

STADT LANDAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„C29 A - Studentenwohnen“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

Fassung für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 05.09.2011



Auftraggeber

BF Baubetreuung GmbH

Ansprechpartnerin: Frau Maria Frederking

Untere Hauptstraße 161

76863 Herxheim

Telefon: 07276 / 919101

Fax: 07276 / 919161

E-Mail: bf-baubetreuung@t-online.de

Verfahrensführende Kommune

Landau in der Pfalz

Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Ansprechpartner: Herr Kajetan Lis

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341 / 13-6101

Fax: 06341 / 13-6819

E-Mail: kajetan.lis@landau.de

Auftragnehmer



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler

Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL

Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL

Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

Fax: 0631 / 36158-22

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Internet: www.bbp-kl.de



INHALT

A	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	4
B	Zulässigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Aufstellungsbeschluss	4
C	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 BauGB	4
D	Grundlagen	5
1	Planungsgrundlagen	5
2	Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	5
3	Bestandssituation.....	6
E	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
1	Regionalplanung	7
2	Flächennutzungsplan.....	7
F	Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	8
1	Schalltechnische Untersuchung	8
2	Verkehrsgutachten	9
3	Entwässerungstechnische Erschließung	9
4	Altablagerungen / Altlasten	10
5	Kultur- oder sonstige Sachgüter	10
6	Natürliche Seismizität	10
7	Sonstiges.....	10
G	Darlegung zum städtebaulichen Konzept	11
1	Städtebauliche Zielvorgaben	11
2	Erläuterung der Planung	11
H	Landespflegerische Bewertung	13
1	Bestandssituation.....	13
2	Landespflegerische Beurteilung	14
3	Landespflegerische Zielvorstellungen	14
4	Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet	14
5	Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB.....	14
I	Begründung der Festsetzungen	15
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	15



1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
1.3	Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit	17
1.5	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen	17
1.6	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen.....	18
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan	18
2.1	Örtliche Bauvorschriften der Stadt Landau	18
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	19
J	Auswirkungen der Planung / Berücksichtigung konkurrierender Belange	20
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	20
1.1	Nutzung	20
1.2	Lärm	20
1.3	Altlasten	21
1.4	Natürliche Seismizität	21
1.5	Radonvorsorge	21
2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und kostensparendes Bauen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) ..	22
3	Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarf (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	22
4	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	22
5	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	22
6	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	22
7	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	23
8	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	23
9	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	23
10	Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	24
K	Planverwirklichung.....	25
1	Grundbesitz und Bodenordnung	25
2	Kosten	25
3	Verwirklichung	25



ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Konkreter Planungsanlass für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“ ist die Absicht der BF Baubetreuung GmbH, Herxheim, auf einem rund 7.500 qm großen, bisher gewerblich genutzten Grundstück ca. 260 Studentenapartments verteilt auf vier freistehende Häuser zu errichten. In einem der Häuser sollen - als Eventualposition - im Erdgeschoss eine Bäckerei / Cafe mit Außensitzen sowie weiteres Kleingewerbe seinen Platz finden.

Das geplante Bauvorhaben entspricht auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau, den Ausbau und die Entwicklung des Universitätsstandorts Koblenz-Landau positiv zu begleiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“ soll in diesem Zusammenhang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Grundstücksfläche im Nahbereich des Campus Landau der Universität Koblenz-Landau schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

B ZULÄSSIGKEIT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Nach § 12 BauGB kann eine Kommune durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Um die rechtlichen Grundlagen zur Realisierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen zu schaffen, hat der Rat der Stadt Landau dem Antrag der BF Baubetreuung GmbH, Herxheim, zur Errichtung von vier freistehenden Studentenwohnheimen vom 12.04.2011 mit Beschluss des Stadtrates vom 21.06.2011 zugestimmt und in seiner Sitzung am 21.06.2011 den Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „C29 A - Studentenwohnen“ gefasst.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V. M. § 13 BAUGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.



Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

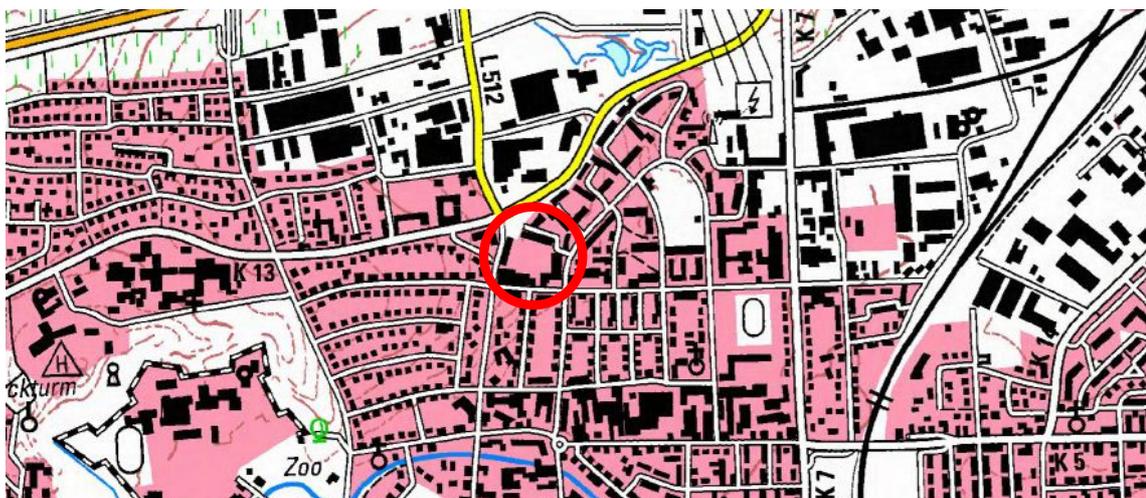
- der Entwurf für das Bauvorhaben „Studentenwohnheime August-Croissant-Straße“ des Architektenbüros Y. Schaurer, Edenkoben (06/2011),
- der Schalltechnische Untersuchungsbericht der FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern (07/2011),
- das Verkehrsgutachten des Planungsbüros R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn, Darmstadt (08/2011) sowie
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Landau in der Pfalz.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro Bachtler Böhme + Partner (04/2011). Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Landau, Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung (Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz) eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Landau ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes

(Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2011)



Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich auf das Grundstück mit der Flst.-Nr. 3281/11 in der Gemarkung Landau und umfasst eine Fläche von 7.486 qm.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Neustadter Straße und im Süden durch die August-Croissant-Straße begrenzt. Im Norden und im Osten bildet die Thomas-Nast-Straße bzw. die an diese Straße angrenzende Bebauung, die Grenze des Geltungsbereichs. Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C29 A - Studentenwohnen“ ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Unmaßstäbliche Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C29 A - Studentenwohnen“
(Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Stand 08/2011)

3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist nahezu flächendeckend versiegelt bzw. mit Gebäuden überbaut. Grünstrukturen finden sich lediglich in Form einer großen Linde und kleineren Gebüschgruppen sowie eines schmalen Grünstreifens entlang der August-Croissant-Straße.

Das Vorhabengebiet ist bereits über die August-Croissant-Straße und die Thomas-Nast-Straße an das Straßennetz der Stadt Landau angebunden. Anschlussknotenpunkt an das Hauptstraßennetz ist der Knotenpunkt „Neustadter Straße/ August-Croissant-Straße“ westlich des Vorhabengebietes. In unmittelbarer Nähe ist die Neustadter Straße im Norden an die L 512 (innerörtlich bezeichnet als „Neustadter Straße“ und „Herrenbergstraße“).

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Schmutzwasser wird derzeit in die bestehende Trennkanalisation in der August-Croissant-Straße eingeleitet.

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

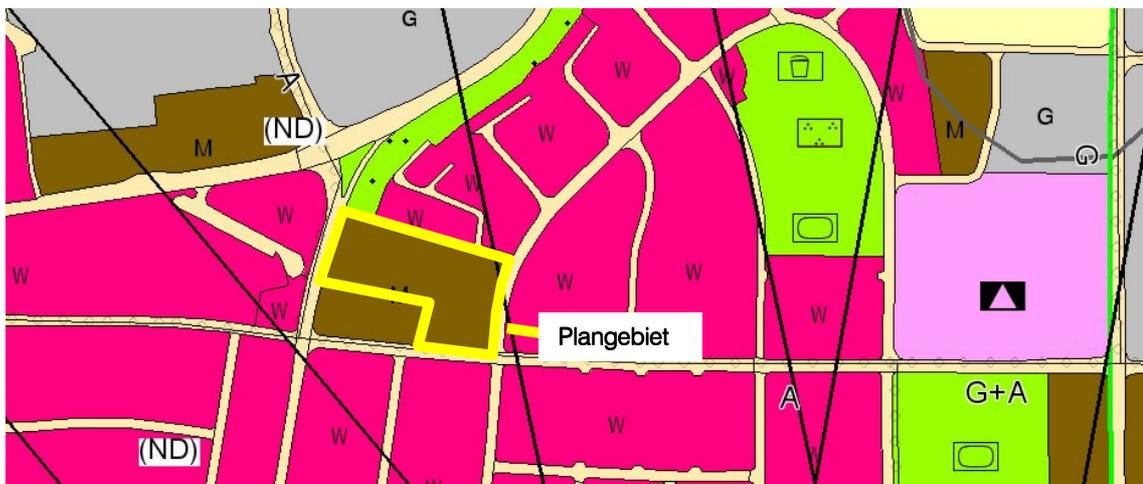
1 Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (seit 01/2006 Mitglied im Verband Region Rhein-Neckar) konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz. Im seit 2004 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan ist der Stadt Landau die zentralörtliche Funktion „Mittelzentrum im Grundnetz“ zugewiesen. Das Plangebiet selbst als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan
(Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau, Stand 2010)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Landau stellt für den Bereich des Bebauungsplans eine „Gemischte Baufläche“ dar.

Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und die entsprechende Fläche als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen. Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht durch die vorhabenbezogene Planung nicht. Durch das Vorhaben wird die Fläche einer geeigneten städtebaulichen Nachnutzung zugeführt.



