

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan G3
„Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“**

TEIL C

BEGRÜNDUNG

Entwurfssfassung vom 25.Oktober 2022



Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung – Stadtbauamt
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz



ISU – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Inhaltsübersicht

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1 Anlass und allgemeine Ziele der Planung	4
2 Lage und Anbindung des Plangebietes	4
3 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
4 Eigentumsverhältnisse	7
5 Planungsrechtliche Situation	8
5.1 Flächennutzungsplan.....	8
5.2 Ergebnis städtebaulicher-freiraumplanerischer Wettbewerb	8
6 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
6.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP)	9
6.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020	10
6.3 Zielabweichungsverfahren (ZAV)	11
7 Planungskonzeption	12
8 Technische Infrastruktur.....	13
9 Auswirkungen der Planung	15
9.1 Verkehr	15
9.2 Immissionsschutz	16
9.3 Kampfmittel.....	17
9.4 Baugrund / Altlasten	17
9.5 Grundwasserbelastungen	18
9.6 Versiegelung, Niederschlagsentwässerung	18
9.7 Bergrechtliches Bewilligungsfeld.....	18
9.8 Denkmalschutz	18
9.9 Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange	18
9.9.1 Naturschutz	19
9.9.2 Artenschutz	21
10 Planungsalternativen	22
11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
11.1 Art der baulichen Nutzung	24
11.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
11.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	25
11.2.2 Höhe baulicher Anlagen	27
11.3 Bauweise	27

11.4	Überbaubare Grundstücksfläche	28
11.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	28
11.6	Verkehrsflächen sowie Flächen besonderer Zweckbestimmung	28
11.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	29
11.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
11.8.1	Begrenzung der Versiegelung	29
11.8.2	Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Zentrale Oberflächenwasserbehandlung)	29
11.8.3	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
11.8.4	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen	31
11.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	31
12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	31
TEIL B VERWEIS AUF VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN		32
TEIL C ABWÄGUNG		32
Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....		33
TEIL D FLÄCHENBILANZ.....		35

Teil A Planungsgrundlagen

1 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Die ABL GmbH & Co. KG beabsichtigt in der kreisfreien Stadt Landau eine Fläche südlich der Wollmesheimer Höhe (L509) / Wollmesheimer Straße zu entwickeln. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohngebäuden in Form eines Mehrfamilienhauses sowie fünf Reihenhäusern. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,7 ha und umfasst ein aufgegebenes, bereits abgerissenes, Landgasthaus mit zugehöriger Zufahrt, Stellplätze sowie eine brachliegende Rasenfläche.

Die Stadt Landau in der Pfalz wird künftig weiter wachsen und zählt zu den sogenannten „Schwarmstädten“. Bis zum Jahr 2030 werden rund 2.500 zusätzliche Wohneinheiten benötigt.¹ Unter anderem um den Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2030 von rund 28 ha planungsrechtlich zu sichern, hat die Stadt Landau ihren Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Das Verfahren ist inzwischen abgeschlossen und der Vorhabenbereich wird im gültigen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst teilweise die Straße Wollmesheimer Höhe (L509); Kreuzungsbereich mit Schlittweg. Nördlich wird das Plangebiet durch ein Mehrfamilienhaus an der Wollmesheimer Höhe 5 sowie Privatgärten begrenzt, östlich, westlich sowie südlich befinden sich Landwirtschaftsflächen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Insgesamt entstehen durch die Umsetzung der Planung 30 Wohneinheiten. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der von der Stadt Landau nach umfangreichen Untersuchungen als Potenzialfläche für die Entwicklung von Wohnraum in direkten räumlichen Zusammenhang mit der Kernstadt festgestellt wurde (vgl. hierzu Kap. 10).

Die Planung erfolgt im Regelverfahren gemäß § 30 BauGB. Es besteht die Pflicht zur Durchführung einer planbegleitenden Umweltprüfung. Die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

2 Lage und Anbindung des Plangebietes

Die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, im Südwesten der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie ist Verwaltungssitz des Landkreises Südliche Weinstraße. Über die Bundesautobahn A65 erfolgt eine Anbindung in Richtung des Ballungsraums Ludwigshafen/Mannheim (ca. 55 km) und nach Karlsruhe (35 km). Ebenfalls gut zu erreichen sind die Mittelzentren Pirmasens (45 km), Speyer (35 km) und Neustadt an der Weinstraße (28 km). Die Stadt Landau ist ebenfalls gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Im Bus- und Bahnverkehr bestehen direkte Anbindungen an den Fernverkehr sowie Verbindungen zu allen benachbarten Zentren.

¹ Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Landau, 2015/ 2016.

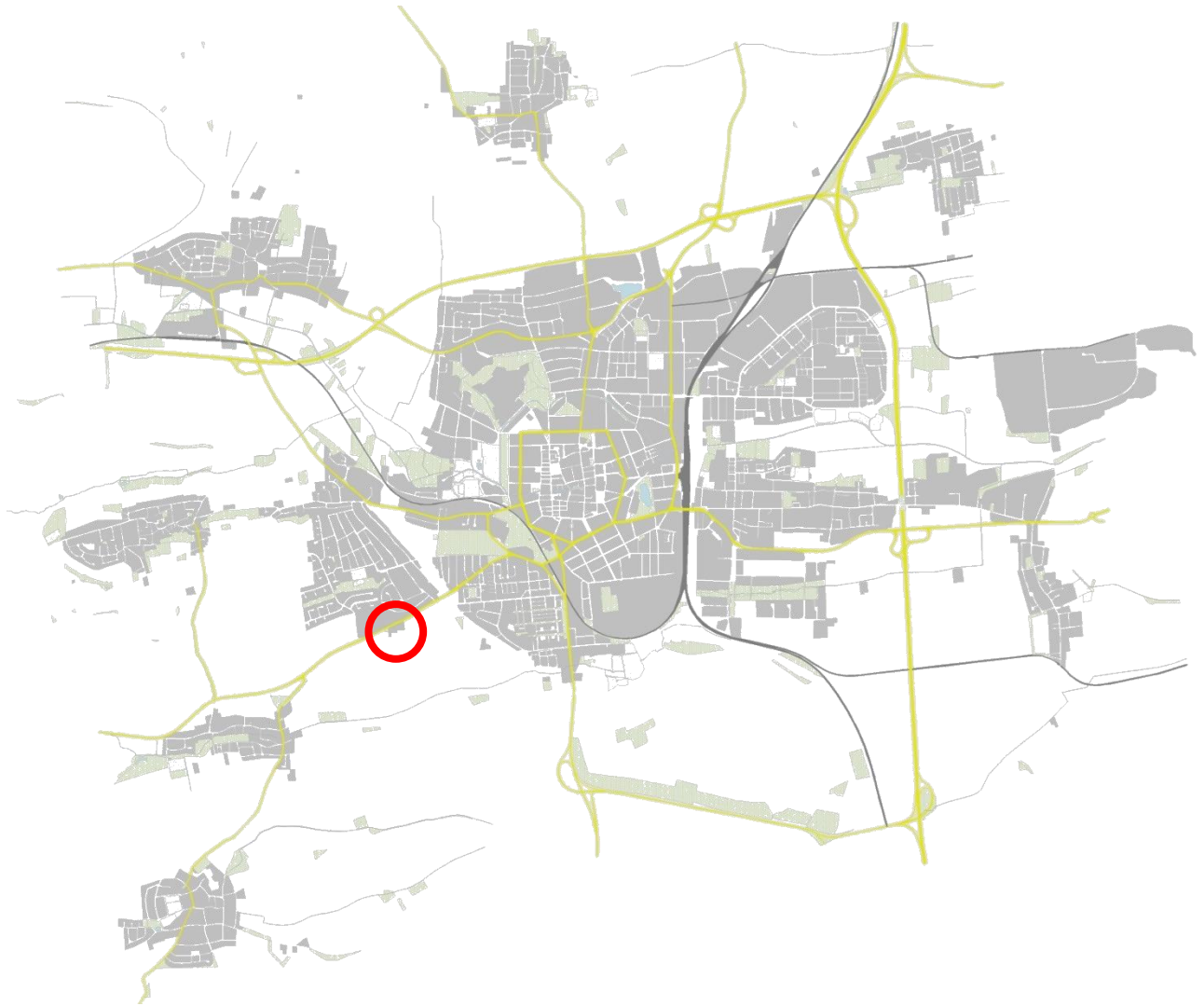


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

(Quelle: Stadtgrundkarte Landau in der Pfalz, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Landauer Kernstadt in der Gemarkung Landau und Wollmesheim und umfasst ein Gebiet mit einer Größe von rund 0,7 ha. Diese Fläche verläuft entlang der Landstraße (L 509), mit dem Namen „Wollmesheimer Höhe“, bzw. ab dem Kreuzungsbereich mit dem Schlittweg „Wollmesheimer Straße“. Das Plangebiet umfasst größtenteils Brachflächen, die ehemals mit einem Landgasthof und zugehörigen unbefestigten Stellplatzflächen bebaut waren. Das Vorhaben kann an die Wollmesheimer Straße verkehrlich angebunden werden.



Abbildung 2: Abgrenzung Plangebiet

(Quelle: Luftbild ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021,dl-de/by-2-0,<http://www.lvermgeo.rlp.de>[03/2021])

3 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet G3 umfasst in der Gemarkung Landau die Flurstücke 1915/26 (tlw.), 2206/7 (tlw.), 2207/3 (tlw.), 2281/12, 2164/3, 1915/17 (tlw.), 1915/7 (tlw.), 2241/1, 2241/5, 2240/11, 2240/6, 2241/7, 2240/12, 2241/8, 2240/3, 2240/9, 2240/7, 2240/8, 2240/10, 2242/5, 2242/6, 2242/3, 2243/3, 2243/4, 2207/3 (tlw.).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 0,7 ha. Hiervon entfallen ca. 0,34 ha auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Die übrigen Flächen dienen der Erschließung unter anderem der Wohngebäude sowie des landwirtschaftlichen Verkehrs.

