet befinden sich folgende Bau-, Bodendenkmäler, bewegliche Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen i. S. d. DSchG:

- Kleiner Platz 9: dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, tlw. Fachwerk, mit umfangreichem spätmittelalterlich-frühneuzeitlichem Bestand; Überformungen des 18./19. Jh.,
- (an) Theaterstraße 19: Haustürgewände, 18. Jh.,
- Königstraße 1-7 (ungerade Nrn.), 2-10, 14 (gerade Nrn.), Kramstraße 14-18 (gerade Nrn.), 25, Neustadter Straße 1-5 (ungerade Nrn.), 2, 8, Untertorplatz 1-4, Zeughausstraße 3 „Untertorplatz“ (Denkmalzone): überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Gasthäuser des 18.-19. Jh.; Barockbauten des 18. Jh. mit dem Deutschen Tor (Untertor) und Parkanlagen der Zeit nach Auflassung der Befestigung.

Das Gebäude Kramstraße 14 ist als konstituierender Teil der Denkmalzone „Untertorplatz“ zu erhalten. Dazu gehört auch die historische, südlich an das Gebäude Kramstraße 14 angrenzende Hof- bzw. Garteneinfriedungsmauer.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Denkmalzone der Vaubanschen Festungsanlagen, die auch unterirdisch liegt.

Für das Plangebiet ist ein Grabungsschutzgebiet in der Ausweisung, welches die Flächen der barocken Festungsanlagen und der mittelalterlich-barocken Altstadt umfasst.

Für jegliche Maßnahmen an den Denkmalen oder in der Umgebung, die auf diese eine Wirkung entfalten oder eine gemeinsame Wirkung stehen bedarf es einer Genehmigung durch

### **Bedingungen und Auflagen**

Die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen der Direktion Landesarchäologie Speyer sind berücksichtigen:

#### **1. Bedingungen**

- 1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie Speyer zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

#### **2. Auflagen**

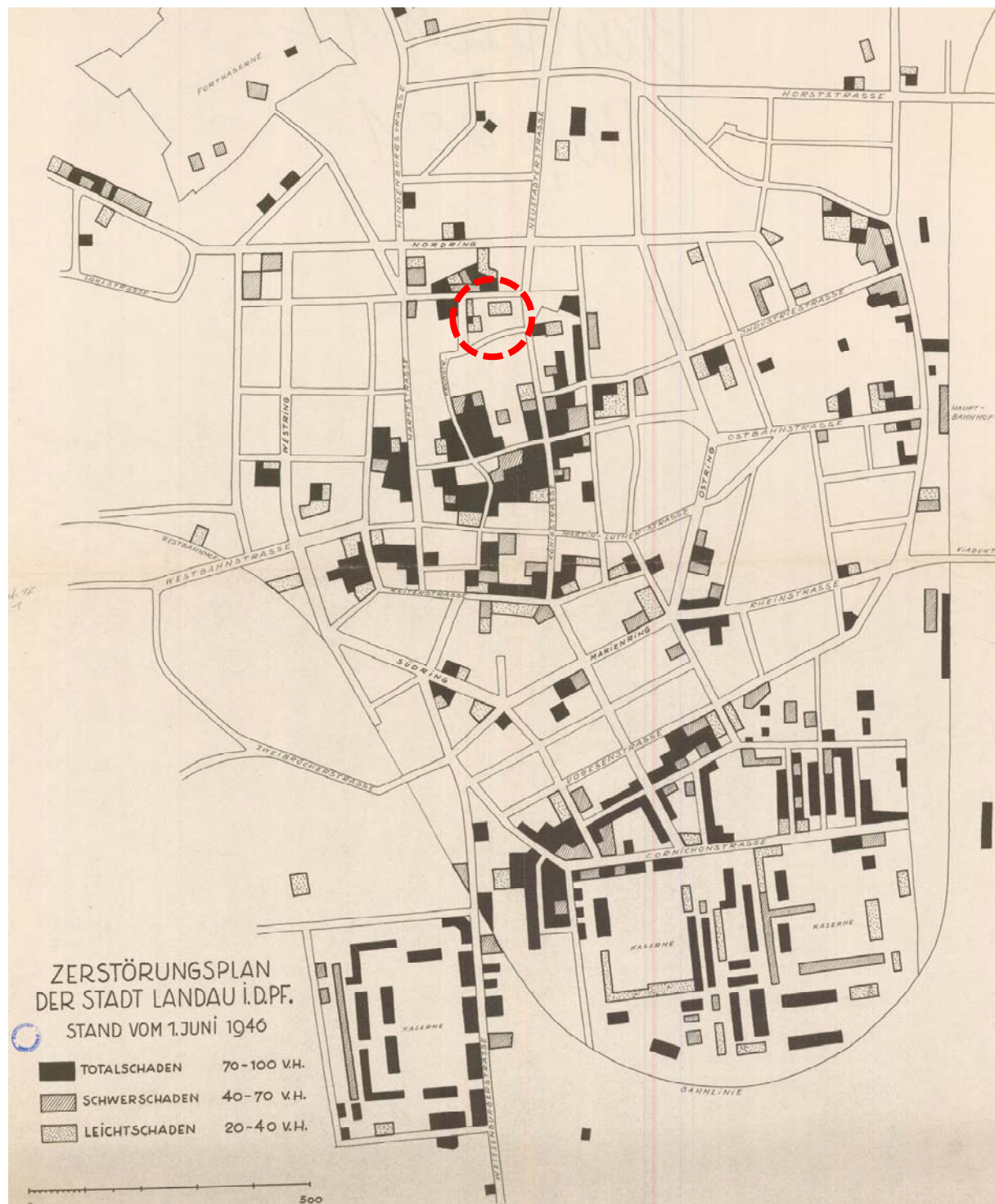
- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl., S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

### **Weiteres**

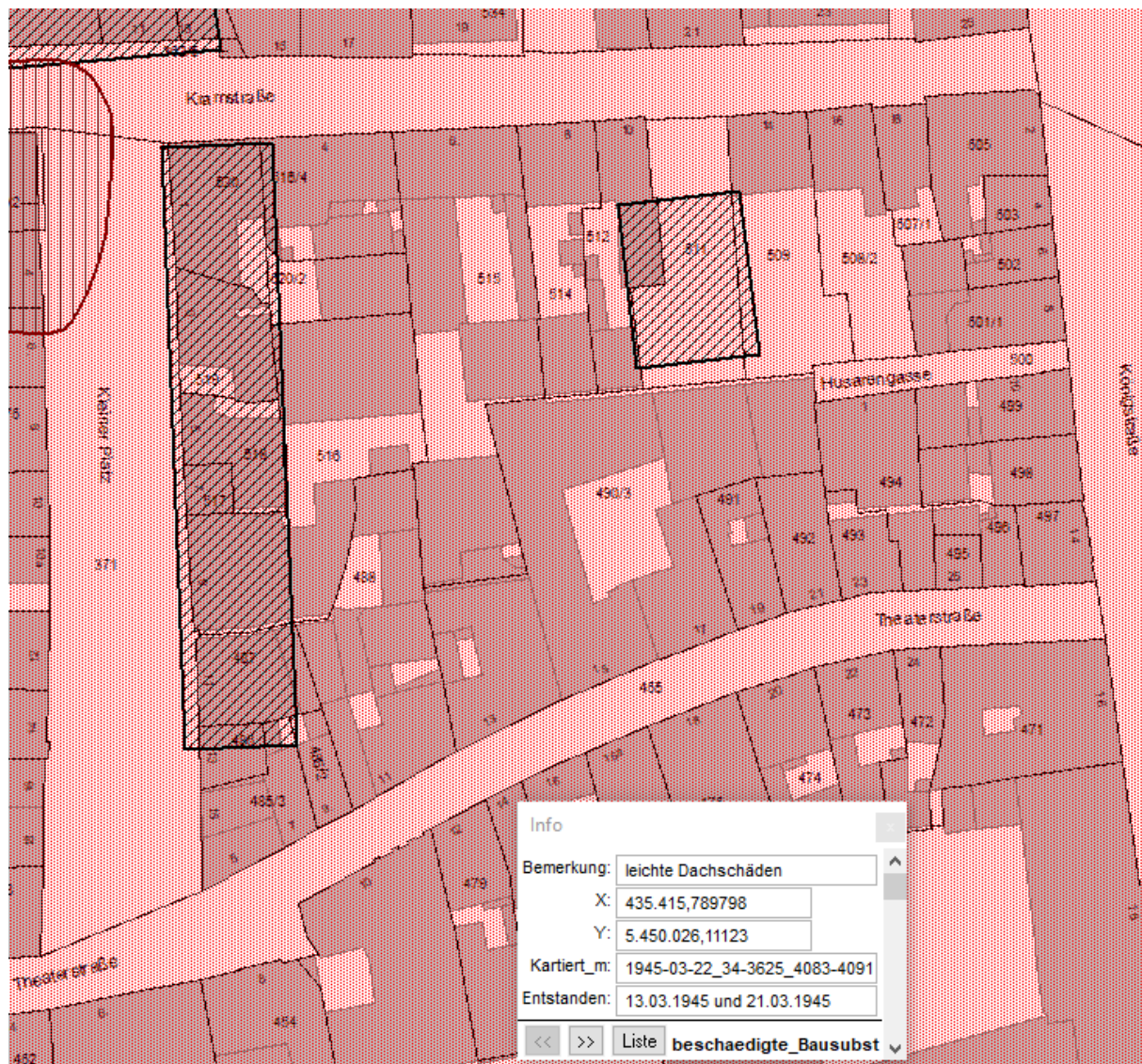
Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## 6 Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Vorhandensein von Kampfmitteln aufgrund der historischen Bebauung als eher unwahrscheinlich eingeschätzt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet und dessen Umgebung in einem Bereich der Stadt Landau liegen, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel und Reste von ehemaligen Lagerstätten aufgefunden werden.



**Zerstörungsplan der Stadt Landau in der Pfalz;** Stadt Landau, Abteilung Vermessung und Geoinformation (Stand 1. Juni 1946)



Auszug aus dem Geoportal der Stadt Landau mit Hinweisen auf Kampfmittelschäden (Stand September 2020)

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

## 7 Radonvorkommen und – vorsorge

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) zwischen 40-100 kBq/m<sup>3</sup> in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

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

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn bei der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU), zuletzt eingesehen am 16. April 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radon-schutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich. Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“<sup>12</sup>

Mit Blick auf die Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential liegt, werden ergänzend zu den Maßnahmen gemäß § 123 Abs. 1 StrlSchG weiterhin die obigen Präventionsmaßnahmen empfohlen. Das konkrete Radonvorkommen auf dem jeweiligen Baugrundstück lässt sich über Radonuntersuchungen ermitteln.

---

<sup>12</sup> <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort „Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

## 8 Entwässerung

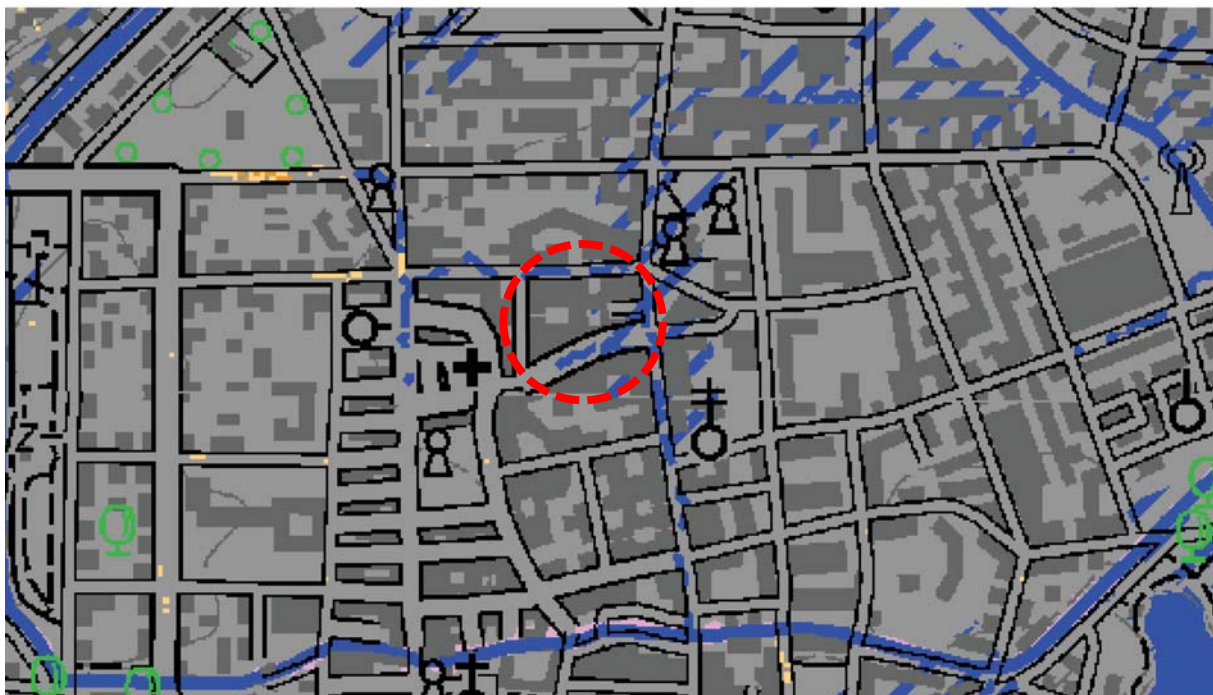
### Schutz vor Starkregenereignissen

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

Das Merkblatt Starkregen der Stadt Landau in der Pfalz und der nachfolgend ausgeführte Auszug aus der Starkregengefährdungskarte sind zu berücksichtigen.

Auszug aus Starkregengefährdungskarte 27.11.2018

blau schraffiert: potentiell überflutungsgefährdete Bereiche



Auszug aus der Starkregengefährdungskarte der Stadt Landau in der Pfalz; Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Stadt Landau in der Pfalz - Abteilung Abwasserbeseitigung; (Stand 27.11.2018)

### Niederschlagswasser

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

## **9 Nachbarrecht**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die nach dem Landesnachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

## **10 Belange von Menschen mit Behinderung**

Durch die Beseitigung von Gebäuden entstehen gleichzeitig auf diesen Grundflächen neue, teils mehrstöckige Gebäude mit Geschäfts- und Wohnraumnutzflächen.

Die Beachtung der einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit ist erforderlich. Das betrifft insbesondere § 51 Abs. 1 LBauO bei Wohnräumen in Neubauten, § 51 Abs. 4 LBauO bei Wohnräumen in Bestandsgebäuden sowie § 51 Abs. 3 Ziffer 2 LBauO zu Geschäftsräumen.

Die Schaffung von behindertengerechte und barrierefreien Parkflächen (insbesondere beim Bau einer Tiefgarage) ist zu gewährleisten. Auf die DIN 18040-1 Abschnitt 4.2.2 wird verwiesen.

Bei der Anlage der neugeplanten Durchwegung sind Maßnahmen zur Sicherung der Barrierefreiheit zu beachten (wie z. B. Rampen von bis zu 6 % Neigungswinkel, Errichten von Hebebühnen/ -liftern etc.). Das Anbringen von Blindenleitlinien i. S. d. DIN 32984 wird empfohlen.

Für geplante Personenaufzüge gilt zur barrierefreien Gestaltung der § 36 Abs. 4 LBauO (i. V. m. DIN EN 81-70:2005-09 [EN 81-70:2003 + A1:2004]).

Die Begriffsauslegung zur Barrierefreiheit bei baulichen Anlagen findet sich in § 2 Abs. 9 LBauO.

Der geplante Kinderspielplatz soll gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 LBauO im angemessenen Umfang barrierefrei gestaltet werden.

## **11 Stadtumbaugebiete „Aktives Stadtzentrum Landau“, „Östliche Innenstadt“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Stadtumbaugebiets „Aktives Stadtzentrum Landau“ und teilweise innerhalb des Stadtumbaugebietes „Östliche Innenstadt“ gemäß § 171b BauGB. Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Innenstadtentwicklungskonzept“ (ISEK) ist zu beachten.

Die Lage der Stadtumbaugebiete im Plangebiet sind als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

## **12 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberir-

dische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Eine bei konkreten Vorhaben ist eine Planauskunft und Einweisung der Telekom anzufordern.

### **13 Bergbau / Altbergbau**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes „Landau“. Betreiber ist die Firma Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.

Ferner befindet sich das in Rede stehende Gebiet innerhalb der Bewilligung für Erdwärme und Sole „Landau-Süd“ sowie des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe „Landau-Südwest“. Inhaberin der Berechtigung „Landau-Süd“ ist die Firma geo x GmbH, Lüdinghauser Straße 42-46 in 59387 Ascheberg. Inhaberin der Berechtigung „Landau-Südwest“ ist die Firma Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Im angefragten Gebiet befinden sich keine Bohrungen bzw. Leitungen des Erdölbetriebes.

### **14 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

## Teil E Pflanzlisten

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

### Vorgeschlagene Baumarten (Auswahl)

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| <i>Acer campestre</i>       | Feldahorn             |
| <i>Acer rubrum</i>          | Rot-Ahorn             |
| <i>Alnus cordata</i>        | Italienische Erle     |
| <i>Alnus cordata</i>        | Herzblättrige Erle    |
| <i>Carpinus betulus</i>     | Hainbuche             |
| <i>Fraxinus americana</i>   | Weiß-Esche            |
| <i>Fraxinus ornus</i>       | Blumen-Esche          |
| <i>Ostrya carpinifolia</i>  | Hopfenbuche           |
| <i>Prunus avium</i> ‚Plena‘ | Vogelkirsche          |
| <i>Sorbus aria</i>          | Mehlbeere             |
| <i>Sorbus aucuparia</i>     | Eberesche             |
| <i>Sorbus intermedia</i>    | schwedische Mehlbeere |
| <i>Sorbus torminalis</i>    | Elsbeere              |
| <i>Tilia cordata</i>        | Linde                 |

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm mit Ballen und mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden.

#### Hinweis:

Auf Stellplatzflächen und in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baumauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz zu achten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht auf Stellplatzflächen verwendet werden.

### Vorgeschlagene Sträucher (Auswahl)

|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <i>Amelanchier ovalis</i>      | Felsenbirne                   |
| <i>Cornus mas</i>              | Kornelkirsche                 |
| <i>Cornus sanguinea</i>        | Roter Hartriegel              |
| <i>Deutzia gracilis</i>        | Zierliche Deutzie             |
| <i>Ligustrum vulgare</i>       | Liguster                      |
| <i>Lonicera xylosteum</i>      | Rote Heckenkirsche            |
| <i>Philadelphus coronarius</i> | Europäischer Pfeifenstrauch   |
| <i>Photinia 'Red Robin'</i>    | Rote Glanzmispel              |
| <i>Prunus lusitanica</i>       | Portugiesische Lorbeerkirsche |
| <i>R. multiflora</i>           | Vielblütige Rose              |
| <i>R. rubiginosa</i>           | Zaunrose                      |
| <i>Rhamnus cathartica</i>      | Echter Kreuzdorn              |
| <i>Ribes nigrum</i>            | Schwarze Johannisbeere        |
| <i>Ribes sanguineum</i>        | Blut-Johannisbeere            |
| <i>Rosa gallica</i>            | Essigrose                     |
| <i>Rosa glauca</i>             | Hechtrose                     |
| <i>Viburnum lantana</i>        | Wolliger Schneeball           |

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 2 x verpflanzter Strauch mit mindestens 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

#### Hinweis:

Auf Stellplatzflächen und in der Nähe von Gebäuden ist bei der Auswahl der Sträucher besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

### Vorgeschlagene Kletterpflanzen (Auswahl)

|                                                 |              |                           |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------------------|
| <i>Clematis vitalba</i> , auch Sorten           | Waldrebe     | Kletterhilfe erforderlich |
| <i>Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii'</i> | Wilder Wein  | selbstklimmend            |
| <i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>   |              | selbstklimmend            |
| <i>Rosa spec.</i>                               | Kletterrosen | Kletterhilfe erforderlich |
| <i>Vitis 'Phoenix'</i>                          | Weinrebe     | Kletterhilfe erforderlich |
| <i>Vitis 'Regent'</i>                           |              | Kletterhilfe erforderlich |

## Teil F    Verfahrensvermerke

- |      |                                                                                                                                |            |                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| 1.   | <b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b>                                                                                |            |                          |
| 1.1. | Stadtrat                                                                                                                       | am         | 23.06.2020               |
| 1.2. | Ortsübliche Bekanntmachung                                                                                                     | am         | 02.07.2020               |
| 2.   | <b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b>                                 |            |                          |
| 2.1  | Mit Schreiben                                                                                                                  | vom        | 14.09.2020               |
| 2.2. | Frist                                                                                                                          | bis        | 06.10.2020               |
| 3.   | <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>                                                           |            |                          |
| 3.1. | Ortsübliche Bekanntmachung                                                                                                     | am         | 14.09.2020               |
| 3.2. | Durchführung der Beteiligung                                                                                                   | vom<br>bis | 22.09.2020<br>06.10.2020 |
| 4.   | <b>Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b>                                                                                        |            |                          |
| 4.1. | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen                                                                               | am         |                          |
| 5.   | <b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)</b> |            |                          |
| 5.1. | Mit Schreiben                                                                                                                  | vom        |                          |
| 5.2. | Frist                                                                                                                          | bis        |                          |
| 6.   | <b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>                                                                       |            |                          |
| 6.1. | Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs                                                                          | am         |                          |
| 6.2. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs                                                                                | vom<br>bis |                          |
| 7.   | <b>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)</b>                                                                                   |            |                          |
| 7.1. | Stadtrat                                                                                                                       | am         |                          |

## 8. **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. 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. Die Textfestsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Landau in der Pfalz,  
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch  
Oberbürgermeister

## 9. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

- |      |                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------|----|
| 9.1  | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | am |
| 9.2. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes                  | am |