F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Auftrag der Vorhabenträgers durch die FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Untersucht wurden:

- die **Verkehrslärmeinwirkungen** im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung,
- die **Gewerbelärmeinwirkungen** im Plangebiet durch den Betrieb des Kfz-Handels und
- die **Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse an störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung** durch Kfz-Parkvorgänge und Kfz-Fahrten innerhalb des Plangebiets sowie die Emissionen der nördlich von „Gebäude 3“ als Eventualposition vorgesehenen Freisitze der Bäckerei / des Cafés und zudem auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang der Zufahrtsstraßen zum Plangebiet.

Der Gutachter kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

Die prognostizierten **Verkehrslärmeinwirkungen** durch die Straßen in der Umgebung (Neustadter Straße (L512), Godramsteiner Straße, Herrenbergstraße, Neustadter Straße, August-Croissant-Straße und Thomas-Nast-Straße) führen an den Westfassaden der Gebäude 1 und 2, der Nordfassade des Gebäudes 1, der Südfassade des Gebäudes 2, einem Teil der Südfassade des Gebäudes 1 bzw. der Nordfassade des Gebäudes 2 sowie an den den Straßen zugewandten Fassaden der Gebäude 3 und 4 zu Verkehrslärmbeurteilungspegeln, die den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht deutlich überschreiten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten (in denen üblicherweise ebenfalls Wohnen gestattet ist) von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden am überwiegenden Teil der Immissionsorte eingehalten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind, da aufgrund der innerstädtischen Lage aktive Schallschutzmaßnahmen als ungeeignet erscheinen, an den zu errichtenden Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu wurde ein Vorschlag für die Festsetzung von passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 unterbreitet.

Die vom Kfz-Handel verursachten **Gewerbelärmeinwirkungen** im Plangebiet durch die Zu- und Abfahrten von Kunden-Pkw, Lkw-Fahrten zur Anlieferung von Kfz und den dazugehörigen Ladevorgängen führen an den Fassaden der geplanten Gebäude zu Beurteilungspegeln, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) an allen Immissionsorten um mehr als 10 dB(A) unterschreiten. Der Immissionsrichtwert Tag wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Die **Auswirkungen der Planung** durch die Nutzung der geplanten Parkebenen sowie des Parkplatzes führen an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebiets zu Beurteilungspegeln, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. den Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht einhalten.

Gleiches gilt für die Realisierung und Nutzung des Freisitzes der Bäckerei / des Cafés nördlich von „Gebäude 3“. Auch hier werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht einhalten.



Auch durch die planbedingte Zunahme des Kfz-Verkehrs auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind keine nach TA Lärm relevanten Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) auf den umliegenden Straßen zu erwarten.

2 Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der Vorhabenträgers durch das Verkehrsplanungsbüro R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn, Darmstadt, das Verkehrsaufkommen des Vorhabens ermittelt sowie die Leistungsfähigkeit der vorhandenen verkehrlichen Erschließung untersucht. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung besteht aus folgenden Schritten:

- Verkehrliche Analyse der bestehenden Situation auf Grundlage einer durchgeführten Verkehrszählung an einem repräsentativen Werktag. Die Ergebnisse der Zählung stellen die „Grundbelastungen“ der zu untersuchenden Knotenpunkte dar.
- Ermittlung des Verkehrsaufkommens der neuen Nutzungen („Verkehrserzeugung“).
- Verkehrsverteilung der durch die geplanten Nutzungen erzeugten Verkehre auf die relevanten Knotenpunkte. Daraus ergeben sich die „Neubelastungen“.
- Überlagerung der Neubelastungen mit den Grundbelastungen. Daraus ergeben sich die „Prognose-Verkehrsbelastungen“.
- Überprüfung der Leistungsfähigkeiten sowie Ermittlung der Verkehrsqualitäten an den Knotenpunkte „Neustadter Straße / August-Croissant-Straße“ und „Neustadter Straße / Herrenbergstraße / Godramsteiner Straße“.
- Bewertung der Untersuchungsergebnisse und mögliche Ableitung von Empfehlungen für eine Ertüchtigung der verkehrlichen Erschließung.

Der Gutachter kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

Insgesamt werden zukünftig durch die Bewohner der Apartments sowie den Beschäftigten und Kunden der geplanten Bäckerei werktags etwa 290 Kfz-Fahrten pro Tag durchgeführt.

Nach Ableitung der zeitliche Verteilung aller Fahrten auf die Spitzenstunden aus normierten Tagesganglinien wurden die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht und die Leistungsfähigkeiten der relevanten Knotenpunkte geprüft.

Dabei konnten für die beiden relevanten Knotenpunkte „Neustadter Straße / August-Croissant-Straße“ (Knoten 1) und „Neustadter Straße / Herrenbergstraße / Godramsteiner Straße“ (Knoten 2) in allen Berechnungsfällen fast ausnahmslos sehr gute und gute Leistungsfähigkeiten nachgewiesen werden (Verkehrsqualitätsstufen A und B). Lediglich in der nachmittäglichen Spitzenstunde befinden sich für zwei untergeordnete Linksabbieger (Linksabbieger aus August-Croissant-Straße an Knoten 1 und Linksabbieger aus Herrenbergstraße an Knoten 2) die jeweiligen Knotenströme im Übergangsbereich von guter zur befriedigenden Verkehrsqualitätsstufen C.