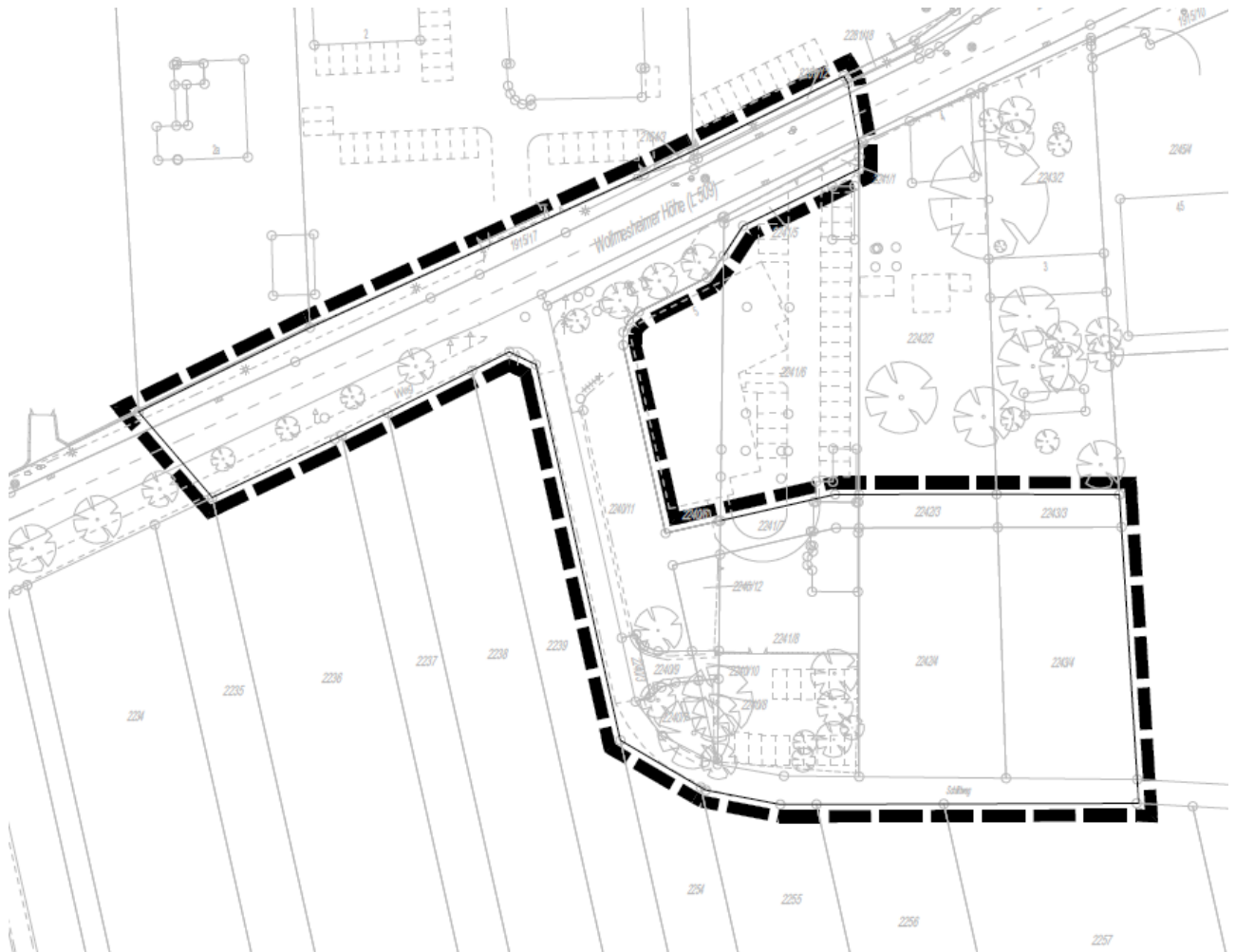


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(Quelle: Stadtgrundkarte Landau in der Pfalz, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- Im Norden durch das Mehrfamilienhaus Wollmesheimer Höhe 5 sowie Privatgärten sowie nördlich der L509 durch Gewerbebetriebe
- Im Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Weinbergsflächen.

4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes (L 509), der Stadt Landau (übrige Verkehrsflächen + Grünflächen entlang des Schlittwegs) sowie des Vorhabenträgers (übrige Flächen).

Die Planung erfolgt auf Bestreben des Privateigentümers die Flächen für Wohnnutzungen zu entwickeln (Vorhabenbezogener Bebauungsplan).

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landau wurde neu aufgestellt. Im alten Flächennutzungsplan (FNP 2010) wurde die Fläche überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „G3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ bereits schon als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Im Westen und Norden sind im Flächennutzungsplan geplante gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Im Osten des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan weitere geplante Wohnbauflächen aus, während südlich des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan, mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß Baunutzungsverordnung, wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

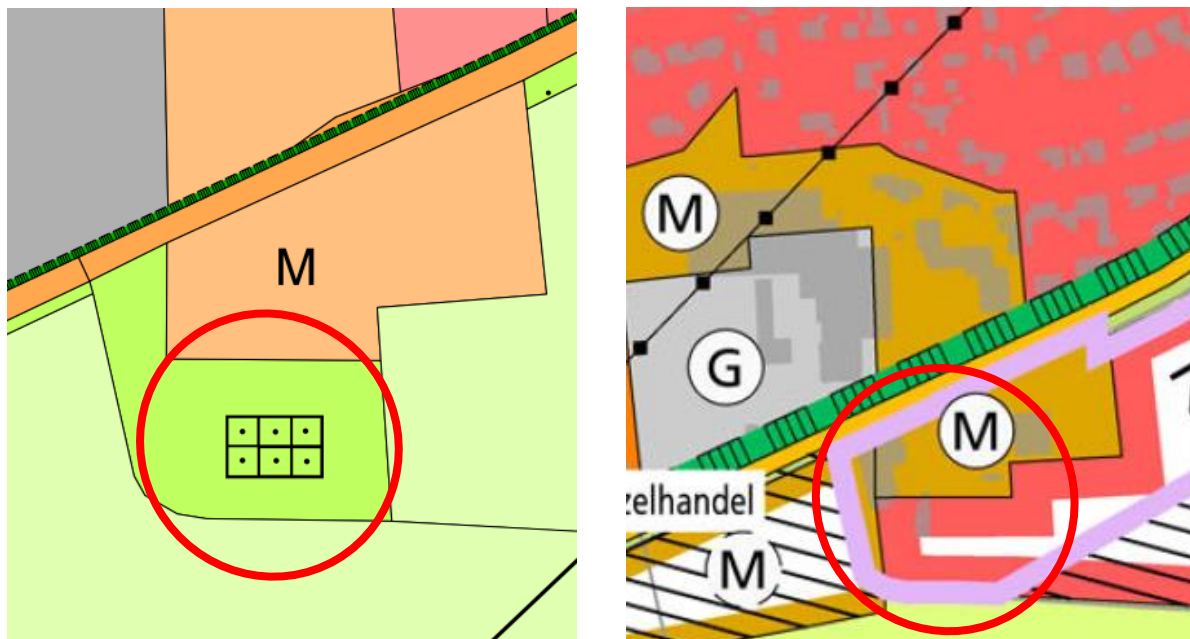


Abbildung 4: Alte Darstellung im Flächennutzungsplan 2010 sowie Darstellung im gültigen FNP 2030
(Quelle: © Stadt Landau)

5.2 Ergebnis städtebaulicher-freiraumplanerischer Wettbewerb

Anfang des Jahres 2020 wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb für den Bereich des künftigen Baugebiets G3 und G4 durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht entlang der Wollmesheimer Straße eine kompakte drei- bis viergeschossige Bebauung vor. Die Erschließung erfolgt gemäß Entwurf über die Wollmesheimer Straße und wird in östlicher Richtung fortgesetzt. Perspektivisch ist eine andere Erschließungssituation beabsichtigt. Der Schlittweg soll nicht ausgebaut werden. Die Haupteerschließung in das neue Stadtquartier erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt ungefähr in der Mitte des neuen Quartiers, über die auch das Vorhaben G3

erschlossen wird. Im Rahmen des Wettbewerbs musste das geplante Vorhaben am Schlittweg in das städtebauliche Konzept integriert werden. Teile des Siegerentwurfes sind bereits nach § 34 BauGB realisiert worden. Der Bereich westlich des Vorhabens G3 soll zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, wenn das Gesamtquartier bereits realisiert wurde.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Siegerentwurf „Das Stadtquartier Südwest – ein urbaner Stadtteil im Grünen“
(Quelle: © Stadt Landau)

6 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

6.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP)

Das LEP stellt in Ziel 31 folgende Zielsetzungen auf:

„Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Die im Vorfeld dieser Bauleitplanung durchgeführten Untersuchungen zu künftigen Wohnraumbedarfen, gesamtstädtischen Flächenpotentialen sowie tatsächlichen Potentialflächen nach Analyse von naturräumlicher Bedeutung, Immissionsbelastungen, Erschließung etc. wurde die Fläche als Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes definiert.

Die gemäß LEP geforderten Nachweise wurden erbracht und sind detailliert in den Unterlagen zum FNP 2030 sowie in den Antragsunterlagen zur Zielabweichung wie auch in dieser Begründung (u.a. Kap. 10) aufgeführt.

6.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft und einen Regionalen Grünzug dar. Zudem gibt das Ziel 31 des LEP die Maxime der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ aus. Diese beiden regionalplanerischen Zielsetzungen und die Zielvorgabe des LEP sind Grund für den im Vorfeld gestellten Antrag auf Zielabweichung.

Unter Ziel 2.1.1 formuliert der Regionalplan:

„Die Regionalen Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.

Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt.“

Ferner trifft der Einheitliche Regionalplan mit dem Ziel 2.1.3 konkretisierende Festlegungen zur Nutzung in den regionalen Grünzügen:

In den Regionalen Grünzügen und in den Grünzäsuren darf in der Regel nicht gesiedelt werden. In den Grünzügen sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können. Letzteres gilt auch für den Rohstoffabbau. In den Grünzäsuren sind raumbedeutsame Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB unzulässig. Die Erweiterung standortgebundener technischer Infrastrukturen ist ausnahmsweise möglich.

Zum Ziel der Vorranggebiete für die Landwirtschaft heißt es unter dem Punkt 2.3.1.2:

„Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist in den „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig. Nutzungseinschränkungen durch Rechtsverordnungen zum Schutz der Umwelt bzw. aufgrund von Flächenwidmungen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen für technische Infrastrukturen und Verkehrs- sowie Windenergieanlagen, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur im Außenbereich realisiert werden können, sind ausnahmsweise möglich.

Die „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ sind in der Raumnutzungskarte festgelegt.“

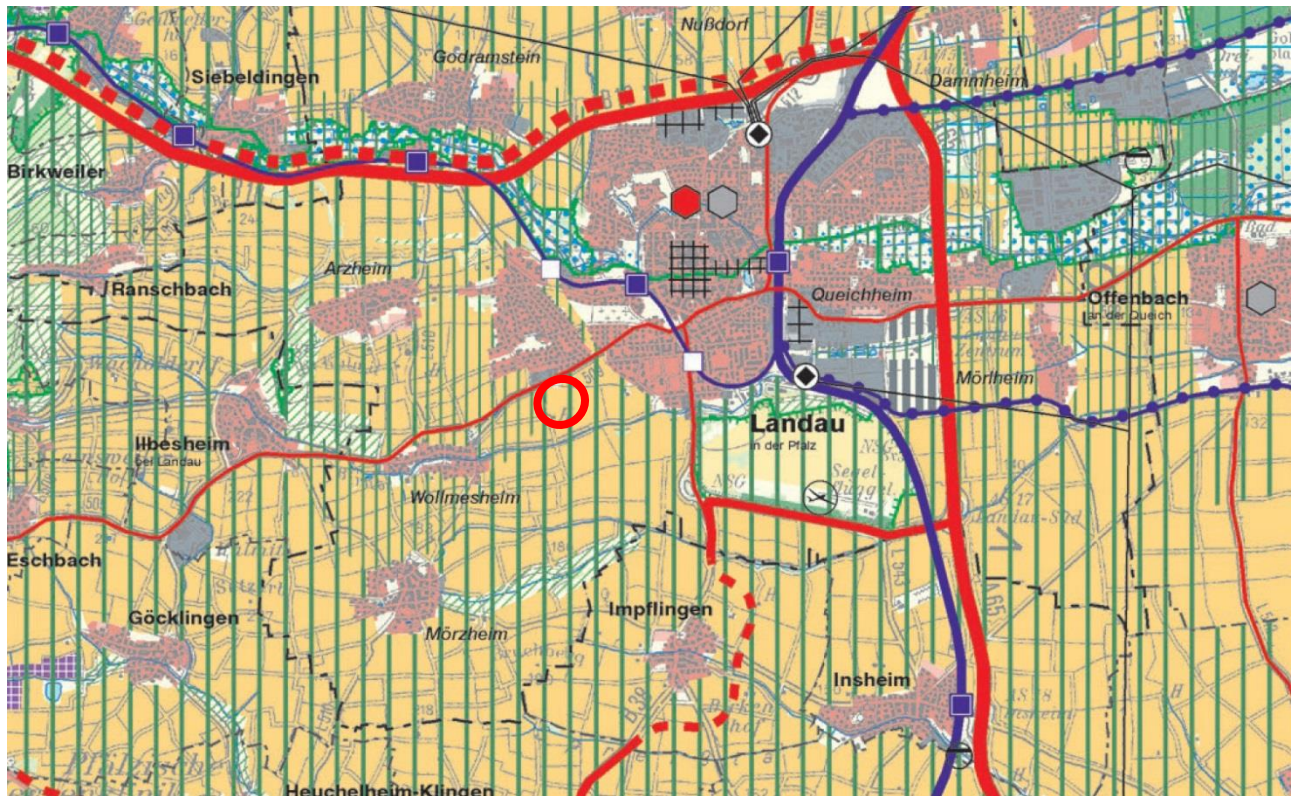


Abbildung 6: Aktuelle Darstellung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Die Ziele des ERP stehen der geplanten Nutzung der Fläche entgegen. Im Rahmen der Anstoßwirkung der 20. Teiländerung des FNP 2010 wurde seitens der Stadt Landau ein Antrag auf Abweichung von den genannten Zielen des Regionalplans gestellt (vgl. Kap. 6.3). Der positive Abweichungsbescheid zur Zielabweichung wurde in den Prozess der Neuaufstellung des FNP 2030 mit einbezogen.

