

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

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

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 12. August 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

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2.	Historie des Plangebietes	6
1.3.	Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
2.1.	Ziele der Raumordnung	6
2.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.	PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE.....	10
4.	FACHLICHE GRUNDLAGEN UND GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	12
4.1.	Einzelhandelskonzept	12
4.2.	Artengutachten	14
4.3.	Immissionsschutzgutachten	15
4.4.	Radonbelastung.....	15
4.5.	Bodenbelastung.....	17
5.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	19
6.	SCHUTZGEBIETE.....	21
6.1.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	21
6.2.	Denkmalschutz	22
7.	PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN	23
7.1.	Standortalternativen.....	23
7.2.	Planungsalternativen	23
8.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	28
8.1.	Grundkonzeption	28
8.2.	Art der baulichen Nutzung.....	28
8.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	29
8.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	31
8.5.	Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	34
8.6.	Regenwasserversickerung	36

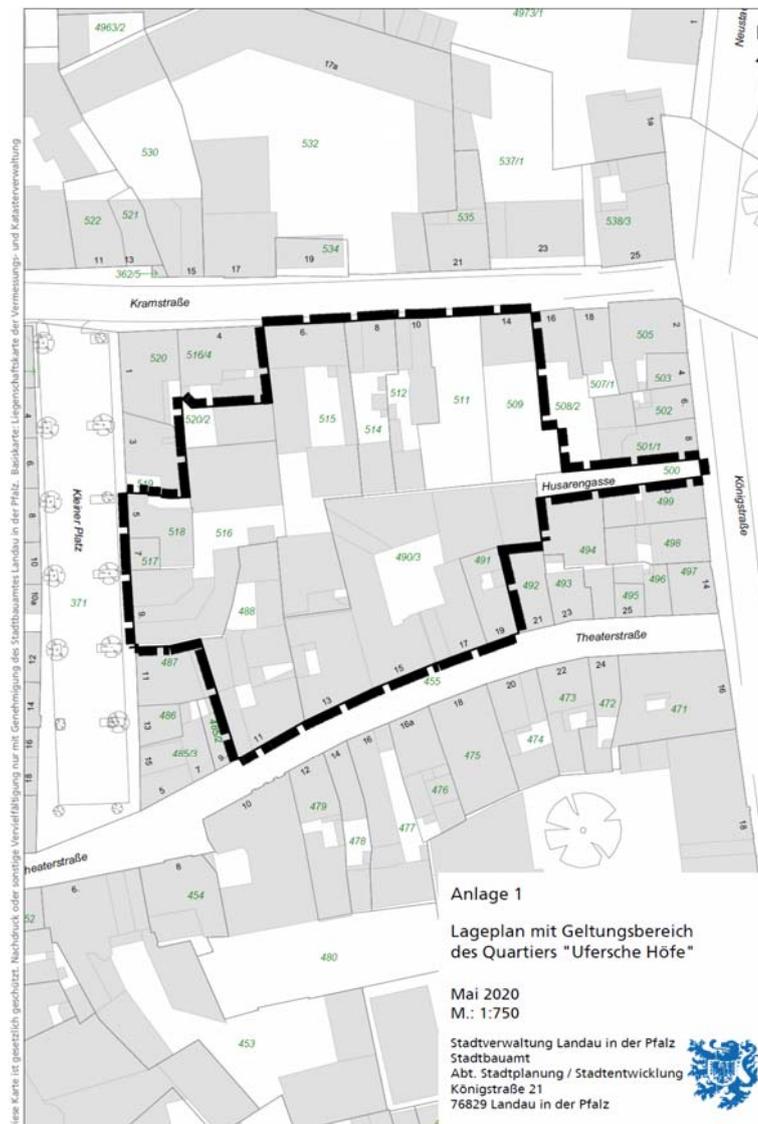
8.7. Immissionsschutz.....	37
8.8. Energiekonzept / Klimaschutz.....	37
8.9. Freiflächen und Grünordnung.....	38
8.10. Artenschutz.....	38
8.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
9. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN.....	41
9.1. Flächenbilanz.....	41
10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	41
10.1. Soziale Entwicklungen.....	41
10.2. Bodenordnung	42
11. ABWÄGUNG	42
12. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE	44
13. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	44

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.



Geltungsbereich

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.

