

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

„GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurfsfassung

13.05.2022



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Planungsbüro PISKE

In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen

Inhaltsübersicht

1	Geltungsbereich und Umgebung	5
2	Planungsanlass und Planungsziel	7
3	Rahmenbedingungen.....	7
3.1	Bauplanungsrechtliche Situation.....	7
3.2	Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	8
3.3	Raumordnerische Vorgaben	8
3.3.1	Landesentwicklungsprogramm IV	8
3.3.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020.....	9
3.3.3	Flächennutzungsplan.....	10
3.4	Schutzgebiete.....	11
3.4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	11
3.4.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	13
3.4.3	Denkmalschutz.....	16
3.5	Bodenschutz	16
3.6	Einzelhandelskonzept der Stadt Landau.....	17
3.7	Solarrichtlinie der Stadt Landau	18
4	Fachgutachten zum Bebauungsplan.....	18
5	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	19
5.1	Vorhandene Nutzungen	19
5.1.1	Abwägungsbeachtlichkeit	19
5.1.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	19
5.1.3	Abgeleitete Planungsziele	20
5.2	Immissionsschutz.....	21
5.2.1	Abwägungsbeachtlichkeit	21
5.2.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	21
5.2.3	Abgeleitete Planungsziele	23
5.3	Erschließung	23
5.3.1	Abwägungsbeachtlichkeit	23
5.3.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	23
5.3.3	Abgeleitete Planungsziele	24

5.4	Hochwasserschutz	24
5.4.1	Abwägungsbeachtlichkeit	24
5.4.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	24
5.4.3	Abgeleitete Planungsziele	26
5.5	Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild.....	27
5.5.1	Abwägungsbeachtlichkeit	27
5.5.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	27
5.5.3	Abgeleitete Planungsziele	27
5.6	Kampfmittel	27
6	Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	27
6.1	Regelungserfordernisse	27
6.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	28
6.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	31
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	32
6.2.4	Bauweise	33
6.2.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	33
6.2.6	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind	33
6.2.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	34
6.2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	34
6.2.9	Öffentliche Grünfläche.....	35
6.2.10	Private Grünflächen.....	35
6.2.11	Solarfestsetzung.....	35
6.2.12	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	36
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	36
6.3.1	Fasadengestaltung	36
6.3.2	Dachformen und Dachgestaltung.....	37
6.3.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke - Vorgärten.....	37
6.3.4	Einfriedung des Grundstücks.....	37

6.3.5	Standflächen für Abfallbehälter	38
6.3.6	Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken.....	38
6.3.7	Werbeanlagen	38
6.3.8	Antennen	38
7	Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	39
7.1	Erschließung	39
7.2	Bahnflächen	39
7.3	Entwässerung	39
8	Flächenbilanz	40
9	Auswirkungen der Planung.....	40
	Umweltverträglichkeit.....	40
10	Planumsetzung.....	41
10.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	41
10.2	Bodenordnung	41
10.3	Monitoring	41

1 Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet weist eine Fläche von rund 6,7 ha auf und befindet sich nordwestlich der Kernstadt von Landau im Stadtdorf Godramstein. Die Plangebietsfläche befindet sich am südlichen Rand der Ortslage, unmittelbar nördlich der Bahntrasse und der Bundesstraße (B 10).

Das Plangebiet umfasst gemischt genutzte Flächen, die überwiegend für Gewerbebezwecke genutzt werden, jedoch auch einen bedeutenden Wohnanteil besitzen. Im Süden wird die Fläche durch die Bahntrasse und im Nordwesten durch die bewaldete Fläche „Bruckahlmühlwiese“ begrenzt. Im Westen schließt hinter der „Queich“ die freie Landschaft an, im Osten die Bahnhofstraße (K9) und die Landesstraße L 511. Die Entfernung zum Stadtzentrum Landau beträgt ca. 3,0 und zum Hauptbahnhof Landau ca. 3,8 km.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 724/23, 731/2 und 729
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1003/4 (Bahnhofsstraße)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1090/14 (Bahntrasse)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 704/1 (Queich) sowie der Flurstücke 6360/7, 6360/6, 6360/4, 6360/10 und 6360/11.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5886, 5887, 5890/3, 5890/10, 5890/14, 5890/15, 5890/16, 5890/17, 5890/18, 724/8, 724/20, 724/22, 724/24, 731/1, 731/5, 731/6, 731/7, 731/8, 732/7, 732/8, 732/9, 732/12, 732/15, 732/16, 732/18, 732/19, 740, 740/1, 744/2, 746, 749, 750/5, 751, 751/5, 751/6, 751/7, 757/4, 757/5, 1090/8, 1090/10 und 1090/13 vollständig sowie das Flurstück 724/23 teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

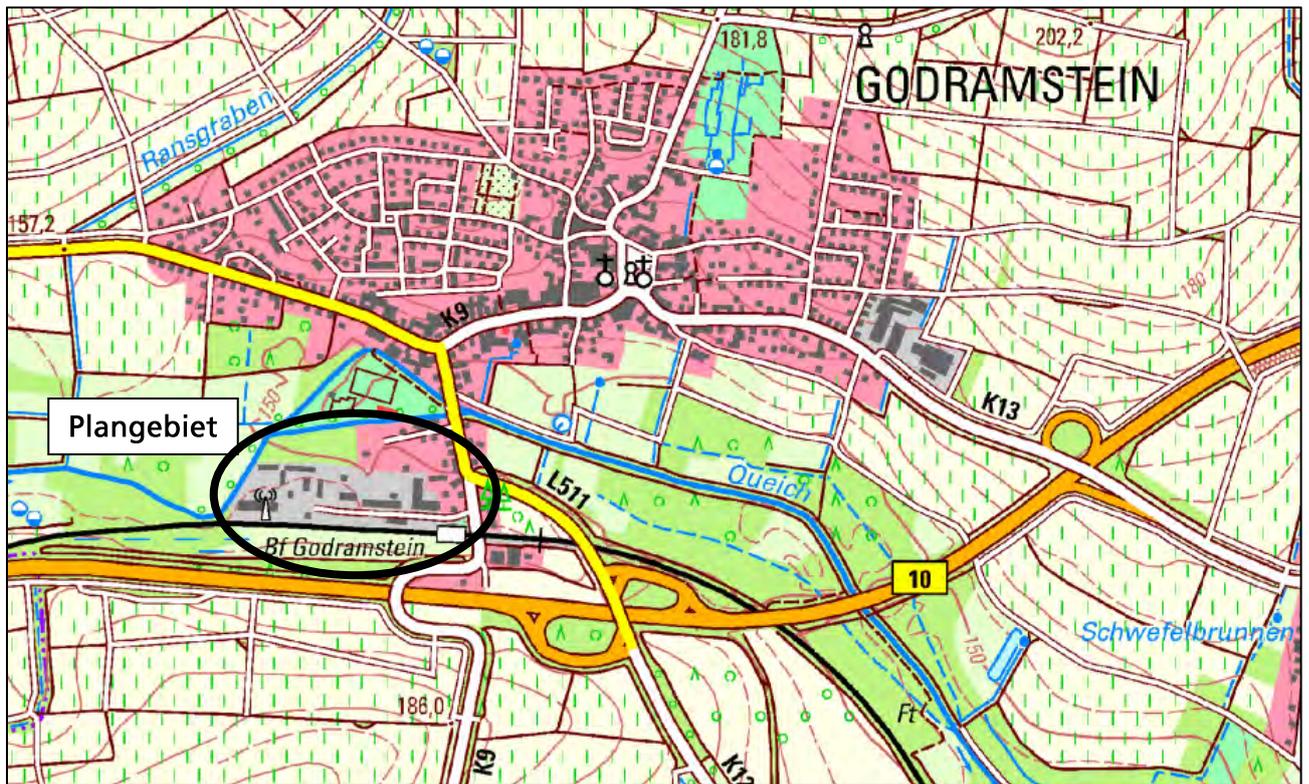


Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes in Landau-Godramstein, Stand: 28.03.2022



Abbildung 2: Luftbild; Stand: März 2022

2 Planungsanlass und Planungsziel

Bei der Fläche, die durch den Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ überplant wird, handelt es sich um ein Bestandsgebiet im Innenbereich, welches bereits, bis auf einige wenige Grundstücke im nördlichen Geltungsbereich, vollständig bebaut ist. Während der östliche und nördliche Teil der Fläche von einer Wohnbebauung dominiert wird, herrscht im Zentrum des Gebiets sowie im Süden und Westen eine gewerbliche Nutzung vor. Vor allem die gewerblich genutzten Grundstücke weisen einen hohen Versiegelungsgrad und eine nur rudimentäre Durchgrünung auf.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen bestehende und drohende Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung vermieden bzw. ein verträgliches Miteinander der Nutzungen geschaffen und gesichert werden. Die Stadt Landau sieht insbesondere eine Klarstellung der zulässigen bzw. angestrebten Nutzungsarten und dem Nutzungsmaß als erforderlich an. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in Landau, die zu einem zunehmenden Entwicklungsdruck auf die bestehenden Gewerbeflächen bei zugleich kaum vorhandenen Entwicklungspotentialen führt.