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

**Stadt Landau** in der Pfalz

## **Bebauungsplan**

**"A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße /  
östlich Kleiner Platz ("Ufersche Höfe")"**

---

### **BEGRÜNDUNG**

Entwurf

Stand: 18. Mai 2021

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Sylvia Schmidt-Sercander

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

## Inhaltsübersicht

### I. BEGRÜNDUNG

|           |                                                                       |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| 1.1.      | Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....                            | 4         |
| 1.2.      | Historie des Plangebietes .....                                       | 6         |
| 1.3.      | Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung.....                      | 6         |
| <b>2.</b> | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>                                   | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Ziele der Raumordnung .....                                           | 6         |
| 2.2.      | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                         | 7         |
| <b>3.</b> | <b>PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE.....</b>          | <b>10</b> |
| <b>4.</b> | <b>FACHLICHE GRUNDLAGEN UND GUTACHTEN<br/>ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b> | <b>12</b> |
| 4.1.      | Einzelhandelskonzept .....                                            | 12        |
| 4.2.      | Artengutachten .....                                                  | 14        |
| 4.3.      | Immissionsschutzgutachten .....                                       | 15        |
| 4.4.      | Radonbelastung.....                                                   | 15        |
| 4.5.      | Bodenbelastung.....                                                   | 17        |
| <b>5.</b> | <b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>                          | <b>19</b> |
| <b>6.</b> | <b>SCHUTZGEBIETE.....</b>                                             | <b>21</b> |
| 6.1.      | Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....                              | 21        |
| 6.2.      | Denkmalschutz .....                                                   | 22        |
| <b>7.</b> | <b>PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN .....</b>                       | <b>23</b> |
| 7.1.      | Standortalternativen.....                                             | 23        |
| 7.2.      | Planungsalternativen .....                                            | 23        |
| <b>8.</b> | <b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....</b>                                   | <b>29</b> |
| 8.1.      | Grundkonzeption .....                                                 | 29        |
| 8.2.      | Art der baulichen Nutzung.....                                        | 29        |
| 8.3.      | Maß der baulichen Nutzung.....                                        | 30        |
| 8.4.      | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....                          | 32        |
| 8.5.      | Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) .....                     | 35        |
| 8.6.      | Regenwasserversickerung .....                                         | 37        |

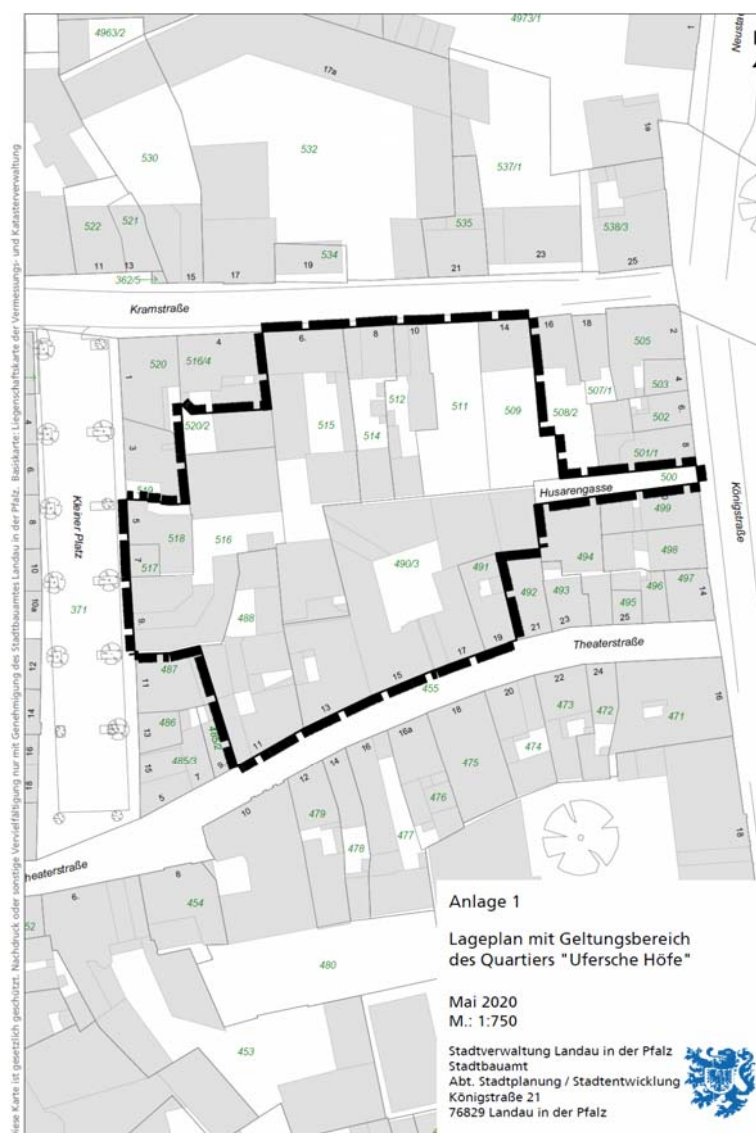
|              |                                                                                    |           |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>8.7.</b>  | <b>Immissionsschutz.....</b>                                                       | <b>38</b> |
| <b>8.8.</b>  | <b>Energiekonzept / Klimaschutz.....</b>                                           | <b>38</b> |
| <b>8.9.</b>  | <b>Freiflächen und Grünordnung.....</b>                                            | <b>39</b> |
| <b>8.10.</b> | <b>Artenschutz.....</b>                                                            | <b>39</b> |
| <b>8.11.</b> | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                   | <b>40</b> |
| <b>9.</b>    | <b>STÄDTEBAULICHE ZAHLEN.....</b>                                                  | <b>42</b> |
| <b>9.1.</b>  | <b>Flächenbilanz.....</b>                                                          | <b>42</b> |
| <b>10.</b>   | <b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                                      | <b>42</b> |
| <b>10.1.</b> | <b>Soziale Entwicklungen.....</b>                                                  | <b>42</b> |
| <b>10.2.</b> | <b>Bodenordnung.....</b>                                                           | <b>43</b> |
| <b>11.</b>   | <b>ABWÄGUNG .....</b>                                                              | <b>43</b> |
| <b>11.1.</b> | <b>Abwägung vor der Offenlage.....</b>                                             | <b>43</b> |
| <b>12.</b>   | <b>KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN<br/>UND VERMERKE .....</b> | <b>45</b> |
| <b>13.</b>   | <b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>                                             | <b>45</b> |
| <b>14.</b>   | <b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>                                                    | <b>46</b> |

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Landauer Altstadt. Der Planbereich wird begrenzt durch die Theaterstraße im Süden, die Kramstraße im Norden, den Kleinen Platz im Westen sowie die Königstraße und dem Untertorplatz im Osten. Vom Bereich erfasst sind Flächen innerhalb eines durch kleinteilige, überwiegend noch mittelalterliche Grundstruktur und -substanz geprägten Landauer Altstadtquartiers. Die südliche Blockrandbebauung bildet die Straßenraumbegrenzung eines Teils der Fußgängerzone.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha und umfasst in der Gemarkung Landau, Flur 0 die Flurstücke 488, 490/3, 491, 500, 509, 511, 512, 514, 515, 516, 517, 518, 520/2. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (vgl. Abbildung) sowie aus der zugehörigen Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.



Das Plangebiet ist überwiegend eben. Die Bestandshöhen liegen in einem Bereich zwischen 141,60 und 141,70 m ü. NHN.

Das Quartier ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof sowie fußläufig erreichbare Bushaltestellen wie z. B. am Deutschen Tor und eine Fahrradverleihstation am Untertorplatz bieten eine optimale Anbindung an den ÖPNV. Gleichzeitig sichert die innerstädtische Lage zwischen den Hauptverkehrsstraßen Nordring, Westring, Südring und Marienring auch eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW.



Luftbild

## **1.2. Historie des Plangebietes**

Das Areal ist über Jahrhunderte aufgrund der Nähe zum Stadttor geprägt durch große Kaufmannshäuser am Kleinen Platz (am mittelalterlichen Mühlhäuser Tor) und Untertorplatz (barockes „Deutsches Tor“). Handwerkerbetriebe siedelten v. a. in der Kramstraße, in Teilen aber auch in der Theaterstraße. Die Theaterstraße hieß viele Jahrhunderte Judengasse, da dort jüdische Familien Geschäfte betrieben. Diesen war lange Zeit das Handwerk verboten, sodass hier der Handel Alleinstellungsmerkmal hatte. Auch nach der Auflösung des Ansiedlungsgebots blieb die Theaterstraße eine Straße der Händler und Geschäftsleute.

Namensgebend für das Quartier Ufersche Höfe ist die Firma ‚Ufer‘, die sich von einem ursprünglich messingverarbeitenden Betrieb über einen örtlichen Eisenwarenhandel zu einem Großhandelshaus für Fachhandwerk und Industrie entwickelte. Das Firmengelände erstreckte sich von der Theaterstraße über den Innenhof der Blockrandbebauung bis zur Kramstraße. Die Firma ‚Ufer‘ hatte im Gebiet expandiert, indem Läden umgebaut und zusammengelegt wurden. Mit der Zeit wurden rückwärtig liegende Gebäude zu Lagerzwecken ergänzt und die ehemaligen Wohnungen im ersten Obergeschoss zu Büro- und Ausstellungsräumen sowie für Lagerflächen umgenutzt.

Außerdem waren im Plangebiet über die Jahre viele sonstige Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe ansässig, unter anderem waren dies Schreinereien, eine Buchbinderei, eine Schusterei, ein Malergeschäft, ein Tabakgeschäft, ein Tierpräparator, eine Metzgerei, ein Friseurgeschäft, ein Antiquitätengeschäft, eine Seilerei sowie eine Firma für Karosserie- und Wagenbau.

## **1.3. Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung**

Das Plangebiet ist dicht bebaut und überwiegend versiegelt. Die Nutzungsstruktur im Plangebiet beschränkt sich momentan auf eine gemischte Nutzung von Wohnungen und Einzelhandelsbetrieben. Vor allem die Bestandsgebäude im Innenhof der Blockrandbebauung stehen zum Teil ganz oder geschossweise leer bzw. sind untergenutzt. Die Verkaufsflächen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind für innerstädtische Verhältnisse großzügig. Teilweise sind die rückwärtigen Gebäude als Lager- / Ausstellungsfläche von den angesiedelten Einzelhandelsbetrieben genutzt.

In der direkten Umgebung des Plangebiets finden sich zahlreiche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie gastronomische Einrichtungen. In den Obergeschossen der umliegenden Bebauung befindet sich überwiegend Wohnnutzung. Die südlich angrenzende Theaterstraße ist Teil der Landauer Fußgängerzone. Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Straßen dienen der Erschließung und dem ruhenden Verkehr.

# **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

Metropolregion Rhein-Neckar im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) 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). Wegen der überwiegend ausgeräumten Agrarlandschaft wird der Raum Landau zudem der ökologischen Raumstruktur „Vorwiegender Sanierungsraum“ zugeordnet.

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.

Durch die Lage im Biosphärenreservat Pfälzerwald wird der Raum Landau im LEP IV als Erholungsraum dargestellt. Darüber hinaus ist die Region Schwerpunktraum für den Freiraumschutz.

Im ERP Rhein-Neckar wurden der Stadt Landau die Festlegungen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „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. Im ERP Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße / östlich kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ werden die übergeordneten Zielvorgaben der Raumordnung beachtet.

## **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 das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Mit seinen Festsetzungen wird der Bebauungsplan die Darstellungen und Vorgaben des Flächennutzungsplans aufgreifen und im Ergebnis aus diesem entwickelt sein (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Angrenzend an das Planungsgebiet bestehen folgende Darstellungen:

Norden, Westen, Süden, Osten

Rund um das Plangebiet sind Gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt.

Westen

Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein städtebauliches Sanierungsgebiet dargestellt.



**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau (Stand Juli 2019)**

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau in der Pfalz in der Aufstellung. Auch der Entwurf hierzu stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Das im rechtskräftigen FNP westlich des Plangebiets dargestellte Sanierungsgebiet, findet sich im Entwurf zum FNP 2030 nicht mehr. Allerdings ist nun östlich an das Plangebiet angrenzend ein Denkmalschutzgebiet dargestellt. Insgesamt werden im Entwurf zum FNP 2030 keine wesentlichen Änderungen für das Plangebiet dargestellt.



Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form eines Urbanen Gebietes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße / östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe)“ kann in der vorliegenden Form gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE**

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur qualitätvollen Entwicklung und Erhaltung des historischen Altstadtquartiers ‚Ufersche Höfe‘ mit Neuordnung des Blockinnenbereichs.

Das Quartier nimmt im historischen Stadtgrundriss eine bedeutsame Stellung ein, nicht zuletzt deshalb, weil es als eines der Wenigen während des großen Stadtbrands aus dem Jahr 1689 nicht zerstört wurde. Seine Blockform und Teile der Parzellierung stellen somit unveränderte Zeitzeugen der mittelalterlichen Bebauung dar. Das Quartier enthält u. a. denkmalgeschützte Bausubstanz.

Zahlreiche stadtbildprägende Bestandsgebäude in diesem Altstadtblock weisen in weiten Teilen einen Sanierungsstau auf. Die Mehrheit der Wohnungen in den Obergeschossen steht leer. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke der „Uferschen Höfe“ wurden, ausgenommen die Husarengasse und das Grundstück Kramstraße 10, 2017 von einer Projektentwicklungsgesellschaft mit der Intention erworben, einige leerstehende Gebäude zu reaktivieren und eine nachhaltige Nutzung des gesamten Baublockes zu ermöglichen.

Die historische Bedeutsamkeit und die Lage des Quartiers der „Uferschen Höfe“ mitten in der Landauer Altstadt erfordern einen sensiblen und angemessenen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die kleinteilige Blockrandbebauungsstruktur und die charaktervollen Straßenfassaden insbesondere entlang der Theaterstraße und dem Kleinen Platz, sowie einzelne Bausteine der historischen Innenhofbebauung zu erhalten und durch Neubauten zu einem zeitgemäßen Stadtquartier zu ergänzen. Dabei soll das Blockinnere umfassend neu geordnet und eine differenzierte Höfestructur als Reminiszenz an die historische Situation gestaltet werden. Es ist vorgesehen, eine historische, zwischenzeitlich nur noch in Teilen vorhandene Durchwegung des Blockinnenbereichs als fußläufige Verbindung zwischen Husarengasse und Kleiner Platz dabei aufzugreifen und wiederherzustellen.

Hinsichtlich der Nutzung wird die Zielstellung einer für die Landauer Altstadt typischen Mischnutzung mit besonderem Fokus auf bedarfsgerechter Wohnungsnutzung verfolgt. Gemäß dem Entwicklungskonzept sollen rund 42 Wohnungen unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Bedarfe auf insgesamt ca. 4.050 m<sup>2</sup> Wohnfläche umgesetzt werden, davon ca. 2.600 m<sup>2</sup> im Bestand und ca. 1.450 m<sup>2</sup> in Neubauten. Zur Sicherung des aktuellen Bedarfs an innerstädtischem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen sind 1/3 der neu geschaffenen Wohnflächen gemäß der Landauer „Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie)“, Stand 19.02.2019 im geförderten

Mietwohnungsbau nach LWoFG zu errichten und zeitlich befristet als solchen zur Verfügung zu stellen. Mindestens 50 % des so errichteten Wohnraums ist Haushalten mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und im übrigen Haushalten mit Einkommen zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt. Die Sicherung der Beteiligung der Investoren an der Bereitstellung von sozialem Wohnraum erfolgt über ein den Bebauungsplan flankierenden städtebaulichen Vertrag.

Einige der Wohneinheiten sind darüber hinaus für seniorengerechtes Wohnen und studentische Wohngemeinschaften vorgesehen. Auf ca. 2.150 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sollen Gastronomie, Einzelhandel, Büros und Dienstleistungsbetriebe, u. a. für die Kreativwirtschaft Platz finden. Diese werden ergänzt durch kulturelle Nutzungen.

Ein Anteil der erforderlichen PKW-Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner sollen auf Stellplätzen im Quartier untergebracht werden. Die verbleibende Anzahl an bauordnungsrechtlich notwendigen PKW-Stellplätzen soll nach Stellplatzablösesatzung der Stadt Landau in der Pfalz abgelöst werden. Für ein alternatives Mobilitätskonzept sollen im Quartier Carsharing und ein verstärktes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden, ergänzt durch die vorhandene gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Deutsches Tor, künftig Altstadtshuttle) und zahlreiche öffentliche Parkplätze in fußläufiger Umgebung.

Die teilweise Blockentkernung und die Anordnung ergänzender Neubauten begünstigt gleichzeitig die Schaffung qualitativ höherwertiger und großzügiger Freiräume für die angelagerten Nutzungen und damit mehr Licht, Luft und gesündere Wohn- und Arbeitsbedingungen. Durch die Planung zwischengelagerter eingeschossiger Gebäudeteile im Blockinnenbereich können einerseits großzügigere Erdgeschossbereiche für gewerbliche Nutzungseinheiten geschaffen werden. Gleichzeitig können durch die Begrünung der darauf vorgesehenen Flachdächer Retentionsflächen generiert und private Gärten inmitten der Altstadt geschaffen werden. Die Unterbringung der Höfe und Gärten auf unterschiedlichen Ebenen ermöglicht eine klare Trennung öffentlicher und privater Freibereiche. Durch die unterschiedlich angelagerten Nutzungen ergeben sich entlang des öffentlich begehbaren Fußwegs durch das Blockinnere eine Reihe differenzierter Hofcharaktere von öffentlich über halböffentlich bis privat. Der Erhalt und die Schließung der Blockrandbebauung zu den angrenzenden Straßen klärt und stärkt deren Raumkanten. Höhen und Dachformen der Neubauten fügen sich in die umgebende Bebauung ein.

Das Plankonzept soll eine Aufwertung der Landauer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur, des bedarfsgerechten Wohnens und Wohnumfeldes, als auch der Bausubstanz bewirken. Damit kommt das Vorhaben den grundsätzlichen Bestrebungen der Stadt Landau nach einer strukturellen Aufwertung der Flächen im Plangebiet, dem Funktionserhalt der innerstädtischen Nutzungsvielfalt, der Umsetzung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dem Erhalt und der Stärkung der ortsbildprägenden Strukturen sowie der Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots nach.



|                                       | Nahversorgungsrelevante Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | Drogeriewaren<br>Getränke <sup>1</sup><br>Nahrungs- und Genussmittel <sup>2</sup> (inkl. Back- und Fleischwaren)<br>Parfümerie- und Kosmetikartikel<br>Apothekenwaren (ohne rezeptpflichtige Artikel)<br>Schnittblumen<br>Zeitungen/Zeitschriften                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Innenstadtrelevante Sortimente*       | Bastel-, und Künstlerartikel<br>Bekleidung<br>Bücher<br>Computer und Zubehör<br>Elektrokleingeräte<br>Elektronik und Multimedia <sup>3</sup><br>Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör<br>Glas / Porzellan / Keramik <sup>4</sup><br>Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware<br>Stoffe / Wolle<br>Haus-, Bett- und Tischwäsche<br>Haushaltswaren <sup>5</sup><br>Hörgeräte                                                                     | Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen<br>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme<br>medizinische und orthopädische Artikel<br>Musikinstrumente und Zubehör<br>Papier, Büroartikel, Schreibwaren<br>Schuhe<br>Spielwaren<br>Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)<br>Sportbekleidung<br>Sportschuhe<br>Uhren / Schmuck                                                                                                                |
|                                       | Angler- und Jagdartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)<br>Bauelemente, Baustoffe <sup>6</sup><br>Bodenbeläge, Teppiche (Ausleg- und Einzelware)<br>Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) <sup>8</sup><br>Elektrogroßgeräte<br>Elektroinstallationsmaterial<br>Erotikartikel<br>Fahrräder und technisches Zubehör<br>Farben, Lacke<br>Fliesen<br>Gardinen, Dekostoffe<br>Gartenartikel / -geräte <sup>9</sup><br>Kamine / Kachelöfen / Heizungen | Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör <sup>10, 11</sup> ,<br>Motorradbekleidung Kfz- und Motorradhandel<br>Kinderwagen<br>Lampen und Leuchten, Leuchtmittel<br>Maschinen, Werkzeuge<br>Matratzen / Bettwaren <sup>7</sup><br>Möbel <sup>12</sup><br>Pflanzen / Samen<br>Rollläden / Markisen<br>Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)<br>Sanitärartikel<br>Sportgroßgeräte <sup>13</sup><br>Tapeten<br>Zoologische Artikel, lebende Tiere |
| Nicht innenstadtrelevante Sortimente* |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### Erläuterungen

\* Während die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente als abschließend gilt, ist die Auflistung der nicht innenstadtrelevanten Sortimente als beispielhaft anzusehen. Das bedeutet, alle nicht als innenstadtrelevant eingeordneten Sortimente gelten als nicht innenstadtrelevant.

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravan-zubehör)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

**Landauer Sortimentsliste;** Junker + Kruse: Stadt Landau in der Pfalz, Einzelhandelskonzept, Fortschreibung (2018), Dortmund, Mai 2018, S. 124-125

#### 4.2. Artengutachten

Im Plangebiet ist insbesondere mit Fledermäusen, Mauerseglern, Nischenbrütern und Schwalben in Ritzen, Fugen und Spalten an den alten Gebäuden, Speichern, im Schornstein und bei Dachüberständen u. ä. zu rechnen. Aus Gründen des Artenschutzes wurden die baulichen Anlagen auf das Vorkommen besonders geschützter Arten durch einen Fachmann untersucht.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt sieben ausschließlich ungefährdete Vogelarten nachgewiesen werden. Davon wurden vier Arten - Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube - direkt angetroffen und von weiteren drei Arten - Haussperling, Mauersegler und Straßentaube - nur indirekte Hinweise vorgefunden. Von den nachgewiesenen Arten ist keine als national streng geschützt eingestuft. Allerdings sind die Arten Haussperling und Mauersegler besonders geschützt und unterliegen großen Bestandsrückgängen. Im Gutachten werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben unter deren Beachtung die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst werden.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> vgl. Kremer, Philipp: Artenschutzrechtliche Untersuchung Brutvögel zum Teilabriss „Ufersche Höfe“ in Landau, S. 3-7, Weinheim, Oktober 2020

Des Weiteren wurden im Untersuchungsgebiet zwei Fledermausarten nachgewiesen. Allerdings konnte die Zwergfledermaus nur beim Jagen beobachtet und der Große Abendsegler nur akustisch nachgewiesen werden. Das Gutachten beschreibt Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen unter deren Beachtung die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst werden.<sup>2</sup>

Im Übrigen wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu Reptilien durchgeführt. Da im Untersuchungsgebiet keine Reptilien nachgewiesen wurden, werden bei dem Teilabriss der Gebäude die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.<sup>3</sup>

#### **4.3. Immissionsschutzgutachten**

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der anliegenden Straßen -Kramstraße, Theaterstraße (Fußgängerzone), Kleiner Platz und Königstraße - und potenziell durch gewerbliche Nutzungen ein. Die Lärmbelastung wurde im Rahmen eines schallschutztechnischen Gutachtens<sup>4</sup> fachgerecht dargestellt und bewertet.