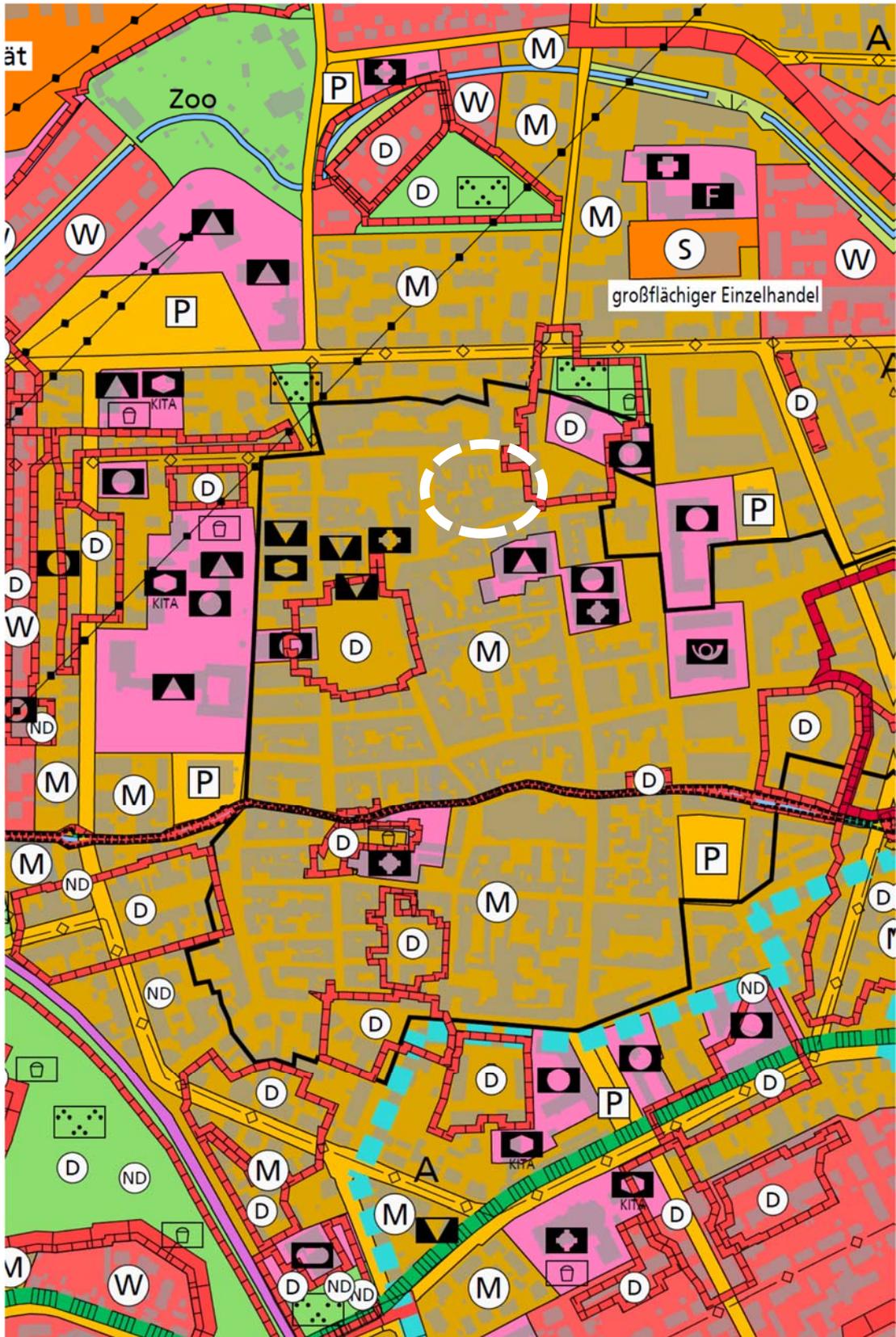
Westen

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.



Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 2030 (Stand Mai 2021)

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 m² Wohnfläche umgesetzt werden, davon ca. 2.600 m² im Bestand und ca. 1.450 m² 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 seniorenrechtliches Wohnen und studentische Wohngemeinschaften vorgesehen. Auf ca. 2.150 m² 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.