Weiterhin sollen Regelungen zur städtebaulichen Dichte, zur Durchgrünung des Gebiets, zum Klimaschutz und zur Sicherung eines Mindestmaßes an gestalterischen Qualitäten getroffen werden.

Als konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt der Stadt ein Bauantrag zur Aufstockung einer bestehenden Lagerhalle mit mehreren Wohnungen vor. Die geplante Gebäudehöhe wird aus städtebaulicher Sicht als zu hoch bewertet. Da für das Plangebiet derzeit kein Bebauungsplan besteht, ist die derzeitige Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB, wonach die Höhe auf Grund entsprechender Umgebungsbebauung zulässig wäre.

Zur Sicherung der künftigen Planung hat die Stadt Landau für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen.

Wesentliche Ziele der Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen der Wohnnutzung einerseits und den gewerblichen Nutzungen andererseits,
- Steigerung der städtebaulichen Attraktivität im öffentlichen und privaten Bereich,
- Steigerung der ökologischen Qualitäten im öffentlichen und privaten Bereich sowie
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Innenbereich sind alle Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und

der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist.

Aufgrund der Eigenart der bestehenden Bebauung sind im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bislang sowohl in Hinblick auf die Art als auch auf das Maß der baulichen Nutzungen Vorhaben zulässig, die geeignet sind, städtebauliche Spannungen auszulösen. Es ist nicht auszuschließen, dass bestehende Nutzungskonflikte verfestigt bzw. verschärft werden bzw. dass zusätzliche Konflikte entstehen können. Daher ist zur Realisierung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Aufgrund der Vielzahl der zu beachtenden Belange wird der Bebauungsplan im Vollverfahren mit Umweltbericht und zwei Beteiligungsstufen durchgeführt.

3.2 Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit

Die Eigentumsstruktur des Plangebiets ist sehr heterogen. Die einzelnen Flächen sind im Besitz verschiedener privater Eigentümer sowie der Stadt Landau.

3.3 Raumordnerische Vorgaben

Die kommunale Bauleitplanung muss bei der Planung die Vorgaben und Ziele der übergeordneten Planungsebenen berücksichtigen. Auf Landesebene sind diese Ziele im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) vom 24.11.2008 verankert, auf der regionalen Ebene im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014. Darüber hinaus sind bestehende und geplante überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Die Stadt Landau in der Pfalz hat gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen, d.h. der Bebauungsplan hat die Ziele zu konkretisieren und auszuformen; eine Überwindung oder ein Entgegenstehen ist nicht möglich.

3.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im LEP IV sind verschiedene Siedlungsstruktureinheiten formuliert. Landau in der Pfalz gehört dem Typ „Verdichteter Raum“ an und dient unter anderem zur Entlastung hochverdichteter Räume wie Mannheim und Ludwigshafen.

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

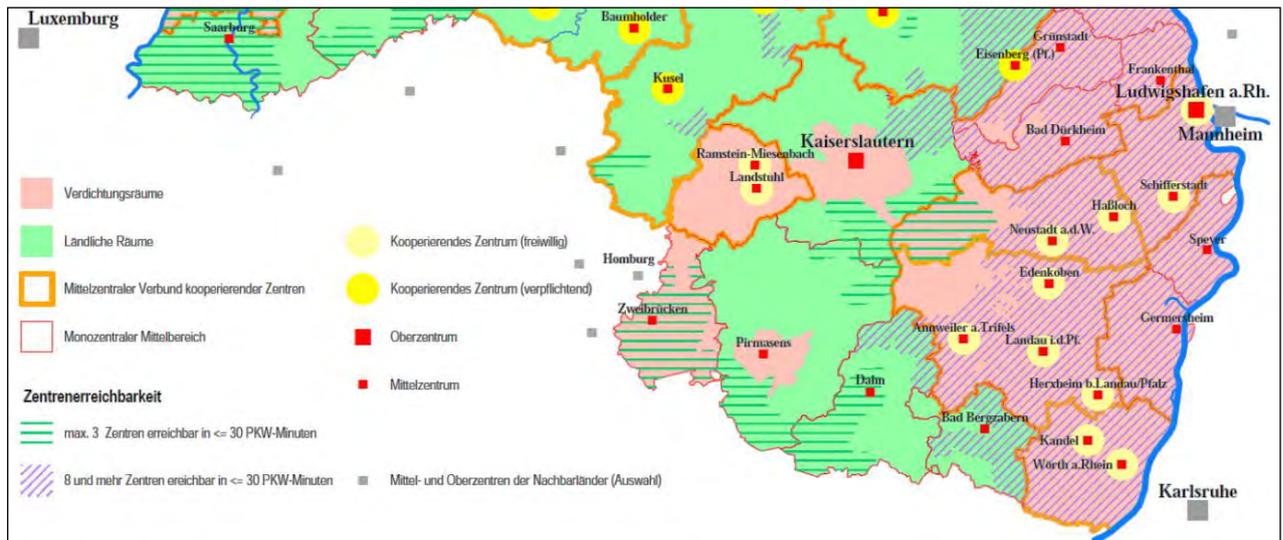


Abbildung 3: LEP IV- Zentrale Orte

3.3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

Im Einheitlichen Regionalplan ist Landau Teil der „Verdichteten Randzone“ und hat die Funktion eines Mittelzentrums inne. Darüber hinaus hält Landau in der Pfalz noch teilweise oberzentrale Funktionen vor. Des Weiteren ist die Stadt Landau als Siedlungsbereich Wohnen sowie Gewerbe ausgewiesen.

Landau ist Teil der großräumigen Entwicklungsachse (Pirmasens)-Annweiler am Trifels- Landau in der Pfalz-Kandel-Wörth am Rhein-(Karlsruhe) sowie Teil der regionalen Entwicklungsachse Landau in der Pfalz-Germersheim- (Waghäusel- Bad Schönborn)-Sinsheim-Waibstadt. Die Entwicklungsachsen sollen das System der zentralen Orte der Metropolregion ergänzen und sind ein Planungsinstrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Die Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand und als gewerbliche Baufläche dar. Eine Darstellung von Teilflächen als Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist nicht erkennbar.

Gemäß den Zielen des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar ist bei der Entwicklung von Wohnbau land der Innenentwicklung der Vorrang vor der Ausweisung von Flächen im Außenbereich zu geben. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind dabei vorrangig zu nutzen.

In der aktuellen Teilfortschreibung für das Kapitel Wohnen des ERP Rhein-Neckar sind keine Änderungen für die Flächen vorgesehen.

Im Süden ist die regionale Schienenverbindung Pirmasens – Landau mit dem Bahnhof „Godramstein“ dargestellt. Ebenfalls im Süden liegt die Bundesstraße 10, die als großräumige Straßenverbindung mit Ausbaumaßnahme festgelegt ist.



Abbildung 4: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)

Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht.

3.3.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau stellt die Flächen des Plangebiets als gewerbliche und gemischte Baufläche dar. Des Weiteren stellt er eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, eine belastete Bodenfläche, ein Überschwemmungsgebiet sowie einen Haltepunkt der Bahn dar.

Im Vergleich zum Flächennutzungsplan 2010 enthält der Flächennutzungsplans 2030 eine vergrößerte Abgrenzung der gewerblichen und eine verkleinerte Abgrenzung der gemischten Baufläche.