#### **4.4. Radonbelastung**

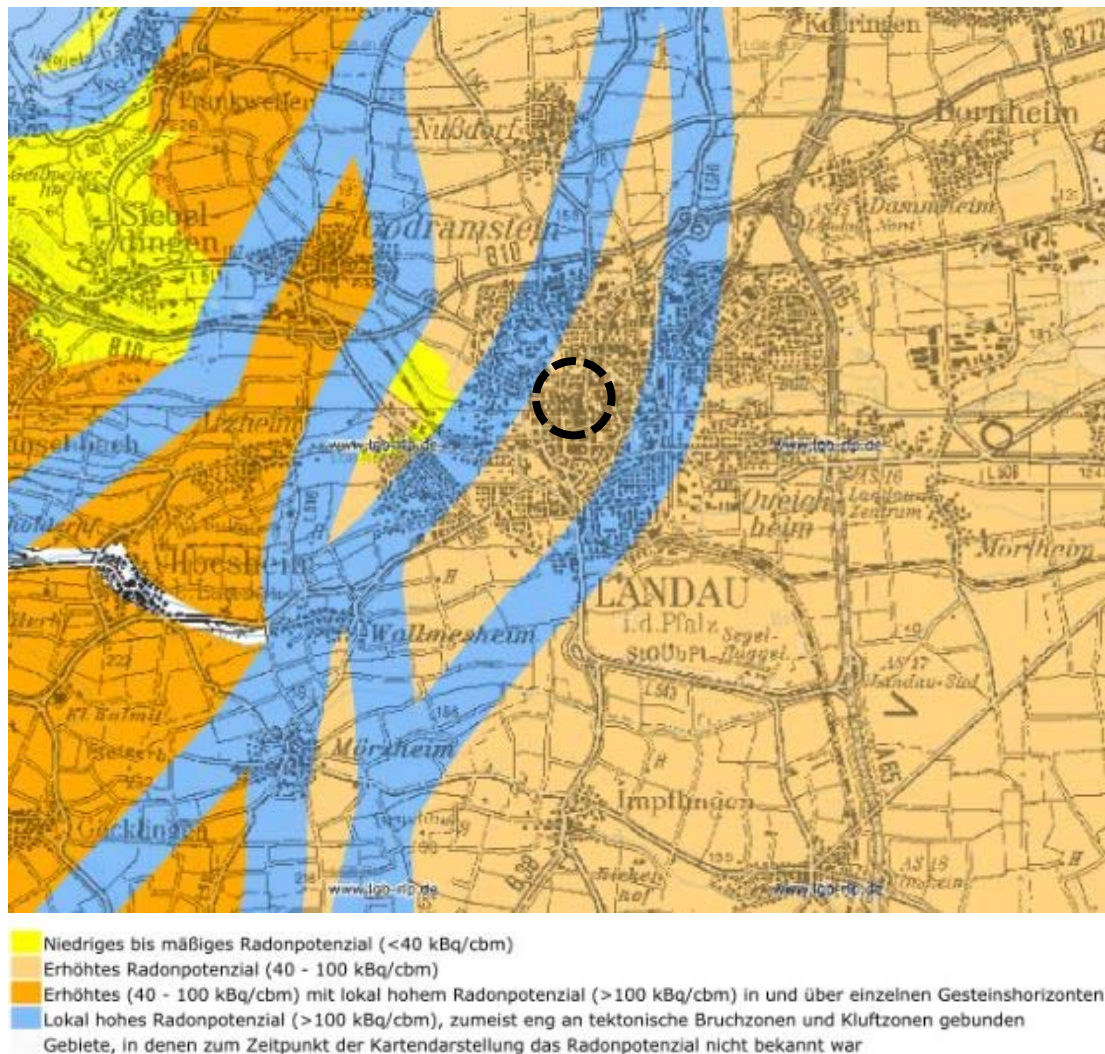
Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche gelangen. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb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

---

<sup>2</sup> vgl. Stahlschmidt, Peter: Artenschutzrechtliche Untersuchung Fledermäuse zum Teilabriss „Ufersche Höfe“ in Landau, S. 8-9, Rohrbach, Oktober 2020

<sup>3</sup> vgl. Stahlschmidt, Peter: Artenschutzrechtliche Untersuchung Reptilien zum Teilabriss „Ufersche Höfe“ in Landau, S. 2, Rohrbach, Oktober 2020

<sup>4</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz: Stadt Landau in der Pfalz, Bebauungsplan „Ufersche Höfe“ Schalltechnisches Gutachten, Sankt Wendel, 23.04.2021; siehe insbesondere die dortige Zusammenfassung ab Seite 8



**Ausschnitt aus der Radonpotentialkarte;** Landesamt für Geologie und Bergbau (Stand Juli 2020)

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit speziell auch das Plangebiet befinden sich laut Landesamt für Geologie und Bergbau in einem Bereich mit erhöhtem bzw. lokal hohem Radonpotenzial (40-100 kBq/m<sup>3</sup> bzw. > 100 kBq/m<sup>3</sup>) gemessen in 1 m Tiefe (vgl. Abbildung). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren dringend empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m<sup>3</sup> sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m<sup>3</sup> sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Straßenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU), zuletzt eingesehen am 16. April 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radon Schutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich. Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“<sup>5</sup>

Mit Blick auf die Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential liegt, werden ergänzend zu den Maßnahmen gemäß § 123 Abs. 1 StrlSchG weiterhin die obigen Präventionsmaßnahmen empfohlen. Das konkrete Radonvorkommen auf dem jeweiligen Baugrundstück lässt sich über Radonuntersuchungen ermitteln.

#### **4.5. Bodenbelastung**

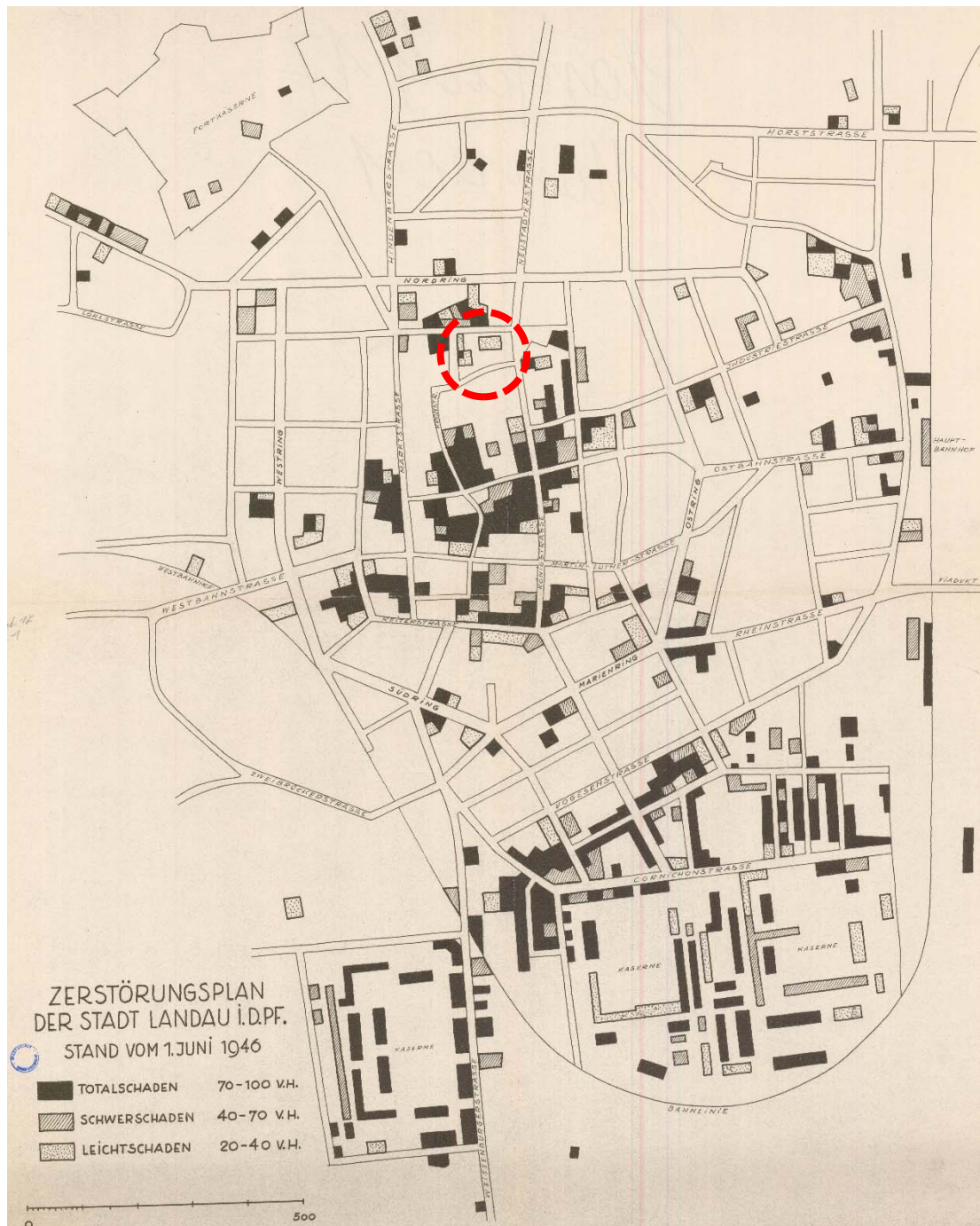
Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Landauer Altstadt mit historischer Bausubstanz und gewerblichen Nutzungen, ist ein Vorhandensein von Altlasten möglich. In Abstimmung mit der Abteilung Umweltschutz der Stadt Landau wurde eine historische Recherche durchgeführt. Dies beinhaltete eine Planaktenrecherche und eine Durchsicht der historischen Adressbücher. Hierbei hat sich gezeigt, dass derzeit zwei Öltanks registriert sind. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen, dass noch weitere Öltanks vorhanden sind, die jedoch nicht gemeldet wurden.

Sollten weitere Öltanks gefunden werden, ist nochmals zu unterscheiden in Oberirdische und Unterirdische - bei Oberirdischen ist nicht zwangsläufig, bei Unterirdischen grundsätzlich eine Bodenuntersuchung durchzuführen.

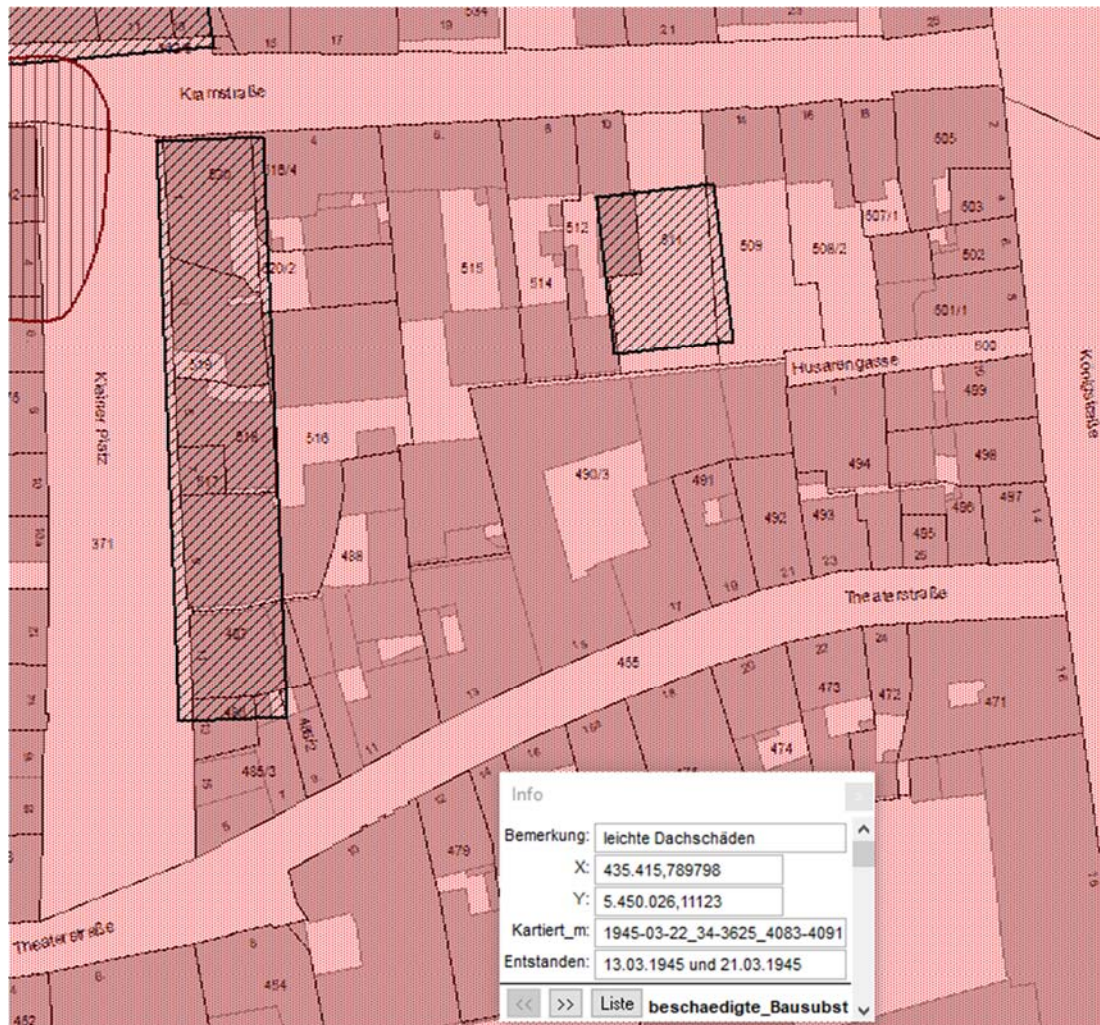
Das Vorhandensein von Kampfmitteln wird im Plangebiet aufgrund der historischen Bebauung als eher unwahrscheinlich eingeschätzt, kann aber nicht ausgeschlossen werden. (vgl. Zerstörungsplan der Stadt Landau in der Pfalz und Auszug aus dem Geoportal der Stadt Landau in der Pfalz mit Hinweisen zu Kampfmittelschäden)

---

<sup>5</sup> <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort „Welche Regelungen gibt es für Neubauten“, entnommen am 04. Jan. 2021



**Zerstörungsplan der Stadt Landau in der Pfalz;** Stadt Landau, Abteilung Vermessung und Geoinformation (Stand 1. Juni 1946)



**Auszug aus dem Geoportal der Stadt Landau in der Pfalz mit Hinweisen auf Kampfmittelschäden;**  
(Stand September 2020)

Es wurde geprüft, ob im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Bodengutachten zur Untersuchung von Altlasten erforderlich ist. Es hat sich gezeigt, dass ein Bodengutachten zu diesem Zeitpunkt als noch nicht zielführend gesehen wird. Vielmehr soll es in der nachfolgenden Realisierungsphase aussagekräftige Ergebnisse bringen.

## 5. BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der aktuelle "Flächennutzungsplan 2010" der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ und die Husarengasse als Verkehrsfläche dar. Das Entwicklungsgebot wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, soweit z. B. ein „Mischgebiet“, ein „Urbanes Gebiet“ oder ein „Kerngebiet“ ausgewiesen wird. Auch der in Aufstellung befindliche „Flächennutzungsplan 2030“ sieht unverändert eine gemischte Baufläche vor.

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist das Plangebiet aktuell dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Das Planungserfordernis begründet sich durch folgende Aspekte:

- umfassende Neuordnung des Blockinnenbereichs,
- Erhaltung ortbildprägender Bausubstanz und städtebaulicher Grundstrukturen (Gebäudestellungen, Höhen, etc.),
- Aufgreifen der historischen Durchwegung als öffentliche fußläufige Verbindung zwischen Husarengasse und Kleiner Platz,
- Revitalisierung des Altstadtblocks mit altstadttypischer Nutzungsmischung mit Ansiedlung von Einzelhandel in den Erdgeschossbereichen und Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau. Sicherung über flankierenden städtebaulichen Vertrag,
- Schaffung weiterer Gewerbeflächen für Kreativwirtschaft, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen, sowie Flächen für Kulturelle Einrichtungen und Treffpunkte im Quartier zur Belebung der Innenhöfe,
- Klimagerechte Planung und Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Steuerung der o. g. städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Altstadtquartiers erweist sich die bisherige planungsrechtliche Grundlage des § 34 BauGB als unzureichendes Steuerungsinstrument.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet zu einem großen Teil innerhalb des Stadtumbaugebietes „Aktives Stadtzentrum Landau“. Das Plangebiet befindet sich zudem im zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Landau in der Pfalz, der südwestliche Teil in Kerngebiet desselben. Die Flurstücke 509 und 500 befinden sich im Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“. Es greifen entsprechend die Regelungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff. BauGB.

Wesentliche übergeordnete Ziele der Stadtumbaumaßnahme „Aktives Stadtzentrum Landau“ waren und sind die Funktionsvielfalt und Versorgungssicherung, die Stärkung der Stadtbaukultur, sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes unter Berücksichtigung entsprechender Qualitätsansprüche. Die vorliegende Konzeption geht mit den genannten Zielsetzungen der Stadtumbaumaßnahme konform und fügt sich gestalterisch wie auch funktional in Stadtzentrum und Altstadt ein.

Des Weiteren liegen der nördliche Teil des Flurstücks 509 sowie der östliche Teil der Flurstücks 500 in der Denkmalzone „Untertorplatz“. Das platzbildprägende Wohn- und Geschäftshaus Kleiner Platz 9 mit drei Geschossen und sechs Fensterachsen, das samt dem sich rückwärtig anschließenden Bauteil auf das späte Mittelalter bzw. die frühe Neuzeit zurückreicht und Überformungen des 18.-20. Jahrhunderts aufweist, sowie ein Haustürgewände aus dem 18. Jahrhundert an der Theaterstraße 19 sind als Einzelkulturdenkmäler geschützt. Das gesamte Quartier liegt in der Denkmalzone der Vaubanschen „Festungsanlagen“. Für das Quartier sind zudem archäologische Fundstellen verzeichnet, u. a. Befunde des mittelalterlichen Stadtkerns neuzeitliche Körperbestattungen an der ehemaligen Großen Judengasse (heutige Theaterstraße) sowie verschiedene Funde von Holzpfähhlungen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, wurde daher bereits frühzeitig in die Planungsüberlegungen eingebunden. Ein Grabungsschutzgebiet ist in Vorbereitung. Im Weiteren sind außerhalb des Plangebiets die Denkmalzonen „Untertorplatz“

und „Festungsanlage“ vollständig hinsichtlich Umgebungsschutz nach DSchG zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich liegt außerdem innerhalb der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung). Die Satzung stellt einige ortsbildprägende Gebäude innerhalb des Plangebiets dar, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Dies sind die Gebäude Kramstraße 8 und 10 sowie die Theaterstraße 11, 13, 15, 17 und 19.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße (Werbeanlagensatzung).

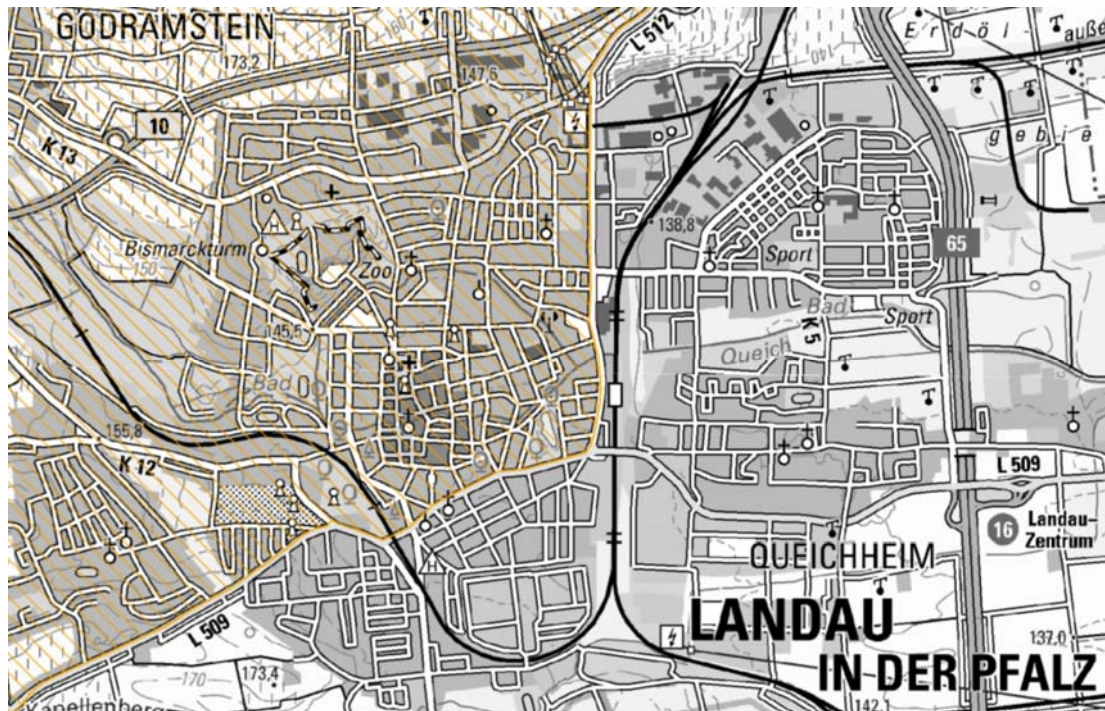
## **6. SCHUTZGEBIETE**

### **6.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Der westliche Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Landau liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Pfälzerwald. Schutzzweck für das „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ ist gemäß § 4 der Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald<sup>6</sup> unter anderem die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen und störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt, dem vorgelagerten Hügelland und den Weinberglagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften und die Erhaltung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die dortigen Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Erholung, das Naturerleben und einen nachhaltigen Tourismus.