4. FACHLICHE GRUNDLAGEN UND GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

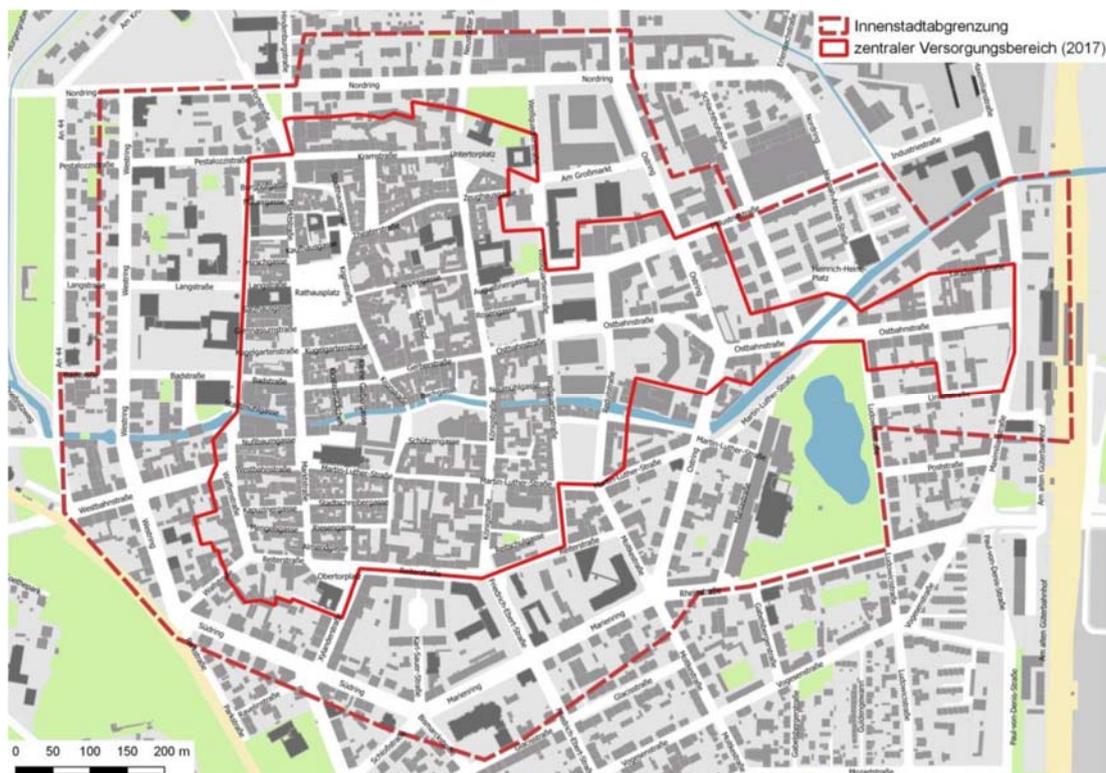
Hinsichtlich verschiedener Fachthemen war auf bestehende Grundlagen zuzugreifen bzw. eigene Gutachten waren zu erstellen. Dies waren je ein Gutachten zum Artenschutz, zum Immissionsschutz und zur Untersuchung der Radonbelastung in der Bodenluft. Außerdem wurde geprüft ob ein Bodengutachten zur Untersuchung von Altlasten erforderlich ist.

4.1. Einzelhandelskonzept

Das vorliegende Konzept entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Landau in der Pfalz. Das Plangebiet liegt gemäß dem Einzelhandelskonzept komplett im zentralen Versorgungsbereich. Dort sind sämtliche Einzelhandelsnutzungen uneingeschränkt zulässig und sollen darin zum Funktionserhalt und zur Belebung der Innenstadt vorzugsweise angesiedelt werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens beabsichtigt die Stadt Landau in der Pfalz für das Areal auf Grund der geplanten und umliegenden Nutzungsstrukturen die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO. Die geplanten Flächen für Einzelhandelsnutzungen fügen sich in ihrer Ausformung in die Umgebung der Theaterstraße ein und führen die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen an der Straße fort.

Nach Entfall des bei Aufstellungsbeschluss in der Planung vorgesehenen großflächigen Nahversorgungsmarktes konnte auf eine fachgutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel verzichtet werden.



Landauer Innenstadt und zentraler Versorgungsbereich; Junker + Kruse: Stadt Landau in der Pfalz, Einzelhandelskonzept, Fortschreibung (2018), Dortmund, Mai 2018, S. 57

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

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.¹

¹ 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.²

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.³

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 Gutachtens⁴ fachgerecht dargestellt und bewertet.