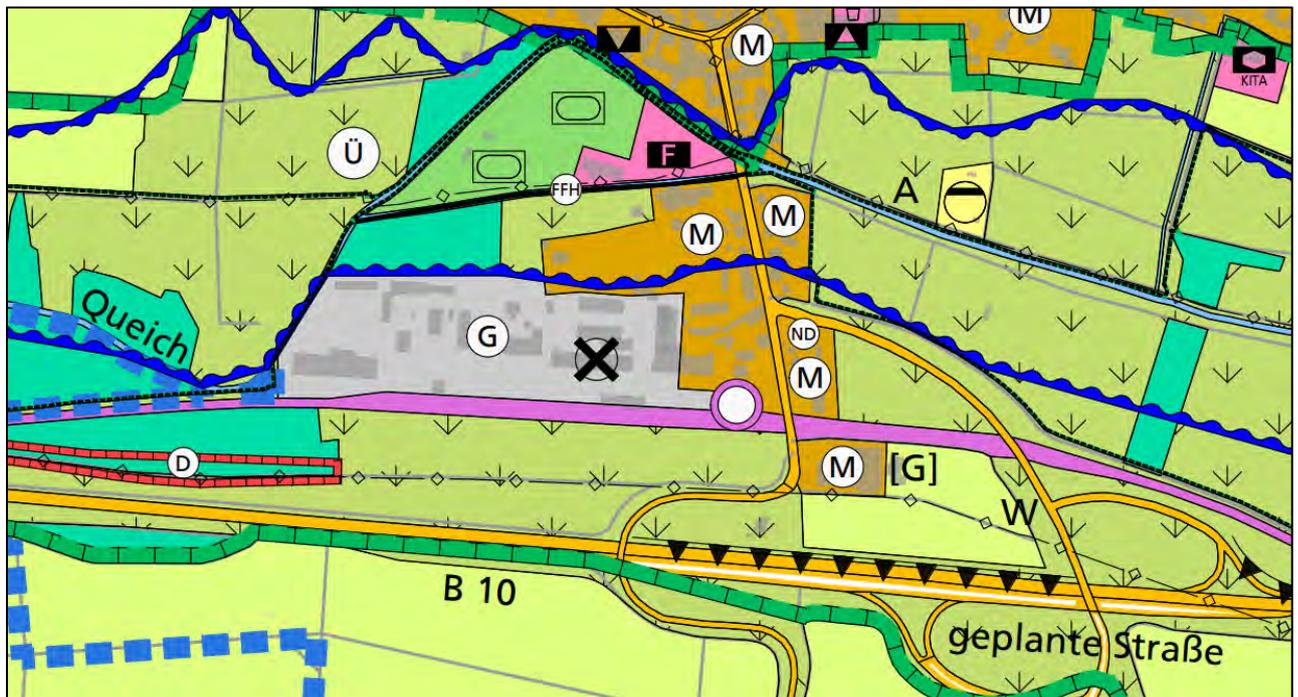


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau

3.4 Schutzgebiete

3.4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des „Biosphärenreservats Pfälzerwald“. Große Teile Landaus liegen in der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald, so auch das Plangebiet.

Gemäß der Landesverordnung über den "Naturpark Pfälzerwald" als deutschem Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23. Juli 2020 ist der Schutzzweck des gesamten Biosphärenreservats das Gebiet einheitlich so zu entwickeln und zu schützen, dass die biologische Vielfalt erhalten oder wiederhergestellt und eine nachhaltige Nutzung gewährleistet wird. Der Schutzzweck umfasst insbesondere:

- a) die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwalds 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,
- b) die beispielhafte Entwicklung und Erprobung von besonders schonenden und dauerhaften Landnutzungen und Wirtschaftsweisen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftscharakters,
- c) die Herstellung und Erhaltung eines Beitrags zum landesweiten Biotopverbund,

- d) die Erhaltung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die dortigen Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Erholung, das Naturerleben und einen nachhaltigen Tourismus,
- e) die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung,
- f) die grenzüberschreitende Zusammenarbeit und
- g) die Erhaltung und Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO „Der Mensch und die Biosphäre“ (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen.

Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO insbesondere zur Schaffung von regionalen Wirtschaftskreisläufen, zur Energie- und Ressourceneffizienz, zur Vermarktung von regionalen Produkten und zur touristischen Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist es, eine dauerhaft umweltgerechte Entwicklung zu etablieren, die den Ansprüchen der Menschen generationen-übergreifend gerecht wird und gleichzeitig Natur und Umwelt schont.

Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der LVO über das Biosphärenreservat Pfälzerwald gelten die Schutzzwecke bzw. Verbote und Genehmigungsvoraussetzung 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. Damit sind die Verbote und Genehmigungsvoraussetzung im Plangebiet nicht anzuwenden.

Westlich, nördlich und südlich grenzt das Natura-2000 Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ an das Plangebiet an. Dieses umfasst folgende Erhaltungsziele: Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder mit ausreichendem Eichenbestand sowie von Grünland- und Felsbiotopen. Erhaltung oder Wiederherstellung der struktur- und artenreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen, der artenreichen Mischwaldbestände auf den mittleren und feuchten Standorten, der lichten Kiefernwälder mit den Freiflächen (insbesondere mit Sandmagerrasen, Zwergstrauchheiden und Streuobstwiesen).



Abbildung 6: Abgrenzung des Natura-2000 Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“

Westlich grenzt das Biotop „Ufergehölze an der Queich östlich Landau“ an das Plangebiet an.

Des Weiteren befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG. Dieses umfasst jedoch nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz.

3.4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt in einem durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 WHG der Queich.

In einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet hat die Gemeinde gemäß § 78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Zugleich ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt. § 78 Abs. 1 WHG ist hier jedoch nicht einschlägig, da die Flächen des Planungsgebiets planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sind.



Abbildung 7: Durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Queich. Quelle: Geoportal Wasser des Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte besteht jedoch eine erhebliche Abweichung zwischen dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet und den tatsächlich überflutungsgefährdeten Flächen. Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) besteht für die Flächen des Bebauungsplangebiets keine Überflutungsgefahr.



Abbildung 8: Fachtechnisch festgestellte Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100). Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>

Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) besteht gemäß der Hochwassergefahrenkarte für den nördlichen Teil des Plangebietes eine Überflutungsgefahr, allerdings auch hier gegenüber dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nur in geringerem Umfang.

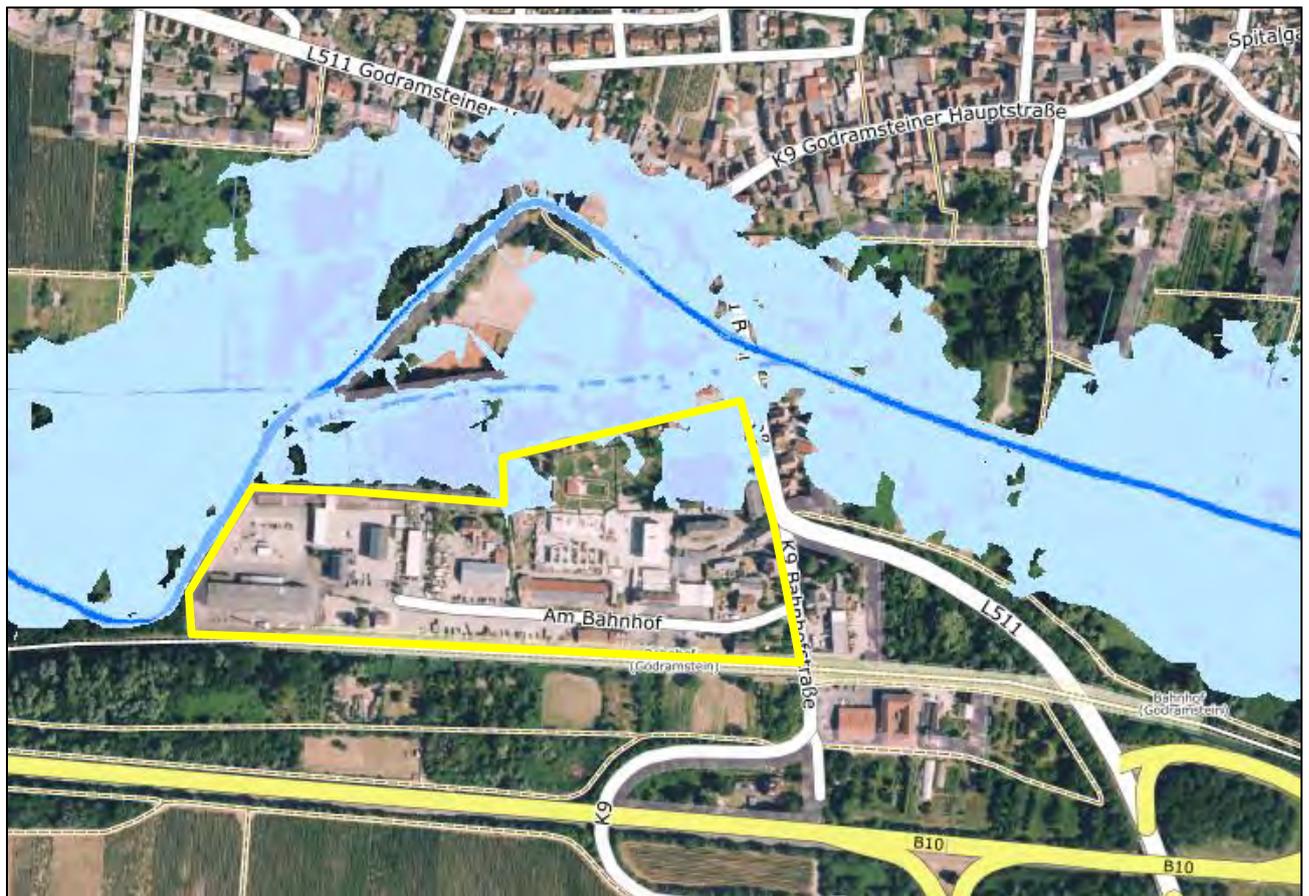


Abbildung 9: Fachtechnisch festgestellte Überflutungsfläche eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem). Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>

Die Zulassung zusätzlicher baulicher Anlagen innerhalb der förmlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Flächen bedarf einer Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet der Queich. Soweit aus der Hochwassergefahrenkarte erkennbar, liegen jedoch für das gemäß § 76 WHG maßgebliche 100-jährliche Hochwasserereignis die fachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme vor.

3.4.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß dem von der Generaldirektion Kulturelles Erbe erstellten „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz“, Stand 26.02.2018, keine denkmalgeschützten Gebäude oder Kulturdenkmäler.