---

<sup>6</sup> Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23. Juli 2020, <http://landesrecht.rlp.de/jportal/portal/t/16b2/page/bsrlpprod.psml?doc.hl=1&doc.id=jlir-BRPf%C3%A4lzerwaldVRPrahmen&documentnummer=1&numberofresults=4&doctyp=Norm&showdoccase=1&doc.part=X&paramfromHL=true>, Stand 26.11.2020



**Ausdehnung des Biosphärenreservats Pfälzerwald im Bereich Landau;** Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, [http://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand November 2020

Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald gelten die Schutzbestimmungen u. a. nicht für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB sowie für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ab dem Zeitpunkt seiner Rechtsverbindlichkeit und sind daher im Plangebiet nicht anzuwenden.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

## 6.2. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende Bau-, Bodendenkmäler, bewegliche Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen i. S. d. DSchG:

- **Kleiner Platz 9:** dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, tlw. Fachwerk, mit umfangreichem spätmittelalterlich-frühneuzeitlichem Bestand; Überformungen des 18./19. Jh.,
- **(an) Theaterstraße 19:** Haustürgewände, 18. Jh.,
- Königstraße 1-7 (ungerade Nrn.), 2-10, 14 (gerade Nrn.), **Kramstraße 14-18** (gerade Nrn.), 25, Neustadter Straße 1-5 (ungerade Nrn.), 2, 8, Untertorplatz 1-4, Zeughausstraße 3 „**Untertorplatz**“ (**Denkmalzone**): überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Gasthäuser des 18.-19. Jh.; Barockbauten des 18. Jh. mit dem Deutschen Tor (Untertor) und Parkanlagen der Zeit nach Auflassung der Befestigung.

Das Gebäude Kramstraße 14 ist als konstituierender Teil der Denkmalzone „Untertorplatz“ zu erhalten. Dazu gehört auch die historische, südlich an das Gebäude Kramstraße 14 angrenzende Hof- bzw. Garteneinfriedungsmauer.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Denkmalzone der Vaubanschen Festungsanlagen.

Für das Plangebiet ist ein Grabungsschutzgebiet in der Ausweisung, welches die Flächen der barocken Festungsanlagen und der mittelalterlich-barocken Altstadt umfasst.

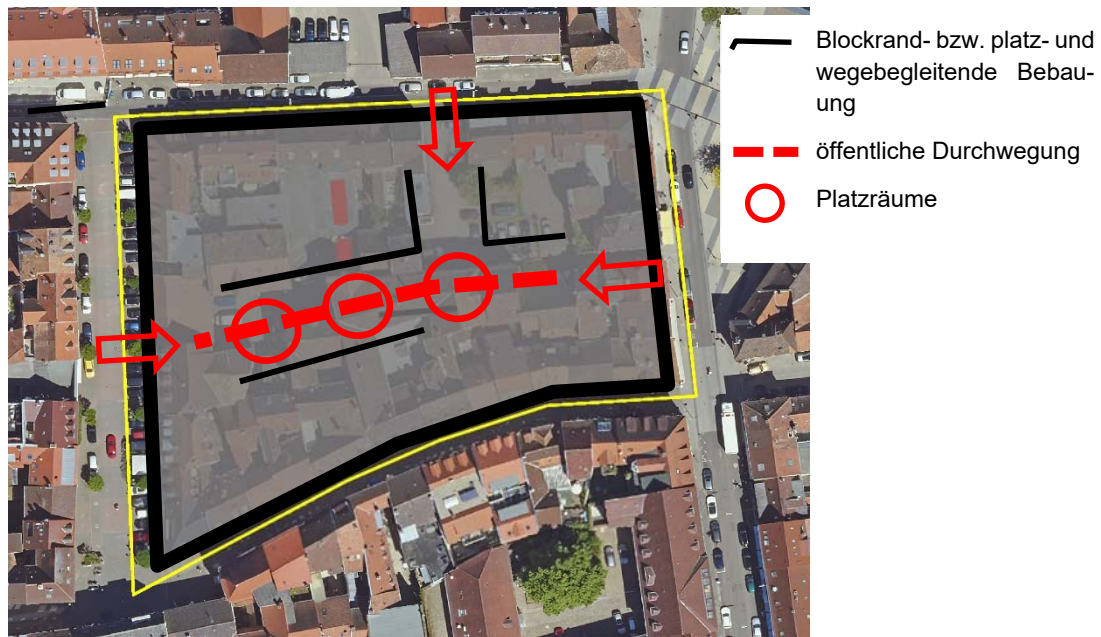
## **7. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN**

### **7.1. Standortalternativen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke, ausgenommen diejenigen mit den Flurstücksnummern 500 und 512, wurden 2017 von einer Projektentwicklungsgesellschaft erworben. Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur qualitätvollen Entwicklung und Erhaltung des historischen Altstadtquartiers ‚Ufersche Höfe‘. Daher gibt es keine Standortalternativen.

### **7.2. Planungsalternativen**

Die Rahmenbedingung der Planung werden wesentlich definiert durch die getroffene gewachsene Stadtstruktur sowie die Entwicklungsziele der Stadt. Das Festhalten an einer Blockstruktur mit einer geschlossenen Blockrandbebauung ist durch die historische Prägung des Stadtgrundrisses wie auch nach den Belangen des Denkmalschutzes nicht zu hinterfragen. Das Planungsziel der Schaffung einer Durchwegung für die Öffentlichkeit als Verbindung des Kleinen Platzes mit der Husarengasse unter Anschluss an die Kramstraße führt zur Bildung einer Achse in West-Ost-Richtung mit einer Nebenrichtung nach Norden. Die Erlebbarmachung wie auch die Schaffung von urbaner Qualität im Blockinnenbereich legt die Anwendung des städtebaulichen Stilmittels der Anordnung aufeinanderfolgender Platzräume nahe. Diese wiederum verlangen die Fassung mit umgebender Bebauung. Damit ist die geometrisch-räumliche Grundordnung des Plangebietes vorgegeben – mit einer Blockrandbebauung sowie wege- und platzbegleitenden Gebäuden im Blockinneren. Grundsätzlich andere Planungsalternativen sind nicht erkennbar.



### Planungsziel

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurden acht verschiedene Planungsalternativen geprüft. Inhaltlich wurden im Wesentlichen folgende Aspekte untersucht:

- eine Planung sowohl mit als auch ohne Tiefgarage vor dem Hintergrund der Lage in der Altstadt von Landau und mehrerer archäologischer Fundstellen
- Ergänzung eines Nahversorgers in unterschiedlichen Lagen (Quer-/ Längsausrichtung); damit Verfolgung der Zielsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet ‚Aktives Stadtzentrum Landau‘ sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz
- Abkehr von einer Planung mit ortsfremden Baustrukturen und Hinwendung zu einer Planung mit ortstypischen Baustrukturen; damit Verfolgung der Zielsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet ‚Aktives Stadtzentrum Landau‘ sowie der Altstadtsatzung
- Abkehr von einer Planung der Flächensanierung und Hinwendung zu einer Planung mit mehr Bestandserhalt; dadurch Minderung der Eingriffe in die ortstypische Bausubstanz und Verfolgung der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet ‚Aktives Stadtzentrum Landau‘
- Planung mit einer unterschiedlichen Verortung (Altbau/Neubau) des Seniorenwohnens und damit geeigneteren Möglichkeiten der Barrierefreiheit. Abkehr von einer Planung mit betreutem Wohnen zu einer Planung mit Seniorenwohnungen.

Die Planungsalternativen werden im Folgenden anhand einer Abbildung und einer Kurzbeschreibung vorgestellt:

### Planungsalternative 1

- Überplanung von Flurstück 512 bzw. Grundstück Kramstraße 10
- Planung ohne Nahversorger
- Planung mit Tiefgarage von etwa 50 Stellplätzen
- Planung mit ortsuntypischen Baustrukturen
- Bestandserhalt einiger Gebäude der Blockrandbebauung (Zeile in Theaterstraße, Denkmal Kleiner Platz 9) sowie im Innenhof (zwei Gebäude)



### Planungsalternative 2

- ab hier: Überplanung ohne Flurstück 512 bzw. Grundstück Kramstraße 10
- Planung mit Tiefgarage im Norden
- Ergänzung eines Nahversorgers in Querausrichtung im Süden
- im Innenhof Planung mit orts-fremden Baustrukturen und ohne Bezug zu historischen Baufluchten - hier Townhouses
- überwiegend Flächensanierung; Bestandserhalt nur für das Denkmal Kleiner Platz 9



### Planungsalternative 3

- Planung mit Tiefgarage im Norden
- Planung mit Nahversorger in Querausrichtung im Süden
- im Innenhof Planung mit orts-fremden Baustrukturen und ohne Bezug zu historischen Baufluchten - hier versetzte Townhouses
- überwiegend Flächensanierung; Bestandserhalt nur für das Denkmal Kleiner Platz 9



#### Planungsalternative 4

- Planung ohne Tiefgarage
- Planung mit Nahversorger in Längsausrichtung
- Hinwendung zu einer Planung mit ortstypischen Baustrukturen und Aufnahme der historischen Baufluchten im Innenhof
- überwiegend Flächensanierung; Bestandserhalt nur für das Denkmal Kleiner Platz 9
- Planung von Altenwohnungen in Neubauten



#### Planungsalternative 5

- Planung mit Tiefgarage im Norden
- Planung mit Nahversorger in Längsausrichtung
- im Innenhof Planung mit ortstypischen Baustrukturen
- Abkehr von der Flächensanierung, Hinwendung zu einer Planung mit mehr Bestandserhalt (Denkmal Kleiner Platz 9, Zeile in Theaterstraße (überwiegend))
- Planung von Altenwohnungen in Neubauten und Bestandsbauten



### Planungsalternative 6

- Planung ohne Tiefgarage
- Planung mit Nahversorger in Längsausrichtung
- im Innenhof Planung mit ortstypischen Baustrukturen
- Hinwendung zu einer Planung mit mehr Bestandserhalt (Denkmal Kleiner Platz 9, Zeile in Theaterstraße, Kramstraße 14)
- Planung von betreutem Wohnen in Neubauten



### Planungsalternative 7 - Vorentwurf

- Planung mit Tiefgarage von etwa 15 Stellplätzen im Nordosten
- Planung mit Nahversorger in Längsausrichtung
- im Innenhof Planung mit ortstypischen Baustrukturen
- Hinwendung zu einer Planung mit mehr Bestandserhalt (Denkmal Kleiner Platz 9, Zeile in Theaterstraße, Kramstraße 14, Gebäude im Innenhof)
- Abkehr von betreutem Wohnen zu seniorengerechten Wohnungen in Neubauten



### Planungsalternative 8 - Entwurf

- Planung mit Stellplätzen im nördlichen Teilbereich
- Planung ohne Nahversorger
- im Innenhof Planung mit ortstypischen Baustrukturen
- Hinwendung zu einer Planung mit viel Bestandserhalt (Denkmal Kleiner Platz 9, Zeile in Theaterstraße, Kramstraße 6, 8 und 14, mehrere Gebäude im Innenhof)
- Abkehr von betreutem Wohnen zu seniorengerechten Wohnungen in Neubauten



Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der achten Planungsalternative.

## 8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 8.1. Grundkonzeption



**Städtebauliches Konzept – Lageplan;** Werkgemeinschaft Landau (Stand 31.03.2021)

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes sind die Altstadtsatzung und die Werbeanlagensatzung sowie die Denkmale im Plangebiet und in der Umgebung zu berücksichtigen.

### 8.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet (MU)“ definiert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und der angestrebten Zielsetzung für dieses Plangebiet.

Von den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen möchte man einen zusätzlichen Publikumsverkehr vermeiden und eine Beeinträchtigung, vor allem in den Nachtstunden, reduzieren. Zudem finden diese Nutzungen in dem ohnehin relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsort. Außerdem besteht eine nur beschränkt leistungsfähige Anbindung an die nächste überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Mit den geschossflächenbezogenen Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben wird einerseits auf die erforderliche Nutzungsmischung der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe, andererseits auch auf den Nachbarschutz und die Einsehbarkeit in dem dicht bebauten Altstadtquartier reagiert. Des Weiteren soll damit die Funktion des Zentralen Versorgungsbereichs und der Fußgängerzone der Stadt Landau gestärkt und aufrecht erhalten werden.

### **8.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe [FH], Traufhöhe [TH] und Gebäudehöhe [GH]) bestimmt. Die Erforderlichkeit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründet sich zunächst auf den Anforderungen der baukulturellen Erhaltung sowie der Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist, neben Festsetzungen zur Art der Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen, ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element und zwingende Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im gesamten Geltungsbereich wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 festgelegt. Diese Abweichung von § 17 Abs. 1 BauNVO ist möglich, sofern die geplanten Vorhaben es erfordern und dies städtebaulich begründbar ist. Mit dieser Regelung kann unter Würdigung der Bestandsnutzungen und der beengten Bestandssituation die geplante Entwicklung vorgenommen werden.

Das Überschreiten der Kappungsgrenze der GRZ zu diesem Zweck wird am vorliegenden Standort als vertretbar angesehen. Es handelt sich um einen innerörtlichen, bereits heute fast vollständig versiegelten Standort. Besondere Funktionen des Plangebiets für die Umwelt bestehen nicht, so dass auch zukünftig nicht von einer Verschlechterung auszugehen ist. Die mit der vorliegenden Planung verfolgten Ziele, nämlich die Schaffung von Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie die Ansiedlung eines kulturellen / sozialen Angebots, sind von großer Bedeutung für die Stadt und insbesondere für die ansässige Bevölkerung.

Die spezifischen städtebaulichen Gründe ergeben sich konkret aus der Bestandssituation mit der innerstädtischen Blockrandbebauung und den rückwärtigen Hofstrukturen sowie dem charakteristischen Bebauungskonzept:

- Es ist eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen, die sich in die typische Baustruktur der Altstadt einfügt.
- Mit dem Vorhaben soll dem dringlichen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachgekommen werden. Im Bereich der Stadt Landau stehen angesichts des Entwicklungsdruckes für Wohnraum nur begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung. Zudem ist das Plangebiet durch die vorhandene Infrastruktur gut erschlossen.
- Städtebaulich ist im Plangebiet ein Quartiersplatz vorgesehen, der öffentlich zugänglich sein wird. Auf dem Quartiersplatz treffen sich öffentliche und private Nutzungen, es sind Fahrradstellplätze, ein Kinderspielplatz und eine Gastronomie mit Außenbestuhlung vorgesehen. Damit wird sich der Quartiersplatz als Aufenthaltsort für Gäste und Anwohner, im Besonderen aus den Wohnungen unterschiedlicher Nutzergruppen, entwickeln.
- Eine strikte Einhaltung der nach LBauO erforderlichen Abstandsflächen im Sinne einer offenen Bebauung widerspräche dem gestalterischen Grundgedanken und der Funktionalität des Quartiers mit seinen Hofstrukturen. Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung wird ausgeglichen durch die großzügig bemessenen Quartiersplätze mit Grünelementen sowie die vorgesehene intensiv auszuführende Dachbegrünung für das nicht überbaute erste Vollgeschoss und die extensiv auszuführende Dachbegrünung für die untergeordneten Dachflächen von Nebenanlagen.
- Die Vorgaben und Festsetzungen stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ein Teil der erforderlichen Stellplätze wird auf oberirdischen Stellplätzen im nördlichen Teilbereich untergebracht.
- Die hohe bauliche Dichte ist auch in Anbetracht einer guten Anbindung an das Bus- und Bahnnetz angemessen; sonstige öffentliche Belange stehen den geplanten Nutzungsüberschreitungen nicht entgegen.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die nach Firsthöhe, Traufhöhe und Gebäudehöhe differenziert festgesetzte Höhe baulicher Anlagen dient der Entwicklung ortstypischer Bauformen, auch unter besonderer Berücksichtigung der im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorhandenen Baudenkmale. Diese sollten durch das Vorhaben in ihrer Wirkung auf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Festsetzungen zur minimalen und maximalen First- und Traufhöhe in den Teilgebieten MU 2 bis MU 7 orientieren sich am Bestand der im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale und sonstigen Bestandsgebäude. Hierdurch wird insbesondere sichergestellt, dass die dominante Wirkung der historischen, ortsbildprägenden und teils denkmalgeschützten Gebäude durch die entstehende Bebauung nicht in Frage gestellt wird. Mit den Bestandsfestschreibungen im Teilgebiet MU 8 wird das Maß der baulichen Nutzung für die denkmalgeschützten Gebäude festgelegt; im Übrigen ist das Denkmalschutzgesetz zu beachten. Die minimalen und maximalen First- und Traufhöhen in den Teilgebieten MU 2 bis MU 6 sind bewusst sehr differenziert festgesetzt. Sie orientieren sich an den Bestandshöhen der

Blockrandbebauung und der Gebäude im Blockinnenbereich. Ziel ist es, eine Vorbildwirkung für negative, ortsbilduntypische Entwicklungen in umgebenden Blockrandbebauungen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden würden, zu verhindern.

#### **8.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

##### Bauweise

Die festgelegte und im Folgenden näher beschriebene Bauweise bezieht sich auf die differenzierten, im Plangebiet angetroffenen Verhältnisse und ermöglicht die im Konzept vorgesehene Entwicklung.

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Gebietstypik und der geplanten Bauform - eine Blockrandbebauung mit einem überwiegend geschlossenen Innenhof - ist für die Teilgebiete MU 3, MU 4, MU 5 und MU 6 die geschlossene Bauweise festgelegt. Auch für das Teilgebiet MU 9 ist die geschlossene Bauweise festgelegt.

Dahingegen wird für die Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 7 die abweichende Bauweise festgelegt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die zulässige Gebäudelänge ist aufgrund der durch die Baugrenzen entstehenden Baufenster nicht zu erwarten. Werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, sind die Vorschriften der Landesbauordnung über die einzuhaltenden Abstandsflächen anzuwenden.

Die Festsetzungen zur Bauweise sollen städtebaulich attraktive Lösungsmöglichkeiten für die nachfolgende Investorenplanung ermöglichen; sie tragen zum Schutz des bestehenden Ortsbildes und zur Minimierung von Nachbarschaftskonflikten bei.

##### Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen durch die graphische Darstellung der Firstrichtung ist erforderlich, um eine systematische Ordnung und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Baukörpergruppierung zu gewährleisten, die sich an den ortsbildprägenden Gebäudestellungen orientiert.

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO definiert. Hierdurch sind - mit Ausnahme der Stellplätze und der Fahrradabstellflächen - bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig. Gebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, jedoch zurückbleiben. Bei Baulinien sind Gebäude und Gebäudeteile mit einer Gebäudekante auf diese zu platzieren. Durch die Lage der Baulinien und Baugrenzen ergeben sich einige Baufenster, die das Plangebiet nach Außen begrenzen und zur Mitte die Quartiersplätze fassen.

Darüber hinaus wird durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen der Bodenschutzklausel i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen. Des Weiteren werden städtebauliche und funktionale Akzente gesetzt, der Nachbarschutz berücksichtigt und eine attraktive städtebauliche Raumwirkung und Raumgliederung erreicht.

### Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoss

Der Innenbereich der Blockrandbebauung soll über je eine Zuwegung von der Kramstraße und vom Kleinen Platz zugänglich werden. Daher ist an den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen eine Überbauung im Erdgeschoss nicht zulässig.

### Nebenanlagen

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist eine Entkernung im Blockinnenbereich und damit die Gewährleistung gesunder und zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Um eine Bebauung des Blockinnenbereichs mit Nebenanlagen zu vermeiden, sind diese außerhalb der Hauptgebäude nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellflächen, die aufgrund des alternativen Mobilitätskonzeptes im Stadtgebiet vermehrt ermöglicht werden sollen.

### Städtebauliche Begründung für die grenzständige Bebauung

Die Baulinien verlaufen überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen. Dies führt dazu, dass Abstandsflächen gem. § 8 Abs. 1 S. 2 LBauO für die grenzständigen Außenwände nicht erforderlich sind. Nachfolgend wird die grenzständige Bebauung in den Teilgebieten MU 1 bis MU 7 und MU 9 städtebaulich begründet:

- Teilgebiet MU 1

Für die Teilgebiete MU 1 wird eine grenzständige Bebauung durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt bzw. durch die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht. Die seitlichen und rückwärtigen Baulinien liegen auf historischem Grundriss. Da für die bauliche Entwicklung im Teilgebiet MU 1 eine maximale Gebäudehöhe von 4 m festgelegt ist, sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den angrenzenden Flurstücken nicht beeinträchtigt. Die meisten der grenzständigen Bestandsgebäude sind sogar deutlich höher. Für das Gebäude „Kleiner Platz 11“ ist die Grenzbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,0 m eine erhebliche Verbesserung zum Bestandsgebäude mit einer Firsthöhe von 15,50 m.

- Teilgebiet MU 2

Für das Teilgebiet MU 2 wird eine grenzständige Bebauung durch die vordere und die seitlichen Baulinien festgelegt. Mit den Baulinien auf historischem Grundriss soll die Blockrandbebauung mit durchgängigen Gebäudefluchten entlang des öffentlichen Platzes gesichert werden. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ermöglicht eine Baugrenze eine Bebauung in einer Flucht mit dem benachbarten Gebäude. Mit einer maximalen Firsthöhe von 17,00 m wird der Neubau nicht höher als das benachbarte denkmalgeschützte Gebäude „Kleiner Platz 9“.

- Teilgebiet MU 3

Für das Teilgebiet MU 3 wird eine grenzständige Bebauung durch die geschlossene Bauweise und die vordere Baulinie festgelegt. Hiermit soll die historische Blockrandbebauung in der Theaterstraße mit durchgängigen Gebäudefluchten entlang der öffentlichen Straße erhalten werden.