Somit sind an beiden Knotenpunkten in allen untersuchten Berechnungsfällen die Leistungsfähigkeiten mit entsprechend hohen Reserven gegeben. Folglich sind für die untersuchten Bereiche keine baulichen und/oder verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich. Aus verkehrlicher Sicht kann somit der Umsetzung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.

3 Entwässerungstechnische Erschließung

Eine Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gemäß dem am 16.03.2011 geführten Abstimmungsgespräch mit dem Umweltamt nicht vorzusehen.



Anfallendes Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser kann in die bestehenden Leitungssysteme des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL) in der August-Croissant-Straße (Schmutz- und Regenwasser) bzw. Neustadter Straße (nur Schmutzwasser) eingeleitet werden.

4 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder beim Vorhabenträger noch bei der Stadt Landau vor.

Gleichwohl ist ergänzend vorgesehen, dass nach Abbruch der Bestandsgebäude im Planungsgebiet seitens des Vorhabenträgers entsprechende Untersuchungen vorgenommen werden.

5 Kultur- oder sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

6 Natürliche Seismizität

Landau liegt geologisch gesehen im Oberrheingraben, der aufgrund regelmäßig auftretender natürlicher Erdbeben als seismologisch aktive Region bekannt ist. Seismotektonisch wird der Oberrheingraben in drei Zonen unterteilt, wobei Landau mit der Zone I in der am schwächsten seismisch aktiven Zone liegt. Demnach ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - wie auch das übrige Stadtgebiet - innerhalb einer Erdbebenzone liegt und Erdbeben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Um sicherzustellen, dass aufgrund möglicher natürlicher Erdbeben Personenschäden beispielsweise durch das Herunterfallen von Gebäudebestandteilen ausgeschlossen werden können, ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufzunehmen, dass die zu Errichten geplante Bausubstanz den Ansprüchen der Zone I entsprechen muss. Auf die Vorschriften der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ sowie der DIN 4150-1 bis -3 „Erschütterungen im Bauwesen“ ist daher hinzuweisen.

7 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.



G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Nahbereich des Campus Landau der Universität Koblenz-Landau in Form von vier freistehenden Studentenwohnheimen auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 3281/11 in der Gemarkung Landau schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Die Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Fläche entspricht neben dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) und den Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau, den Ausbau und die Entwicklung des Universitätsstandorts Koblenz-Landau, auch im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Studierenden, positiv zu begleiten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Für den Standort im Stadtgefüge spricht des Weiteren, dass das Plangebiet in fußläufiger Erreichbarkeit zur Universität sowie diversen Instituten liegt und auch durch den ÖPNV gut angebunden ist. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des BauGB, wonach in der Bauleitplanung insbesondere eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung anzustreben ist und die Belange des nicht motorisierten Verkehrs ebenso zu berücksichtigen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

2 Erläuterung der Planung

Bei der geplanten Studierendenwohnanlage handelt es sich um vier einzeln stehende Gebäude. Die Wohnanlage beinhaltet insgesamt rund 260 Apartments. In einem der Häuser ist als Eventualposition, d.h. statt der vorgesehenen Errichtung von Studentenapartments, im Erdgeschoss eine Bäckerei / Cafe mit Außensitzen sowie weiteres Kleingewerbe vorgesehen. Insgesamt ist eine Grundfläche von ca. 2.760 qm geplant.

Die parallel zum Straßenverlauf der August-Croissant-Straße vorgesehenen, jeweils drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten sollen mit gegeneinander versetzten Pult- oder Flachdächern errichtet werden und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 Metern erreichen

Auf dem Gelände werden neben Grünanlagen und Zufahrtswegen auch die erforderlichen Stellplätze angelegt. Als Stellplatzschlüssel wurde hierbei, in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 über die „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ der Ansatz getroffen „1 Stellplatz je 2 Apartments“, um der zunehmenden Motorisierung der Studierenden Rechnung zu tragen. Insgesamt ist daher die Errichtung von 131 Stellplätzen auf dem Grundstück vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollen in zwei der vier geplanten Studentenwohnheime jeweils 34 Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht werden.

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt zukünftig über die Thomas-Nast-Straße, die bestehende Zufahrt auf das Grundstück von der August-Croissant-Straße soll nur noch aus Ausfahrt genutzt werden.



Durch eine intensive Begrünung des Grundstücks sollen, dem Nutzungszweck dienende, attraktive Aufenthaltsflächen im Freien geschaffen werden.