3.5 Bodenschutz

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit bekannten Bodenverunreinigungen einer ehemaligen Petroleumfabrik (Grundstücke Am Bahnhof 8b, 8c, 8d und 8e). Gemäß der Sanierungsanordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 26.05.2004 sind diese Grundstücke komplett zu versiegeln.

innerstädtischen Geschäftszentrums entschieden. Gleichzeitig sollten keine großflächigen Handelsbetriebe mit Zentrenrelevanz außerhalb der Innenstadt entstehen. In den Jahren 2010, 2018 und zuletzt 2021 wurde das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Die Zielsetzung, das innerstädtische Geschäftszentrum weiterhin zu sichern und zu stärken, ist geblieben.

Entsprechend dem „Einzelhandelskonzept 2018 mit Teilfortschreibung Nahversorgung 2020“ (Junker+Kruse, Mai 2018/November 2020) kommt dem Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Funktion als zentraler Versorgungsbereich, als Nahversorgungsstandort oder als Ergänzungsstandort zu. Vielmehr leitet sich aus dem Einzelhandelskonzept ab, dass für die Flächen des Bebauungsplangebiets eine mögliche Einzelhandelsentwicklung zumindest weitgehend zu begrenzen ist.

3.7 Solarrichtlinie der Stadt Landau

Die Stadt Landau i.d. Pfalz verfolgt mit ihren städtebaulichen Planungen das Ziel, die lokale Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien sicherzustellen. Der Stadtrat hat zur Umsetzung dieses Ziel am 06.07.2021 die Aufstellung der Richtlinie zur verpflichtenden Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Neubauten (Solarrichtlinie) beschlossen. Die Solarrichtlinie ist eine Selbstbindung des Stadtrates der Stadt Landau in der Pfalz, die insbesondere bei der Veräußerung stadteigener Grundstücke sowie bei der Bauleitplanung Anwendung findet.

Wesentlicher Inhalt der Solarrichtlinie ist eine verpflichtende Nutzung von Gebäudedächern für die solarbasierte Energiegewinnung.

4 Fachgutachten zum Bebauungsplan

Zur Umsetzung der Planungsziele bzw. im Hinblick auf die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials) werden zum Bebauungsplan je nach Bedarf und Anforderungen Fachgutachten erarbeitet. Die Gutachten dienen auch als Grundlage des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanes „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ war die Erarbeitung folgender Gutachten erforderlich:

h) Artenschutzgutachten

... wird ergänzt...

i) Grünordnungsplan

Zur Ermittlung eines möglichen Ausgleichbedarfs wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Umweltamt der Stadt Landau ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ermittelt die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter und errechnet anhand des Landauer Bewertungsrahmens die Wertigkeit der von der Planung betroffenen Schutzgüter vor und nach Umsetzung der Planung. Basierend auf diesen Berechnungen ergibt sich ob und in welchem Umfang Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet und sind Teil dieses Bebauungsplanes.

- j) Schallgutachten
... wird ergänzt...

5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

5.1 Vorhandene Nutzungen

5.1.1 Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange, sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Nutzung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

5.1.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in zwei wesentliche Teilbereiche:

Bebauung entlang der Bahnhofstraße

Entlang der Bahnhofstraße befindet sich eine Wohnbebauung in deutlich unterschiedlicher Ausprägung. Neben ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern aus der Gründerzeit befinden sich im Norden der Bahnhofstraße jüngere Neubauten von eingeschossigen Einfamilienhäusern. Daneben sind jedoch auch bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Eine Sonderstellung nehmen das mittlerweile zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Bahnhofsgebäude sowie das Anwesen Bahnhofstraße 14 ein. Bei diesem am westlichen Ende einer privaten Stichstraße gelegenen Gebäude handelt es sich um einen – allerdings mittlerweile grunderneuertem – Altbestand, der in Zusammenhang mit den südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen entstanden sein dürfte.

Gewerbliche Nutzungen von städtebaulicher Relevanz sind entlang der Bahnhofstraße nicht mehr vorhanden. Dessen ungeachtet ist erkennbar, dass mehrere der vorhandenen Gebäude ursprünglich zumindest teilweise gewerblich genutzt waren.

Bebauung entlang der Straße „Am Bahnhof“

Die Straße „Am Bahnhof“ dient der Erschließung gewerblich genutzter Flächen. Im östlichen Teil sind noch zwischenzeitlich umgenutzte Gebäude einer früheren Fabrikanlage aus der Gründerzeit vorhanden. Im rückwärtigen Bereich dieser Altbebauung befinden sich derzeit drei teilweise genutzte, teilweise noch in einem Rohbauzustand befindliche Lager- und Garagegebäude. Ansonsten handelt es sich um in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandene Gewerbebauten, wobei hier die am westlichen Ende der Straße gelegene Straßenmeisterei dominiert. Entlang der Bahnlinie befinden sich Schüttgutlagerflächen, die jedoch mittlerweile keinen Bahnbezug mehr aufweisen. Wohnungen sind bislang nur in sehr geringem Umfang und nur in erkennbarer Zu- und Unterordnung zu Gewerbebetrieben vorhanden. Einzelhandelsnutzungen bestehen nicht.



Luftbild

kein Maßstab

5.1.3 Abgeleitete Planungsziele

Im Bereich des Bebauungsplangebiets grenzen mit einer Wohnnutzung und gewerblichen zwei Nutzungsarten aneinander, die städtebaulich nicht ohne weiteres miteinander verträglich sind. Es handelt sich um einen Bereich mit einer klassischen historisch entstandenen Gemengelage, die jedoch durch einen Rückzug gewerblicher Nutzungen entlang der Bahnhofstraße sowie durch jüngere Neubauten von Wohngebäuden im Nordosten des Geltungsbereichs tendenziell verschärft wurde.

Während für den Bereich der Wohnbebauung die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Vordergrund stehen muss, muss für die gewerblich genutzten Flächen eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit gesichert werden.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der bestehenden Lärmsituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

5.2.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Schutzwürdigkeit

Die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit ergibt sich in Bezug auf Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und in Bezug auf gewerbliche Lärmimmissionen gemäß der TA Lärm jeweils aus der Art der baulichen Nutzung. Soweit ein Bebauungsplan besteht, ergibt sich die Schutzwürdigkeit aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit kein Bebauungsplan besteht – wie dies im Bereich des Planungsgebiets bislang der Fall ist – ergibt sich die Schutzwürdigkeit aus der Eigenart der Bebauung.

In Bezug auf Verkehrslärm liegt für die Bebauung entlang der Bahnhofstraße ein Charakter entsprechend dem eines Allgemeinen Wohngebiets vor. Demnach sind in Bezug auf Verkehrslärm folgende Orientierungswerte relevant:

Tags (6:00 – 22:00 Uhr): 55 dB(A)

Nachts (22:00 – 6:00 Uhr): 45 dB(A)

Die Bebauung entlang der Straße „Am Bahnhof“ ist als Gewerbegebiet zu klassifizieren. Demnach sind dort in Bezug auf Verkehrslärm folgende Orientierungswerte relevant:

Tags (6:00 – 22:00 Uhr): 65 dB(A)

Nachts (22:00 – 6:00 Uhr): 55 dB(A)

In Bezug auf gewerbliche Lärmimmissionen wird gemäß Kapitel 6.3 der TA Lärm die Schutzwürdigkeit bei bestehenden Gemengelagen jedoch eingeschränkt: *„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich.“*

Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.“

In der konkreten örtlichen Situation bedeutet dies, dass der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets zukommt. Demnach sind in Bezug auf gewerbliche Lärmimmissionen folgende Immissionsrichtwerte relevant:

Tags (6:00 – 22:00 Uhr): 60 dB(A)

Nachts (22:00 – 6:00 Uhr): 45 dB(A)

Gewerbliche Vorbelastung

Die im Plangebiet gelegenen Betriebe erzeugen Schallemissionen insbesondere durch Betriebstätigkeiten auf den Freiflächen, durch Ladetätigkeiten sowie durch LKW-Verkehr.

Über den Umfang der gewerblichen Schallimmissionen bestehen keine näheren Kenntnisse. Immissionsschutzrechtlich ist allerdings für alle bestehenden Betriebe eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten – dies ist die Wohnbebauung an der Bahnhofstraße – zwingend. Soweit die Immissionsrichtwerte n unzulässiger Weise überschritten werden, besteht bereits derzeit die Möglichkeit ergänzende immissionsschutzrechtlicher Auflagen durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

Verkehrslärm

Bei der im Hinblick auf Verkehrslärm wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um die südlich an das Plangebiet angrenzende Bahnlinie Landau-Pirmasens sowie um die Bundesstraße B 10, die südlich des Bebauungsplangebiets verläuft. Relevant sind ebenso die Kreisstraße K 9 und die Landesstraße L 511 unmittelbar östlich angrenzend an den Bebauungsplan-Geltungsbereich. .