- Teilgebiet MU 4

Für das Teilgebiet MU 4 wird eine grenzständige Bebauung durch die geschlossene Bauweise und die vordere Baulinie festgelegt. Damit soll die Blockrandbebauung in

der Kramstraße mit durchgängigen Gebäudefluchten entlang der öffentlichen Straße wiederhergestellt werden. Die auf der rückwärtigen Gebäudeseite festgelegte Baugrenze orientiert sich am benachbarten denkmalgeschützten Gebäude „Kramstraße 14“.

- Teilgebiet MU 5

Für das Teilgebiet MU 5 wird eine grenzständige Bebauung durch die geschlossene Bauweise und die vordere Baulinie festgelegt. Hiermit soll die historische Blockrandbebauung in der Kramstraße mit durchgängigen Gebäudefluchten entlang der öffentlichen Straße gesichert werden. Für das Gebäude „Kramstraße 10“ orientieren sich die Baulinien und Baugrenzen am Bestand.

- Teilgebiet MU 6

Für das Teilgebiet MU 6 wird eine grenzständige Bebauung durch die geschlossene Bauweise und die vordere Baulinie festgelegt. Hiermit soll die historische Blockrandbebauung in der Kramstraße mit durchgängigen Gebäudefluchten entlang der öffentlichen Straße gesichert werden.

- Teilgebiete MU 7

Fünf der sechs Teilgebiete MU 7 liegen im Blockinnenbereich an der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“. Ein weiteres Teilgebiet MU 7 befindet sich rückwärtig zwischen dem Quartiersplatz und dem Teilgebiet MU 5. Im Teilgebiet MU 7 südwestlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Husarengasse“ wird eine grenzständige Bebauung durch die rückwärtig-seitliche Baulinie festgelegt. Dort wird auf historischem Grundriss gebaut.

Im östlichsten Teilgebiet MU 7 mit der Bauweise a1 müssen die Abstandsflächen nach Landesbauordnung zur östlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Zum nördlich gelegenen Teilgebiet MU 8 ebenso wie zur privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist für die Unterschreitung der Abstandsflächen eine Abstandsflächenbaulast notwendig, insofern hier Grenzziehungen vollzogen werden.

Für das zentral gelegene Teilgebiet MU 7 mit der Bauweise a1 wird eine grenzständige Bebauung mit einer Baulinie zum benachbarten MU 9 festgelegt.

Für das westliche Teilgebiet MU 7 mit der Bauweise a1 ist eine grenzständige Bebauung mit einer Baulinie nach Westen auf dem historischen Grundriss festgelegt. Zur nördlichen Grundstücksgrenze müssen Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten werden um langfristig die Hofsituation zu sichern.

Für das nördliche Teilgebiet MU 7, das sich rückwärtig zwischen Quartiersplatz und dem Teilgebiet MU 5 befindet, ist eine grenzständige Bebauung mit einer Baulinie nach Osten festgelegt. Ziel ist es, den angrenzenden privaten Hof baulich zu fassen.

Für das Teilgebiet MU 7 mit der Bauweise a2 ermöglichen Baugrenzen eine grenzständige Bebauung.

- Teilgebiet MU 9

Für das Teilgebiet MU 9 wird eine grenzständige Bebauung durch die geschlossene Bauweise festgelegt. Ziel ist es, den Quartiersplatz baulich zu fassen.

## 8.5. Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

### Verkehrliche Erschließung

Mit dem Ziel einer planungsrechtlichen Sicherung wird die Husarengasse im Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es besteht keine Notwendigkeit weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen im Plangebiet festzusetzen, da das Plangebiet bereits an vier Seiten von Straßenverkehrsflächen umgeben ist.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die Husarengasse, von Norden über die Kramstraße und von Westen über den Kleinen Platz. Ein Anteil der erforderlichen PKW-Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner sollen auf Stellplätzen oberirdisch in einem Hof im nördlichen Teilbereich des Quartiers untergebracht werden.

Zum ruhenden Verkehr kann das umfängliche Bereitstellen von PKW-Stellplätzen angesichts einer Quartiersentwicklung in innerstädtischer Lage nicht die oberste Prämisse sein. Der überwiegende Bedarf muss faktisch über die umliegenden großen öffentlichen Stellplatzanlagen in der Innenstadt abgedeckt werden. Baurechtlich bedeutet dies in größerem Umfang ein Ablösen gemäß Landauer Stellplatzablösesatzung.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind zahlreiche Nahversorgungs-, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote, ebenso wie Arztpraxen, Gastronomie- und Kulturangebote fußläufig „vor der Haustüre“ erreichbar. Die Planungen zum Quartier selbst als „Urbanes Gebiet“ fördern die Kombination von Wohnen und Arbeiten zusätzlich. Es wird die Möglichkeit bestehen, das Leben weitestgehend ohne eigenen PKW zu organisieren. Zudem entspricht eine Planung basierend auf reduziertem individuellem PKW-Verkehr und verstärkter Inanspruchnahme von Rad, ÖPNV und Carsharingangeboten der Intention einer klimagerechten Stadtentwicklung und dem Landauer Mobilitätskonzept. Die bereits gute ÖPNV-Anbindung über den fußläufig erreichbaren Untertorplatz wird durch den geplanten Landau Takt 2022 zusätzlich massiv verbessert. Insbesondere im Altstadtbereich sollen nach dem Landauer Mobilitätskonzept Vorrangnetze für Radverkehr und Fußgänger verstärkt ausgebaut werden. Die Versorgung der „Uferschen Höfe“ mit öffentlichen Stellplätzen stellt sich ebenfalls sehr gut dar.

Ein Mindestmaß an Stellplätzen im Quartier wird jedoch herzustellen sein, um ein Angebot für Carsharing, Ladeplätze für Elektrofahrzeuge und einige Stellplätze für neue Anwohner zu schaffen. Die konkrete Anzahl wie auch die Ablöse wird im flankierenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Insgesamt kann eine konflikt- und störungsfreie Erschließung und Nutzung des Plangebietes gewährleistet werden.

Im Plangebiet ist eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgelegt. Diese stellt keine Fahrstraße für den Durchgangsverkehr dar. Sie ist ausschließlich für den Anliegerverkehr durchfahrbar. Das heißt eine Anbindung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen, aber auch die Versorgung der Anwohnerschaft im Blockinnenbereich mit medizinischen Diensten, Taxi sowie zum Be- und Entladen wird ermöglicht. Dazu dienen auch einzelne Kurzzeitstellplätze.

### Gehrechte

Zur Sicherung der öffentlichen Begehrbarkeit der Quartiersplätze wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt. Dieses wird öffentlich-rechtlich über Baulast gesichert.

### Technische Erschließung

Durch die Lage des Plangebiets in der Altstadt ist keine Neuerschließung der technischen Infrastruktur erforderlich.

### Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL). Im Erdgeschoss der geplanten Gebäude sind zentrale Sammeleinrichtungen für Müll- und Wertstoffcontainer geplant. Nach Rücksprache mit der EWL sind keine separaten Sammelstellen vorgesehen. Um die Entsorgung der Mülltonnen zu gewährleisten, sind diese an den angrenzenden Verkehrsstraßen bereitzustellen.

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

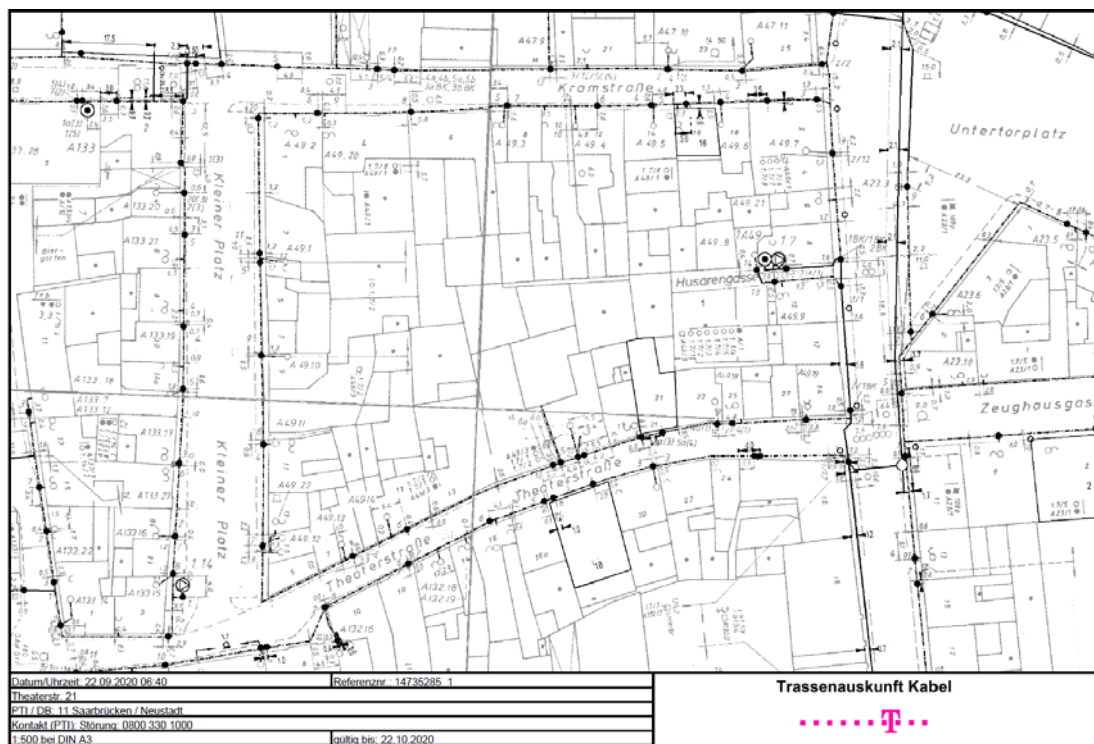
### Entwässerung

Die im Plangebiet vorhandenen Anschlüsse können grundsätzlich genutzt werden. Das Plangebiet ist über vorhandene Mischwasserkanäle am Kanalnetz des EWL angeschlossen. In der Husarengasse liegt ein neuer Mischwasserkanal.

### Versorgung mit weiteren Medien

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (vgl. Abbildung Trassenauskunft Kabel) und von Vodafone.

Die Neuerschließung kann voraussichtlich problemlos in Abstimmung zwischen allen Versorgungsträgern erfolgen. Neue Leitungen sollen im Zuge der Realisierung entsprechend der üblichen Praxis koordiniert innerhalb öffentlicher Flächen gemeinsam mit den übrigen Leitungsträgern verlegt werden. Eine Anbindung an die öffentlichen Systeme ist vorgesehen. Die technischen Bedingungen sind in der Erschließungsplanung zu prüfen.



Trassenauskunft Kabel; Deutsche Telekom Technik GmbH (Stand 22.09.2020)

## 8.6. Regenwasserversickerung

Das Plangebiet ist möglicherweise der tiefste Punkt in der Innenstadt. Die Theaterstraße soll in historischer Zeit ein Flusslauf gewesen sein. Daher ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen und es ist ggf. sinnvoll, die Erdgeschosse etwas anzuheben. Das Merkblatt Starkregen der Stadt Landau in der Pfalz und der nachfolgend ausgeführte Auszug aus der Starkregengefährdungskarte sind zu berücksichtigen.

Auszug aus Starkregengefährdungskarte 27.11.2018

blau schraffiert: potentiell überflutungsgefährdete Bereiche



Auszug aus der Starkregengefährdungskarte der Stadt Landau in der Pfalz; Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Stadt Landau in der Pfalz - Abteilung Abwasserbeseitigung (Stand 27.11.2018)

Auf den Flachdächern soll Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Es ist zu prüfen, ob das sonstige Regenwasser über den Regenwasserkanal abgeleitet werden soll. Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone scheidet angesichts der innerstädtischen Lage aus. Hier ergeben sich Grenzen aus den im Boden zu erwartenden archäologischen Funden, der geringen Freiflächenanteile innerhalb der altstadttypischen dichten, kleinteiligen Bebauung sowie versiegelten Flächen und stark verdichteten Untergründen im Bestand. Details sind im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes abzustimmen.

## **8.7. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der anliegenden Straßen -Kramstraße, Theaterstraße (Fußgängerzone), Kleiner Platz und Königstraße - und potenziell durch gewerbliche Nutzungen ein. Die Lärmbelastung wurde im Rahmen eines schallschutztechnischen Gutachtens<sup>7</sup> fachgerecht dargestellt und bewertet.

Zum Verkehrslärm wird eine schalltechnisch verträgliche Situation festgestellt. Im Inneren des Plangebiets ist in diesem Sinne eine exzellente Wohn- und Aufenthaltsqualität gegeben. Weitergehende Maßnahmen werden für einzelne Fassaden an der Kramstraße für zum Schlafen genutzte Räume empfohlen. Eine Festsetzung ist jedoch, ebenso wie für Maßnahmen zum passiven Schallschutz, nicht erforderlich.

Zum Anlagenlärm sind die zulässigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets am Tag mit den schutzwürdigen Wohn- und Büronutzungen verträglich. Für den Nachtzeitraum zeigt eine Beispielrechnung, dass angenommene 10 Andienungsvorgänge durch Kleintransporter schalltechnisch nicht verträglich sind. Im Einzelfall können diese Andienungen zulässig sein. Durch technische, organisatorische und verhaltensbezogene Maßnahmen könnten Geräuscheinwirkungen deutlich gemindert werden.

Die Zunahme des Verkehrslärms ist gering und erwartbar. Dies wird für bestehende schutzwürdige Nutzungen als zumutbar und verträglich eingestuft.

## **8.8. Energiekonzept / Klimaschutz**

### Luft und Klima

Aus Gründen des zukunftsorientierten Klimaschutzes in der Innenstadt muss eine dichte Bauweise im Gebiet unter Wahrung der stadtklimatischen Eingriffsminimierung erfolgen. Um Durchlüftungsfunktionen zu erhalten und die Effekte der urbanen Wärmeinsel nicht weiter zu verstärken, müssen angepasste Gebäudehöhen und Gebäudestellungen, Baumaterial und entsprechend intensive Eingrünungen in ausreichender Weise festgesetzt werden.

Es wurden Festsetzungen zur Entsiegelung, Begrünung, Gebäudebegrünung und Baumpflanzung getroffen.

<sup>7</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz: Stadt Landau in der Pfalz, Bebauungsplan „Ufersche Höfe“ Schalltechnisches Gutachten, Sankt Wendel, 23.04.2021; siehe insbesondere die dortige Zusammenfassung ab Seite 8

### Solarenergienutzung

Die Stadt Landau in der Pfalz hat mit der Ausrufung des Klimanotstandes und den Beschlüssen zum Klimaschutz- und zum Klimaanpassungskonzeptes die Problematik des Klimawandels in ihren Fokus gerückt. Die Verpflichtung zu Solaranlagen auf Gebäudedächern ist somit ein wichtiger Schritt in Richtung klimaneutrales Bauen.

Geneigte Dachflächen mit Ziegeleindeckung der Neubauten im Blockinnenbereich sind zu mindestens 1/3 für Solarenergienutzung vorzusehen.

Auf den übrigen geneigten Dachflächen des Quartiers sind Solaranlagen möglich insofern mit den Denkmalschutzbelangen vereinbar. Eines der Planungsziele liegt in der Gebäudebestandserhaltung. Die Tragfähigkeit bestehender historischer Dachtragwerke, sind nicht zwingend für zusätzliche Lasten ausgelegt wurden. Aus den Festsetzungen soll keine Erneuerungspflicht der Dachtragwerke resultieren.

Für die begrünten Flachdachflächen erfolgt keine Solarpflicht. Diese ohnehin eher untergeordneten Flächenanteile sind anderen Klimaanpassungsmaßnahmen vorbehalten, wie Retention, intensive und extensive Begrünung, Kühlung, Verbesserung der Luftqualität, innerstädtische Gartennutzung.

## **8.9. Freiflächen und Grünordnung**

Ein ausgehend von der innerörtlichen Lage angemessenes Maß an Durchgrünung soll im Plangebiet durch Festsetzungen gesichert werden, die sich auf die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ und auf die mindestens extensiv auszuführende Dachbegrünung der Flachdächer beziehen. Die Baumdarstellung in der Planzeichnung hat symbolischen Charakter; eine Feinanpassung der Baumstandorte ist über die Schiebefunktion möglich. Die festgesetzte Begrünung der Quartiersplätze hat so zu erfolgen, dass mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen künftig der Grünanteil mindestens 10 % an der Gesamtfläche des jeweiligen Quartiersplatzes beträgt. Mit der Begrünung der Quartiersplätze soll sich dieser für Anwohner und Besucher des Quartiers als ein attraktiver Ort zum Verweilen entwickeln. Des Weiteren leistet die geplante Durchgrünung einen Beitrag zur Abmilderung negativer Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung.

Der in der Altstadtsatzung festgelegte Ausschluss von Flachdächern kommt für das Teilgebiet MU 1 nicht zum Tragen. Die Zulässigkeit von Flachdächern ist wichtig, um die Dachbegrünung und den Quartiersplatz oberhalb des Teilgebiets realisieren zu können.

## **8.10. Artenschutz**

### Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen für die Vögel

- „Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dürfen Gebäude nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis einschließlich 28.02. abgerissen werden.
- Der Verlust von Gehölzquartieren ist durch die Anbringung und den dauerhaften Erhalt von künstlichen Nistkästen zu ersetzen:

- 4 x Mauersegler
- 4 x Haussperling
- 2 x Hausrotschwanz

Da der Erfolg der Akzeptanz der Ausweichquartiere unklar ist, erfolgt ein Ausgleich von 2:1.

Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen nicht ausgelöst.“<sup>8</sup>

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse

- „Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dürfen Gebäudeabrisse nur während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang März) durchgeführt werden.
- Gebäudeabrisse im Zeitraum März bis Oktober sind nur bei vorheriger Begutachtung und ökologischer Baubegleitung durch fachkundiges Personal möglich.

#### Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse

- Der Verlust von potentiell geeigneten Spaltenquartieren durch Abriss der Gebäude ist durch das Anbringen und den dauerhaften Erhalt von 4 Fledermausflachkästen an Gebäuden (nicht an Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermausflachkästen.

Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen nicht ausgelöst.“<sup>9</sup>

### **8.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO gesteuert, um ein attraktives Siedlungs- und Landschaftsbild sicherzustellen und negative gestalterische Beeinträchtigungen umliegender Gebäude zu vermeiden.

Für das Plangebiet behalten die Altstadtsatzung und die Werbeanlagensatzung ihre Gültigkeit. Davon abweichende Regelungen sind in den Textfestsetzungen formuliert.

#### Altstadtsatzung

Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit von Flachdächern in den Teilgebieten MU 1 wird eine eingeschossige Überbauung ermöglicht, welche die Dichte der Bebauung nicht weiter durch ortsfeste Einbauten erhöht.

<sup>8</sup> Kremer, Philipp: Artenschutzrechtliche Untersuchung Brutvögel zum Teilabriss „Ufersche Höfe“ in Landau, S. 7, Weinheim, Oktober 2020

<sup>9</sup> Stahlschmidt, Peter: Artenschutzrechtliche Untersuchung Fledermäuse zum Teilabriss „Ufersche Höfe“ in Landau, S. 8-9, Rohrbach, Oktober 2020

Um die engen Durchwegungen und Höfe in ihrer stadträumlichen Wirkung nicht weiter einzuschränken, sind überdachte Fahrradabstellflächen außerhalb von Gebäuden mit einem Flachdach auszuführen.

#### Werbeanlagensatzung

Die Werbeanlagensatzung dient zum Erhalt der Ortsbildprägenden Wirkung und der typischen Eigenschaft der Schaufenster als solche zur Ausstellung von Waren hinter der Scheibe und Gewährung von Einblicken in den Laden in der Einkaufsstraße - Schaufenster sollen zum Einkaufserlebnis einladen. „Tote“ bzw. „blinde“ Scheiben sollen vermieden werden. Großflächige Werbung, Struktur- oder Atmosphärenbilder können in einer Ebene von mind. 40 cm oder größer hinter den Schaufenstern angebracht werden, z. B. an Möbeleinbauten o. ä.

**Da sich die Altstadtsatzung und die Werbeanlagensatzung lediglich auf die öffentlichen Straßen, Plätze und Wege beziehen, wurden für die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Festsetzungen angepasst und im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.**

#### Altstadtsatzung

Da die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Öffentlichkeit fußläufig zugänglich ist, unterscheidet sich diese für den objektiven Betrachter nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen der Altstadt. Damit ist die Gestaltung der von dort einsehbaren Gebäudeteile den gleichen Kriterien zu unterwerfen, wie die von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren, nämlich denen der Altstadtsatzung. Die von dort einsehbaren Gebäude erhalten damit Schauseiten zum öffentlichen Raum und zum Blockinnenbereich. Um dennoch einen der Lage zum Hof angemessenen architektonischen und gestalterischen Spielraum zu geben, bleiben verschiedene Vorgaben der Altstadtsatzung unberücksichtigt oder werden angepasst. Üblicherweise entstehen nämlich eben diese Spielräume auf den vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Gebäuderückseiten. So wird von der Größenbeschränkung der Ansicht von Gauben ebenso abgesehen, wie von dem Verbot von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern, um der Nutzung von Dachgeschossen mehr Möglichkeiten zu bieten. Mehr Spielraum gibt es mit gleicher Begründung im Bereich Fassadengestaltung für Neubauten und nach 1940 errichteten Gebäuden.

Da eingeschossige Gebäudeteile in ihrer Höhe so niedrig wie möglich zu halten sind, um die engen Durchwegungen und Höfe in ihrer stadträumlichen Wirkung nicht weiter einzuschränken, müssen Absturzsicherungen vom Dachrand versetzt errichtet werden und dürfen nur licht- und luftdurchlässig ausgeführt werden.

Terrassenüberdachungen sind nicht zulässig, um die Dichte der Bebauung nicht weiter durch ortsfeste Einbauten zu erhöhen. Aus gleichem Grund sind Abstellräume, Kellerersatzräume, Trafostationen, Klimageräte, Aufzugsüberfahrten u. ä. in die Gebäudehülle der Hauptgebäude zu integrieren.

#### Werbeanlagensatzung

Vorrangiges Ziel der Festsetzungen zur Werbeanlagen ist eine zurückhaltende, angemessene und hochwertige Gestaltung der Werbeanlagen, deren In-Bezug-Setzung

zur historischen Bebauung und zu den stadt- und ortsbildprägenden Fassaden, sowie die Wahrung der Maßstäblichkeit.