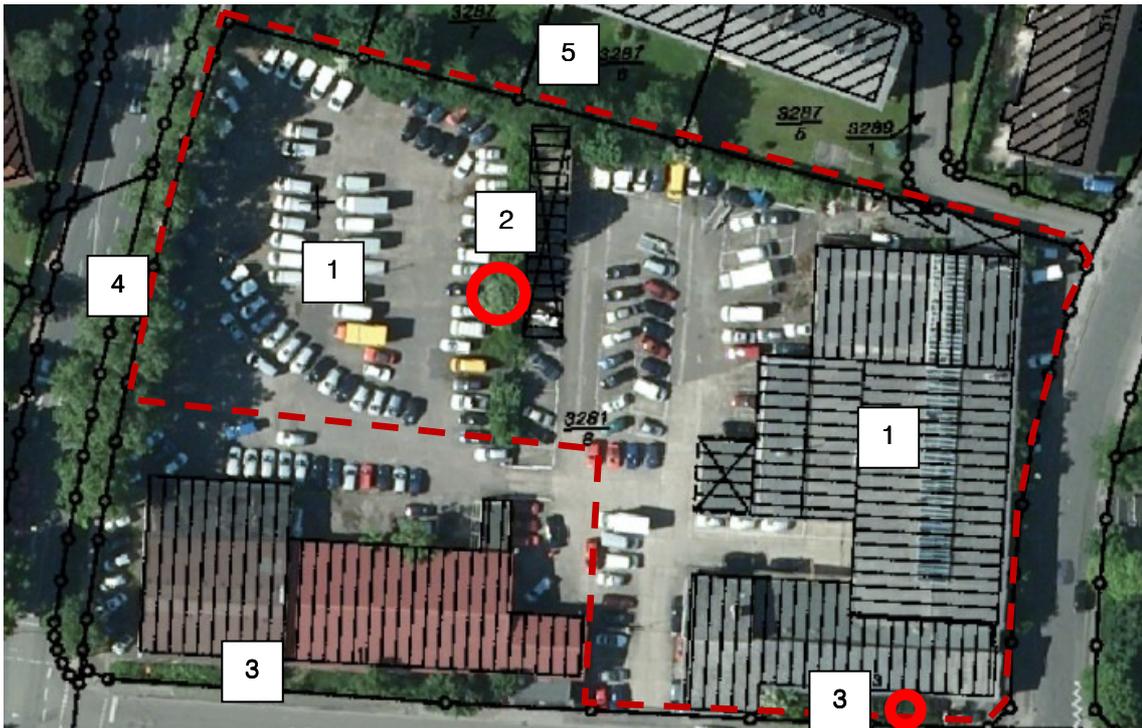


Lageplan der Bauvorhabens, unmaßstäbliche Entwurfsfassung
 (Quelle: Architekturbüro Y. Schaurer, Stand 06/2011)

H LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

1 Bestandssituation



Landespflegerische Bewertung - Bestandssituation
(Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Stand 04/2011)

- (1) Gebäude und versiegelte Stellplatzflächen
- (2) Hecke und einzelstehende Linde (rote Markierung)
- (3) verbrachtes Randgrün mit einzelstehender Hängebuche (rote Markierung)
- (4) Baumreihe mit Linden und Platanen entlang der Neustadter Straße (außerhalb Plangebiet)
- (5) Freifläche der Wohnblocks mit Gehölzen mit Funktion Sichtschutz gegenüber Mischgebiet (außerhalb Plangebiet)

Die obige Luftbildaufnahme zeigt noch die ehemalige Nutzung des Plangebiets als Abstellfläche eines Autohandelshauses mit diversen Aufbauten.

Das Plangebiet ist demzufolge nahezu flächendeckend versiegelt (1). Grünstrukturen finden sich lediglich in Form einer großen Linde und kleineren Gebüschgruppen (2) sowie eines schmalen Grünstreifens entlang der August-Croissant-Straße (3). Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Neustadter Straße wird von einer aus Linden und Platanen bestehenden Baumreihe begleitet (4). Nördlich angrenzend, jedoch ebenfalls bereits außerhalb des Plangebiets befinden sich die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser Thomas-Nast-Straße 55 bis 59 die zum Plangebiest hin mit Gehölzen bestanden sind (5).



2 Landespflegerische Beurteilung

- Bodenhaushalt:
stark gestörter Bereich durch fast 100prozentige Versiegelung
- Wasserhaushalt:
wie unter Boden genannt
- Luft / Klima:
Stadtklima, keinerlei klimabegünstigenden Faktoren
- Arten-/ Biotopschutz:
stark isolierte Lage ohne besondere landespflegerische Bedeutung

3 Landespflegerische Zielvorstellungen

- Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes durch Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Erhalt und Schutz des Baumbestandes entlang der Neustadter Straße (außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans)
- Erhalt und Schutz der beiden im Plangebiet befindlichen, in der landespflegerischen Bestandssituation gesondert gekennzeichneten Bäume (Linde und Hängebuche)
- Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie Randeingrünung nach Süden und Norden zur Schaffung bzw. Verstärkung des Sichtschutzes zu den angrenzenden Nutzungen
- Gestaltung von August-Croissant-Straße und Thomas-Nast-Straße mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen
- Durchgrünung und extensive Dachbegrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation (Reduzierung der Abstrahlflächen, Staubbindung)

4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

- Pflanzung großkroniger Bäume zur Gestaltung der Parkplatzflächen (ein Baum je vier Stellplätze)
- Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets (ein Baum je 500 qm Grundstücksfläche sowie Festsetzung eines zwei Meter breiten Pflanzstreifens entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze)
- straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang von August-Croissant-Straße und Thomas-Nast-Straße
- Festsetzung einer extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern
- Begrenzung der überbaubaren Fläche auf maximal 80 % der Grundstücksfläche

5 Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen, um ein gewisses Grundgerüst der Gebietsein- und -durchgrünung zu sichern sowie visuelle Beeinträchtigungen zu minimieren.