(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

Sportanlagenlärm

Neben dem Verkehrslärm wirkt auf die bestehende Bebauung auch der Lärm der zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Queich gelegenen Sportanlagen auf das Planungsgebiet ein.

(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

5.2.3 Abgeleitete Planungsziele

Für den Bereich des Bebauungsplans wird die Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts erforderlich. Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung sind gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Gemengelage sicherzustellen. Im Bereich der gewerblichen Bebauung sind die maximal möglichen Geräuschemissionen so zu kontingentieren, dass die vorhandenen Betriebe nicht in ihrer bisherigen und zulässigen Betriebstätigkeit eingeschränkt werden.

Die weitere bauliche Entwicklung ist so zu begrenzen, dass gegenüber der bisherigen Gemengelagesituation keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen zu befürchten sind.

Den Belangen des Verkehrslärmschutzes ist durch Regelungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden Rechnung zu tragen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung werden vorhandene Erschließungen und technische Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Plangebiets im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

5.3.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße, die Straße „Am Bahnhof“ und eine private Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind für die vorhandenen baulichen Nutzungen ausreichend ausgebaut.

Technische Erschließung

Die Grundstücke sind an das Kanalnetz des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau angeschlossen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt jedoch nur für die Teilflächen des Gebiets (vgl. Kapitel 3.6), die bodenschutzrechtlichen Restriktionen unterliegen.

Das Plangebiet ist zudem bereits vollständig mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen.

5.3.3 Abgeleitete Planungsziele

Hinsichtlich der Verkehrserschließung bestehen keine Regelungserfordernisse im Bebauungsplan.

Die Kapazität der bestehenden Leitungsnetze ist grundsätzlich ausreichend. Allerdings sollten im Rahmen der Klimaanpassung und Starkregenvorsorge (Überflutungsschutz) im innerstädtischen Bereich anstehende Baumaßnahmen als Gelegenheitsfenster genutzt werden, auch die bebauten Stadtbereiche 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.

Diese Entwässerung sollte im Grundsatz auch so beibehalten werden. Ergänzend sollte eine möglichst weitgehende Niederschlagswasserrückhaltung angestrebt werden, um einen Beitrag zur gesamtstädtischen Starkregenvorsorge zu leisten.

5.4 Hochwasserschutz

5.4.1 Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung werden die Belange des Hochwasserschutzes im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, aber auch in Hinblick auf die Vermeidung von Gefährdungen für Unterlieger, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der bestehenden Hochwassergefährdung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

5.4.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

In Kapitel 3.4.2 ist die Abgrenzung des förmlichen festgesetzten Überschwemmungsgebiets entlang der Queich dargelegt. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte besteht jedoch eine erhebliche Abweichung zwischen dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet und den tatsächlich überflutungsgefährdeten Flächen. Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) besteht für die Flächen des Bebauungsplangebiets keine Überflutungsgefahr.

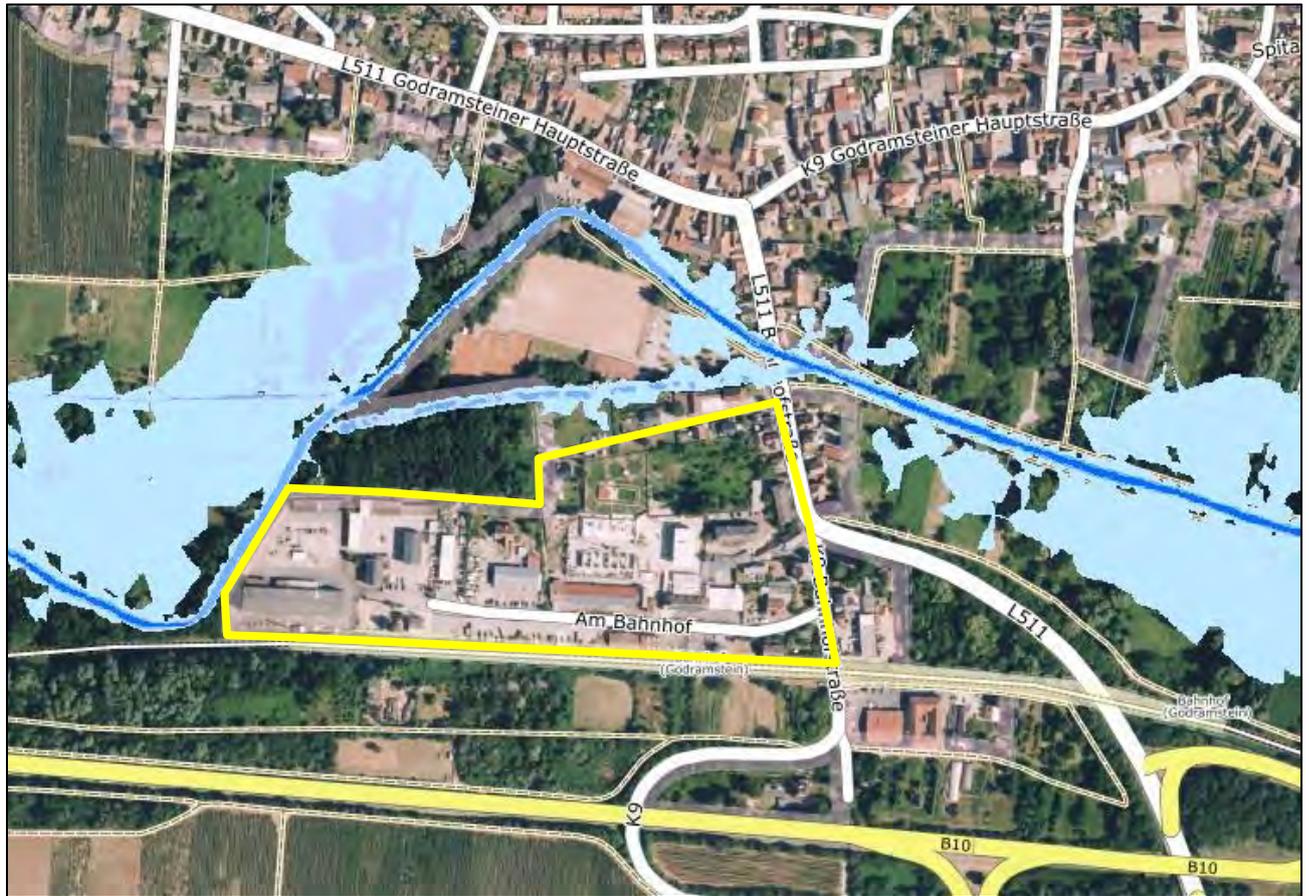


Abbildung 8: Fachtechnisch festgestellte Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100). Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>

Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) besteht gemäß der Hochwassergefahrenkarte für den nördlichen Teil des Plangebietes eine Überflutungsgefahr, allerdings auch hier gegenüber dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nur in geringerem Umfang.