## 9. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN

### 9.1. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,4 ha. Eine Differenzierung der Flächenanteile im derzeitigen Zustand (Bestandsnutzung) und nach Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den Festsetzungen ist in untenstehender Flächenbilanz dargestellt.

|                                                                 | Fläche [%] | Fläche [m²] |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| <b>A. Bestandsnutzung</b>                                       | <b>100</b> | <b>4508</b> |
| versiegelte Flächen                                             | 97,4       | 4390        |
| unversiegelte Flächen                                           | 2,6        | 118         |
| <b>B. Flächenfestsetzungen</b>                                  | <b>100</b> | <b>4508</b> |
| Urbanes Gebiet                                                  | 83,6       | 3768        |
| Verkehrsfläche                                                  | 2,5        | 115         |
| private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ | 13,9       | 625         |

Flächenbilanz

## 10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 10.1. Soziale Entwicklungen

#### Demographie

Im Plangebiet sind unterschiedliche Wohnformen, u. a. seniorenrechte Wohnungen, Wohngemeinschaften und sonstige Wohnungen bspw. für Familien vorgesehen. Damit werden sich im Plangebiet Menschen unterschiedlichen Alters und aus verschiedenen Lebensphasen ansiedeln. Der Blockinnenbereich bildet mit der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz langfristig Treffpunkte für ein gemeinsames Miteinander.

#### Kinder / Jugendliche / Senioren

Im Plangebiet werden die Belange von Kindern, Jugendlichen und Senioren berücksichtigt. Das Konzept sieht einen Spielplatz sowie zwei Quartiersplätze vor. Diese sollen als Treffpunkte für Anwohner und Gäste des Quartiers gestaltet werden. Außerdem werden die an die Quartiersplätze angrenzenden geplanten öffentlichen und gewerblichen Einrichtungen die Plätze nutzen und beleben. So würde sich beispielsweise auf dem westlichen Quartiersplatz eine Außenbestuhlung des im Konzept

vorgesehenen Cafés anbieten. Für Senioren entstehen im Plangebiet nicht nur seniorengerechte Wohnungen, sondern auch barrierefreie Verbindungen zwischen den einzelnen Quartiersplätzen.

#### Geförderter Mietwohnraum

Im Plangebiet werden Belange von Haushalten mit geringem Einkommen berücksichtigt. Dazu wird entsprechend der Planungsziele ein Anteil der neu errichteten Wohnungen als geförderte Mietwohnungen mindestens zeitlich befristet bereitgestellt.

## 10.2. Bodenordnung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke, ausgenommen diejenigen mit den Flurstücksnummern 500 und 512, wurden 2017 von einer Projektentwicklungsgesellschaft erworben und zu einem Grundstück vereinigt. Der Bebauungsplan schlägt mögliche Grundstücksgrenzen (vgl. nachfolgende Abbildung) für eine Neuordnung der bisherigen Grundstücke vor.



**Städtebauliches Konzept – Lageplan mit künftigen Baugrundstücken; Werkgemeinschaft Landau**  
(Stand 31.03.2021)

## 11. ABWÄGUNG

### 11.1. Abwägung vor der Offenlage

Zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in den beiliegenden Synopsen Stellungnahme von der Verwaltung genommen. Die

Hinweise und Anregungen haben Berücksichtigung bei der Aufstellung der Entwurfsunterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan gefunden.

## **12. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE**

Unter Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (z. B. Planfeststellungen i. S. d. § 38 BauGB, Baubeschränkungszone nach LStrG), gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Ver-/ Entsorgungsleitungen und Denkmäler verstanden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Gesetzlich generell geschützte Elemente wie z. B. Biotopflächen können nicht nachrichtlich übernommen werden. Ferner können kommunale und auf dem BauGB basierende Satzungen, wie z. B. Sanierungsgebiete oder Umlegungsgebiete, nicht nachrichtlich übernommen werden, sondern sind als Hinweise aufzunehmen. Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht, und sind deshalb nur als Hinweise und Informationen zu verstehen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sodass nachrichtliche Übernahmen sowie innerhalb kommunaler und auf dem BauGB basierender Satzungen sodass Hinweise erforderlich sind.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Landau-Südwest“ der Wintershall Dea Deutschland GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 7 Bundesberggesetz zur Aufsuchung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe).

Sofern der Geltungsbereich innerhalb eines noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG, eines Risikogebietes im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG oder innerhalb einer in Aussicht genommenen Festsetzung oder Unterschutzstellung läge, sollen diese Bereiche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt werden. Der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb solcher Bereiche.

## **13. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

In den textlichen Festsetzungen sind unter Teil D „Allgemeine Hinweise und Empfehlungen“ zum Bebauungsplan aufgeführt.

## 14. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

- |      |                            |    |            |
|------|----------------------------|----|------------|
| 1.1. | Stadtrat                   | am | 23.06.2020 |
| 1.2. | Ortsübliche Bekanntmachung | am | 02.07.2020 |

### 2. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

- |      |               |     |            |
|------|---------------|-----|------------|
| 2.1. | Mit Schreiben | vom | 14.09.2020 |
| 2.2. | Frist         | bis | 06.10.2020 |

### 3. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

- |      |                              |            |                          |
|------|------------------------------|------------|--------------------------|
| 3.1. | Ortsübliche Bekanntmachung   | am         | 14.09.2020               |
| 3.2. | Durchführung der Beteiligung | vom<br>bis | 22.09.2020<br>06.10.2020 |

### 4. **Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

- |      |                                                  |    |  |
|------|--------------------------------------------------|----|--|
| 4.1. | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | am |  |
|------|--------------------------------------------------|----|--|

### 5. **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

- |      |               |     |  |
|------|---------------|-----|--|
| 5.1. | Mit Schreiben | vom |  |
| 5.2. | Frist         | bis |  |

### 6. **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

- |      |                                                       |            |  |
|------|-------------------------------------------------------|------------|--|
| 6.1. | Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs | am         |  |
| 6.2. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs       | vom<br>bis |  |

### 7. **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

- |      |          |    |  |
|------|----------|----|--|
| 7.1. | Stadtrat | am |  |
|------|----------|----|--|

8. **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan besteht aus den Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. 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 Rechtswirk-  
samkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Landau in der Pfalz,  
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch  
Oberbürgermeister

9. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
(§ 10 Abs. 3 BauGB)**

- |      |                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------|----|
| 9.1. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | am |
| 9.2. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes                  | am |

## Begründung zum Bebauungsplan

### "A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße / östlich Kleiner Platz ("Ufersche Höfe")"

#### Teil II Umweltbericht

|           |                                                                                                                                   |          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung.....</b>                                                                                                            | <b>3</b> |
| 1.1       | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....                                                                   | 3        |
| 1.2       | Darstellung der in Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des<br>Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....        | 6        |
| <b>2.</b> | <b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der erheblichen<br/>Umweltauswirkungen .....</b>                            | <b>8</b> |
| 2.1       | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....                                                             | 8        |
| 2.1.1     | Schutzgut Pflanzen und Tiere .....                                                                                                | 8        |
| 2.1.2     | Schutzgut Fläche .....                                                                                                            | 12       |
| 2.1.3     | Schutzgut Boden .....                                                                                                             | 12       |
| 2.1.4     | Schutzgut Wasser .....                                                                                                            | 12       |
| 2.1.5     | Schutzgut Klima und Luft .....                                                                                                    | 12       |
| 2.1.6     | Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.1.1 - 2.1.5 .....                                                                   | 14       |
| 2.1.7     | Schutzgut Landschafts- (Orts-) bild .....                                                                                         | 14       |
| 2.1.8     | Schutzgut Biologische Vielfalt .....                                                                                              | 14       |
| 2.2       | Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....                                                                                         | 14       |
| 2.2.1     | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                                    | 14       |
| 2.2.2     | Schutzgut Mensch .....                                                                                                            | 15       |
| 2.2.3     | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....                                                                               | 16       |
| 2.2.4     | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der<br>Planung .....                                            | 16       |
| 2.2.5     | Schutzgut Pflanzen und Tiere .....                                                                                                | 16       |
| 2.2.6     | Schutzgut Fläche .....                                                                                                            | 16       |
| 2.2.7     | Schutzgut Boden .....                                                                                                             | 16       |
| 2.2.8     | Schutzgut Wasser .....                                                                                                            | 16       |
| 2.2.9     | Schutzgut Klima und Luft .....                                                                                                    | 17       |
| 2.2.10    | Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.1.1- 2.1.4 .....                                                                    | 17       |
| 2.2.11    | Schutzgut Landschafts- (Orts-) bild .....                                                                                         | 17       |
| 2.2.12    | Schutzgut Biologische Vielfalt .....                                                                                              | 17       |
| 2.2.13    | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete .....                                                                     | 18       |
| 2.2.14    | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                                    | 18       |
| 2.2.15    | Schutzgut Mensch .....                                                                                                            | 18       |
| 2.2.16    | Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen und der erzeugten<br>Abfälle und der eingesetzten Techniken und Stoffe ..... | 19       |
| 2.2.17    | Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....                                                          | 19       |
| 2.3       | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>nachteiliger Umweltauswirkungen .....                        | 19       |
| 2.3.1     | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger<br>Umweltauswirkungen .....                                            | 19       |
| 2.3.2     | Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen .....                                                         | 21       |
| 2.3.3     | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                                          | 21       |

|           |                                                                                                                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3.4     | Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ..... | 21        |
| <b>3.</b> | <b>Zusätzlichen Angaben.....</b>                                                                                                                        | <b>22</b> |
| 3.1       | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....                                | 22        |
| 3.2       | Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring.....                                                                                        | 22        |
| 3.3       | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                                           | 22        |
| 3.4       | Referenzliste / Quellen .....                                                                                                                           | 23        |

## **1. Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur qualitätsvollen Entwicklung und Erhaltung des historischen Altstadtquartiers ‚Ufersche Höfe‘.

Das Quartier nimmt im historischen Stadtgrundriss eine bedeutsame Stellung ein, nicht zuletzt deshalb, weil es als eines der Wenigen während des großen Stadtbrands aus dem Jahr 1689 nicht zerstört wurde. Seine Blockform und Teile der Parzellierung stellen somit unveränderte Zeitzeugen der mittelalterlichen Bebauung dar. Das Quartier enthält u. a. denkmalgeschützte Bausubstanz.

Zahlreiche stadtbildprägende Bestandsgebäude in diesem Altstadtblock weisen in weiten Teilen einen Sanierungsstau auf. Die Mehrheit der Wohnungen in den Obergeschossen steht leer. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke der „Uferschen Höfe“ wurden, ausgenommen die Husarengasse und das Grundstück Kramstraße 10, 2017 von einer Projektentwicklungsgesellschaft mit der Intention erworben, einige leerstehende Gebäude zu reaktivieren und eine nachhaltige Nutzung des gesamten Baublockes zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Nutzung wird die Zielstellung einer für die Landauer Altstadt typischen Mischnutzung mit besonderem Fokus auf bedarfsgerechter Wohnungsnutzung verfolgt. Gemäß dem Entwicklungskonzept sollen rund 42 Wohnungen unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Bedarfe auf insgesamt ca. 4.050 m<sup>2</sup> Wohnfläche umgesetzt werden, davon ca. 2.600 m<sup>2</sup> im Bestand und ca. 1.450 m<sup>2</sup> in Neubauten. Einige der Wohneinheiten sind für seniorengerechtes Wohnen und studentische Wohngemeinschaften vorgesehen. Auf ca. 2.150 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sollen Gastronomie, Einzelhandel, Büros und Dienstleistungsbetriebe Platz finden.

Ein Anteil der erforderlichen PKW-Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner sollen auf Stellplätzen im Quartier untergebracht werden. Die verbleibende Anzahl an bauordnungsrechtlich notwendigen PKW-Stellplätzen soll nach Stellplatzablösesatzung der Stadt Landau in der Pfalz abgelöst werden. Für ein alternatives Mobilitätskonzept sollen im Quartier Carsharing und ein verstärktes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden, ergänzt durch die vorhandene gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Deutsches Tor, künftig Altstadtshuttle) und zahlreiche öffentliche Parkplätze in fußläufiger Umgebung.

Die teilweise Blockentkernung und die Anordnung ergänzender Neubauten begünstigt gleichzeitig die Schaffung qualitativ höherwertiger und großzügiger Freiräume für die angelagerten Nutzungen und damit mehr Licht, Luft und gesündere Wohn- und Arbeitsbedingungen. Durch die unterschiedlich angelagerten Nutzungen ergeben sich entlang des öffentlich begehbaren Fußwegs durch das Blockinnere eine Reihe differenzierter Hofcharaktere von öffentlich über halböffentlich bis privat. Der Erhalt und die Schließung der Blockrandbebauung zu den angrenzenden Straßen klärt und stärkt deren Raumkanten. Höhen und Dachformen der Neubauten fügen sich in die umgebende Bebauung ein.

Das Plankonzept soll eine Aufwertung der Landauer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur als auch der Bausubstanz bewirken. Damit kommt das Vorhaben den grundsätzlichen Bestrebungen der Stadt Landau nach einer strukturellen Aufwertung der Flächen im Plangebiet, dem Funktionserhalt der innerstädtischen Nutzungsvielfalt, der Umsetzung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dem Erhalt und der Stärkung der ortsbildprägenden Strukturen, sowie der Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots nach.

Die Rahmenbedingung der Planung werden wesentlich definiert durch die angetroffene gewachsene Stadtstruktur sowie die Entwicklungsziele der Stadt. Das Festhalten an einer Blockstruktur mit einer geschlossenen Blockrandbebauung ist durch die historische Prägung des Stadtgrundrisses wie auch nach den Belangen des Denkmalschutzes nicht zu hinterfragen. Das Planungsziel der Schaffung einer Durchwegung für die Öffentlichkeit als Verbindung

des Kleinen Platzes mit der Husarengasse unter Anschluss an die Kramstraße führt zur Bildung einer Achse in West-Ost-Richtung mit einer Nebenrichtung nach Norden. Die Erlebbarmachung wie auch die Schaffung von urbaner Qualität im Blockinnenbereich legt die Anwendung des städtebaulichen Stilmittels der Anordnung aufeinanderfolgender Platzräume nahe. Diese wiederum verlangen die Fassung mit umgebender Bebauung. Damit ist die geometrisch-räumliche Grundordnung des Plangebietes vorgegeben – mit einer Blockrandbebauung sowie wege- und platzbegleitenden Gebäuden im Blockinneren. Grundsätzlich andere Planungsalternativen sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Landauer Altstadt. Der Planbereich wird begrenzt durch die Theaterstraße im Süden, die Kramstraße im Norden, den Kleinen Platz im Westen sowie die Königstraße und dem Untertorplatz im Osten. Vom Bereich erfasst sind Flächen innerhalb eines durch kleinteilige, überwiegend noch mittelalterliche Grundstruktur und -substanz geprägten Landauer Altstadtquartiers. Die südliche Blockrandbebauung bildet die Straßenraumbegrenzung eines Teils der Fußgängerzone.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha und umfasst in der Gemarkung Landau, Flur 0 die Flurstücke 488, 490/3, 491, 500, 509, 511, 512, 514, 515, 516, 517, 518, 520/2. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (siehe Abbildung 1) sowie aus der zugehörigen Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

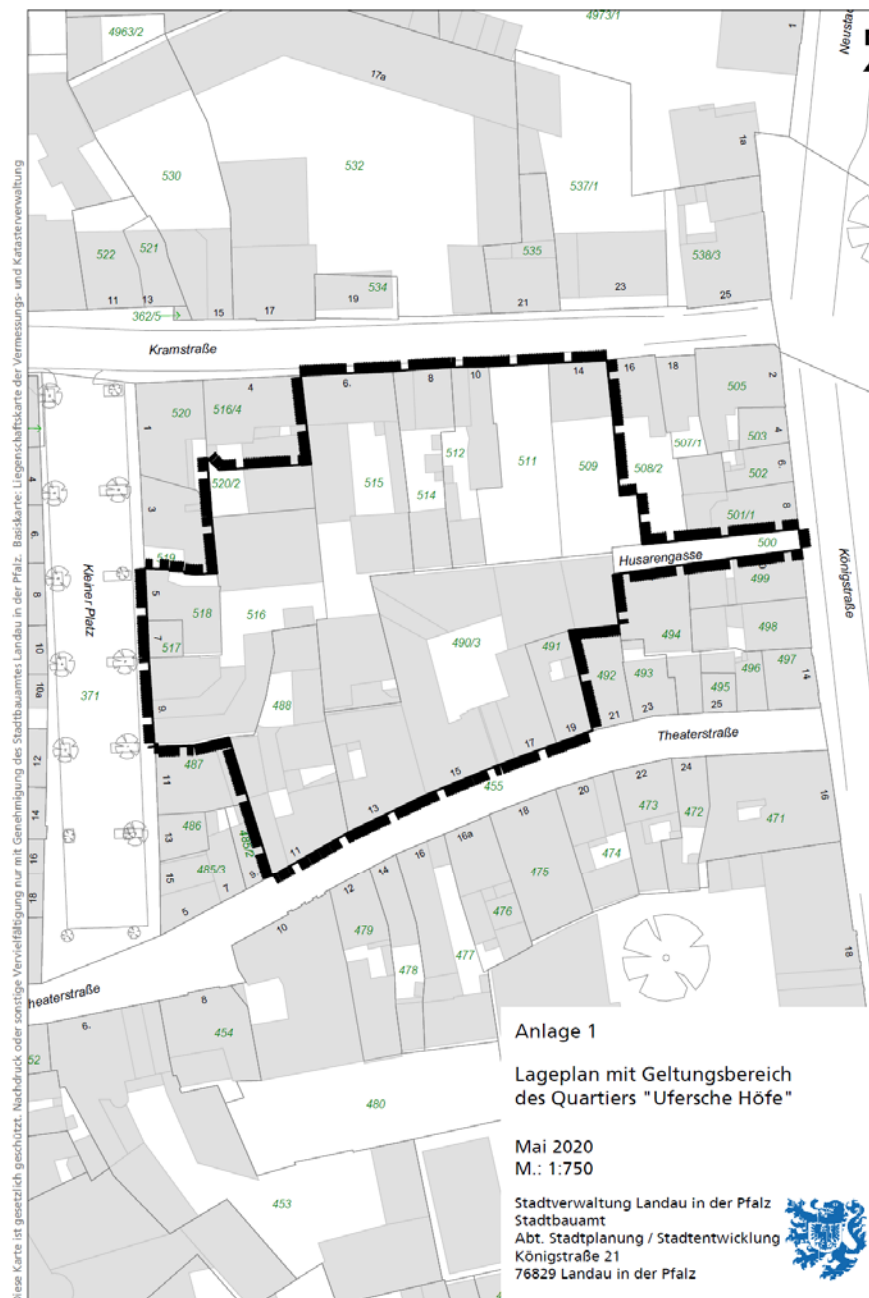


Abbildung 1: Geltungsbereich; Stand: Mai 2020; unmaßstäblich

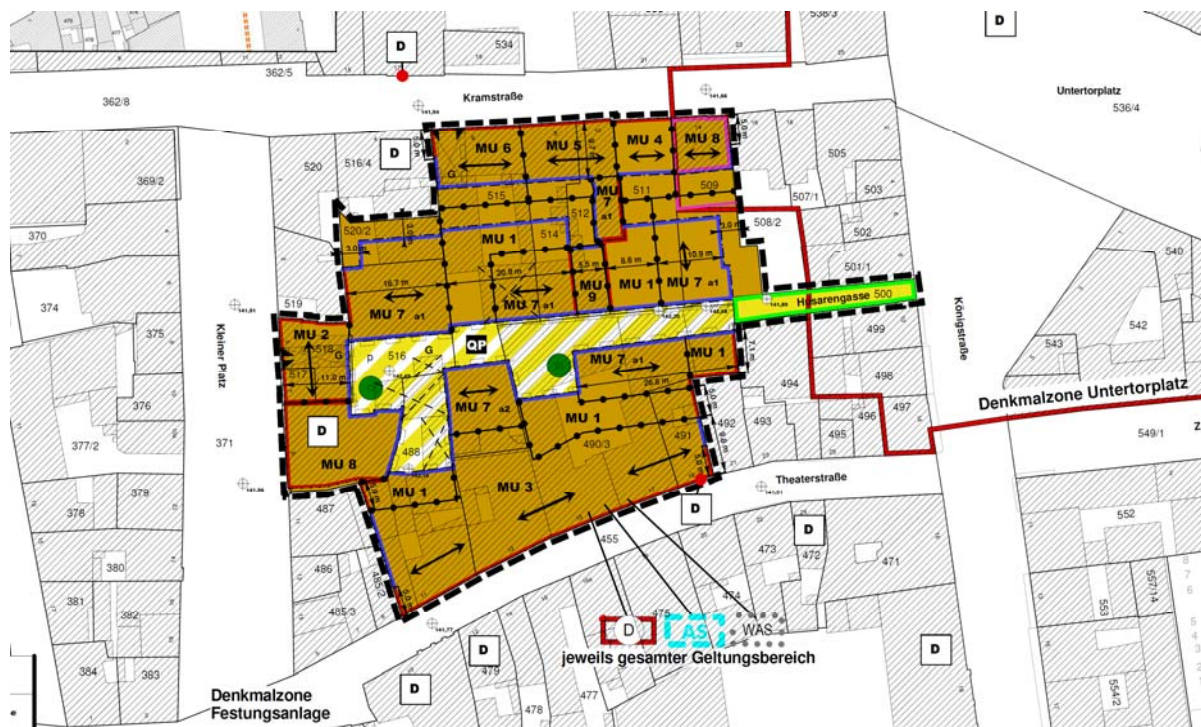


Abbildung 2: Entwurf Bebauungsplan (ohne Legende); Stand: Mai 2021; unmaßstäblich

Zur weiteren Projektbeschreibung wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## 1.2 Darstellung der in Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

### Fachgesetze

Hier sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen:

- Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 verbindlicher Teil des Bebauungsplanes geworden. Hierin ist auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB darzustellen und in Abhängigkeit zur Planung zu bewerten. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind ebenso zu benennen wie Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Dies wird mit dem hier vorliegenden Umweltbericht erfüllt.