I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Studierendenwohnanlage zu schaffen, wird das Planungsgebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzungsart jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen findet zur Realisierung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplans in Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in die Teilbereiche WA1 und WA2 statt.

In diesem Zusammenhang wurde, unter Berücksichtigung der Planung des Vorhabenträgers, bestimmt, dass, je nach Lage im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung des von der Stadt Landau gebilligten städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet Nutzungen, die normalerweise in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind nur ausnahmsweise als zulässig bzw. als unzulässig erklärt wurden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei unter anderem bestimmt, dass

- Schank- und Speisewirtschaften nur im Bereich des an die Thomas-Nast-Straße angrenzenden Grundstücksbereichs und dort auch nur ausnahmsweise zulässig sind, um aufgrund des breiten Angebotsspektrums dieser Nutzungsarten unzumutbare Störungen der geplanten Gebietsstruktur zu vermeiden, da das Gebiet vorrangig für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Ebenso werden für das gesamte Plangebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zugelassen, damit hier keine Dominanz solcher Anlagen im Gebiet entsteht und sie aufgrund ihrer Heterogenität im konkreten Einzelfall hinsichtlich ihrer Ausmaße, ihrer immissions- und verkehrstechnischen Auswirkungen hinsichtlich der Ziele des Bebauungsplans bewertet werden müssen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden am vorgesehenen Standort ausgeschlossen, da eine diesbezügliche städtebauliche Entwicklung nicht im Sinne des planerischen Willens der Stadt Landau ist. Zudem entspricht eine solche Nutzung auch nicht der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Des Weiteren erfolgt der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen.



Weiterhin tragen die getroffenen Nutzungseinschränkungen den durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten, im Wesentlichen auf die Errichtung von Studentenwohnheimen ausgelegten gebietsinternen Erschließungsanlagen (Stellplätze und Fahrgassen) Rechnung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

Die *Grundflächenzahl* wird für die beiden Allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Insbesondere zur internen Gebietserschließung und zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Fahrradabstellplätze) darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Diese Überschreitung hat auf Grund der im Plangebiet heute bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Zudem ist festzuhalten, dass trotz der gestatteten Überschreitung zukünftig eine geringere Versiegelung im Plangebiet bestehen wird.

Die *Geschossflächenzahl* wird im Hinblick auf die geplante Höhe der baulichen Anlagen im gesamten Planungsgebiet mit 1,2 festgesetzt und bewegt sich somit ebenfalls im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Da vorgesehen ist, rund die Hälfte der erforderlichen Stellplätze in der Erdgeschosszone der beiden an der Neustadter Straße geplanten Häuser unterzubringen, wurde ergänzend bestimmt, dass diese Geschossflächen nicht auf die festgesetzte *Geschossflächenzahl* anzurechnen sind.

Die getroffenen Festsetzungen zur *Höhe baulicher Anlagen* sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhenentwicklung baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Im vorliegenden Fall erfolgen die Höhenfestsetzungen, um unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu vermeiden und eine harmonische Einfügung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges wurde für die, auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplan in der Planfassung dargestellten Gebäude 3 und 4 die offene Bauweise bestimmt. Für die Gebäude 1 und 2 wurde hingegen eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, indem ein Grenzabstand bestimmt, eine Längenbeschränkung jedoch unterblieb. Einzelne Baukörper dürfen dort folglich über 50 m lang sein, müssen jedoch zwingend einen Grenzabstand einhalten.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert, wobei die räumliche Anordnung und Ausdehnung der Baugrenzen bewusst in enger Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt. Zwecks Ausbildung von Raumkanten erfolgte zudem die Festsetzung von Baulinien jeweils parallel zu den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen.



Auf Grund dieser, in der Planzeichnung größtmäßig relativ eng begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten - auf Basis des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um so einen reibungslosen verkehrs- und versorgungstechnischen Ablauf, auch in Notfällen zu gewährleisten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit

Die getroffenen Festsetzungen für *Nebenanlagen* zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, in ihrer Größenordnung auf insgesamt max. 60 cbm bzw. je Einzelanlage auf maximal 30 cbm begrenzt. Dadurch soll eine angemessene Durchgrünung der Freiflächen gewährleistet werden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen für *Stellplätze und Garagen* zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden Garagen auf die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und dort nur auf die Erdgeschosszone eines Gebäudes, beschränkt. Stellplätze dürfen darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden; jedoch nur auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Entwurfsplan dargestellten Flächen. Die in der Planzeichnung informativ dargestellten Stellplatzflächen wurden in diesem Zusammenhang vorab mit dem Stadtbauamt abgestimmt.

Diese Festsetzung erfolgt deshalb, weil die Baugrenzen relativ eng gefasst wurden und die erforderliche Stellplatzzahl allein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht untergebracht werden kann.

1.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurden im Auftrag der Vorhabenträgers durch die FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Untersucht wurden:

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung,
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Kfz-Handels und
- die Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse an stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung durch Kfz-Parkvorgänge und Kfz-Fahrten innerhalb des Plangebiets sowie die Emissionen der nördlich von „Gebäude 3“ geplanten Freisitze der Bäckerei / des Cafés und zudem auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang der Zufahrtsstraßen zum Plangebiet.