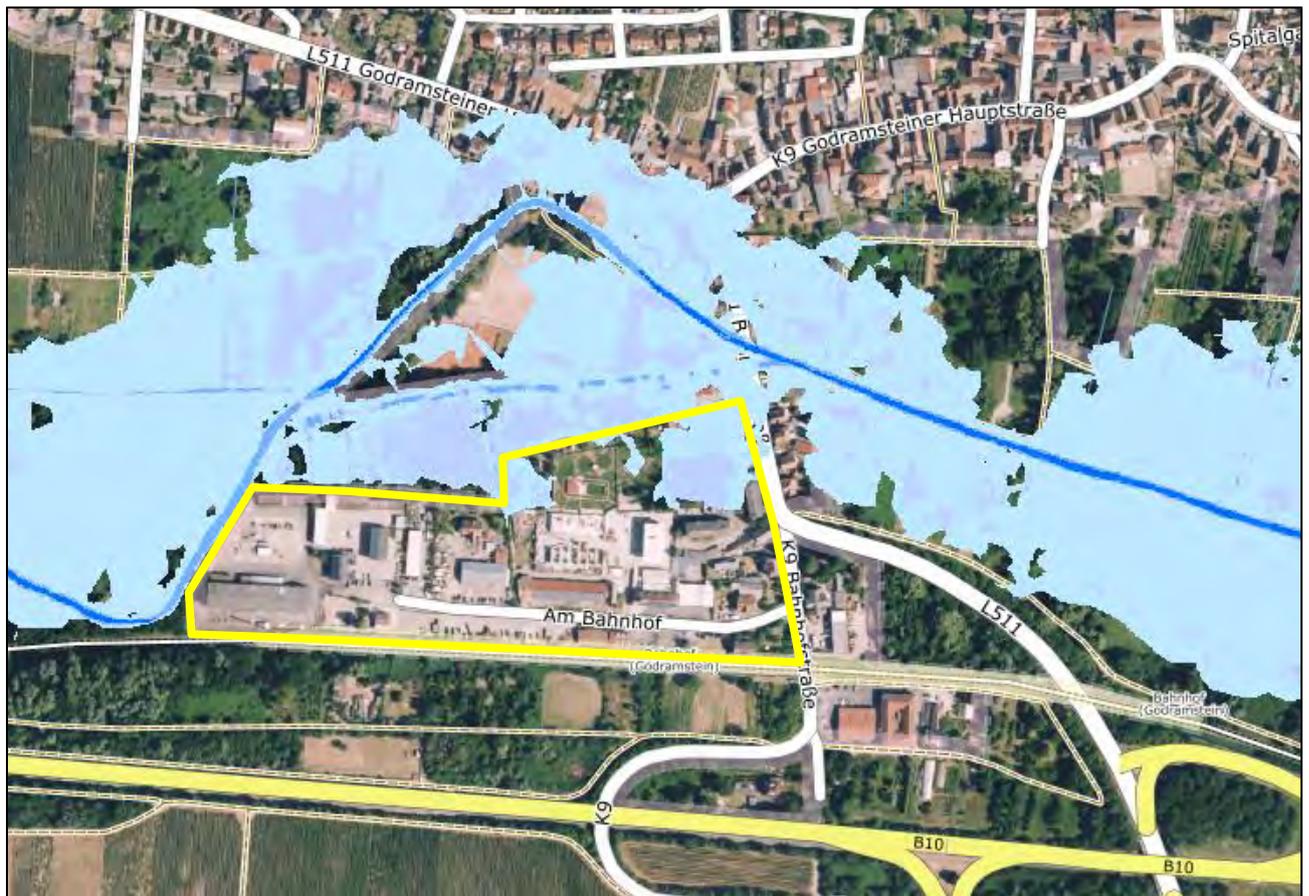


Abbildung 9: Fachtechnisch festgestellte Überflutungsfläche eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem). Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>

5.4.3 Abgeleitete Planungsziele

Die Zulassung zusätzlicher baulicher Anlagen innerhalb der förmlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Flächen bedarf einer Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet der Queich. Soweit aus der Hochwassergefahrenkarte erkennbar, liegen jedoch für das gemäß § 76 WHG maßgebliche 100-jährliche Hochwasserereignis die fachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme vor.

Allerdings ist eine Überflutungsgefährdung bei extremen Hochwasserereignissen gegeben. Zudem ist im Rahmen des Klimawandels nicht auszuschließen, dass sich eine Verschärfung der Hochwassergefährdung insbesondere in Wechselwirkung mit Starkregenereignissen ergeben kann. Daher gilt es, eine substantielle Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten auf Grundstücke, für die bislang noch keine Baurechte nach § 34 BauGB gegeben sind, zu vermeiden. Daher sollen für die betreffenden Flächen keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

5.5 Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild

5.5.1 Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

5.5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

(wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt)

5.5.3 Abgeleitete Planungsziele

(wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt)

5.6 Kampfmittel

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

6 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

6.1 Regelungserfordernisse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ sollen bestehende und drohende Nutzungskonflikte im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung vermieden bzw. verträgliche Nutzungen gesteuert und geordnet werden. Bei diesem Bebauungsplan geht es insbesondere um das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen sowie eine angemessene städtebauliche Bebauungsdichte. Damit trägt dieser Bebauungsplan grundsätzlich zu einer Steigerung der städtebaulichen Attraktivität und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bei. Diese Klarstellung der zulässigen bzw. angestrebten Nutzungsarten und dem Nutzungsmaß ist insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden Entwicklungsdrucks auf die bestehenden Gewerbeflächen bei zugleich kaum vorhandenen Entwicklungspotentialen von großer Bedeutung für die Landauer Stadtentwicklung.

Das bestehende Nebeneinander von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen begründen die Erforderlichkeit von planungsrechtlichen Regelungen zu folgenden Inhalten:

1. Festsetzungen zu zulässigen und nicht zulässigen Nutzungsarten
2. Festsetzungen zum Immissionsschutz
3. Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke (u. a. max. Grundflächenzahl und max. Gebäudehöhe)
5. Festsetzungen zum Umgang mit Altablagerungen
6. Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen Qualität
7. Festsetzungen zu baugestalterischen Anforderungen (u.a. Dachform, Dachneigung, Werbeanlagen, Einfriedungen)

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen, einen Schutz der Ortskerne und der Innenstadt, ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird - unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und der angestrebten Zielsetzung für dieses Plangebiet - in insgesamt vier Nutzungsbereiche gegliedert:

Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes im Westen und Süden wird als Art der baulichen Nutzung - entsprechend der bestehenden Nutzungen - ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO, teilweise jedoch nur als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet soll grundsätzlich der gesamte Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden, soweit jedoch nicht städtebauliche Gründen einen Nutzungsausschluss erforderlich machen. Zulässig sind somit insbesondere Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

Einzelhandel

Aufbauend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau wird zum Schutz des bestehenden Einzelhandels innerhalb der Kernstadt sowie innerhalb der Ortslage des Stadtdorfes Einzelhandel im Gewerbegebiet weitgehend ausgeschlossen.

Einzelhandelsnutzungen sind demnach lediglich ausnahmsweise als Werksverkauf zum Vertrieb von am Standort produzierten oder verarbeiteten Waren zulässig.

Beschränkung von Nutzungen zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Einschränkungen

Die Wohnnutzung wird innerhalb des Gewerbegebietes zur Wahrung des Gebietscharakters auf das für die betrieblichen Belange notwendige Minimum beschränkt. In das Gewerbegebiet werden daher auch Flächen einbezogen, die gegenwärtig in Verbindung mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung als Mischgebiet betrachtet werden können. Es wird jedoch eine klare Grenzziehung als erforderlich erachtet, um eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet zu verhindern. Der Eingriff in vorhandene Eigentumsrechte wird dabei im Interesse einer Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, aber auch der Erhaltung einer möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit für gewerbliche Betriebe, als notwendig erachtet.

Die Flächen im Übergangsbereich zu den Bereichen, innerhalb denen im Bestand eine Wohnnutzung vorhanden ist, werden dabei jedoch zur Begrenzung der im Bereich der Wohnbebauung möglicherweise einwirkenden Immissionen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Grundsätzlich sind dort nur Betriebe zulässig, die „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 BauNVO sind und damit auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Tankstellen werden für diese Bereiche aufgrund ihrer möglichen Störwirkung – soweit es sich nicht um Betriebs-tankstellen handelt – ausgeschlossen. Lagerplätze, Lagerhäuser und öffentliche Betrieb werden zugleich in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zugelassen. Es handelt sich hierbei jedoch vorrangig um klarstellende Regelungen, da die genannten Nutzungen in der Regel bereits das Zulässigkeitskriterium „ nicht wesentlich störend“ nicht erfüllen dürften.

In Bezug auf eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet werden nur Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und diese auch nur ausnahmsweise zugelassen. Die Betriebswohnung muss dem Gewerbebetrieb jeweils in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Mit der Errichtung einer Betriebswohnung darf zudem nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden, um die Errichtung einer zunächst eigenständigen Wohnnutzung möglicherweise lange vor Beginn der gewerblichen Nutzung zu verhindern. Städtebauliche Gründe für einen gänzlichen Ausschluss von Wohnungen sind nicht erkennbar.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen werden ausgeschlossen. Damit sollen potenzielle Immissionskonflikte innerhalb der gewerblich genutzten Flächen vermieden werden. Zugleich sollen städtebaulich sinnvolle Standorte von Beherbergungsbetrieben, die dort zu einer Belebung der Innenstadt beitragen, geschützt werden.

Ausschluss unerwünschter Nutzungen zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten

Ziel der Planung ist die Sicherung bzw. Schaffung von Gewerbegebietsflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die neben der idealen Verkehrsanbindung des Plangebiets auch ein entsprechend konfliktfreies Umfeld um ihren Firmensitz erwarten. Um dies zu gewährleisten, werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Beschränkungen der zulässigen Nutzungen aufgrund des erwünschten Gebietscharakters

Nutzungen, die nicht dem angestrebten Charakter eines Gewerbegebiets entsprechen und die zugleich geeignet sind, den Gebietscharakter in Richtung eines Mischgebiets zu verschieben, werden ausgeschlossen. Dies gilt für die als Gewerbegebiet festgesetzten Teile des Geltungsbereichs für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Nut-

zungen sollten vorrangig in den Ortszentren bzw. in den Wohngebietslagen angesiedelt werden. In den als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Teile des Geltungsbereichs verbleibt für Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke eine ausnahmsweise Zulässigkeit, einerseits aufgrund des für solche Nutzungen grundsätzlich geeigneten alten Gebäudebestands nördlich der Straße „Am Bahnhof“ bzw. der nur geringen Ausdehnung der potenziell bebaubaren Flächen südlich der Straße „Am Bahnhof“.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der nördliche Bereich der Bahnhofstraße, in welchem im Bestand eine ausschließliche Wohnnutzung vorhanden ist, wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Festsetzung als Mischgebiet, wie sie aufgrund der Darstellung der Flächen als „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan geboten wäre, scheidet aus, da im Bestand keine Nutzungsmischung erkennbar ist und aufgrund der vorhandenen Bebauung auch nicht mit einer Entwicklung ergänzender gewerblicher Nutzungen zu rechnen ist. Ungeachtet dessen wird im Gesamtkontext der Bebauungssituation mit dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet.