- Für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren ist § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von Bedeutung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grunds-

ätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren legt § 202 den Schutz des Mutterbodens fest, indem ausgehobener Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

- In § 1 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heißt es: "Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...)." Zudem hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Berücksichtigung findet dieser Aspekt dadurch, dass die bereits vorhandene bauliche Nutzung aus naturhaushaltlicher Sicht bestehen bleibt ohne das neue oder zusätzliche Belastungen entstehen. Vielmehr bietet die baurechtliche Überplanung die Möglichkeit siedlungsökologische Defizite zu beseitigen bzw. zu verringern.

- Zudem ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Diese wird mit entsprechenden Festsetzungen und Aussagen in der Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt.

- Die Zielaussagen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Rheinland-Pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), z.B. hinsichtlich Arten- und Flächenschutz, sind zu berücksichtigen.

Die diesbezügliche Betroffenheit des Plangebietes wird im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter ermittelt und benannt.

- Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner "Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" so weit wie möglich vermieden werden.

## Fachplanungen

- Der Regionalplan
- Im aktuellen Flächennutzungsplan
- Der Landschaftsplan
- Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Landau
- Klimaanpassungskonzept der Stadt Landau – Endbericht Mai 2020
- Baumschutzsatzung der Stadt Landau in der Pfalz vom 02.09.2020

## Fachgutachten

Auf die Erstellung eines eigenständigen Grünordnungsplans zum Bebauungsplan wird verzichtet. Die nach Naturschutzrecht relevanten Sachverhalte werden im vorliegenden Umweltbericht mit behandelt.

## 2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Beschrieben werden im Folgenden anhand der einzelnen Schutzgüter die vorhandenen Umweltmerkmale und eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit.

#### 2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

##### Pflanzen/Biotoptypen

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Landau. Die Bodenflächen sind fast vollständig überbaut bzw. als Verkehrs- und Hofflächen versiegelt.

Neben extrem kleinflächigen ruderalisierten Gehölzstrukturen wurde auf den wenigen versiegelten Freiflächen lediglich eine artenarme ruderale Spontanvegetation festgestellt. Geschützte oder seltene Pflanzenarten kommen dabei nicht vor; auf eine Biotopkartierung wurde daher verzichtet.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle Stadtverwaltung Landau)

Der bestehende Baum im Gartenbereich südlich des Gebäudes Kramstraße 14 fällt nicht unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Landau in der Pfalz vom 02.09.2020.

## Tiere

Allerdings erfolgten Untersuchungen zum Vorkommen von relevanten Tierarten im Gebiet<sup>1 2 3</sup>. Die Ergebnisse wurden in einem eigenständigen artenschutzrechtlichen Gutachten erfasst und aufgearbeitet. Sie sind im Folgenden abschnittsweise zitiert, ohne dass dies jeweils gekennzeichnet ist:

## Vögel

In Zuge der Quartiersuche und der Kartierung der Brutvögel wurden in der Brutsaison 2020 im Untersuchungsgebiet insgesamt 7 Vogelarten nachgewiesen, 4 davon wurden direkt angetroffen, von drei Arten wurden lediglich indirekte Hinweise gefunden.

Eine Zusammenstellung der nachgewiesenen Vogelarten mit Angaben zum Schutzstatus, zur Einstufung in den Roten Listen Deutschlands und Rheinland-Pfalz, sowie zum jeweiligen Status im Untersuchungsgebiet enthält Tabelle 1. Darin ist auch die Anzahl der 2020 festgestellten Brutpaare beziehungsweise Brutreviere im Untersuchungsgebiet aufgeführt.

| Deutscher Name                                                                            | Wissenschaftlicher Name           | Schutzstatus | Rote Liste |   | Untersuchungsgebiet |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------|---|---------------------|-----------------------|
|                                                                                           |                                   |              | RP         | D | Reviere             | Potenzielle Quartiere |
| <b>Amsel</b>                                                                              | <i>Turdus merula</i>              | b            |            |   | 1                   |                       |
| <b>Hausperling</b>                                                                        | <i>Passer domesticus</i>          | b            |            |   | 2                   | 2                     |
| <b>Hausrotschwanz</b>                                                                     | <i>Phoenicurus ochruros</i>       | b            |            |   | 2                   | 3                     |
| <b>Mauersegler</b>                                                                        | <i>Apus apus</i>                  | b            |            |   | 2                   | 2                     |
| <b>Mönchsgrasmücke</b>                                                                    | <i>Sylvia atricapilla</i>         | b            |            |   | 1                   |                       |
| <b>Straßentaube</b>                                                                       | <i>Columba livia f. domestica</i> |              |            |   | ?                   | ?                     |
| <b>Ringeltaube</b>                                                                        | <i>Columba palumbus</i>           | b            |            |   | 1                   |                       |
| <b>Legende:</b><br><b>Schutzstatus</b><br><b>b nach BNatSchG besonders geschützte Art</b> |                                   |              |            |   |                     |                       |

Tabelle 1 Im Untersuchungsgebiet 2020 nachgewiesene Vogelarten. Direkt angetroffene Arten sind fettgedruckt.

- Gefährdung

Keine der nachgewiesenen Arten werden aktuell landes- und/oder bundesweit auf der Roten

<sup>1</sup> Kremer P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Brutvögel zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Weinheim, 16.Oktober 2020  
<sup>2</sup> Stahlschmidt P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Fledermäuse zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Rohrbach, 15.Oktober 2020  
<sup>3</sup> Stahlschmidt P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Reptilien zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Rohrbach, 15.Oktober 2020

## Liste der Brutvögel geführt.

### - Schutzstatus

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß dem BNatSchG besonders geschützt. Zudem werden einige Arten auf Listen der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) oder im Anhang A der EG Verordnung 338/97 geführt und zählen dadurch zu den streng geschützten Arten. Keine der nachgewiesenen Arten ist als streng geschützt eingestuft.

### - Brutvogelbestand und Brutbiologie

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden insgesamt 5 Brutreviere von 4 Vogelarten direkt erfasst. Drei Arten wurden indirekt über typische Spuren von Quartieren (Kot, Nistmaterial) nachgewiesen.

Der überwiegende Teil des Brutvogelbestands, Amsel, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube gehört zur Brutgilde der Freibrüter (Baum- und Gebüschbrüter). Die Revierzentren von Amsel und Mönchsgrasmücke stellten die Gehölzbestände der Kramstraße 14 dar. Ein Nest der Ringeltaube wurde unter der Überdachung des Innenhofs der Kramstraße 6 gefunden.

Eine Art, der Hausrotschwanz, mit einem Revier gehört zu den Nischenbrütern. Als möglicher Neststandort kommen die Überdachung des Innenhofs der Kramstraße 6 in Frage. An diesen Stellen wurden Hinweise auf aktuelle oder in der Vergangenheit genutzte Quartierstandorte (in Form von Nestern) gefunden. Die potenziellen Quartiere lassen sich durch den Erhalt oder einen Ersatz durch künstliche Nisthilfen in der unmittelbaren Umgebung erhalten.

Drei Arten, Haussperling, Mauersegler und Straßentaube wurden lediglich indirekt über Kot- oder Nistmaterialspuren nachgewiesen. Alle Arten sind vor allem bauwerksassoziiert und als Gebäudebrüter zu werten. Haussperling und Mauersegler sind besonders geschützt und beide Arten unterliegen großen Bestandsrückgängen. Potenzielle Quartiere des Haussperlings befinden sich unter der Überdachung des Innenhofs der Kramstraße 6. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass die Quartiere in der Brutsaison nicht genutzt wurden, da in Zuge der Untersuchung keine Haussperlinge angetroffen wurden.

Hinweise auf mindestens zwei Quartiere des Mauerseglers finden sich im Hinterhof der Theaterstraße 21. Hier konnten Kots Spuren festgestellt werden

Bei den Freibrütern und der Straßentaube handelt es sich um allgemein häufige, vergleichsweise anspruchslose und ungefährdete Arten, bei denen von einem temporären Ausweichen in umliegende Bereiche ausgegangen werden kann. Der Verlust der Fortpflanzungsstätten der Nischen- und Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Haussperling und Mauersegler können durch künstliche Nisthilfen an den neu entstehenden oder zu Sanierung geplanten Gebäuden ersetzt werden.

## **Fledermäuse**

Insgesamt wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen.

| Art                                                     | FFH<br>Anhang | RL RLP<br>(1990) | Bedeutung des Untersuchungsgebietes                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zwergfledermaus<br>( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ) | IV            | 3                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Hinweise auf Sommer- und Winterquartiere</li> <li>Teilgebiet des Nahrungshabitates</li> </ul> |
| Großer Abendsegler<br>( <i>Nyctalus noctula</i> )       | IV            | 3                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Hinweise auf Sommer- und Winterquartiere</li> <li>Eventuell Teil- Nahrungshabitat</li> </ul>  |

Tabelle 2 Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten

Die **Zwergfledermaus** ist eine bezüglich Jagdhabitatsansprüchen sehr flexible Art, die dafür bekannt ist eine Vielzahl von Habitaten zum Beuteerwerb zu nutzen (Dietz et al., 2007).

Sommerquartiere und Wochenstuben wie auch Winterquartiere der Zwergfledermaus befinden sich in einem breiten Spektrum von Spalträumen an Gebäuden sowie hinter Verkleidungen und Zwischendächern (Dietz et al., 2007).

Neben Waldränder, Waldwege und auch landwirtschaftlichen Flächen nutzt der **Große Abendsegler** eine Vielzahl von Jagdhabitaten (Dietz et al., 2007).

Der Große Abendsegler ist eine typische Baumfledermaus, die Spechthöhlen, Spalten nach Blitzschlag und Fäulnishöhlen vor allem von Buchen und Eichen als Sommerquartiere nutzt, während sich Winterquartiere in dickwandigen Baumhöhlen und Felsspalten befinden (Dietz et al., 2007).

#### - Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse

##### Bedeutung der vorhandenen Gebäude als Sommer-Fledermausquartier

An den Gebäuden befinden sich vor allem für Zwergfledermäuse potenziell als Sommerquartier geeignete Spaltenquartiere wie beispielsweise Spalten im Mauerwerk oder Wandverkleidungen (Beispiele siehe Abbildung 2). Bei der Kontrolle wurden jedoch keine anwesenden Fledermäuse und keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren wie das Verhören von Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot gefunden.

Im Innenbereich der Wohngebäude und Lagerhallen sowie in den Kellerräumen ließen sich keine für Fledermäuse geeigneten Sommer- oder Winterquartiermöglichkeiten nachweisen. Es wurden auch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Verhören von Soziallaute, Fraßspuren von Langohren oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden.

Während der Ausflugszeit (in der Regel vom Sonnenuntergang bis eine halbe Stunde danach) wurden auch keine ausfliegenden Tiere beobachtet. In unmittelbarer Nähe aufgestellte Detektoren zeigten zur Ausflugszeit ebenfalls keine für Quartiernähe typischen Aktivitätsmuster (beim Vorkommen von Quartieren würde man viele Aufnahmen innerhalb eines kurzen Zeitintervalls während der Ausflugszeit erwarten).

Das Vorkommen von Wochenstuben oder bedeutende Sommerquartiere kann im Zeitraum der Untersuchung (Mai bis September 2020) im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

#### - Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes als Quartier

Der im Untersuchungsgebiet befindliche geringfügige Gehölzbestand ist relativ jung und es

wurden keine potentiell als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen oder andere Strukturen wie abstehende Borke nachgewiesen.

- Bedeutung als Nahrungshabitat

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden gelegentlich einzelne oder wenige Individuen von Zwergfledermäusen beim Jagen beobachtet. Die Zwergfledermaus ist eine bezüglich Ansprüche an Jagdhabitate sehr flexible Art, die dafür bekannt ist eine Vielzahl von Habitaten zum Beuteerwerb zu nutzen (Dietz et al., 2007). Durch das Vorhandensein gleichwertiger Habitats in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Untersuchungsfläche sind bei zukünftigem Verlust dieses Nahrungshabitats somit direkte Effekte auf die lokale Fledermauspopulation der Zwergfledermaus ausschließen.

Große Abendsegler wurden lediglich akustisch nachgewiesen. Die relativ kurzen aufgenommenen Rufsequenzen deuten jedoch eher auf Transferflüge über das Untersuchungsgebiet hin. Die Art jagt in der Regel auch in großer Höhe im freien Luftraum über Wäldern oder Offenland (Dietz et al., 2007), so dass das Untersuchungsgebiet höchstens Teil ihres Jagdgebietes darstellt.

### **2.1.2 Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche umfasst das Thema Flächenverbrauch bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden.

Im Plangebiet wird der „Neu“-Flächenverbrauch vollumfänglich vermieden, da eine Weiternutzung bereits beanspruchter Fläche erfolgt.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

- Bisherige Nutzung Vorbelastungen

Natürlich gelagerte Böden sind nicht mehr vorhanden. Das Plangebiet ist fast vollständig durch Gebäude- und Verkehrsflächen versiegelt. Die wenigen vorhandenen offenen Bodenflächen weisen eine deutlich veränderte Bodenstruktur auf.

- Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen, liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vor.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

- Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nutzbares Grundwasser ist ebenfalls nicht anstehend.

- Hochwasservorsorge

Hier sind derzeit keine Vorkehrungen oder Maßnahmen erkennbar.

### **2.1.5 Schutzgut Klima und Luft**

- Bisherige Nutzung Vorbelastungen

Das Plangebiet ist dicht bebaut und fast vollständig versiegelt. Boden- und Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung deutlich auf. Windbewegungen werden gebremst, Die Filtrierung und Reinigung staub- und stoffbelasteter Stadtluft findet kaum statt. Damit ist auch eine deutliche Belastung für das Schutzgut Mensch festzustellen.

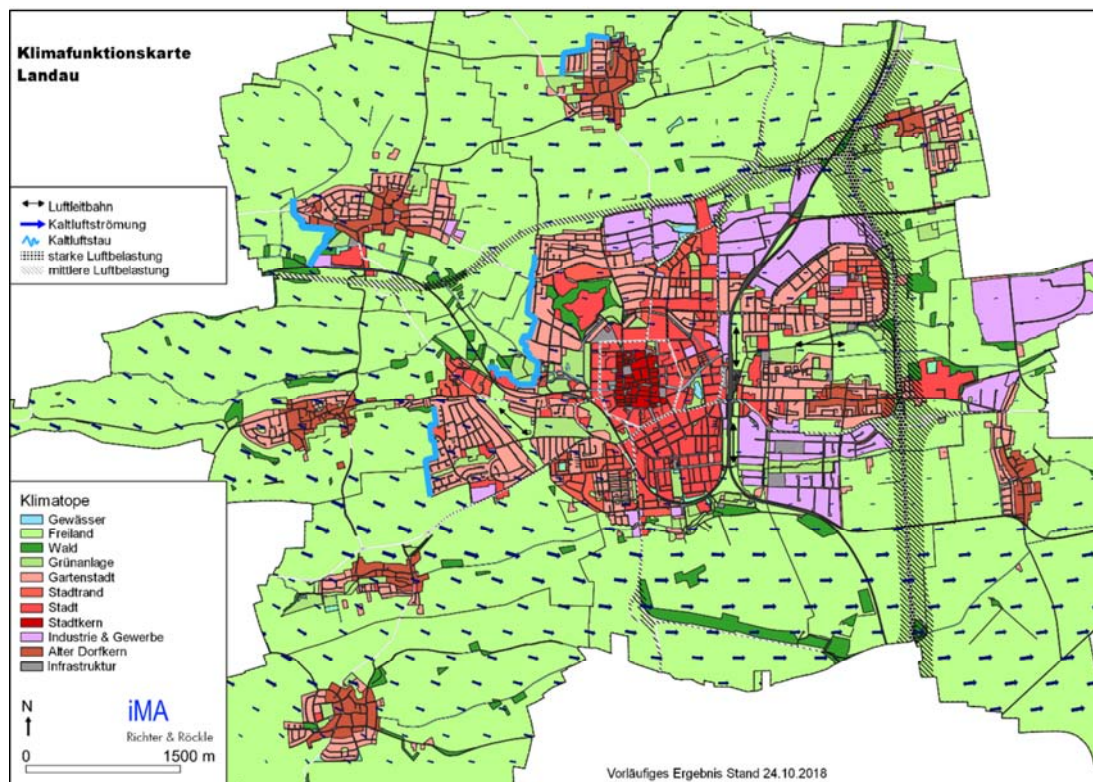


Abbildung 4: Klimafunktionskarte, entnommen von <https://www.landau.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Klima-Initiative/Klimaanpassungskonzept/> im Mai 2021

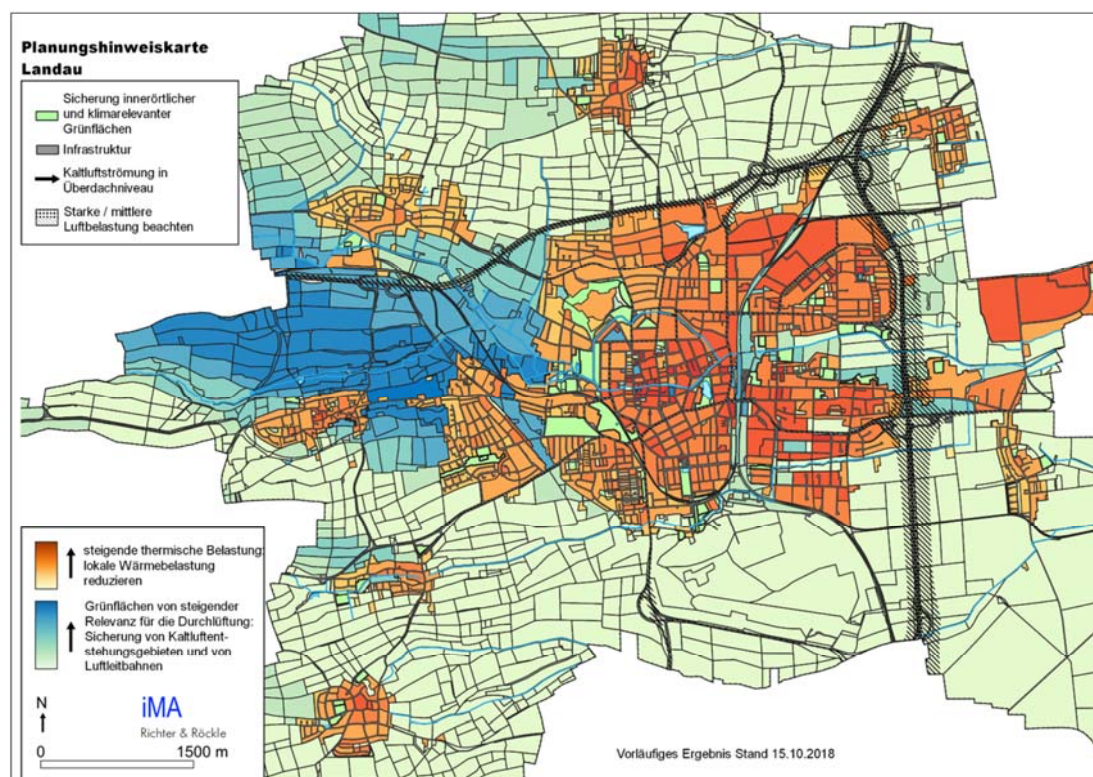


Abbildung 5: Planhinweiskarte, entnommen von <https://www.landau.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Klima-Initiative/Klimaanpassungskonzept/> im Mai 2021

Gunstsituationen oder -wirkungen aus klimatischer Sicht fehlen vollständig.

### **2.1.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.1.1 - 2.1.5**

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So hat die Überbauung und Versiegelung von Boden im Plangebiet zu einem Verlust von Bodenfunktionen und dadurch zu den beschriebenen Veränderungen des Wasserhaushalts, der Lebensräume von Pflanzen und Tieren, der lokalklimatischen Situation und des Landschaftsbildes geführt.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und dem Schutzgut Mensch bestehen im Plangebiet insbesondere für das Schutzgut Klima und Luft.

### **2.1.7 Schutzgut Landschafts- (Orts-) bild**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Entsprechend ist der Faktor Landschaftsbild hier nicht relevant. Dem Ortsbild wird ein wegen der Lage in der historischen Innenstadt eine hohe Bedeutung zugemessen. Von der Nutzungskonzeption bis zur gestalterischen Ausformung der künftigen Bebauung wird dem in der Planung umfänglich Rechnung getragen.

### **2.1.8 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Aufgrund der vollständigen baulichen Überprägung und den Befunden der artenschutzrechtlichen Untersuchungen führt das städtebauliche Vorhaben zu keiner Verschlechterung der biologischen Vielfalt im Geltungsbereich.

## **2.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Pfälzerwald als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen (GVBl. 2020, 337) vom 23. Juli 2020. Dabei ist jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der Landesverordnung über das Biosphärenreservat vom 23. Juli 2020 als bebaute Siedlungsfläche im Stadtgebiet von vielen Verbotstatbeständen des § 7 RVO (Schutzbestimmungen) ausgenommen.

### **2.2.1 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der nördliche Teil des Flurstücks 509 sowie der östliche Teil der Flurstücks 500 liegen in der Denkmalzone „Untertorplatz“. Das platzbildprägende Wohn- und Geschäftshaus Kleiner Platz 9 mit drei Geschossen und sechs Fensterachsen, das samt dem sich rückwärtig anschließenden Bauteil auf das späte Mittelalter bzw. die frühe Neuzeit zurückreicht und Überformungen des 18.-20. Jahrhunderts aufweist, sowie ein Haustürgewände aus dem 18. Jahrhundert an der Theaterstraße 19 sind als Einzelkulturdenkmäler geschützt.