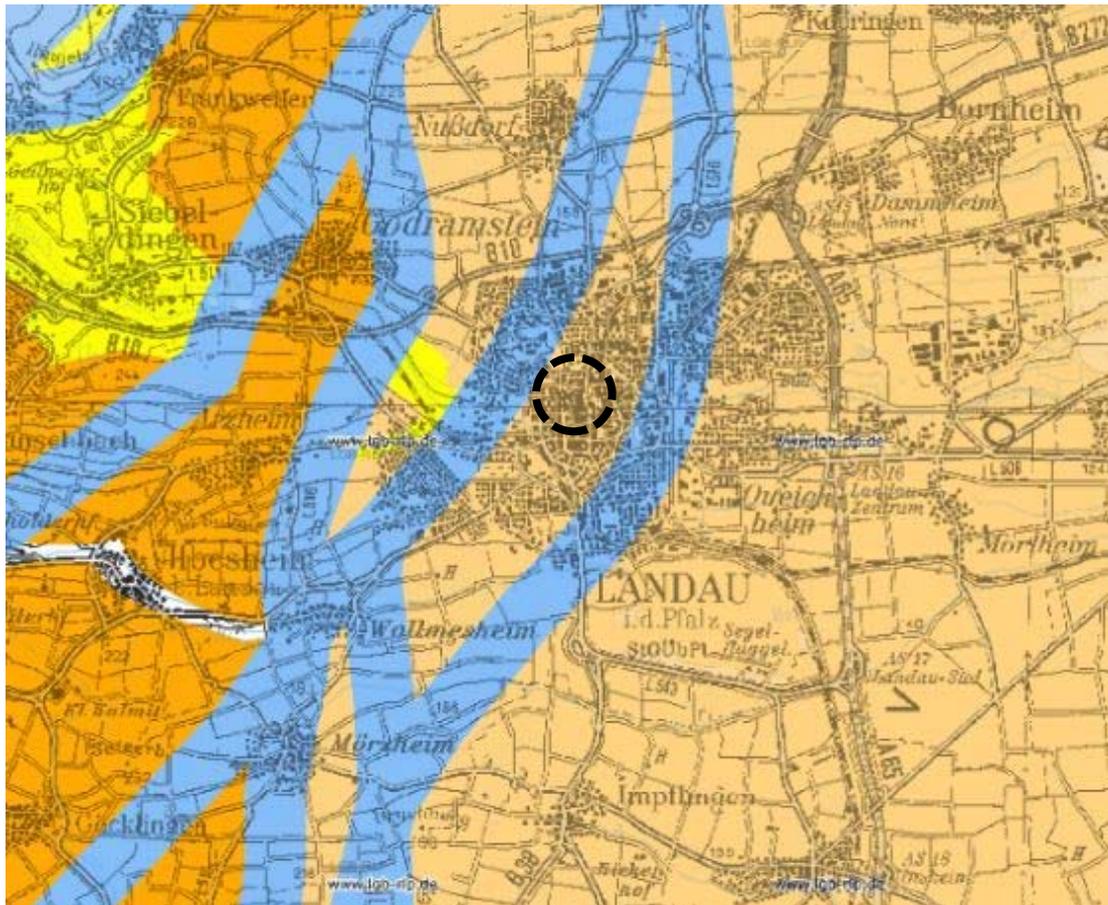
4.4. Radonbelastung

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.

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

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

⁴ 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



- Niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (<40 kBq/cbm)
- Erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm)
- Erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten
- Lokal hohes Radonpotenzial (>100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden
- Gebiete, in denen zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotenzial nicht bekannt war

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/m³ bzw. > 100 kBq/m³) 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/m³ sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m³ sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

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.“⁵

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.