6.3 Zielabweichungsverfahren (ZAV)

Der Regionalplan des Verbandes Region Rhein-Neckar (VRRN) weist die Fläche, die gemäß der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan 2030 als Wohnbaufläche dargestellt wird, als Regionalen Grünzug sowie Vorrangfläche für Landwirtschaft aus.

Die Stadt Landau hat bereits in der Vergangenheit einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, der seitens der SGD Süd mit Schreiben vom 13.08.2019, gemäß § 10 Abs. 6 LPiG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG genehmigt wurde. Demnach werden die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt und die Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

In dem Zielabweichungsbescheid vom 13.08.2018 heißt es: „Für die FNP-Darstellung einer ca. 4,7 ha großen Fläche im Südwesten der Stadt Landau, die bislang im FNP noch nicht als Baufläche dargestellt ist, wird gem. § 10 Abs. 6 LPiG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG die Abweichung von den Zielen „Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ zugelassen.“

„Aus landesplanerischer Sicht kann unter Würdigung der naturschutzfachlichen und regionalplanerischen Positionierungen von einer Vertretbarkeit der Zielabweichung ausgegangen werden.“

Auf den Bescheid der SGD Süd vom 13.08.2019 wird verwiesen.

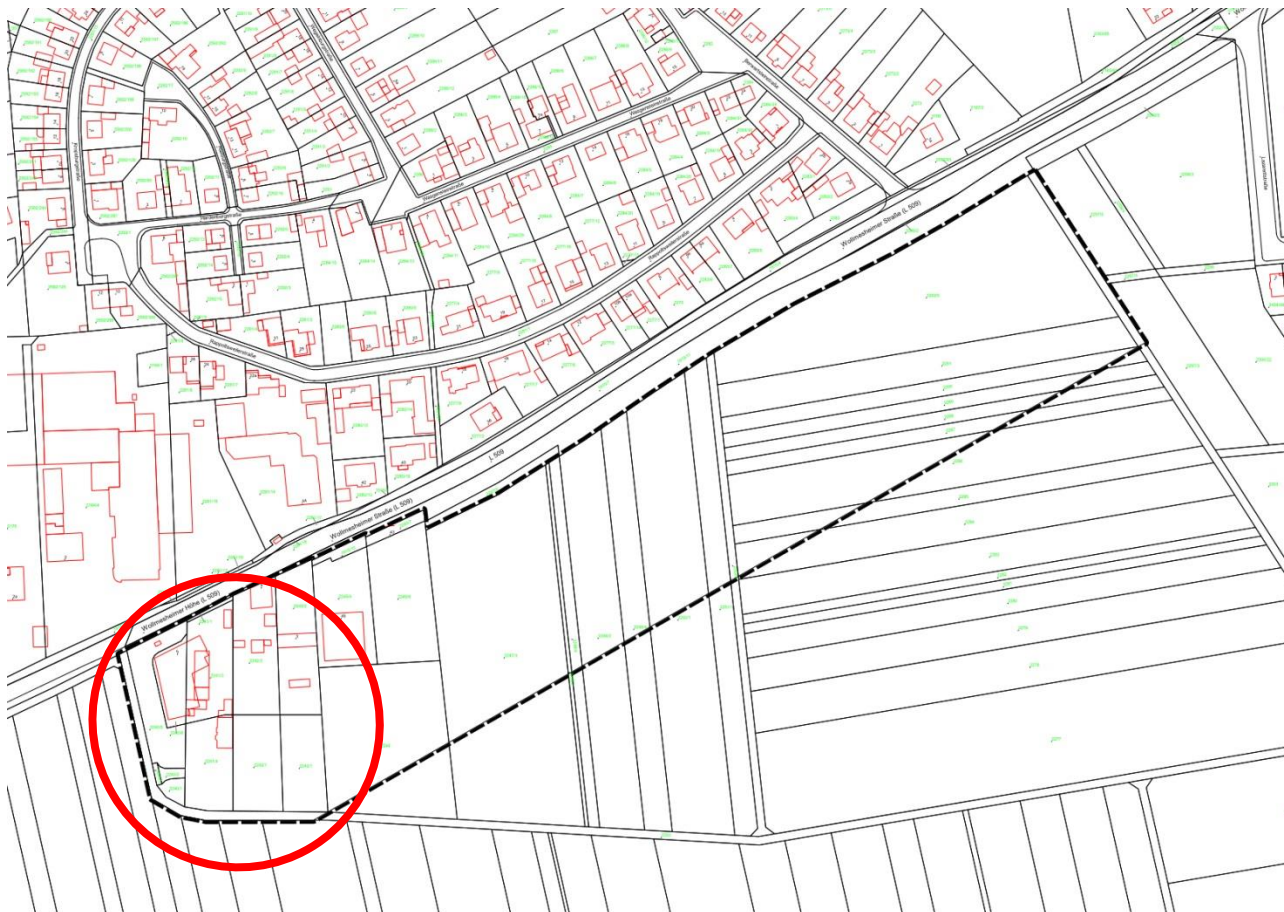


Abbildung 7: Umgriff des Gebietes für die Zielabweichung mit Kennzeichnung des Plangebietes
(Quelle: Begründung zum Zielabweichungsverfahren, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

7 Planungskonzeption

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie von fünf Reihenhäusern. Beide Gebäude sollen zweigeschossig mit Staffelgeschoss bzw. Pult-Dachgeschoss ausgebaut werden.

Im Mehrfamilienhaus im Westen des Plangebietes wird es 25 Wohneinheiten geben. Diese belaufen sich auf 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe. Unter dem Gebäude sollen die Keller- und Technikräume untergebracht und eine Tiefgarage errichtet werden, die einen Stellplatzumfang von rund 33 Stellplätzen aufweisen wird. Dabei erfolgt die Tiefgarageneinfahrt von der Erschließungsstraße aus. Darüber hinaus ist es geplant, dass zehn oberirdische Stellplätze realisiert werden.

Rund um das Gebäude sowie im Innenbereich des U-förmigen Baukörpers des Mehrfamilienhauses werden teilweise der Gemeinschaft zugängliche und teilweise private Grünflächen entstehen. Zudem ist ein Spielplatzbereich vorgesehen.

Östlich des Mehrfamilienhauses sind 5 Reihenhäuser geplant. Diese erstrecken sich über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Die Gebäude sind voll unterkellert. Jede Nutzungseinheit verfügt über eine Dachterrasse, eine ebenerdige Terrasse und einen privaten Gartenanteil.

Vor der Gebäudezeile sowie im Anschluss an die interne Erschließungsstraße befinden sich insgesamt zehn Stellplätze, die den Wohneinheiten zugeordnet werden.

Entgegen den Planungen des Siegerentwurfs (s. Kapitel 5.2) erfolgt die spätere Erschließung des Plangebietes nicht über den Schlittweg, sondern über das geplante östlich angrenzende Baugebiet. Bis zur Realisierung des östlich angrenzenden Quartiers erfolgt die Erschließung des Plangebietes G3 über die im Bebauungsplan gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche des Schlittweges. Wenn die Erschließung des Plangebietes über das neue Stadtquartier gesichert ist, wird der Schlittweg zu einem reinen Wirtschaftsweg, um auch weiterhin die landwirtschaftliche Zufahrt der südlich angrenzenden Flächen sicherzustellen. Der an den Schlittweg angrenzende und sich im Westen der internen Erschließungsstraße befindende Wendehammer dient insbesondere der Sicherung der Erreichbarkeit des Plangebietes durch Versorgungsfahrzeuge (bspw. Müllabfuhr, Feuerwehr, etc.).

Für die Umsetzung von Erschließung und Bauvorhaben sind die Gehölzstrukturen teilweise zu entfernen.

Im Süden bilden die Baukörper einen dem Ort angemessenen Abschluss des Siedlungsrandes. Von dem Vorhaben Wollmesheimer Höhe 5 mit 4 Geschossen ergibt sich durch die drei Geschosse des geplanten MFH eine in den freien Landschaftsraum abgestufte Höhenentwicklung. Insgesamt fügt sich das Vorhaben auch in das Gesamtgefüge des entstehenden neuen Stadtquartiers ein.

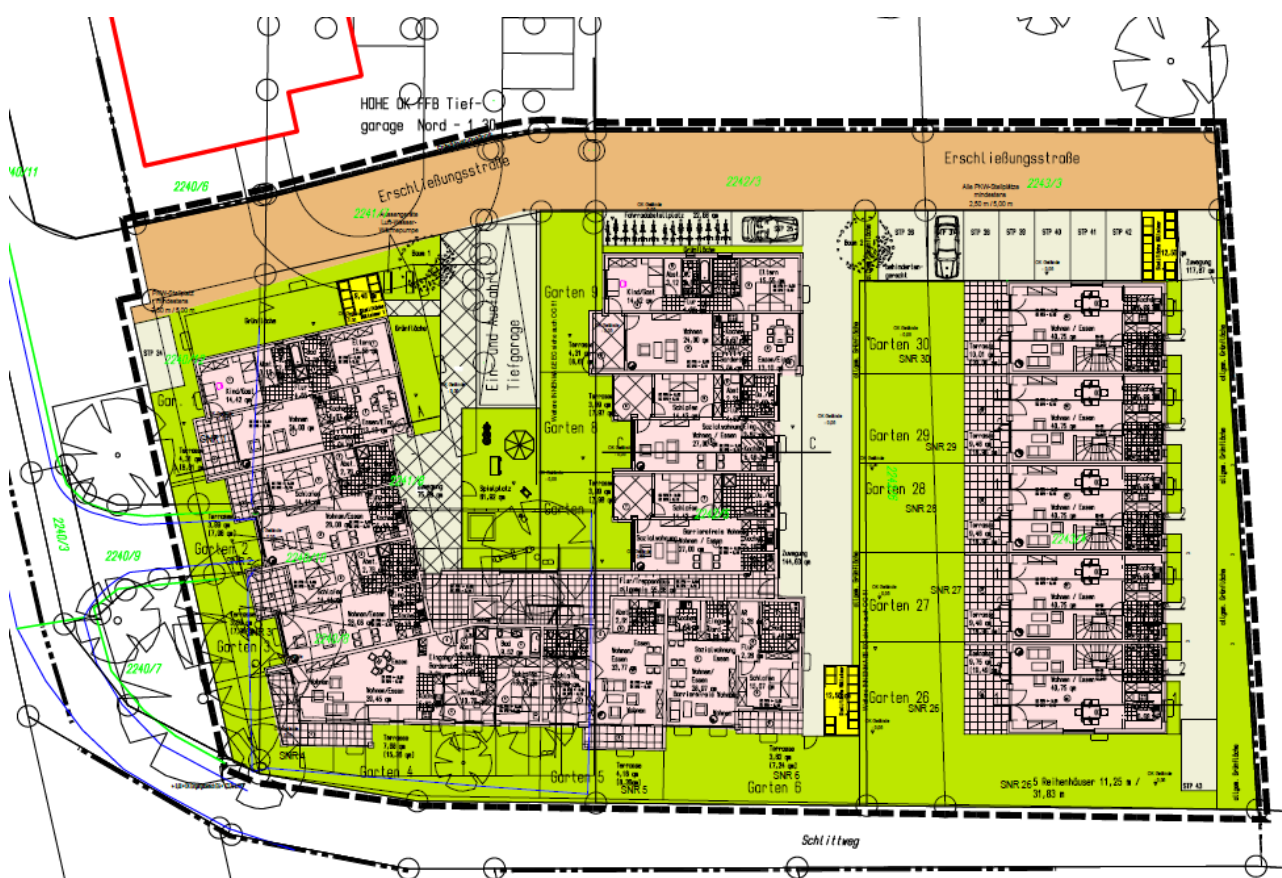


Abbildung 8: Aktuelle Darstellung aus Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des EG
(Quelle: Architekturbüro Bertel Treiling Oktober 2022, ohne Maßstab)

8 Technische Infrastruktur

Zum „sachgerechten Umgang mit Abfällen“ ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung kann demnach über die bereits vorhandene ‚Wollmesheimer Straße‘ bzw. ‚Wollmesheimer Höhe‘ temporär sichergestellt werden. Sobald die Erschließung von Osten sichergestellt wird, erfolgt die Abfallentsorgung über die neue Erschließungsstraße.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine gesicherte Erschließung des Gebietes ist daher möglich. Auf das Entwässerungskonzept wird verwiesen.