Da es sich hier um ein an bestehende Lärmquellen heranrückendes Gebiet handelt, muss der Lärmschutz bei der Bebauungsplanung selbst sichergestellt werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Grundstücks soll der erforderliche Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.



Daher wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Außenbereiche des Plangebiets bleiben damit weitgehend ungeschützt. Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen direkt an den ermittelten Schallquellen kommt unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Grundstücks jedoch nicht in Betracht. Daher wird eine Nichtberücksichtigung im Rahmen der Abwägung als vertretbar angesehen.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen durch den Verlust von Gehölzen im Plangebiet.

Gleichwohl ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurde festgelegt, dass die landespflegerischen Zielvorstellungen, soweit möglich, Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen stattfindet.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern, eine ortsgerechte Einbindung gewährleisten sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Durch eine einfache Gestaltungsregel zum Pflanzstandort werden die Voraussetzungen für ein gebietsprägendes Gestaltungsprinzip geschaffen, das den Forderungen nach städtebaulicher Ordnung und individueller Gestaltungsfreiheit gleichermaßen entspricht.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Stadt Landau

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur



- äußeren Gestaltung der baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassade sowie von Nebengebäuden
- Gestaltung der Standorte von Fahrradabstellanlagen, Müllbehältern sowie Abfall- und Lagerplätzen
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie zu
- Werbeanlagen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite ab.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.



J AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / BERÜCKSICHTIGUNG KONKURRIERENDER BELANGE

Bei der Planung sind die konkurrierenden Belange wie etwa ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen durch den Zu- und Abgangsverkehr, Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Umweltschutzes sowie allgemeine Anforderungen insbesondere an gesunde Wohnverhältnisse, aber auch Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll aus Sicht der Stadt Landau einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander der konkurrierenden Nutzeransprüche leisten. Auf diese Weise soll - wie bereits erwähnt - eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Zudem weisen die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ebenfalls zum großen Teil Wohngebiets- bzw. Mischgebietscharakter auf. Somit wird insbesondere die Wohnqualität, aber auch die Arbeitsqualität des Plangebiets durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Durch den generellen Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen und der nur ausnahmsweise zulässigen Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften im WA1 bzw. deren Ausschluss im WA2 sowie der nur ausnahmsweise zulässigen Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Planungsgebiet, werden zudem Beeinträchtigungen sowohl des Plangebiets, als auch der umliegenden Gebiete im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin tragen die getroffenen Nutzungseinschränkungen den durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten, auf die Errichtung von Studentenwohnheimen ausgelegten gebietsinternen Erschließungsanlagen Rechnung.

1.2 Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat der Vorhabenträger insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse an stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung sowie von Gewerbelärm- und Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung eine schalltechnische Untersuchungen erarbeiten lassen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung stöempfindlicher Nutzungen in der Umgebung resultiert. Lediglich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung sind Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufgrund der



innerstädtischen Lage des Grundstücks soll der erforderliche Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Daher wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Außenbereiche des Plangebiets bleiben damit weitgehend ungeschützt. Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen direkt an den ermittelten Schallquellen kommt unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Grundstücks jedoch nicht in Betracht. Daher wird eine Nichtberücksichtigung im Rahmen der Abwägung als vertretbar angesehen.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

1.3 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder beim Vorhabenträger noch bei der Stadt Landau vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, umgehend zu informieren ist.

1.4 Natürliche Seismizität

Landau liegt geologisch gesehen im Oberrheingraben, der aufgrund regelmäßig auftretender natürlicher Erdbeben als seismologisch aktive Region bekannt ist. Seismotektonisch wird der Oberrheingraben in drei Zonen unterteilt, wobei Landau mit der Zone I in der am schwächsten seismisch aktiven Zone liegt. Demnach ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - wie auch das übrige Stadtgebiet - innerhalb einer Erdbebenzone liegt und Erdbeben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Auf die Vorschriften der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ sowie der DIN 4150-1 bis -3 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird daher im Bebauungsplan hingewiesen.

1.5 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Geologischen Landesamtes ist im gesamten Stadtgebiet von Landau mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubik-



meter Bodenluft) zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen.

2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und kostensparendes Bauen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Landau ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung des Universitätsstandorts Koblenz-Landau, insbesondere im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Studierenden, positiv zu begleiten.

3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarf (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen der näheren Umgebung bzw. in der Stadt abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erlaubt zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung und in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen auch die Ansiedlung von dem Gebiet dienenden Einrichtungen. In diesem Zusammenhang trägt sich der Vorhabenträger mit der Überlegung, in der Erdgeschosszone eines Wohnheims die Ansiedlung einer Bäckerei / eines Cafés mit Außensitzen sowie weiteres Kleingewerbe vorzunehmen.

4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Auswirkungen der Planung können insgesamt als gering angesehen werden, da eine Überplanung eines bereits bebauten Bereiches erfolgt. Die Planung dient der Schaffung einer Grundlage für die Wiedernutzung bzw. Entwicklungen des Grundstückes und entspricht somit auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB), da die Planung der Verhinderung einer potentiellen innerstädtischen Brache dient und somit dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ folgt.