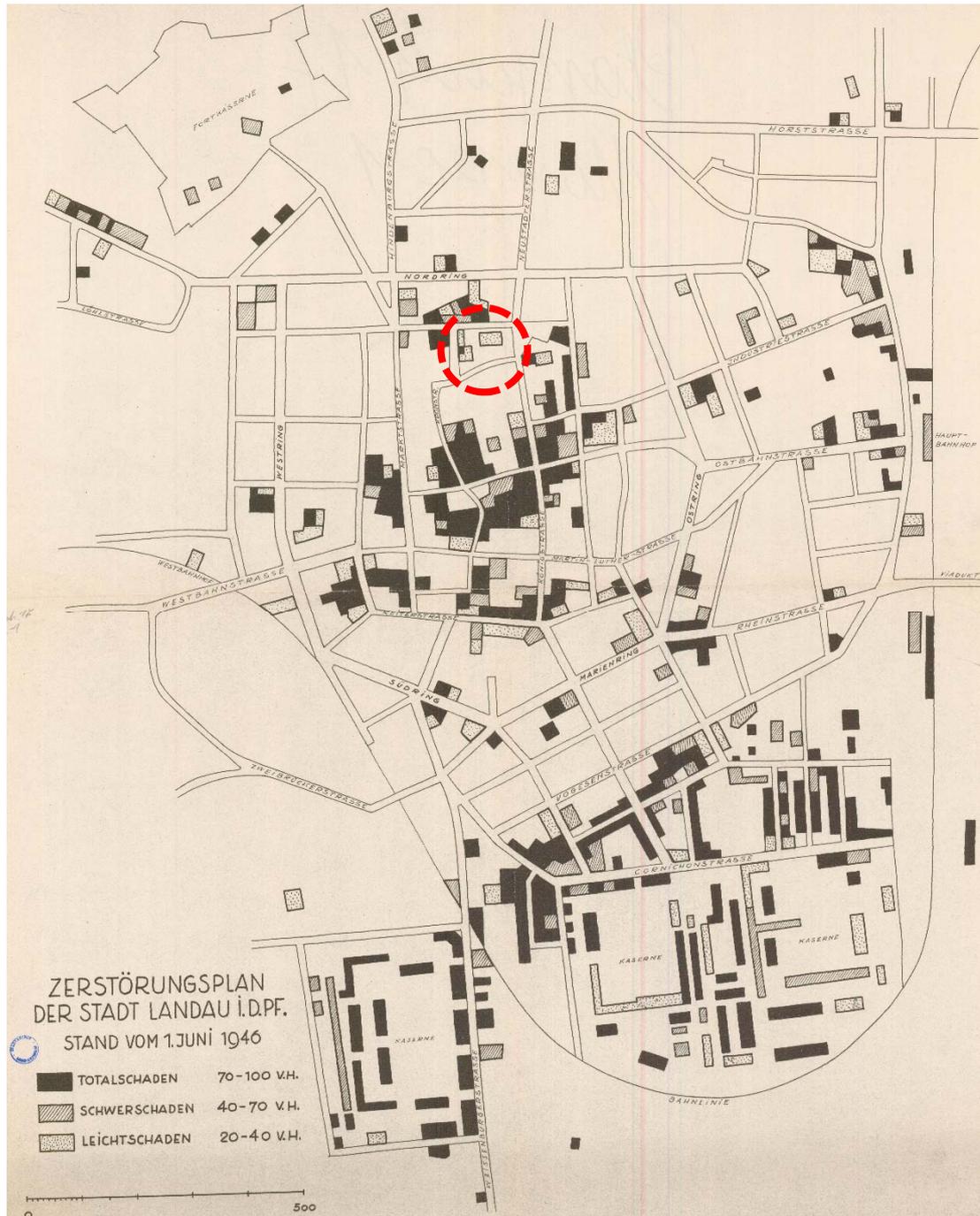
4.5. Bodenbelastung

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.

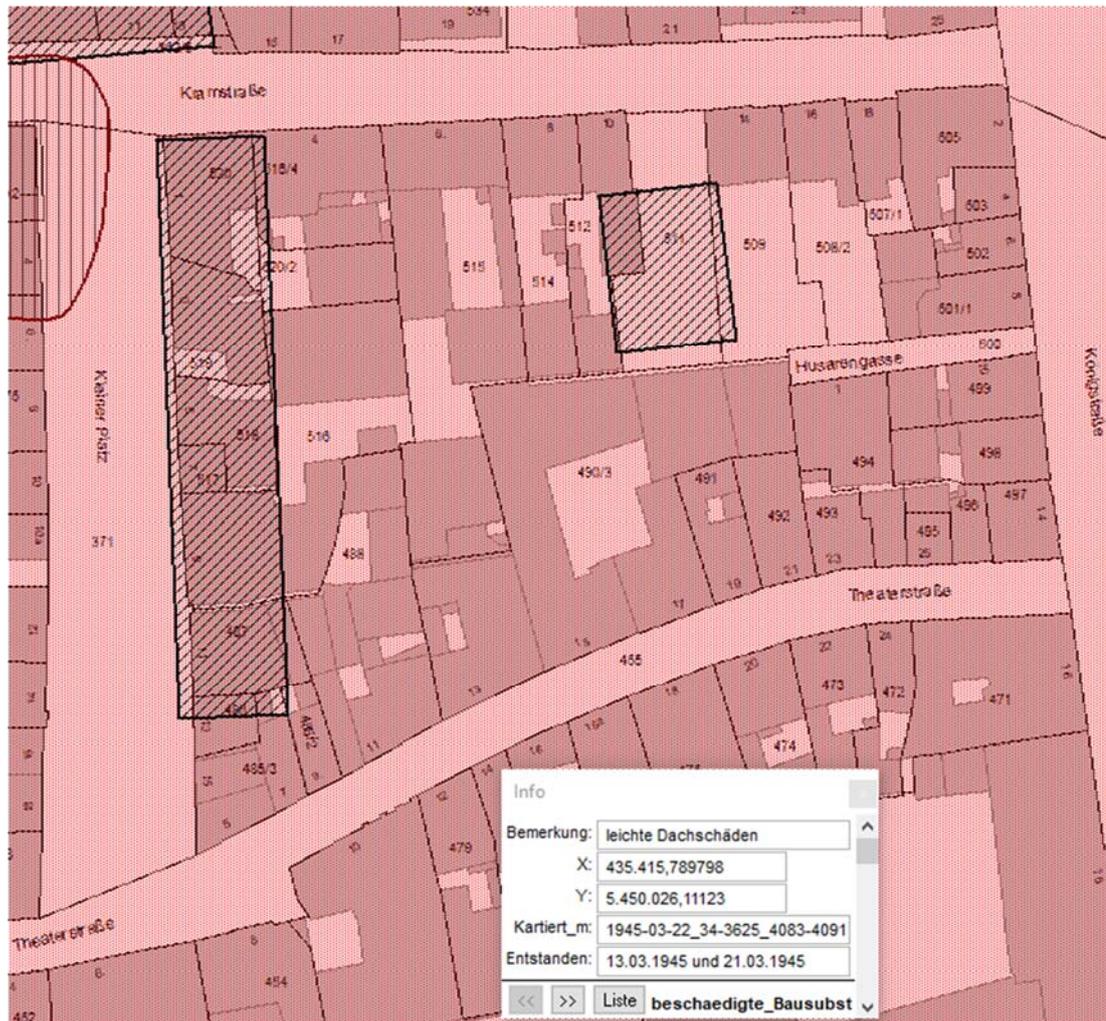
Sollten weitere Öltanks gefunden werden, ist nochmals zu unterscheiden in Oberirdische und Unterirdische - bei Oberirdischen ist nicht zwangsläufig, bei Unterirdischen grundsätzlich eine Bodenuntersuchung durchzuführen.