9 Auswirkungen der Planung

Aus planerischer Sicht hat die gesamte Maßnahme Auswirkungen auf alle bauplanungsrechtlich relevanten Belange. Die im derzeitigen Stadium der Planung bereits absehbaren Punkte werden nachfolgend kurz beschrieben. Grundlagen bilden unter anderem die vorbereitenden Untersuchungen inklusive Erläuterungsbericht und Strukturkonzept sowie die Aussagen verschiedener Fachkonzepte, die begleitend zur FNP-Neuaufstellung erarbeitet werden.

9.1 Verkehr

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Umgebung. Es ist davon auszugehen, dass durch die zusätzliche Wohnnutzung lediglich geringfügig höhere Verkehrsmengen verursacht werden. Durch fachplanerische Vorgaben wird das Gesamtquartier entgegen der Planung aus dem Wettbewerbsentwurf lediglich zwei Erschließungspunkte aufweisen. Der Schlittweg dient als temporäre Erschließung des Vorhabens G3 bis zum Zeitpunkt der hergestellten Erschließung im Rahmen der Entwicklung des östlich angrenzenden Plangebiets G4 und des Gesamtquartiers.

Die Stadt Landau hat im Jahr 2016 ein Gutachten zur aktuellen Verkehrsbelastung und der zukünftigen Verkehrsentwicklung des Kfz-Verkehrs in der Kernstadt und in den Stadtdörfern in Auftrag gegeben. Durch die Entwicklung des ersten Entwicklungsabschnitts südlich der Wollmesheimer Straße ist im unmittelbaren Umfeld der Baugebiete mit Verkehrszuwächsen zu rechnen.

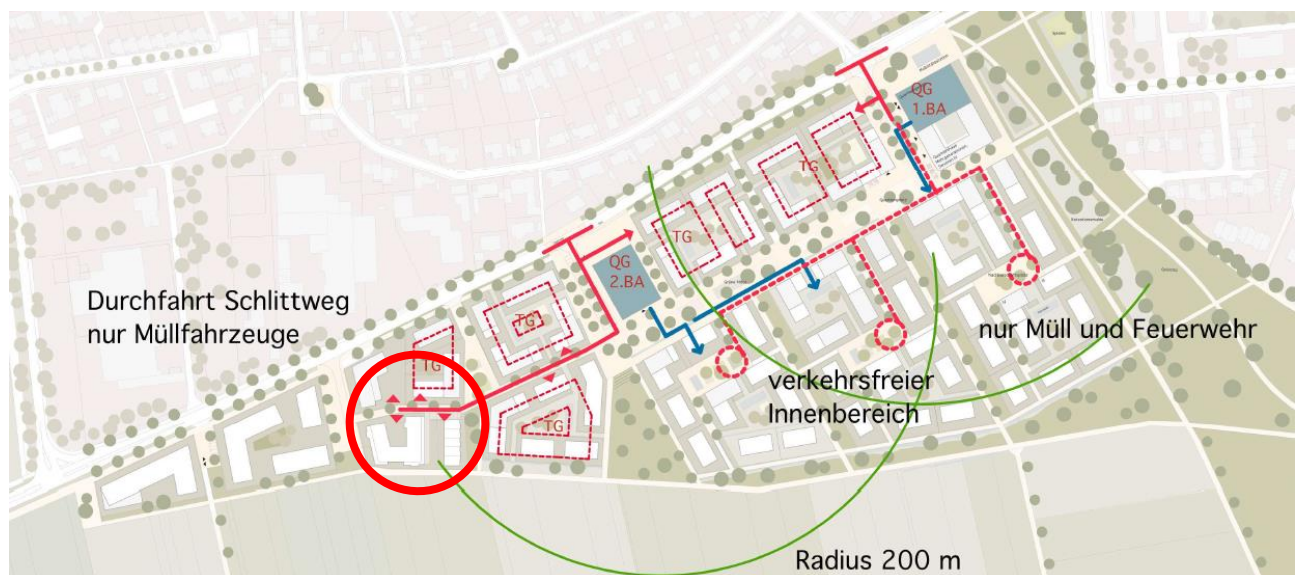


Abbildung 10: Zukünftiges Erschließungskonzept für das „Stadtquartier Südwest“ mit Kennzeichnung des Plangebietes

(Quelle: Thomas Schüler Architekten Stadtplaner / faktorgruen, ohne Maßstab)

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Verkehre im Verlauf Stadteinwärts bewältigt werden können. Bereits im Vorfeld dieser konkreten anzugehenden Planung wurden Varianten untersucht, die durch organisatorische Maßnahmen verkehrsverträglich sind. Insofern ist für diese, kleinere Flächenentwicklung mit einer angemessenen Verkehrsentwicklung zu rechnen. Die notwendigen vertiefenden Verkehrsuntersuchungen werden für das Gesamtquartier betrachtet und im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des westlich anschließenden Bebauungsplans G4 "Wollmesheimer Höhe Süd" erbracht.

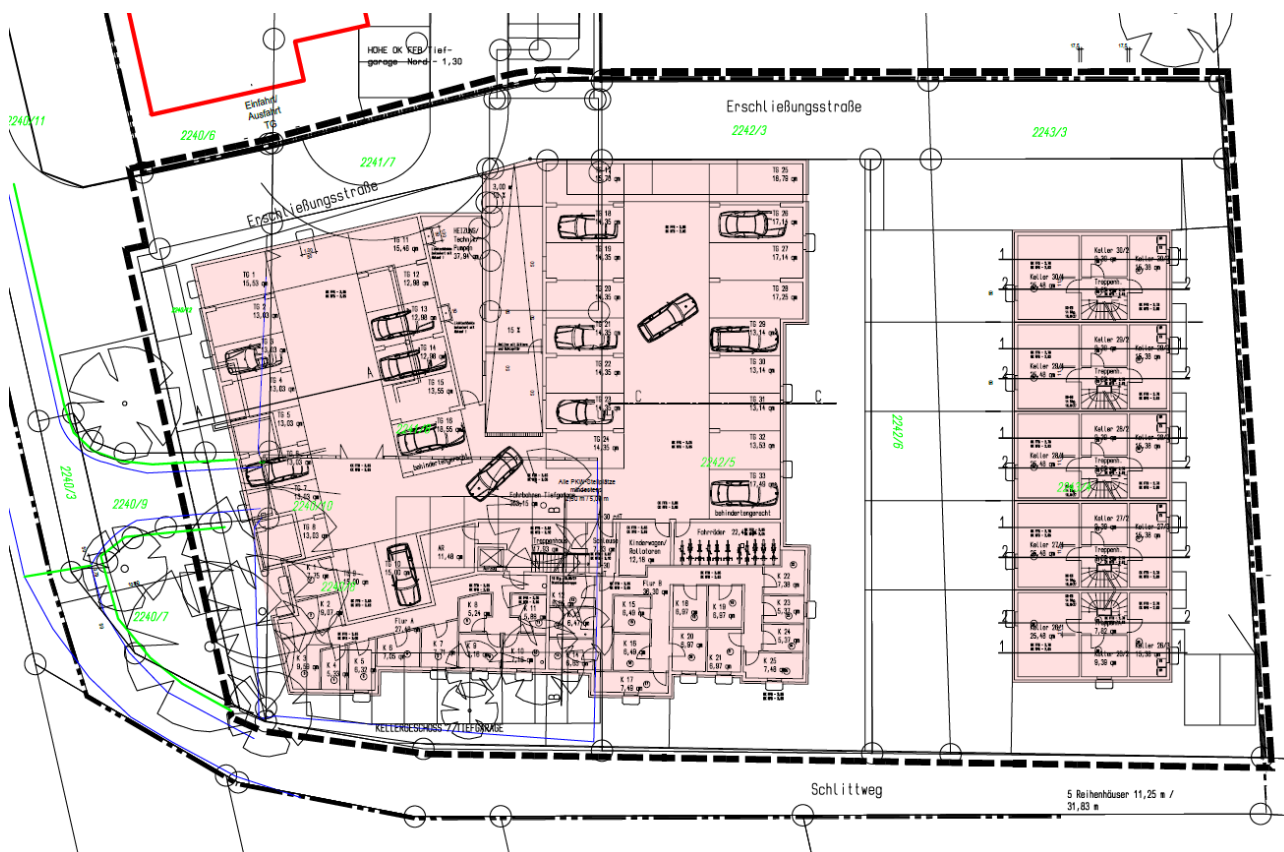


Abbildung 11: Aktuelle Darstellung aus Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich der Tiefgarage
(Quelle: Architekturbüro Bertel Treiling Oktober 2022, ohne Maßstab)

Ebenfalls mit der geplanten Wohnnutzung verbunden ist die Frage nach den erforderlichen Stellplätzen. Hierzu trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan, als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Aussagen. So werden bei einem angesetzten Stellplatzschlüssel (Stellplätze pro Wohneinheit) für das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 25 Wohneinheiten 33 Stellplätze benötigt. Diese werden, wie in Abbildung 11 ersichtlich, in der Tiefgarage (33 Stellplätze) zur Verfügung gestellt. Für die restlichen östlich gelegenen 5 Reihenhäuser stehen oberirdisch 10 Stellplätze zur Verfügung.

Konflikte sind hinsichtlich des Verkehrs nicht zu erwarten. Um eine sichere Zufahrt zu ermöglichen, werden die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet und verbindlich festgesetzt.

9.2 Immissionsschutz

Da sich das Vorhaben im rückwärtigen Bereich der nördlichen Bebauung entlang der Straße befindet ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Lärmeinwirkungen ausgehend von der L 509 auf das geplante Wohngebiet erfolgen.

Für die nördlich angrenzende Bebauung wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Untersuchungsbericht gefordert. Hierbei wurden die von der Tiefgarage sowie die der oberirdischen Stellplätze ausgehenden Geräusche auf schützenswerte Räume in der Nachbarschaft untersucht. Zentrales Ergebnis des schalltechnischen Untersuchungsberichtes war, dass die geltenden Immissionsrichtwerte aufgrund der Parkiergeräusche an den Fassaden und Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen des geplanten Bauvorhabens nicht überschritten werden. Die Bebauung nördlich des Plangebiets wurde bereits genehmigt.

Aufgrund der rückwärtigen Lage und der abschirmenden Gebäudestellung der bestehenden Bebauung zur L 509, ist es aus Sicht des Planungsträgers nicht erforderlich schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aufgrund der vorliegenden Situation als nicht erforderlich angesehen.

9.3 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau in der Pfalz liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wurde bisher mittels einer Luftbildauswertung hinsichtlich potenzieller Kampfmittelfunde untersucht. Dabei konnten Kampfmittelfunde für diesen Bereich nicht ausgeschlossen werden. Es wurden weitere nähere technische Untersuchungen durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen. Das Ingenieurbüro Roth & Partner wurde im Anschluss daran damit beauftragt Baugrunduntersuchungen durchzuführen und in diesem Zuge 12 kampfmittelverträgliche Schneckenbohrungen bis 6,00 m unter GOK inkl. temporärer PVC-Verrohrung und Freimessung der Bohrbereiche hinsichtlich der Kampfmittel vorzunehmen. Bei den Bohrungen konnten keine Hinweise auf im Untergrund verbliebene Kampfmittel festgestellt werden. Die im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführte Kampfmittelfreimessung bezieht sich nur auf die Erkundungspunkte und stellt keine Freimessung für die Baumaßnahme dar. Auf die Untersuchungen wird verwiesen. Weitere aktuelle Aussagen zur Kampfmittelsituation können derzeit nicht getroffen werden.