5 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nichtbeeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

6 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es zu Änderungen des Ortsbilds im Vergleich zur derzeitigen Situation: Ein brachliegender, ehemals gewerblich genutzter Bereich wird neu genutzt.

Zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurde daher in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren



und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

7 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Nutzungsgeschichte mit überwiegend gewerblichen Vornutzungen liegen in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vor. Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen durch den Verlust von Gehölzen im Plangebiet, aufgrund der im Rahmen der Realisierung des Vorhabens erforderlichen Baufreimachung des Plangebiets.

Gleichwohl ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurde festgelegt, dass die landespflege-rischen Zielvorstellungen, soweit möglich, Berücksichtigung finden und eine Integration der vorge-schlagen grünordnerischen Maßnahmen stattfindet.

Die im Plangebiet getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Begrü-nung des Baugrundstücks, Begrünung von Stellplätzen, Eingrünung von Standorten zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältnissen) sowie die abgegebenen Hinweise zur Dachbegrünung sol-len ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern, eine ortsge-rechte Einbindung gewährleisten sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Ausbau bzw. Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Nach Mitteilung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL) vom 21.07.2011 ist das Baugrundstück an den Regenwasserkanal in der August-Croissant-Straße anzuschließen. Hinsicht-lich der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers besteht die Möglichkeit des Anschlusses so-wohl in der Neustadter Straße, als auch in der August-Croissant-Straße.

Eine Versickerung/Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist, in Abstim-mung mit dem Umweltamt am 16.03.2011, nicht vorzusehen. Eine Nutzung des anfallenden Nie-derschlagswassers u.a. zur Bewässerung der Gartenflächen wird jedoch empfohlen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Bau-maßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstands-empfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entspre-chende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

9 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurde im Auftrag der Vorhabenträgers das Ver-kehrsaufkommen des Vorhabens ermittelt sowie die Leistungsfähigkeit der vorhandenen verkehrli-chen Erschließung überprüft.



Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Bewohner der geplanten 260 Appartements demnach täglich etwa 1.040 Wege erzeugen. Davon werden etwa 260 mit dem Pkw im Untersuchungsgebiet zurückgelegt. Aufgrund der geplanten Bäckerei werden durch Beschäftigte und Kunden zusätzlich noch weitere etwa 30 Wege mit dem Pkw zurückgelegt. Die neuen Nutzungen induzieren demnach einen Tagesverkehr von etwa 290 Kfz/24h.

Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen wurden auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht und die Leistungsfähigkeiten der relevanten Knotenpunkte geprüft.

Die beiden für das Planungsvorhaben relevanten Knotenpunkte „Neustadter Straße / August-Croissant-Straße“ (Knoten 1) und „Neustadter Straße / Herrenbergstraße / Godramsteiner Straße“ (Knoten 2) weisen auch zukünftig in allen Berechnungsfällen fast ausnahmslos sehr gute und gute Leistungsfähigkeiten auf. Lediglich in der nachmittäglichen Spitzenstunde befinden sich für zwei untergeordnete Linksabbieger (Linksabbieger aus August-Croissant-Straße an Knoten 1 und Linksabbieger aus Herrenbergstraße an Knoten 2) die jeweiligen Knotenströme im Übergangsbereich von guter zur befriedigenden Verkehrsqualitätsstufe.

Insgesamt sind jedoch an beiden Knotenpunkten in allen untersuchten Berechnungsfällen die Leistungsfähigkeiten mit entsprechend hohen Reserven gegeben. Folglich sind für die untersuchten Bereiche keine baulichen und/oder verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich.

Belange des Verkehrs werden geplanten Vorhabens somit nicht beeinträchtigt.

10 Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebiets in fußläufiger Erreichbarkeit zur Universität sowie diversen Instituten sowie einer allgemeinen guten Einbindung in das vorhandenen ÖPNV-Netz, trägt die Verwirklichung der Planung auch den Vorgaben des BauGB Rechnung, wonach in der Bauleitplanung insbesondere eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung anzustreben ist.



K PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des privaten Entwicklungsträgers, der BF Baubetreuung GmbH, Herxheim, der das Grundstück selbst entwickeln und vermarkten wird. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

2 Kosten

Die Entwicklung und interne Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die BF Baubetreuung GmbH, Herxheim. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Stadt Landau entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

3 Verwirklichung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 29 A - Studentenwohnen“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger BF Baubetreuung GmbH, Herxheim, vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt.

Der VEP ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Er ist vom Vorhabenträger erstellt und besteht aus mehreren Planunterlagen zum Bauprojekt: Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Betriebsbeschreibung. Als Teil dieser Begründung ist er auch Teil der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 29 A - Studentenwohnen“.

Der Durchführungsvertrag enthält die Verpflichtung des Vorhabenträgers, den vorgelegten Plan (VEP) innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Er ist nicht Bestandteil der Satzung. Er ist jedoch Gegenstand der Satzungs begründung, des Abwägungsmaterials und dem Satzungsbeschluss.

Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor Satzungsbeschluss ist zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und für den Satzungsbeschluss.