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)

⁵ <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 Holzpfählungen. 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.

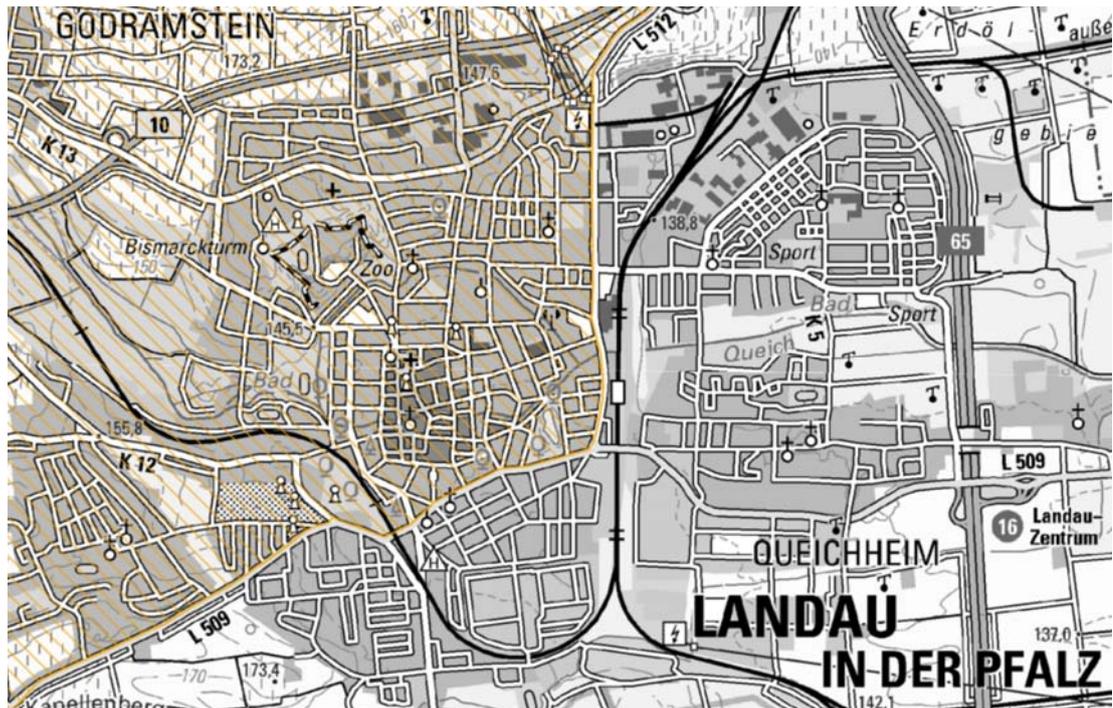
Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße (Werbeanlagensatzung).