Die Baudurchführung muss mit entsprechender Sorgfalt erfolgen. Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebiets können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei Erd- oder Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fund dem Kampfmittelräumdienst, der Ordnungsbehörde der Stadt Landau und der Polizeiinspektion umgehend mitzuteilen. Die textlichen Festsetzungen beinhalten Hinweise zu Kampfmittelfunden.

9.4 Baugrund / Altlasten

Das Ingenieurbüro Roth & Partner hat im Auftrag des Vorhabenträgers eine Baugrundserkundung und Gründungsberatung² durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung erfolgten u.a. 12 Rammkernsondierungen (RKS) und, aufgrund des Kampfmittelverdachts, 6 Schneckenbohrungen.

Die umwelttechnischen Untersuchungen erfolgten nach Zuordnungswerten der LAGA, TR Boden (Stand November 2004). Oberboden (Mischboden), anstehender Untergrund (Mischboden) sowie Auffüllungen (Bereich Parkplatz und Brachfläche) sind aufgrund erhöhter TOC-Gehalte³ in die Zuordnungsklasse Z1 (eingeschränkter offener Einbau) einzustufen. In der gutachterlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die erhöhten TOC-Gehalte aus dem organischen Anteil im Boden resultieren und allein nicht einstufigsrelevant sind (der Zuordnungswert von Z0 – uneingeschränkter Einbau – wird nur geringfügig überschritten).

Im Baufeld sind keine registrierten Altablagerungen vorhanden.⁴

Auf das Gutachten wird verwiesen.

² Ingenieurbüro Roth & Partner: Baugrunderkundung und Gründungsberatung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wollmesheimer Höhe“, März 2018.

³ TOC = total organic carbon = organische Kohlenstoffe.

⁴ Vgl. Ingenieurbüro Roth & Partner: Baugrunderkundung und Gründungsberatung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wollmesheimer Höhe“, März 2018.

9.5 Grundwasserbelastungen

Gemäß Baugrunduntersuchung wurden während der Erkundungen in keiner Rammkernsondierung (RKS) bis zu Erkundungstiefen von 11,0 m Grundwasser vorgefunden. Auch vernässte Bodenbereiche konnten nicht festgestellt werden. Verschiedene Quellen benennen den maximalen Grundwasserstand bei $\pm 150,0$ m NN. Das entspricht einem Abstand zur geplanten Bauwerksohle von ca. 22,0 m.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Grundwasser keinen Einfluss auf die Baumaßnahme und das Bauwerk hat.

Auf das Gutachten wird verwiesen.

Über Grundwasserbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

9.6 Versiegelung, Niederschlagsentwässerung

Bislang ist zum Regenrückhalt das östlich des Plangebietes liegende Flurstück Nr. 2244 temporär zum Regenrückhalt zu nutzen. Bei der in den kommenden Jahren vorgesehenen Erschließung des östlich angrenzenden Stadtquartiers wird die dargestellte Entwässerungskonzeption des Büros Modus Consult in das Gesamtentwässerungskonzept des Stadtquartiers Südwest integriert.

9.7 Bergrechtliches Bewilligungsfeld

Im Plangebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

9.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Verdachtsflächenbereich. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 23.07.2022 können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie bspw. Grenzsteine) befinden, die selbstverständlich zu berücksichtigen sind und von Planierungen o.ä. weder berührt noch von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden dürfen.

Beim Antreffen archäologischer Objekte ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Landau sowie die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu informieren und ein entsprechender Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

9.9 Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Neben der in den vorliegenden Umweltbericht unmittelbar integrierten Landschafts- und Grünordnungsplanung als auch einer Artenschutzprüfung wurden im Rahmen der Umweltprüfung eine Entwässerungsplanung / -konzept erarbeitet.

Der Umweltbericht liegt vor und wird im Folgenden zusammengefasst:

9.9.1 Naturschutz

Zur lokalen Umwelt sind - über die genannten speziell zum Bebauungsplan erstellten Umweltgutachten und Fachplanungen hinaus - zahlreiche Vorgaben in bereits bestehenden Plänen, Fachausagen und rechtlichen Vorschriften getroffen, welche im Bebauungsplan ggf. verbindlich zu berücksichtigen sind. Dies betrifft zunächst insbesondere die Vorgaben der Landschaftsplanung sowie der Planung vernetzter Biotopsysteme zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung naturnaher Elemente, insbesondere Gehölzstrukturen. In diesem Zusammenhang sind im Plangebiet Ruderal- und Sukzessionsflächen, vegetationsarme Flächen, sowie baum- und strauchbestimmte, geschlossene Gehölzbestände vorhanden, welche als 'Rote-Liste Biotoptypen Deutschland' bundesweit bestandsgefährdet sind, aber nicht einem förmlichen Schutz unterliegen.

Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind ausgeschlossen.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Grünordnungsplanung fanden detaillierte örtliche Bestandsaufnahmen von ‚Natur und Landschaft‘ (einschließlich Biotopverbund) statt. Diese haben zusammenfassend ergeben, dass das Relief im Plangebiet bereits eine anthropogene Überprägung aufweist, und der vorliegende Boden ein sehr hohes Ertragspotenzial und eine mittlere bis hohe Feldkapazität zeigt. Da außerhalb des bebauten Teils derzeit jedoch hauptsächlich eine Nutzung als Parkplatz stattfindet sind keine landwirtschaftlich bedeutsamen Ackerflächen berührt.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit erhöhtem Radonpotential ($40 - 100 \text{ kBq/m}^3$) und es wird daher dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Für den Arten- und Biotopschutz ist das Plangebiet aktuell nur von mittlerer Bedeutung, und auch eine landesweit vernetzte Biotopverbundfunktion besteht nicht. Weiterhin kommt ihm keine besondere Bedeutung bezüglich des Landschaftsbildes zu.

Aus den grünordnerischen Bestandsaufnahmen ließen sich dann in der Folge dezidierte landespflegerische Zielvorstellungen, insbesondere zum Erhalt vorhandener heimischer Gehölzstrukturen und solitärer Laubbäume sowie zur Extensivierung der Grünlandnutzung ableiten.

Durch die vorliegende Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan wurden verschiedene mögliche festsetzbare Umweltmaßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen benannt, insbesondere zum Erhalt sowie zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen und Einzelbäumen. Mit diesen Maßnahmen können zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche aufgrund von Versiegelung und Bebauung und damit Verlust von Biotop- und Nutzungstypen prognostiziert werden, zumindest teilweise reduziert werden. Die schlussendlich verbindlich festgelegten grünordnerischen Maßnahmen reichen jedoch nach vollzogener Bilanzierung mit dem Landauer Bewertungsrahmen nicht aus, um die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen im Plangebiet vollständig zu vermeiden und / oder zu kompensieren. Die schwerwiegendsten Eingriffe in die Natur und Landschaft bestehen vorliegend vor allem hinsichtlich der geschlossenen heimischen Gehölzstrukturen, Ruderal- und Grünlandflächen, welche daher auch den höchsten Kompensationsbedarf aufweisen. Nach vollzogener Bilanzierung bleibt hier gemäß Landauer Bewertungsrahmen ein Ökopunktedefizit für den Arten- und Biotopschutz von ca. 8000 Ökowertpunkten bestehen. Für das Schutzgut Boden sind weiterhin ca. 4800 Ökowertpunkte zu kompensieren.

Der hierzu notwendige Ausgleich soll auf einer externen Kompensationsfläche (Flurstück 2675; Gemarkung Landau) erfolgen (siehe Abbildung 12):

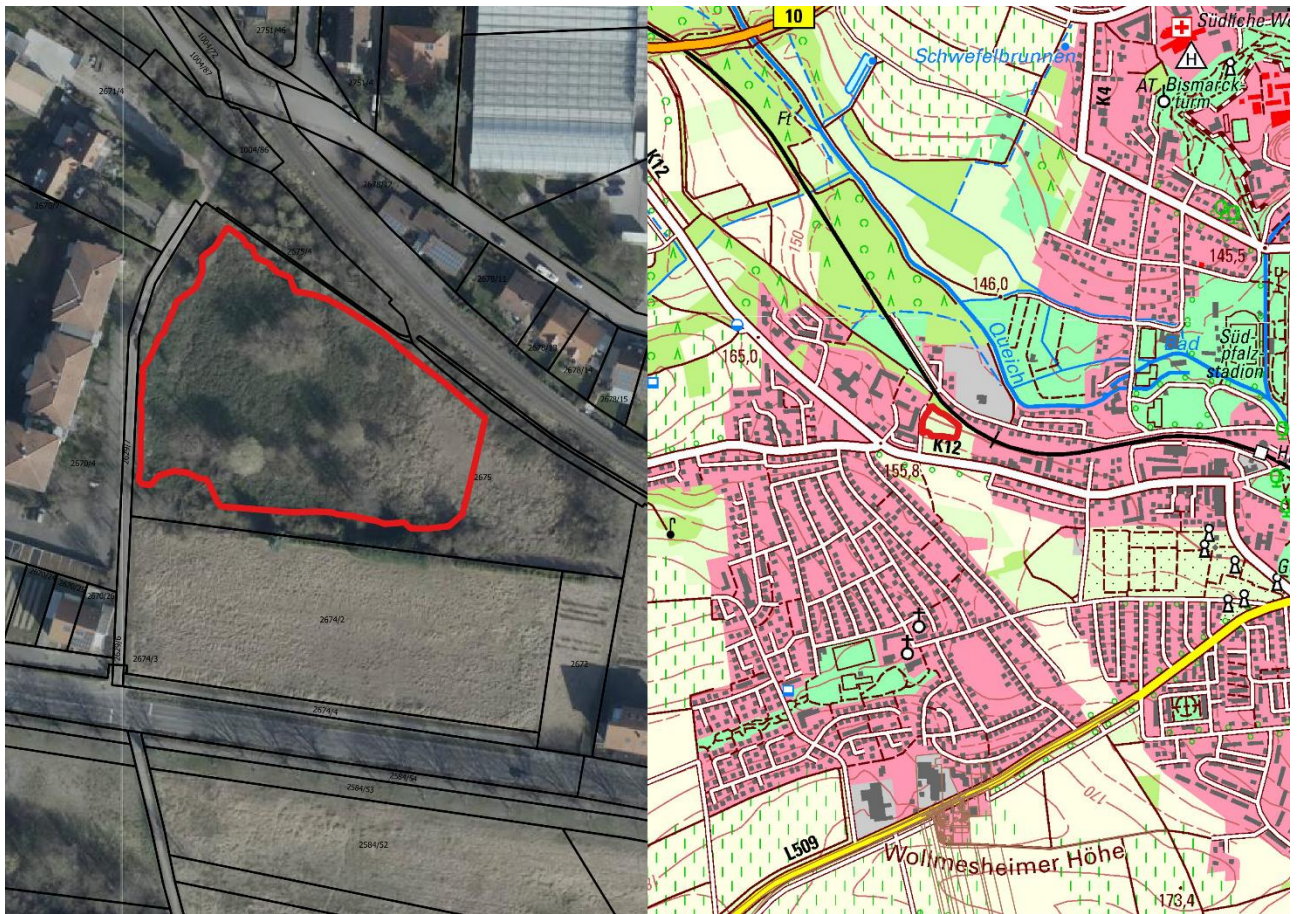


Abbildung 12: Lage der externen Kompensationsfläche (Gemarkung Landau; Flurstück 2675)
(Quelle: Eigene Darstellung)

Das derzeit mit sehr monotypischen und artenarmen Sukzessionsgesellschaften bewachsene Grundstück soll durch Anlage von standortgerechtem Feldgehölz und artenreichem Grünland in ein arten- und strukturreiches Biotopgrundstück entwickelt werden. Zur Entwicklung des Grünlands soll die Fläche in den ersten drei Jahren zweimal jährlich gemäht, und das Mähgut abtransportiert werden (Winterschnitt: bis Ende Februar, Sommerschnitt ab Mitte Juni). Die genaue Unterteilung der Maßnahmen kann der folgenden Abbildung entnommen werden:



Abbildung 13: Kompensationsmaßnahmen der externen Kompensation
(Quelle: Eigene Darstellung)

Durch diese Maßnahmen lassen sich die durch das Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur- und Landschaft vollends ausgleichen.