Das gesamte Quartier liegt in der Denkmalzone der Vaubanschen „Festungsanlagen“. Für das Quartier sind zudem archäologische Fundstellen verzeichnet, u. a. Befunde des mittelalterlichen Stadtkerns sowie Körperbestattungen an der ehemaligen Großen Judengasse (heutige Theaterstraße).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan hat die „Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer“ die baukulturelle Bedeutung des Gebietes folgendermaßen beschrieben:

*„In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o. g. Anfrage mehrere Fundstellen verzeichnet.*

*Es handelt sich u. a. um Befunde des mittelalterlichen Stadtkerns der Stadt Landau, genauer mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsfunde (Fdst. Landau 58), neuzeitliche Körperbestattungen (Fdst. Landau 60) sowie verschiedene Befunde von Holzpfählungen (Fdst. Landau 58 und 61). Zudem liegt das Vorhaben im Bereich der historischen Festung Landau. Die im Boden liegende Festung Landau ist denkmalrechtlich als bauliche Gesamtanlage nach § 5 DSchG geschützt. Für das Areal in dem das Bauvorhaben*

*liegt, ist eine Rechtsverordnung für ein Grabungsschutzgebiet in Vorbereitung.*

## 2.2.2 Schutzgut Mensch

- Menschliche Gesundheit, Erholung

Wie bereits im Kapitel 2.1.5 aufgeführt ist das Plangebiet dicht bebaut und fast vollständig versiegelt. Boden- und Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung deutlich auf. Windbewegungen werden gebremst, Die Filterung und Reinigung staub- und stoffbelasteter Stadtluft findet kaum statt. Damit ist auch eine deutliche Belastung für das Schutzgut Mensch festzustellen. Die Wege in erholungswirksame innerstädtische Grünflächen bzw. die freie Landschaft sind relativ weit.

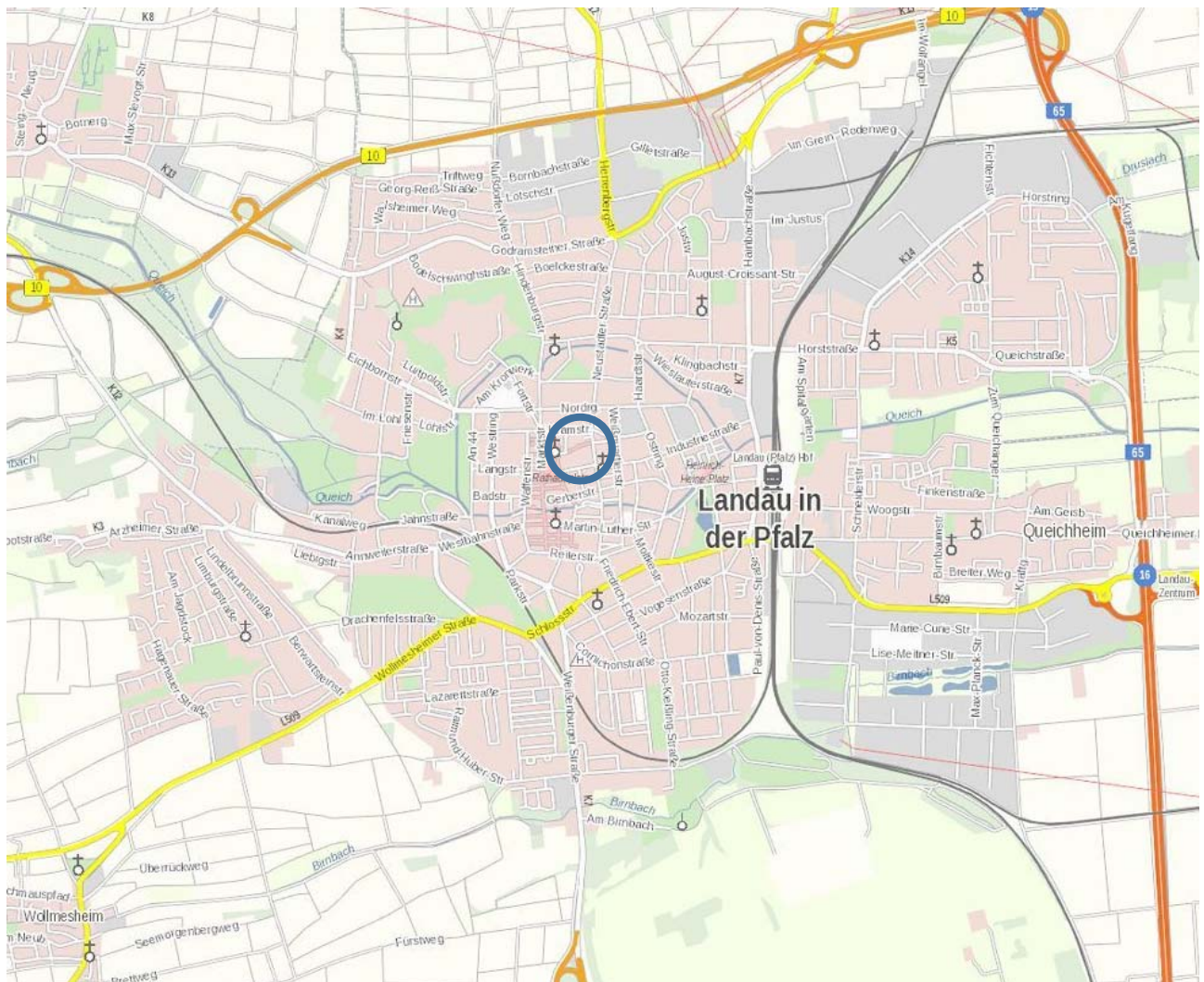


Abbildung 7: Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang (Quelle: WebAtlasDE)

- Emissionen und Immissionen

Hinzu kommen Geräuschbelastungen durch den Fahrzeugverkehr, gewerbliche Nutzungen und menschliche Aktivitäten in und um das Gebiet.

Der „innere“ bauliche Zustand der Gebäude ist nicht Inhalt der Betrachtung des Umweltberichtes. Allerdings sind die bekannten baulichen Mängel mit ein Grund zur Überplanung des Gebietes.

- Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt in der zentralen Innenstadt und ist in seinem derzeitigen wie zukünftig beabsichtigten Zustand Teil der „lebendigen“ Innenstadt von Landau.

### **2.2.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung verändert sich der Umweltzustand im Plangebiet selbst nicht. Der Allgemeinzustand der Gebäude würde sich weiterhin verschlechtern und die damit verbundenen Vorbelastungen des Gebietes in Bezug auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität würden zunehmen.

### **2.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Da das Plangebiet bereits massive Vorbelastungen aufweist, bietet die Planung - im Gegensatz zu Projekten, die zumeist zu einer Erstinanspruchnahme von Natur und Landschaft mit all ihren Folgen führen - ein deutliches Potenzial zur Verbesserung der beschriebenen Ungunstsituation.

### **2.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden gezielte Maßnahmen erforderlich.

Die geplante Gebietsneuordnung bietet Möglichkeiten zur Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie für das gezielte Anbieten von Nistkästen als Lebensräume für siedlungsholde Vogel- und Fledermausarten.

Konkrete Eingriffswirkungen durch die vorliegende Planung können so vermieden werden.

### **2.2.6 Schutzgut Fläche**

Ein neuer Flächenverbrauch erfolgt nicht. Vielmehr führt die geplante Aufwertung des Gebietes dazu, dass insbesondere die Wohnqualität und damit die Nutzbarkeit für innerstädtisches Wohnen steigen wird. Dies führt zu einer Vermeidung von Flächenansprüchen für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen an anderer Stelle insbesondere an Siedlungsrändern.

Größere Versiegelungsrücknahmen sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist daher nicht anzunehmen.

### **2.2.7 Schutzgut Boden**

Die Überplanung führt zu Möglichkeiten der Entsiegelung kleinerer Bodenflächen im Gebiet. Hier ist zwar kein natürlich gewachsener Boden mehr zu finden. Allerdings können die neu entstehenden Bodenflächen in geringem Maß Funktionen wie Pflanzenstandort, Versickerung oder klimatischer Ausgleichsbereich erhalten.

Größere Versiegelungsrücknahmen sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist daher nicht anzunehmen. Vielmehr wird durch die Wiedernutzung innerstädtischer Flächen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

### **2.2.8 Schutzgut Wasser**

Die Überplanung führt zu Möglichkeiten der Entsiegelung kleinerer Bodenflächen im Gebiet und damit verbunden zu einer geringen Erhöhung der Versickerungsrate von direkt auftreffendem Niederschlagswasser.

Direkte Abflüsse von Niederschlagswasser in das Kanalnetz können durch begrünte Dachflächen bei Neu- und Umbauten, die Ausführung der privaten Verkehrs- und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen sowie durch Brauchwassernutzung verringert werden. Eine Quantifizierung ist an dieser Stelle nicht möglich.

Größere Versiegelungsrücknahmen sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Klimaanpassung und Starkregenvorsorge (Überflutungsschutz) sollten im verdichteten innerstädtischen Bereich anstehende Baumaßnahmen als Gelegenheitsfenster genutzt werden, auch die Innenstadtbereiche in eine wassersensitive Stadt zu überführen. Dazu muss zum einen das Dreiecksverhältnis von Verdunstung – Versickerung – Oberflächenabfluss möglichst nahe an den natürlichen Zustand gebracht werden und zum anderen auf stark versiegelten Flächen Retentionsraum für Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregen vorgehalten werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht anzunehmen.

### **2.2.9 Schutzgut Klima und Luft**

Aus Gründen des zukunftsorientierten Klimaschutzes in der Innenstadt soll eine dichte Bauweise im Gebiet unter Wahrung der stadtklimatischen Eingriffsminimierung erfolgen. Um Durchlüftungsfunktionen zu erhalten und die Effekte der urbanen Wärmeinsel nicht weiter zu verstärken, müssen angepasste Gebäudehöhen und Gebäudestellungen, Baumaterial und entsprechend intensive Eingrünungen in ausreichender Weise festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Entsiegelung, Begrünung, Gebäudebegrünung und Baumpflanzung, abgeleitet aus dem Landauer Klimaanpassungskonzept,<sup>4</sup> getroffen (siehe Kapitel 2.3).

Größere Versiegelungsrücknahmen sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Die Überplanung wird sich nicht zusätzlich erheblich auf das Schutzgut Klima und Luft auswirken. Allerdings bleiben nicht vermeidbare Belastungen erhalten. Diese sollen jedoch durch Festsetzungen und umzusetzende Hinweise reduziert werden.

### **2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.1.1- 2.1.4**

Aufgrund der deutlichen Vorbelastung der betrachteten Schutzgüter und der geringen tatsächlichen Veränderung des Zustandes des Plangebietes, ergeben sich keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere.

### **2.2.11 Schutzgut Landschafts- (Orts-) bild**

Das Plangebiet bleibt auch bei Umsetzung des Bebauungsplans vollständig bebaut.

Sofern Renovierungs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgen, ist hier von einer ästhetischen Aufwertung auszugehen.

Erhebliche nachteilige Wirkungen sind nicht zu erwarten.

### **2.2.12 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Die geplanten Maßnahmen werden keinerlei negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt haben, da die mögliche Überbauung und somit die Versiegelung des Gebiets nicht erhöht wird. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.5 verwiesen.

---

<sup>4</sup> faktorgruen:Klimaanpassungskonzept, Stadt Landau in der Pfalz, 09.12.2019

### **2.2.13 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete**

Durch die Lage des Plangebietes ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegenen Vogelschutz- und FFH-Gebiete sowie der Wasserschutzgebiete zu rechnen.

### **2.2.14 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Ein Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden und Objekten ist nicht vorgesehen.

Bei Grabungen zur Neuerrichtung von Gebäuden ist eine fachliche Begleitung durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe erforderlich.

Die zuständigen Denkmalbehörden sind in den Planungsprozess eingebunden. Auf der nachfolgenden Ebene der Baugenehmigung ist deren konkretes Mitwirken gesichert.

### **2.2.15 Schutzgut Mensch**

Die Planung soll eine teilweise Umgestaltung des Gebietes ermöglichen und befördern.

Es ist von einem Impuls zur qualitativen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltssituation zu erwarten. Gleichwohl werden Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie die allgemeine klimatische Ungunst von Innenstädten verbleiben.

Die Berücksichtigung aktueller Umweltstandards beim Bau und Betrieb der zugelassenen Bebauung kann angenommen werden.

Die Umnutzung und Errichtung neuer Gebäude (-teile) kann in Erdgeschosslagen zu ungünstigen Belichtungssituationen führen. Um diese für eine eventuelle Wohnnutzung relevante Problematik beurteilen zu können und letztlich zu vermeiden, wurde eine Vorplanung auf Gebäudeniveau auf Grundlage derzeitiger baulicher Überlegungen durchgeführt.<sup>5</sup>

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsräusche der anliegenden Straßen - Kramstraße, Theaterstraße (Fußgängerzone), Kleiner Platz und Königstraße - und potenziell durch gewerbliche Nutzungen ein. Die Lärmbelastung wurde im Rahmen eines schallschutztechnischen Gutachtens fachgerecht dargestellt und bewertet.<sup>6</sup>

Zum Verkehrslärm wird eine schalltechnisch verträgliche Situation festgestellt. Im Inneren des Plangebiets ist in diesem Sinne eine exzellente Wohn- und Aufenthaltsqualität gegeben. Weitergehende Maßnahmen werden für einzelne Fassaden an der Kramstraße für zum Schlafen genutzte Räume empfohlen. Eine Festsetzung ist jedoch, ebenso wie für Maßnahmen zum passiven Schallschutz, nicht erforderlich.

Zum Anlagenlärm sind die zulässigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets am Tag mit den schutzwürdigen Wohn- und Büronutzungen verträglich. Für den Nachtzeitraum zeigt eine Beispielrechnung, dass angenommene 10 Andienungsvorgänge durch Kleintransporter schalltechnisch nicht verträglich sind. Im Einzelfall können diese Andienungen zulässig sein. Durch technische, organisatorische und verhaltensbezogene Maßnahmen könnten Geräuscheinwirkungen deutlich gemindert werden.

Die Zunahme des Verkehrslärms ist gering und erwartbar. Dies wird für bestehende schutzwürdige Nutzungen als zumutbar und verträglich eingestuft.

---

<sup>5</sup> Werkgemeinschaft Landau Architektur Innenarchitektur: Bauvorhaben Ufersche Höfe 76829 Landau, Vorplanung 45 Grad Belichtungs-Nachweis. Landau 29.01.2021

<sup>6</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz: Stadt Landau in der Pfalz, Bebauungsplan „Ufersche Höfe“ Schalltechnisches Gutachten, Sankt Wendel, 23.04.2021; siehe insbesondere die dortige Zusammenfassung ab Seite 8

### **2.2.16 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen und der erzeugten Abfälle und der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Bei Berücksichtigung aktueller Umweltstandards beim Bau und Betrieb der zugelassenen baulichen Anlagen ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **2.2.17 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es sind keine Vorhaben in benachbarten Gebieten bekannt, die das Bebauungsplangebiet tangieren. Umgekehrt werden auch durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen, die sich nachhaltig negativ kumulierend auf die umgebende Bebauung oder Nutzungen auswirken.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes können die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft gemindert und kompensiert werden.

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Trotz der bestehenden umfangreichen Vorbelastungen und der weiterhin intensiven baulichen Nutzung des Plangebietes ergeben sich Möglichkeiten, im Zuge der Neuordnung durch gezielte Maßnahmen Verbesserungen zu erreichen.

Von besonderer Bedeutung ist hier die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Luftqualität. Diese besondere Motivation ergibt sich auch aus den Anstrengungen der Stadt Landau im Themenbereich Klimaanpassung und Klimaschutz.

Die folgenden Maßnahmen sollen als Rahmensetzung für die Formulierung der textlichen Festsetzungen bzw. der ergänzenden Hinweise des Bebauungsplans dienen:

#### **Klimaschutzaspekte**

- Einbinden regenerativer Energien im Strom- und Wärmebereich
- Fotovoltaik, wo möglich integrieren (vorwiegend auf Neubauten im Blockinnenbereich; hohes Potential laut Solardachkataster SüW, LD)
- Neubauten im Sinne des Klimaschutzes (Einhaltung ENEC, etc.)
- Sanierungen energetisch durchführen zur Senkung des Wärmebedarfs berücksichtigen und darzulegen

#### **Grünordnerische Aspekte**

- Ein- und Durchgrünung mit standort- wie klimaangepassten Arten
- Gestaltung naturnaher wie robuster Grünflächen, die wenig bis keine Bewässerung und/oder Pflanzenschutz benötigen
- Weitestgehende Begrünung von Fassadenflächen
- Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Auf Flachdächern (über EG) ist möglichst umfangreich intensive Dachbegrünung vorzusehen, so dass auch kleinere Bäume gepflanzt werden können und die Flächen als Privatgärten nutzbar werden.

Wo diese Maßgaben nicht abschließend über die Bebauungsplanung gemacht werden können, sollte dies objektbezogen im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Ausführungsplanung zur Gestaltung der öffentlichen Grünbereiche zwingend Berücksichtigung finden.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen:

## **Anpflanzung von Bäumen**

Auf dem Quartiersplatz im Blockinnenbereich sind gemäß Planzeichnung mindestens zwei Bäume 2. Ordnung anzupflanzen. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort kann um bis zu 15 m abgewichen werden. Für die Baumpflanzungen ist jeweils ein mindestens 6 m<sup>2</sup> offenes Baumbeet oder eine Baumscheibe mit Belüftungssystem sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,0 m<sup>3</sup> gemäß FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen. Dabei ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate herzustellen oder zu verbessern.

Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu halten. Sollen die Baumscheiben überfahrbar ausgeführt werden, sind die Bäume in spezielle ‚Pflanzquartiere‘ zu setzen. Als Qualitätsuntergrenze der Bäume wird 3 x verpflanzt sowie ein Stammumfang von 18-20 cm bei Hochstämmen und eine Mindesthöhe von 300 cm bei Solitären festgelegt.

## **Fassadenbegrünung**

Die Fassaden beidseits des Quartiersplatzes im Blockinnenbereich sowie an der Theaterstraße sind im Abstand von 20 m mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete müssen pro Bepflanzungsabschnitt mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zur befestigen.

## **Begrünung des Quartiersplatzes**

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Quartiersplatz‘ ist eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Grünanteil muss mindestens 10 % an der Gesamtfläche betragen. Hierbei können die oben festgesetzten Bäume, gemäß ihrem anzunehmenden Baumkronendurchmesser nach 10 Jahren Standzeit, angerechnet werden.

## **Dachbegrünung**

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % intensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Substratschichtdecke von mindestens 50 cm ist vorzusehen.

Die untergeordneten und flach geneigten Flachdachflächen sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> sowie Vordächer und Überdachungen. Eine durchwurzelbare Substratschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

## **Schutz vor Starkregenereignissen**

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

## **Niederschlagswasser**

Die Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen.

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

## **Maßnahmen des Artenschutzes**

Zu Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dürfen Gebäudeabrisse nur während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang März) durchgeführt werden.

Gebäudeabriss im Zeitraum März bis Oktober sind nur bei vorheriger Begutachtung und ökologischer Baubegleitung durch fachkundiges Personal möglich.

Der Verlust von Gehölzquartieren ist durch die Anbringung und den dauerhaften Erhalt von künstlichen Nistkästen zu ersetzen: 4 x Mauersegler, 4 x Haussperling, 2 x Hausrotschwanz. Da der Erfolg der Akzeptanz der Ausweichquartiere unklar ist, erfolgt ein Ausgleich von 2:1.

Der Verlust von potenziell geeigneten Spaltenquartieren durch Abriss der Gebäude ist durch das Anbringen und den dauerhaften Erhalt von 4 Fledermausflachkästen an Gebäuden (nicht an Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermausflachkästen.

**Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen vermieden.**

## **Fazit Schutzgüter**

Bei Beachtung der vorgenannten Empfehlungen und Durchführung der genannten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechtes. Es erfolgt keine nachhaltige Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen**

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich. Es handelt sich um die Überplanung und Weiternutzung eines schon vorhandenen Baubestandes.

### **2.3.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Im Umweltbericht sind die erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, und die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes darzustellen.

Durch den Bebauungsplan sind wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen nach den Bestimmungen der BauNVO zulässig. Es werden somit keine Vorhaben zulässig, für die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

### **3. Zusätzlichen Angaben**

#### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Umweltprüfung basiert auf der Auswertung der bereits vorliegenden Planaussagen und Daten sowie auf eigenen Ortsbegehungen.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG erfolgte im Rahmen von artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien.

Zur Einschätzung der Lärmsituation der vorgesehenen Nutzungen wurde ein Schallgutachten zum Verkehrs- und Anlagenlärm eingeholt.

Zur Beurteilung der Belichtungssituation, die sich auf Grundlage der Ausnutzung der zulässigen baulichen Dimensionen ergeben erfolgte eine entsprechende Vorplanung.

Bei der Erhebung der Grundlagen und der Zusammenstellung der Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

#### **3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Eine solche besondere Überwachung ist nicht erforderlich. Vielmehr obliegt es der Stadt Landau, im Zuge ihrer hoheitlicher Genehmigung- und Überwachungsaufgaben die plangemäße Entwicklung des Gebietes zu begleiten.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Planungsziel des Bebauungsplans liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur qualitätvollen Entwicklung und Erhaltung des historischen Altstadtquartiers 'Ufersche Höfe'.

Es soll ein verträgliches Neben- und Miteinander von Wohn-, Gewerbe- und kultureller Nutzung erfolgen, bei dem städtebauliche Missstände behoben werden.

Alle Schutzgüter weisen derzeit deutliche Vorbelastungen auf. Durch die Bauleitplanung soll ermöglicht werden, diese zumindest teilweise zu reduzieren. Ein Schwerpunkt ist die Verbesserung der siedlungsklimatischen Situation und der Wohn- und Aufenthaltsqualität für den Menschen.

Bei Beachtung der im Umweltbericht formulierten Empfehlungen und Durchführung der genannten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechtes. Es erfolgt keine nachhaltige Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter. Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### **3.4 Referenzliste / Quellen**

Kremer P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Brutvögel zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Weinheim, 16. Oktober 2020

Stahlschmidt P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Fledermäuse zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Rohrbach, 15. Oktober 2020

Stahlschmidt P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Reptilien zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Rohrbach, 15. Oktober 2020

GSB Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz: Stadt Landau in der Pfalz, Bebauungsplan ‚Ufersche Höfe‘ Schalltechnisches Gutachten, Sankt Wendel, 23.04.2021

faktorgruen: Klimaanpassungskonzept, Stadt Landau in der Pfalz, 09.12.2019