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 Pfälzerwald⁶ 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 Weinbergslagen, 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.

⁶ 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.psm1?doc.hl=1&doc.id=jl-r-BRPf%C3%A4lzerwaldVRPrahmen&documentnummer=1&numberofresults=4&doctyp=Norm&showdoccase=1&doc.part=X¶mfromHL=true>, Stand 26.11.2020



Ausdehnung des Biosphärenreservats Pfälzerwald im Bereich Landau; Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, 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.

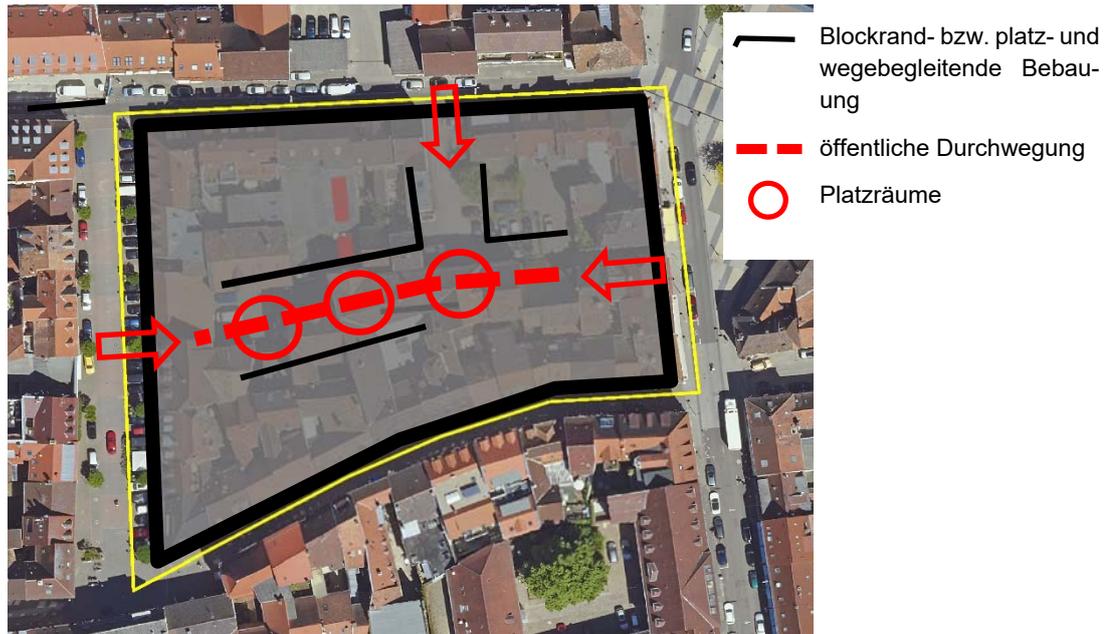
7. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

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 ange-troffene 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 Erlebarmachung 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 ortsfremden 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 ortsfremden 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, andererseits auf den Nachbarschutz und die Einsehbarkeit in dem dicht bebauten Altstadtquartier reagiert. In der Theaterstraße sollen durch die Ansiedlung von Frequenzbringern mit einer starken Kundenorientierung die Vielfalt des Angebots, die Funktion des Zentralen Versorgungsbereichs und die 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 eine Grundflächenzahl von 1,0 festgelegt. Mit dieser Regelung kann unter Würdigung der Bestandsnutzungen und der beengten Bestandssituation die geplante Entwicklung vorgenommen werden.

Das Überschreiten der Orientierungswerte für Obergrenzen 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. Für das Teilgebiet MU 1 dient die Festsetzung zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe der Errichtung von Treppentürmen und Erschließungswegen außerhalb der Hauptgebäude. Damit die Treppentürme nicht höher als unbedingt erforderlich werden, wurde die notwendige lichte Höhe, die erfor-

derlich ist für die Erschließung für Personen als Maß bestimmt. Mit den Bestandsfestbeschreibungen 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 Nachbartschutz 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 An-dienung 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 Begehbarkeit 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.