Es ist zusammenfassend nicht zu erwarten, dass durch die vorliegende Bauleitplanung außerhalb des Naturschutzes sonstige erhebliche Umweltauswirkungen (insbesondere auf die Menschen- gesundheit) eintreten werden.

9.9.2 Artenschutz

Im Rahmen der allgemeinen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2 Bestandsaufnahmen durchgeführt. Die erste Bestandsaufnahme erfolgte am 9. Mai 2016. In Abstimmung mit der UNB wurde am 31. August 2020 eine weitere örtliche Begehung durchgeführt.

Zusammenfassend konnten bei den Bestandsaufnahmen Vorkommen und Lebensstätten der Mauereidechse nachgewiesen werden, sowie weitere potenzielle Lebensstätten der Haselmaus, Zauneidechse und Wechselkröte. Woraufhin weitere Untersuchungen anberaumt wurden.

Im Rahmen einer nachfolgenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zum Nachweis der Haselmaus, sogenannte Haselmaustubes ausgebracht. Jedoch konnten bei verschiedenen örtlichen Begehungen keine Individuen dieser Art festgestellt werden, wodurch ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet als unwahrscheinlich einzustufen ist. Weiterhin konnten auch keine Zauneidechsen oder Wechselkröten nachgewiesen werden.

Bei einer örtlichen Begehung am 28.06.21 konnten zwei Mauereidechsen innerhalb des Plangebiets nachgewiesen und fotografiert werden.

Um der Tötung dieser Individuen entgegenzuwirken sind daher folgende Maßnahmen des besonderen Artenschutzes zum Schutz der Mauereidechsen zu ergreifen:

- Die Errichtung sowie Unterhaltung eines Reptilienzauns im Osten, Süden und Westen des Plangebietes für die Dauer der Bauzeit
- Umsiedeln von innerhalb des Plangebietes befindlichen Mauereidechsen
- (Vorgezogenes) Errichten und Pflegen geeigneter Reptilienhabitate in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen

Die Maßnahmen des Umsiedelns und des Errichtens der geeigneten Reptilienhabitate erfolgen hierbei auf der Fläche, welche auch für die Maßnahmen der externen Kompensation vorgesehen ist (Flurstück 2675; Gemarkung Landau). Hier sollen als geeignete Reptilienhabitate Offenbodenbereiche, Lesesteinhaufen und Totholzstapel geschaffen werden.

Potenzielle Konflikte entstehen darüber hinaus mit der Fledermaus- und Avifauna. Durch die bereits stattgefundenen Abrissarbeiten wurden potenzielle Lebens-, Nist- und Ruhestätten diverser Brutvogel- und Fledermausarten zerstört.

Daraus ergeben sich folgende spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
- Bereitstellen von Nistmöglichkeiten für Brutvögel
- Bereitstellen von Nist- / Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sämtliche Eingriffe / Beeinträchtigungen, die die Belange des Artenschutzes betreffen, aller Voraussicht nach, durch die beschriebenen Maßnahmen vermieden werden können.

10 Planungsalternativen

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte nur auf die Planung verzichtet werden. Damit könnte jedoch den aktuellen Erfordernissen nach Schaffung von Wohnraum nicht Rechnung getragen werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Landau aus dem Jahr 2016 ermittelt für die „Schwarmstadt“ Landau einen zusätzlichen Bedarf von 2.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Hiervon können rund 40 % (rd. 1000 Wohneinheiten) im Innenbereich entwickelt werden. Um den prognostizierten Wohneinheitenbedarf zu decken ist zusätzlich eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen notwendig.

Im Vorfeld durchgeführte Untersuchungen zeigten, dass sich insbesondere der Südwesten der Stadt Landau für eine großflächige Entwicklung eignet. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung größerer zusammenhängender Konversionsareale, bevorzugt die Stadt Landau weiterhin die Konzentration der Wohnbauflächenpotenziale in einem Bereich zur Schaffung eines neuen Stadtquartiers. Herausforderungen im Bereich der Energieversorgung, der Klimaanpassung, der Verkehrsplanung oder des Städtebaus können durch eine konzentrierte Entwicklung eines kompletten Stadtquartiers innovativ und zukunftsweisend bewältigt werden. Das Plangebiet ist dabei Teil der größeren Baugebietsentwicklung südlich der Wollmesheimer Straße. Die Standortwahl als Arrondierung zwischen dem Siedlungsbereich Wollmesheimer Höhe und dem Quartier Lazarettgarten, entspricht auch der Vorgabe "Siedlungsbereich Wohnen" des Regionalplans, wonach sich weitere Wohnbauflächenausweisungen im Bereich der Kernstadt konzentrieren sollen, sodass ein nachhaltiges Siedlungsflächenkonzept gewährleistet wird.

Im Norden der Stadt wird die Siedlungsentwicklung durch die stark belastete Bundesstraße 10, die eine städtebauliche Barriere darstellt, begrenzt. Eine ähnliche Wirkung entfaltet im Osten der Kernstadt die Bundesautobahn 65. Westlich und östlich angrenzend befinden sich in den unbebauten Bereichen hochwertige NATURA 2000 Schutzgebiete beziehungsweise Bereiche, die aufgrund der Lärmsituation und der direkten Anbindung an die Autobahn einer gewerblichen Entwicklung vorbehalten sind. Unmittelbar südlich an die Kernstadt angrenzend befindet sich der ehemals militärisch genutzte Ebenberg, der heute ein nationales Naturerbe darstellt. In den nordwestlichen Bereichen der Kernstadt – nördlich des Wohngebiets Wollmesheimer Höhe - befindet sich ein weitläufiges Überschwemmungsgebiet im Bereich der Queich, das ferner naturschutzfachliche Relevanz besitzt. Die sogenannten Reiterwiesen, weisen verschiedene hochwertige Biototypen auf.

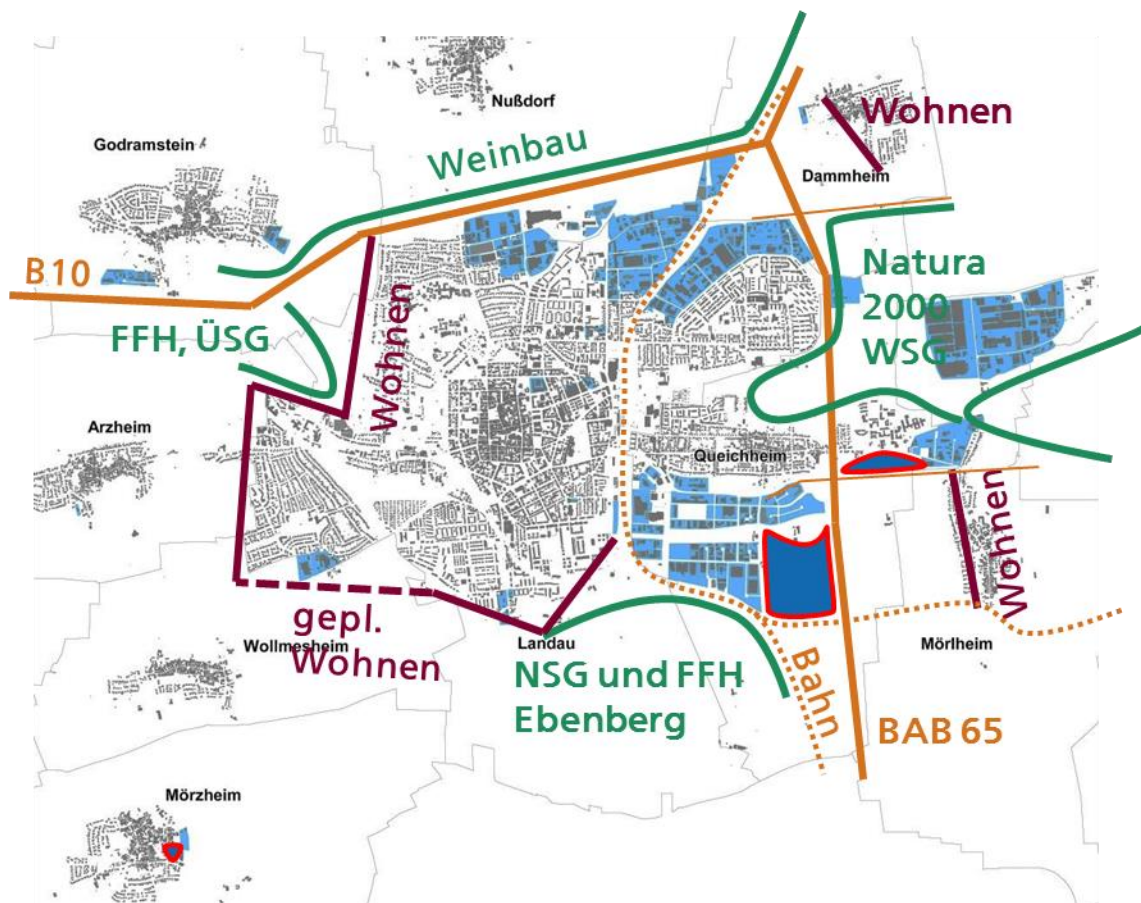


Abbildung 14: Darstellung der Siedlungsflächenpotenziale
(Quelle: © Stadt Landau)

In der Konsequenz wurden die Flächen südlich der Wollmesheimer Straße und westlich der Hagenauer Straße, die zunächst keine naturschutzfachlichen Restriktionen aufweisen bzw. keiner Immissionsproblematik ausgesetzt sind, im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung gemäß Baugesetzbuch einer näheren Betrachtung unterzogen. Der Flächenumgriff umfasste ursprünglich über 100 ha, um die optimalen Teilareale für eine Siedlungsentwicklung zu konkretisieren. Durch städtebauliche Analysen sowie durch eine erste Behördenbeteiligung konnten die Suchräume eingegrenzt werden. Der nun vorliegende Umgriff weist die geringsten Raumwiderstände auf und bietet gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung.

11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und den nach §12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen zu unterscheiden.

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Vorspann der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan), der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, im Rahmen der hier festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Damit wird sichergestellt, dass die Planung auch tatsächlich umgesetzt wird. Nähere Bestimmungen hierzu enthält der Durchführungsvertrag, der neben dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als dritter Bestandteil der Planung wesentliche Bedeutung hat. Er enthält auch zeitliche Bindungen für die Umsetzung des Vorhabens.

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB werden einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (Schlittweg, temporäre Zufahrt zum Plangebiet über die Wollmesheimer Höhe sowie weitere Grünflächen). Die Einbeziehung dieser Flächen dient der Erschließung des geplanten Quartiers und damit der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Sie sichert damit die städtebauliche Funktion des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, z.B. auch der Neubau oder die Änderung vorhandener baulicher Anlagen, ergibt sich hierfür künftig allein aus den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

11.1 Art der baulichen Nutzung

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

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen sowie den Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 untergliedert, um die geplante Wohnbebauung zu realisieren.

Zur Steuerung der Wohnbauentwicklung und zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Teilbereichen festgesetzt. Die festgesetzte Nutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes resultiert aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Landau sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.

In den festgesetzten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Für die im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Begründet wird dies durch die geringe Größe des Gebietes und der nicht auf Anliefer- und Kundenverkehr ausgelegten Erschließung. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für einen Ausschluss ist jedoch nicht erkennbar, aufgrund dessen wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen Nutzungen sollen die geplante Wohnnutzung als auch eine die Wohnnutzung ergänzende Nutzung ermöglichen. Durch eine Zulässigkeit der

vorgenannten Nutzungsarten kann die Hauptnutzungsart Wohnen sowie eine gebietsverträgliche Ergänzung in Form von Nichtwohnnutzung realisiert werden.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung ausnahmsweise zulässig. Ziel der Ausnahmen ist es, im Baugebiet auch die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen zu ermöglichen. Der Genehmigungsvorbehalt dient dazu, im Einzelfall über die Verträglichkeit der Nutzung mit der Wohnnutzung entscheiden zu können. Um die angestrebte Wohnnutzung nicht durch störende gewerbliche Nutzungen zu beeinträchtigen, sowie zur Vermeidung zukünftiger Immissionsschutzkonflikte, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Durch die vorgenannten Festsetzungen wird eine der umgebenden Nutzung Rechnung tragende, verträgliche, städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Trotz der vorgenommenen Modifikationen hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen bleibt die grundlegende Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.v. § 4 BauNVO gewährleistet.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 19 BauNVO)

11.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung i.V.m. §§ 16 – 19 a BauNVO für die Teilgebiete WA1 und WA2 durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie anhand der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die getroffenen Regelungen sind Grundlagen der städtebaulichen Konzeption, die zwischen der Stadt Landau und dem Vorhabenträger abgestimmt wurde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Die GRZ beträgt im WA1 – 0,7.