Aufgrund ihres besonderen Störpotenzials sind Tankstellen und aufgrund ihres erheblichen, mit einer Wohnnutzung in Ortsrandlage nicht zu vereinbarenden Platzbedarf sind Gartenbaubetriebe im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Für weitergehende Nutzungsausschlüsse wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen.

Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund des durch diese Nutzung induzierten Verkehrsaufkommens nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausnahmsweise zugelassen. Hier ist keine städtebauliche Erforderlichkeit für einen Ausschluss erkennbar.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Der südliche Bereich der Bahnhofstraße wird als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Hier sind die städtebaulichen Eigenarten der gründerzeitlichen Bebauung Godramsteins, welche planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Auch das Bahnhofsgebäude (WB 2) ist Teil dieser gründerzeitlichen Bebauung.

Im Bezug auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird auf die Ausführungen zum Allgemeinen Wohngebiet verwiesen.

Durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets soll nicht nur die bestehende Wohnnutzung gesichert, sondern auch die Möglichkeit für ergänzende gewerblichen und sonstigen wohnverträglichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets Rechnung geschaffen bzw. eine Weiterentwicklung dieser Nutzungen ermöglicht werden.

Tankstellen werden aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs dieser Nutzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind aufgrund der befürchteten Trading-Down-Effekte, die oft mit dieser Nutzung einhergehen, nicht zulässig.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt.

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Bereich der Wohngebiete (WA und WB) wird – außer für das rückwärtig gelegene Einzelhaus Bahnhofstraße 14 - eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird der Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet ausgeschöpft und die bestehende Bebauung planungsrechtlich abgesichert.

Für das rückwärtig gelegene Einzelhaus Bahnhofstraße 14 wird angesichts seiner Lage in einem Überschwemmungsgebiet bzw. einem überschwemmungsgefährdeten Bereich keine substanzielle Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen. Daher wird dort die Grundflächenzahl auf 0,3 reduziert.

Für das Besondere Wohngebiet wird eine in Bezug auf die Orientierungswerte der Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung verringerten GRZ (0,4) festgesetzt. Damit wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Für die gewerblich genutzten Flächen (GE und GEE) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um die bestehende Bebauung und Versiegelung planungsrechtlich abzusichern. Für eine Einschränkung der Versiegelungsmöglichkeit wird im Bereich der Gewerbegebiete keine Erforderlichkeit gesehen.

Weiterhin wird für die Gewerbegebiete ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen, um die bodenschutzrechtlichen Anforderungen für die Altlastenfläche innerhalb des Plangebietes umsetzen zu können (vgl. Kapitel 3.5).

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ im Allgemeinen sowie im Besonderen Wohngebiet durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Einfahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden darf. In diese Regelung einbezogen werden ausnahmsweise zudem Balkone, Loggien, Terrassen und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind. Diese Regelung ist gerechtfertigt,

da Balkone, Loggien, Terrassen und Kellerabgänge städtebaulich weit weniger wirksam sind als die eigentlichen Hauptgebäude und daher eine Gleichsetzung mit Nebenanlagen sachlich gerechtfertigt ist.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen werden lediglich für die Gewerbegebiete als erforderlich angesehen. Die Festsetzung orientiert sich dabei am gegebenen Bestand. Eine alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist bei Gewerbegebäuden nicht ausreichend, um die Gebäudehöhe ausreichend zu beschränken.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) überschritten werden.

Die Gebäudehöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenrand) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Für die Wohngebiete wird – entsprechend der Bestandsbebauung – lediglich eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, um bestehende Baurechte nach § 34 BauGB nicht einzuschränken. Die Wohngebäude innerhalb des Plangebietes weisen zum überwiegenden Teil maximal zwei Vollgeschosse auf. Aufgrund dessen werden für weite Teile des Allgemeinen Wohngebiets und des besonderen Wohngebiets maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich im Bestand jedoch auch höhere Gebäude. Um den bestehenden Gebäuden nicht die planungsrechtliche Grundlage zu entziehen, werden deshalb für diese Teile des Allgemeinen Wohngebiets drei Vollgeschosse (WA 2a) bzw. bis zu vier Vollgeschosse (WA 2b) zugelassen. Für das am westlichen Ende der privaten Stichstraße gelegene Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Bestand auf maximal eines begrenzt. Eine mehrgeschossige Bebauung würde dort an einer für das Landschaftsbild sensiblen Stelle eine deutlich sichtbarere Bebauung ermöglichen und kann daher nicht zugelassen werden.

Durch die Festsetzungen zur GRZ sowie zur Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse wird die Kubatur der zulässigen Gebäude ausreichend umschrieben, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng an der Bestandssituation im Plangebiet. Lediglich für die Gewerbegebiete wird eine große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um auch weiterhin eine flexible Nutzung der Baugrundstücks zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Hierdurch sind – mit Ausnahme der untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, je-

doch zurückbleiben. Lediglich für Gebäude, die bei Rechtskraft des Bebauungsplanes die Baugrenzen bereits um maximal 1 m überschreiten, kann beim Ersatz, einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes ausnahmsweise eine Überschreitung in vergleichbarem Maß zugelassen werden. Städtebaulich negative Auswirkungen sind hierbei nicht zu befürchten. Weiterhin dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen je Gebäudeseite durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser auf einer Breite von ja maximal 5,0 m um bis zu 2,00 m überschritten werden. Durch diese Festsetzung können Anbauten, Auskragungen und Erker der vorhandenen Gebäude gefasst werden, ohne die überbaubare Grundstücksfläche über das städtebaulich erwünschte Maß auszudehnen.

6.2.4 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der vorhandenen Baustruktur festgesetzt. Für die Wohngebiete wird zum weit überwiegenden Teil eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für den historischen Gebäudebestand im Besonderen Wohngebiet (WB 1) wird eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise a2 sind die Gebäude an die straßenseitigen Grundstücksgrenzen anzubauen. Somit wird dem bestehenden Charakter des besonderen Wohngebietes auch zukünftig Rechnung getragen.

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke in den Gewerbegebieten zu gewährleisten und die Bestandsgebäude planungsrechtlich abzusichern, wird im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet die abweichende Bauweise (a1) entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt. In einem Gewerbegebiet wird keine Notwendigkeit zur Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge gesehen.

6.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen werden nur für die Wohngebiete erforderlich. Um sicher zu stellen, dass vor den Garagen jeweils ein Stellplatz angeordnet wird, wird festgesetzt, dass Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten sind.

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese Anlagen für die Gartennutzung in der Regel unproblematisch sind. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind daher im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Größere Nebengebäude mit mehr als 10 m² Grundfläche werden jedoch zum Schutz der Gartenbereiche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Die privaten Verkehrsflächen im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der südlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenen Leitungsbetreiber festgesetzt. Damit wird für die angrenzenden Baugrundstücke eine planungsrechtliche Grundlage für eine gesicherte Erschließung geschaffen.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließt, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Ergänzend zur Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten kann gegebenenfalls seitens der Baugenehmigungsbehörde auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Baulast gefordert werden. Die Eintragung einer Baulast kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan weder vorbereitet noch erzwungen werden.

6.2.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

... wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt...

6.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Fläche der privaten Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist weiterhin je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist.
- Um eine angemessene Eingrünung von Stellplatzflächen – besonders in den Gewerbegebieten - sicherzustellen, wird festgesetzt, dass bei zusammenhängenden PKW-Stellplatzflächen bei einreihiger Anordnung je 4 Pkw-Stellplätze und bei zweireihiger Anordnung je 8 Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze im südlichen Bereich des Plangebietes sowie innerhalb des Straßenraumes sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.
- Die Festsetzung, dass bei baulichen Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist, soll sicherstellen, dass die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar sind, soll ebenfalls die Lebensraumeignung der zusammenhängenden Gartenflächen für heimische Tierarten, insbesondere für Kleinsäuger erhalten.
- Um eine Beeinträchtigung brütender Vögel zu vermeiden und den Verlust von Eiern oder das Töten von Jungvögeln sicher ausschließen zu können sind Rodungsarbeiten sowie Arbeiten zur Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar unter Begleitung durch artenschutzrechtlich geschultes Personal zulässig.

- Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig. Dadurch soll verhindert werden, dass metallische Substanzen in das Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer gelangen können.

6.2.9 Öffentliche Grünfläche

Als öffentliche Grünfläche wird lediglich ein schmaler Geländestreifen zwischen den Anwesen „Am Bahnhof 10“ und „Am Bahnhof 16“ festgesetzt. Dieser Geländestreifen (Teilfläche aus dem Flurstück 724/23) dient der Zuwegung zur den öffentlichen Grünflächen entlang der Queich.

6.2.10 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan überlagert das durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Queich. Im Bereich des Überschwemmungsgebiets erfolgt jedoch keine über die Bestandsbebauung hinausgehende Festsetzung von Bauflächen. Somit wird das in § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz verankerte Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten eingehalten.