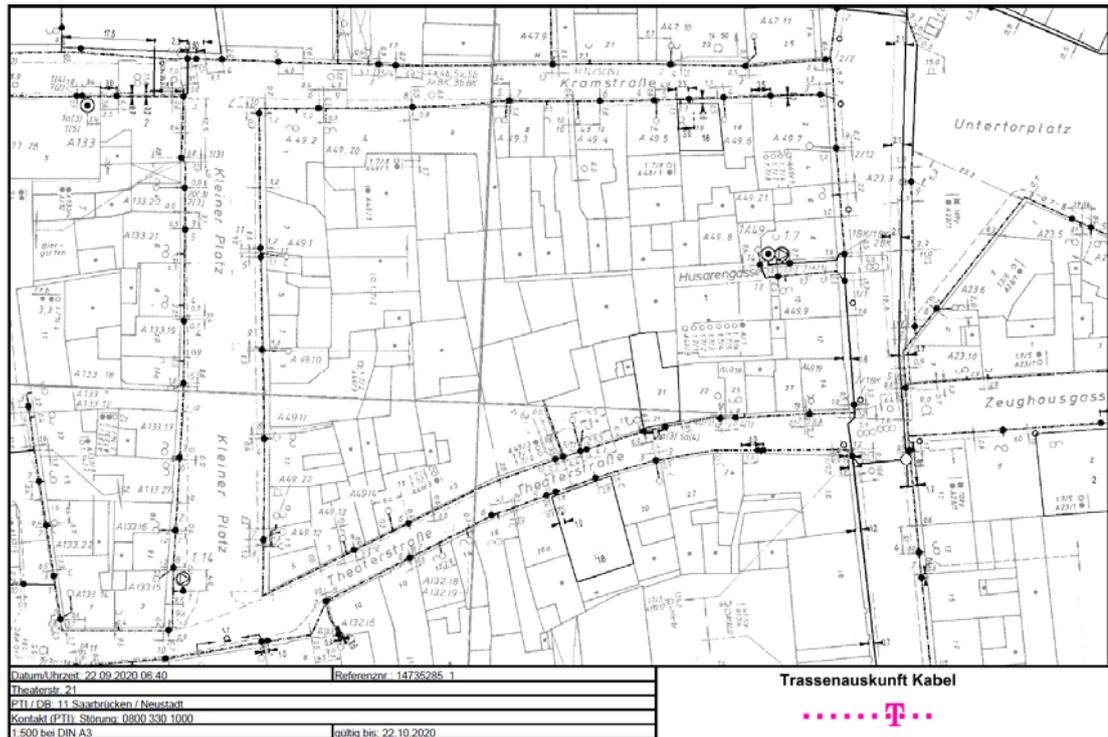
Entwässerung

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 überflutunggefährdete 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 Gutachtens⁷ 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.

⁷ 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 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.“⁸

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 Gebäudeabriss 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.

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.“⁹

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.

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

⁹ 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 [m ²]
A. Bestandsnutzung	100	4508
versiegelte Flächen	97,4	4390
unversiegelte Flächen	2,6	118
B. Flächenfestsetzungen	100	4508
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 beispiels-

weise 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

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu war die Ermittlung der zu berücksichtigenden Be-

lange in den obigen Kapiteln Grundvoraussetzung für ein fehlerfreies Abwägungsergebnis. Einen Hinweis darauf, welche konkreten Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, geben die in § 1 Abs. 5 BauGB beispielhaft aufgezählten Oberziele der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien sowie der Investitionsbedarf im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dabei ist hervorzuheben, dass die von der Planung betroffenen Belange grundsätzlich alle gleichwertig nebeneinander stehen, das heißt grundsätzlich ist keinem Belang ein Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt. In welcher Art und Weise einem oder mehreren konkret betroffenen Belangen ein zulässiger Vorrang eingeräumt wird und damit ein oder mehrere andere Belange zurückgestellt werden, ist nachfolgend dargestellt und begründet.

Abwägungserheblich ist nicht jeder private Belang, sondern nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben. Nicht abwägungserheblich sind u. a. nicht mehr als nur geringfügig nachteilig wirkende Belange, und der Stadt Landau nicht erkennbare Interessen. Ferner sind nicht abwägungserheblich nicht (oder nicht mehr) schutzwürdige Interessen, beispielsweise wenn auf deren Einhaltung materiell-rechtlich (zulässigerweise) verzichtet wurde oder nach Treu und Glauben eine Berufung nicht oder nicht mehr stattfinden kann. Schließlich entziehen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung einer Abwägung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange trugen zu einer umfassenden Berücksichtigung erkennbarer Belange bei. Sie sind in der Synopse dargelegt und im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gewichtet sowie gegeneinander und untereinander gerecht, das heißt insbesondere ergebnisoffen, abgewogen.

Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung entspricht den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und dieser Begründung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen 16 abwägungserhebliche Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Bei der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen 19 abwägungserhebliche Stellungnahmen ein.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bereits umfangreich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorliegen.

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. Biotope 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 höher-rangiges 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.