Die Festsetzung der GRZ von 0,7 im Teilbereich WA1 orientiert sich an der Vorhabenplanung, die im V&E-Plan dargestellt ist. Abweichend von der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO wird aus städtebaulichen Gründen eine GRZ von 0,7 statt 0,4 als Obergrenze im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechende Überschreitungen bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von maximal 0,9) werden vorliegend für das WA1 bewusst zugelassen, da bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Da vorliegend eine Mehrfamilienhausbebauung inklusive des Baus einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze geplant ist, bedarf es der Festsetzung einer erhöhten GRZ. Die festgesetzte GRZ von 0,7 im WA1 orientiert sich an der Vorhabenplanung.

Da es sich vorliegend um eine Fläche handelt, auf der sich ein aufgegebenes Landgasthaus befindet und diese wiedernutzbar gemacht werden soll, handelt es sich nicht gänzlich um eine komplette Flächenneuinanspruchnahme des vorliegenden Gebietes. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt der Vorhabenträger neue Wohneinheiten zu schaffen. Dies entspricht auch dem Planungswillen der Stadt Landau, die dem hohen Wohnungsdruck entgegen steuern möchte, indem neue Wohneinheiten in der Stadt Landau sowie in den Stadtdörfern geschaffen werden. Hierzu sollen jedoch möglichst wenig Flächen in Anspruch genommen werden, um auch weiterhin das Flächensparziel umzusetzen. Aufgrund der sparsamen Neuversiegelung soll dem Ziel der Schaffung

von dringend benötigtem Wohnraum dennoch Rechnung getragen werden, indem die Stadt dichtere Bauformen als alternative Lösungsmöglichkeit weiterverfolgt. Aus der vorliegenden Planung von einem Mehrfamilienhaus und somit mit der Errichtung von 25 Wohneinheiten im WA1 resultiert ein erhöhter Flächenbedarf, nicht zuletzt auch aufgrund eines erhöhten Stellplatzbedarfes, sofern die Geschossigkeit begrenzt ist. Da die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen plus Staffageschoss begrenzt ist, rechtfertigt sich die vorgenannte Überschreitung der GRZ und somit die höhere städtebauliche Dichte im Vergleich zu der Reihenhausbauung im WA2.

Die städtebauliche Dichte von G3 orientiert sich an der geplanten Umgebungsbebauung des Quartiers Südwest. Zur Entwicklung des Gebietes G3 und G4 wurde in der Vergangenheit ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Im Rahmen des Wettbewerbs musste das geplante Vorhaben am Schlittweg in das städtebauliche Konzept integriert werden. Die vorliegende Planung fügt sich gut in die Umgebungsbebauung ein.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der vorliegenden Planung als erfüllt angesehen. Es ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten gegeben. Dies ist aus der Grundrissplanung ersichtlich (siehe V&E-Plan). Auch die bauliche Beschaffenheit, von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke ist vorliegend sichergestellt. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist und die Vorhabenplanung somit als verbindlich anzusehen ist, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO i.V.m. § 136 BauGB) als erfüllt angesehen.

Die Überschreitung wird durch entsprechende vertraglich geregelte Maßnahmen ausgeglichen. Im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde die Überschreitung und somit der erhöhte Versiegelungsgrad mit einkalkuliert. Die internen und externen Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag vertraglich festgehalten, sodass der Vorhabenträger zur Umsetzung dieser Maßnahmen und zur Kostenübernahme verpflichtet ist. Mit der vorliegenden Planung kann somit sichergestellt werden, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden kann, da die Umstände durch Maßnahmen vollumfänglich ausgeglichen werden und somit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (vgl. § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO). Auf den Umweltbericht und den Durchführungsvertrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird auch die Überschreitung der Grundflächenzahl im Zuge der Entwässerungskonzeption mitberücksichtigt, sodass auch aus entwässerungstechnischer Sicht keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind. Um den Verlust der natürlichen Bodenfunktion auszugleichen, wurde darüber hinaus eine Festsetzung zur Dachbegrünung in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen, sodass der Überschreitung der Grundstücksflächenzahl mit gezielten Maßnahmen entgegengewirkt wird.

Die GRZ wird für den Teilbereich WA2 gemäß §17 BauNVO folgendermaßen festgesetzt: 0,4

Für den Teilbereich WA2 ist eine Reihenhausbauung geplant. Für das WA1 wird die Obergrenze (0,4) als Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß (bis zu einer maximalen GRZ von 0,7) können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechende Überschreitungen werden vorliegend bewusst zugelassen, da bei kleinen Grundstücken eine GRZ von 0,4 für ein WA ohne die Überschreitungsmöglichkeiten erfahrungsgemäß zu Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren führt, denn bei der Ermittlung der Grundfläche sind

gemäß § 19 Abs. 4 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

11.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan durch den dort dargestellten Baukörper und durch die sonstigen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Maßstäbe festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes in der Umgebung sowie auf Grundlage der abgestimmten Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung im Plangebiet. Für die Bereiche WA1 und WA2, für die eine konkrete Vorhabenplanung vorliegt, erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN). Die nach dem Bebauungsplan mögliche Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze der Gebäudehöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt für das WA 1 und das WA 2 sind in den textlichen Festsetzungen die jeweiligen Höhenbezugspunkte auf dem Schlittweg festgesetzt.

Folgende Höchstwerte sind in den verschiedenen Teilbereichen des Bebauungsplanes festgesetzt:

im WA 1:	187,50 m ü. NHN als Höchstmaß (Bezugspunkt A – 175,70 m ü. NN; entsprechend ca. 11,8 m über dem Niveau des Schlittweges als Höchstmaß)
im WA 2:	188,00 m ü. NHN als Höchstmaß (Bezugspunkt B – 175,90 m ü. NN; entsprechend ca. 12,1 m über dem Niveau des Schlittweges als Höchstmaß)

Auf die Vorhabenplanung im Vorhaben- und Erschließungsplans wird verwiesen.

Die Höchstgrenzen erlauben eine Bebauung von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, inklusive einer Aufschüttung von maximal 1,60 m.

Damit wird ein städtebaulich ausgewogener Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung im Norden und zum geplanten Baugebiet G4 im Westen und Osten sichergestellt.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine harmonische und angemessene Ortsrandgestaltung. Gleichzeitig wird eine Verdichtung der Ortslage und die Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss ermöglicht.

11.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich für die Teilgebiete WA1 und WA2 aus den diesbezüglichen Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Baugrenze ist auf ein verträgliches Maß zur Nachverdichtung begrenzt. Da gemäß der Baunutzungsverordnung (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) lediglich eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch beispielsweise Balkone zulässig ist und die Baugrenzen keinen größeren Gestaltungsspielraum lassen, ist das Vortreten von Balkonen, Erker, Eingangsüberdachungen, Terrassen, Lichtschächte usw. über die Baugrenzen bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Auf die Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

11.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet, kann auch die technische Erschließung des Plangebietes hinreichend gesichert werden. Auch die Standortwahl für eventuell notwendig werdende Nebenanlagen kann dann im Einzelfall nochmal beurteilt und mit der Projektplanung in Einklang gebracht werden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Lage der Tiefgarage mit Nebenräumen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen) verbindlich festgesetzt. Die Tiefgarage soll eine geordnete Parkierung sicherstellen. In der Tiefgarage werden die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nachgewiesen, einige Stellplätze werden oberirdisch angeordnet. Der Zufahrtsbereich wurde so gewählt, dass dieser im Eingangsbereich des Quartiers liegt und so innerhalb des Wohngebiets möglichst wenig zusätzlicher Verkehr entsteht. Die Lage der Tiefgaragen und der Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgesetzt. Gleiches gilt für die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage.

Um die oberirdischen Stellplätze des Vorhaben- und Erschließungsplans umsetzen zu können sind nicht überdachte Stellplätze, einschließlich Zufahrten sowie überdachte Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11.6 Verkehrsflächen sowie Flächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst die als öffentliche Straße gewidmete Wollmesheimer Straße / Höhe teilweise. Der Querschnitt der Wollmesheimer Straße / Höhe beinhaltet derzeit ausschließlich die Fahrbahnen (einspurig je Richtung).

Auch der bereits als Wirtschaftsweg vorhandene Schlittweg befindet sich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um diesen Weg langfristig als Wirtschaftsweg planungsrechtlich zu sichern.

Vom Schlittweg führt nördlich der geplanten Gebäude eine öffentliche Verkehrsfläche zur Reihenhausbauung (WA 2). Entlang dieser Verkehrsfläche befinden sich weitere Stellplätze außerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Von dieser Verkehrsfläche führt ein privater Erschließungsweg zu den einzelnen Reihenhauspärzellen.

Die notwendigen Markierungs- und Beschilderungsplanungen erfolgen im Zuge der Ausführungsplanung.

Der als „Wirtschaftsweg“ festgesetzte Teil des Schlittweges im westlichen Teil des Plangebiets dient als temporäre Erschließung des Vorhabens G3 bis zu dem Zeitpunkt der hergestellten Erschließung im Rahmen der Entwicklung des Stadtquartiers Südwest.

11.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufgrund der vorliegenden topographischen Gegebenheiten sind zur Angleichung des Geländeniiveaus zur geplanten neuen Erschließungsstraße Abtragungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von 1,60 m vom ursprünglichen Gelände zulässig. Die Auffüllung ist zum Schlittweg hin abzuböschten. Das Herstellen von Stützmauern ist nicht zulässig, um das Vorhaben gestalterisch in die Umgebung gut einzufügen und einen Übergang zum Schlittweg und den südlichen landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen. Darüber hinaus soll mit den vorliegenden Festsetzungen eine geeignete Bebaubarkeit sichergestellt werden, gleichzeitig das natürliche Gelände weitgehend erhalten bleiben und keine größeren unverhältnismäßigen Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen werden.

11.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.8.1 Begrenzung der Versiegelung

Aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte ist die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen so zu gestalten, dass diese auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist unerwünscht, um die Bodenfunktionen zu verbessern. Daher dient die o.g. Festsetzung dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Hiermit sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden

11.8.2 Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Zentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Zum Umgang mit den anfallenden Oberflächenwasser wurde ein Entwässerungskonzept von Modus Consult im August 2022 erstellt, in welchem die Möglichkeiten zur Oberflächenwasserbehandlung ausgearbeitet wurden. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Verhinderung von Überschwemmungen innerhalb des Gebiets ist eine zentrale Oberflächenwasserbehandlung östlich angrenzend an das Plangebiet vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser ist über den Hausanschluss, der im Schlittweg liegen soll, leitungsgebunden der zentralen Einrichtung zuzuführen. Eine Brauchwassernutzung sowie das Zurückhalten auf dem Grundstück sind dennoch möglich. Aufgrund der geringen Flächengröße das Zurückhalten von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen jedoch begrenzt.

11.8.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Randliche Eingrünung (A1)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung A1 sind gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Fläche A1 wurden im Winter 2021 /2022 bereits insgesamt fünf Bäume der Arten Walnuss und Birne gepflanzt. Diese sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Bäume zu ersetzen. Die randliche Eingrünung dient der naturnahen Gestaltung des Plangebietes und der inneren Durchgrünung.