Die Flächen des Überschwemmungsgebietes werden, soweit sie im Bestand nicht bebaut sind, als private Grünflächen festgesetzt und damit für wasserwirtschaftliche Belange gesichert.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen bauliche Anlagen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Aufschüttungen unzulässig sind. Damit werden die wasserrechtlichen Bestimmungen auch planungsrechtlich fixiert.

6.2.11 Solarfestsetzung

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden Solaranlagen auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche ausfüllt.

Bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15 Grad ist die gesamte Dachfläche geeignet. Bei Pult-, Walm- und Satteldächern zählen die nach Ost über Süden bis West ausgerichteten Dachflächen zur geeigneten Dachfläche. Ungünstig ausgerichtet sind Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte

Teile des Daches zählen nicht zur geeigneten Dachfläche. Geeignete Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt ortsbezogen im Plangebiet auf den neu zu errichtenden Gebäuden. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

6.2.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

... wird nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt...

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO gesteuert, um ein attraktives Siedlungs- und Landschaftsbild sicherzustellen und negative gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es daher die Gestaltung der baulichen Anlagen in positiver Weise zu beeinflussen. Auch sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen förderlich für nachhaltige Zwecke sein.

6.3.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen dienen zum einen der gestalterischen Anpassung des Plangebiets an die umgebende Bebauung und zum anderen - aufgrund der Ortsrandanlage - dem homogenen Übergang in die freie Landschaft. Ziel ist es den Bauherren durch die Festsetzungen nicht in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann.

Unter diesen Gesichtspunkten sind die Fassaden der Wohn- oder Bürogebäude im gesamten Plangebiet in Sandsteinmauerwerk oder sandsteinähnlichen Materialien zu errichten, zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig. Für gewerblich genutzte Hallen wird diese Festsetzung nicht getroffen, da diese oft eine Fassade aus Metall o.ä. Materialien aufweisen. Grelle, verspiegelte und reflektierende Materialien sind aufgrund des gebietsübergreifenden, auffälligen Erscheinungsbildes sind dennoch unzulässig. Wintergärten und Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Sonnenschutz- und Verdunkelungselemente (Rollläden, Jalousien, Jalousetten, Rollos etc.) sind – außer bei Wintergärten - so in die Fassade zu integrieren, dass sie im aufgerollten/ eingefahrenem Zustand nicht sichtbar sind.

6.3.2 Dachformen und Dachgestaltung

Bezüglich der Dachform und Dachgestaltung werden für die Wohngebiete und die Gewerbegebiete unterschiedliche Regelungen getroffen.

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind in allen Teilbereichen überwiegend geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, und versetzten Pultdächern zulässig. In den Wohngebieten sind hierbei Dachneigungen zwischen 20° und 45° zulässig, die den ortstypischen Dachformen entsprechen. Im Bereich der Gewerbegebiete sind Dachneigungen von mindestens 20° zulässig.

Flach- und Pultdächer sind nur im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet bei mindestens extensiver Begrünung mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig. Pultdächer dürfen nur so ausgerichtet werden, dass sie solarnutzbar sind. Die Festsetzungen dienen dem nachhaltigen Siedlungsbau unter den Gesichtspunkten des verzögerten Regenwasserabflusses und der emissionsfreien Stromerzeugung.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird für den Bereich der Wohngebiete sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können und so ein homogenes Siedlungsbild gewahrt bleiben kann.

6.3.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke - Vorgärten

Vorgärten haben einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung. Daher sollen sie, um negative Eindrücke zu verhindern, zu mindestens 50 % flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden. Die Vorgärten sollen, um das einheitliche Straßenbild nicht zu stören, gärtnerisch gestaltet werden. Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzen Gartenflächen entgegen.

6.3.4 Einfriedung des Grundstücks

Zur Wahrung eines offenen Straßenraumcharakters und einem gestalterisch ansprechenden Straßenbild im Allgemeinen und Besonderen Wohngebiet, sollen Einfriedungen grundsätzlich nicht geschlossen gestaltet sein. Sie dürfen allerdings durch Hecken hinterpflanzt werden. Um

zudem eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und Ausführung beschränkt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

Für die Gewerbegebiete werden Regelungen zu Einfriedungen nicht als erforderlich angesehen.

6.3.5 Standflächen für Abfallbehälter

Um ein ansprechendes Straßenerscheinungsbild zu wahren, sind Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich, unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze, unzulässig. Aus dem gleichen Grund müssen Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk eingehaust werden. Massive Einhausungen sind zu begründen.

6.3.6 Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken

Die Versiegelung soll im Plangebiet auf ein möglichst geringes Maß reduziert werden. So kann die Grundwasserneubildung auf Teilflächen erhalten bleiben und der Oberflächenabfluss wird reduziert. Daher sind auf privaten Baugrundstücken im Allgemeinen und Besonderen Wohngebiet die nicht überdachten Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen). Auch die Breite der Zuwege zum Haupteingang sind aus diesem Grund auf 1,5 m begrenzt.

In den Gewerbegebieten sind aus dem gleichen Grund - soweit nicht betriebliche oder bodenschutzrechtliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern - die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen).

6.3.7 Werbeanlagen

Mit den Regelungen zu Werbeanlagen sollen insbesondere gestalterische Fehlentwicklungen durch einzelne dominierend wirkende Werbeanlagen vermieden werden. Auch dienen die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohngebiete der Erholung der dort lebenden Menschen. Andere Nutzungen sollen nur untergeordnet möglich sein; dies findet seinen Ausdruck bei der Gestaltung von Werbeanlagen, die ihrer Größe beschränkt werden.

Deshalb gilt es übermäßig viele Sinneseindrücke durch Werbeanlagen zu vermeiden. Auch verringert eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen die städtebauliche Qualität des Gebietes, und beeinträchtigt die unmittelbar angrenzende freie Landschaft.

6.3.8 Antennen

Außenantennen haben, vor allem, wenn sie in größerer Anzahl an einem Gebäude angebracht werden, einen negativen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Aus diesem Grund werden sie in ihrer Anzahl und Lage im Plangebiet beschränkt. Da die Anbringung der Außenantenne auf Dächer beschränkt ist, wird sichergestellt, dass sie vom Straßenraum aus möglichst

nicht wahrnehmbar sind. Aus den gleichen Gründen sind Außenantennenanlagen farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auch muss der höchste Punkt der Außenantennenanlage mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

7 Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Erschließung erforderlich.

7.2 Bahnflächen

Der Zugang zum Haltepunkt Godramstein, die vorhandene P+R-Anlage sowie die Flächen der Schaltanlage werden entsprechend ihres Bestandes als Bahnanlage festgesetzt.

7.3 Entwässerung

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird derzeit leitungsgebunden über die bestehenden Erschließungsstraßen in die vorhandenen Kanäle eingeleitet.

Niederschlagswasser

Für bauliche Anlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, wird darauf hingewiesen, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen ist.

Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Die Vermeidung abflusswirksamer Flächen ist über bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt und in den entsprechenden Kapiteln der Begründung erläutert.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 6,7 ha. Eine Differenzierung der Flächenanteile im derzeitigen Zustand (Bestandsnutzung) und nach Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den Festsetzungen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Biotoptypen	Bestand	Planung	Differenz
<i>versiegelte Flächen</i>			
wohnbaulich genutzte Flächen	12.330 qm	12.330 qm	
Gewerblich genutzte Flächen	41.480 qm	41.480 qm	
Verkehrsfläche (öffentlich)	3.485 qm	3.485 qm	
Verkehrsfläche (privat)	785 qm	785 qm	
Bahnfläche	460 qm	460 qm	
öffentliche Grünfläche	270 qm	270 qm	
private Grünfläche	7.910 qm	7.910 qm	
Summe	66.720 qm	66.720 qm	

9 Auswirkungen der Planung

Umweltverträglichkeit

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt, welcher Teil dieser Begründung ist und als gesondertes Dokument beigelegt wird.

Nachfolgend erfolgt eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes:

... wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt...

Das Plangebiet umfasst eine im Bestand vollständig genutzte Gewerbe- und Wohnbaufläche am südlichen Rand der Ortslage von Godramstein. Die auf der Planfläche vorkommenden Biotoptypen sind zum weit überwiegenden Teil nicht von hoher ökologischer Wertigkeit. Lediglich im nördlichen Teilbereich sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes hochwertige Biotoptypen zu finden. Eine weitergehende bauliche Nutzung ist im Bereich dieser Flächen durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ausgeschlossen.

Für das Schutzgut Mensch sowie das Schutzgut Klima und Luft spielt die Fläche nur eine geringe Bedeutung.

10 Planumsetzung

10.1 Ausgleichsmaßnahmen

Bezüglich der Umweltprüfung und der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen.

10.2 Bodenordnung

Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Landau bzw. im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher für die Umsetzung der Planung nicht notwendig.

10.3 Monitoring

Die Durchführung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu überwachen.