Südliche Ortsrandeingrünung (A2)

Zur Ortsrandeingrünung und zur Schaffung eines Übergangs zwischen weinbaulicher Nutzung und der Entwicklung von Wohnflächen Richtung Süden wird eine Eingrünung in Form eines 5 m breiten Grünstreifens als sinnvoll erachtet. Hierzu wurden entsprechende Anpflanzfestsetzungen getroffen, um eine Ortsrandeingrünung sicherzustellen.

Stellplatzbegrünung

Die Flächen für Stellplätze sollen als Maßnahme zum Bodenschutz und zur Grundwasseranreicherung als Schotterrasen; Zufahrten und Wege in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Zudem ist je vier oberirdische Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Maßnahme Anpflanzens von Bäumen zur Begrünung der Stellplätze dient der Eingrünung des Gebietes. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und der jeweilige Standort kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Durch die Stellplatzbegrünung wird eine Beschattung und Überhitzung der Stellplätze durch die Baumkrone begünstigt. Darüber hinaus wird durch die Baumanpflanzungen Maßnahmen das Lokalklima verbessert.

Dachbegrünung

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für alle flach geneigten Dächer bis maximal 20 Grad Dachneigung (auch von Garagen und Nebenanlagen) festgesetzt. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, Regenwasserversickerungsanlagen oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem dicht bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Das Ziel ist eine möglichst flächendeckende Dachbegrünung zu erreichen. Bewusst wird dabei von der Möglichkeit der Abweichung von der Solarrichtlinie der Stadt Landau gebraucht gemacht. Es wird keine Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen oder solarthermischen Anlagen vorgegeben, da der Standort eine klimatisch-lufthygienische besondere Bedeutung aufweist. Das Plangebiet bildet den westlichen Auftakt des neuen Stadtquartiers Südwest. Die Hauptwinde aus westlicher Richtung kommend sind wesentlich für die Abkühlung des Gesamtquartiers. Um eine Überhitzung bereits zu Beginn des Quartiers entgegenzuwirken, wird eine großflächige Dachbegrünung festgesetzt. PV-Anlagen in Kombination sind weiterhin möglich. Die Festsetzung einer Dachbegrünung lässt an dieser Stelle einen größeren Klimaanpassungsnutzen erwarten, als durch die Festsetzung von Solaranlagen zu erwarten gewesen wäre.

Um eine geeignete Versickerungsfunktion der Dachbegrünung sicherzustellen, wird für die Errichtung von Flachdächern eine Substratschicht von 12 cm einheitlich festgesetzt.

Innere Durchgrünung

Vorgärten und auch private Gärten haben einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild einer Siedlung. Daher sollen sie zu mindestens 25 % flächendeckend mit heimischen und standort-

gerechten Bäumen, Sträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden bepflanzen werden. Die Gärten sollen, um das einheitliche Straßenbild nicht zu stören, gärtnerisch gestaltet werden. Aufgrund des negativen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktion dürfen sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt 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 durchwurzelter 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.

11.8.4 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

Damit die Maßnahmen zum Anpflanzen in einem zeitlichen Zusammenhang mit der geplanten Vorhabenplanung stehen und nicht unabhängig voneinander zu betrachten sind, ist ein Pflanzzeitpunkt vorgegeben.

11.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Der Pflanzbestand entlang des Schlittwegs soll westlich des Baufeldes WA 1, entlang des Schlittweges, erhalten bleiben. Darüber hinaus sind auch die Straßenbegleitbäume entlang der Wollmesheimer Höhe zu erhalten. Im Zuge der Baumaßnahmen abgängige Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Mit dieser Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die vorhandene Vegetation in dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich planungsrechtlich gesichert, erhalten bleibt und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Die Festsetzung dient dem Schutz und der Sicherung ökologisch wertvoller Baum- und Gehölzbestände.

Die vier Straßenbäume entlang der L509, östlich der Einmündung des Schlittweges sind nicht als zu erhalten festgesetzt. Diese sollen später im Rahmen der Neugestaltung der L509 zugunsten der Ermöglichung eines zeitgemäßen Bushaltepunkts sowie Geh- und Fahrradwegen entfallen. Für Ersatzpflanzungen wird anlässlich der Umgestaltung Sorge getragen.

12 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.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke - Gartenbereiche

Auf die Ausführungen zum Kapitel 11.8 Innere Durchgrünung wird verwiesen.

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. Auch wenn aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine dauerhafte und komplette Versickerung in den Untergrund nicht möglich ist, so tragen diese Maßnahmen doch ihren Beitrag zur Reduzierung der Abflussspitzen und zur Retention von Regenmengen bei. Die versickerungsfähigen Beläge mit Ihrem Unterbau können einen Teil des Niederschlags zurückhalten bzw. verdunsten. Daher sind auf privaten Baugrundstücken die nicht überdachten Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterterrassen).

Einfriedung des Grundstücks

Zur Wahrung eines offenen Straßenraumcharakters und einem gestalterisch ansprechenden Straßenbild, sollen Einfriedungen grundsätzlich nicht geschlossen gestaltet sein. Sie dürfen allerdings durch Hecken hinterpflanzt werden. Mit der Festsetzung von Einfriedungen bis 1,25 m im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche soll gerade in den beengten Bereichen der Ringerschließungen einer optischen Verengung des Straßenraumes entgegengewirkt werden. Um zudem eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und Ausführung beschränkt.

In den seitlichen Grundstücksbereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig, dadurch soll der Eindruck der Abschottung des Baugebietes hin verhindert werden und das Orts- und Landschaftsbild wird somit nicht beeinträchtigt.

Teil B Verweis auf Vorhaben- und Erschließungsplan

Da es sich vorliegend um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Verfahrens und der Beschlusslage. Auf diese Unterlage wird an dieser Stelle entsprechend verwiesen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche ist nur im Bereich der direkten Erschließung des Plangebietes Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Zuwegung von der Wollmesheimer Höhe / Straße zum Plangebiet sowie die Wollmesheimer Höhe/ Straße selbst sind hingegen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird aber gemäß § 12 Abs. 4 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Teil C Abwägung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet um den Vorentwurf möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden und bekannten Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur - die bei der Bebauungsplanung relevant waren, wurden ermittelt, gewichtet und gegeneinander und

untereinander abgewogen. Der Bebauungsplanentwurf ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung der derzeit bekannten Belange.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen sowie das Abwägungsergebnis werden nachfolgend verkürzt dargelegt. Die kompletten Stellungnahmen mit den ausführlichen Abwägungsergebnissen sind im Rahmen der Gremienläufe zum Offenlagebeschluss sowie im weiteren Verlauf zum Satzungsbeschluss einsehbar.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB 30.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 ist eine Stellungnahme eingegangen. Im Folgenden werden die vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise verkürzt zusammengefasst und inhaltlich gebündelt.

Erschließung des Plangebietes

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Erschließungssituation wurden Bedenken geäußert und Fragen ausformuliert. Bis zur Realisierung des östlich angrenzenden Bauvorhabens erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die im Bebauungsplan gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche des Schlittweges. Wenn die Erschließung des Plangebietes über das neue Stadtquartier gesichert ist, wird der Schlittweg zu einem Fuß- und Radweg. Da hierzu bereits bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Bedenken geäußert wurden, wurde seitens der Stadt geprüft, inwiefern der festgesetzte Fuß- und Radweg auch als künftig weiterhin als Wirtschaftsweg festgesetzt werden kann. Der derzeit festgesetzte Fuß- und Radweg wird durch ein Wirtschaftsweg in der Planzeichnung zur Offenlegung ersetzt, sodass die Zuwegung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiterhin zulässig ist.

Ergebnis der aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021. Es gingen insgesamt 31 Stellungnahmen ein. 18 Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Anregungen, die es abzuwägen galt. Die Bebauungsplanunterlagen wurden aufgrund der Stellungnahmen wie folgt ergänzt bzw. fanden die Anregungen und Hinweise Eingang in die städtebauliche Konzeption:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Mehrere Behörden haben hinsichtlich des festgesetzten künftigen Fuß- und Radweges Bedenken geäußert. Seitens der Stadt wurde geprüft, ob der festgesetzte Fuß- und Radweg als Wirtschaftsweg festgesetzt werden kann. Der in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Fuß- und Radweg wurde zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs in einen Wirtschaftsweg geändert.

Pflanzstreifen entlang des Schlittweges zur Ortsrandeingrünung

Seitens verschiedener Behörden wurde angeregt entlang des Schlittweges einen durchgehenden Pflanzstreifen festzusetzen, um einen Puffer zwischen den Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung im Süden zu schaffen. Der Anregung wurde gefolgt und in Abstimmung mit dem Umweltamt ein fünf Meter breiter Anpflanzstreifen ausgewiesen. Die Vorhabenplanung wurde dementsprechend angepasst.

Städtebauliche Dichte

Hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und des hohen Versiegelungsgrades wurden aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht Bedenken geäußert. Die Stadt hält jedoch aufgrund des

akuten Wohnraummangels weiterhin an der Vorhabenplanung fest. Der Forderung zur Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen wurde gefolgt.

Ausgleichsmaßnahmen

Darüber hinaus wurden der endgültige Umweltbericht und eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung gefordert. In Abstimmung mit der UNB und der Stadt wurde diesen Forderungen nachgegangen und weitere Begehungen durchgeführt. Auf die Ergebnisse der ASP I und ASP II wird verwiesen.

Festsetzung zum Erhalt von Bäumen entlang der Wollmesheimer Str./Straßenbegleitgrünflächen

Es wurde zudem angeregt, die im Plangebiet vorhandenen Bäume entlang der Wollmesheimer Straße und die vorhandenen Straßenbegleitgrünflächen zum Erhalt festzusetzen. Der Empfehlung wurde gefolgt. Die Festsetzung zum Erhalt ist in die Offenlageunterlagen eingearbeitet worden.

Bauordnerische Themen

Seitens der Bauordnungsabteilung wurden zum Planentwurf und zur Vorhabenplanung zur fehlenden Vermaßung, zur Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe, zur Auffüllpflicht, zu den Einfriedungen, zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, zu den Geländeversprüngen, zur Dachbegrünung und zu den barrierefreien Wohnungen Anregungen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Zuge der Abwägung berücksichtigt.

Bezüglich der Themen interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, Denkmalschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Starkregen, Bodenschutz, Brandschutz, Brauchwassernutzung, Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnqualität und Infrastruktur, Bodenordnung, Bauordnung, Ver- und Entsorgung sind zahlreiche Hinweise eingegangen, die in den Teil C (Allgemeine Hinweise und Empfehlungen) eingearbeitet wurden, jedoch keine wesentlichen Planänderungen hervorgerufen haben.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Abwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

Das durch die Planung ermöglichte Vorhaben fügt sich in die städtebauliche Struktur ein und dient der Schaffung von Wohnraum im südwestlichen Stadtgebiet kreisfreien Stadt Landau.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungskosten für eine eventuelle Sanierung des Schlittweges übernimmt die Stadt Landau. Die Herstellungskosten der in Ost-West Richtung verlaufenden Erschließungsstraße, den Wendehammer, alle dazugehörigen Leitungen sowie die Einrichtungen zur Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswasser sowie das außerhalb des Plangebiets liegenden Regenrückhaltebeckens übernimmt der Vorhabenträger. Die Planungskosten des Bebauungsplans werden anteilig nach der Fläche aufgeteilt. Die Herstellung der technischen Infrastruktur etc. übernimmt der Vorhabenträger.

Teil D Flächenbilanz

Durch die Festsetzungen in der zweiten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G3 ergibt sich für die einzelnen Flächennutzungen die nachfolgende Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Nutzungsteil	Größe in m²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		7080	100,00
Bauflächen	gesamt	3000	42,37
	<i>Davon WA 1</i>	1925	64,18
	<i>Davon WA 2</i>	1075	35,82
Verkehrsflächen	gesamt	3478	49,12
	<i>Davon Straßenverkehrsflächen</i>	2834	81,48
	<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	644	18,52
Grünflächen	gesamt	602	8,50
	<i>Davon öffentliche Grünflächen</i>	602	100

Diese Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan G3 „Am Schlittweg“ beigelegt.

Landau, den _____

(Oberbürgermeister)