

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

„C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung zum Satzungsbeschluss
30. Januar 2024



Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung – Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

Planungsbüro ISU
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Begründung zum Bebauungsplan „C25, 3. Teiländerung“

1. ALLGEMEINE ANGABEN	1
1.1. Anlass und Ziel der Planung	1
1.2. Verfahren	2
2. DAS PLANGEBIET	2
2.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2.2. Nutzung und Bebauung	3
2.3. Angrenzende Nutzungen	3
3. PLANUNGSKONZEPTION	4
3.1. Allgemeine Planungsziele	4
3.2. Planungskonzeption	4
4. BESTEHENDES BAURECHT	6
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
5.1. Ziele der Raumordnung.....	8
5.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
5.3. Einzelhandelskonzept der Stadt Landau	10
6. FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	13
7. SCHUTZGEBIETE	13
7.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	13
7.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	14
7.3. Denkmalschutz.....	14
8. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN	15
8.1. Standortalternativen	15
8.2. Planungsalternativen.....	15
9. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
9.1. Art der baulichen Nutzung.....	16
9.2. Maß der baulichen Nutzung	18
9.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
9.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
9.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	21
9.5.1. Anforderungen an die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	22
9.5.2. Entwässerung – Zisternen.....	22
9.5.3. Teichanlage.....	22
9.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
9.6.1. Begrünung der Parkplatzflächen	23
9.6.2. Fassadenbegrünung	23
9.6.3. Dachbegrünung.....	23
9.7. Energiekonzept / Solarfestsetzung	24
9.8. Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planungen	25
9.9. Artenschutz.....	26

9.10. Immissionsschutz.....	27
9.11. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind .	29
9.12. Wasserhaushaltsbilanz.....	30
10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	30
11. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN.....	30
11.1. Flächenbilanz	30
12. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	31
12.1. Umweltverträglichkeit.....	31
12.2. Verkehr.....	31
12.3. Immissionsschutz – Geräusche	32
12.4. Immissionsschutz – Erschütterungen.....	41
12.5. Kampfmittel	42
13. PLANUMSETZUNG	42
13.1. Ver- und Entsorgung	42
13.2. Bodenordnung.....	42
13.3. Monitoring	43
ANLAGEN.....	43
Anlage 1: Artenschutzprüfung.....	43
Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme zum Thema Einzelhandel.....	43
Anlage 3: Wasserhaushaltsbilanz	43
Anlage 4: Investoreninfo bezüglich der Altlasten	43
Anlage 5: Schalltechnisches Gutachten.....	43

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ ist seit dem 25.08.2014 rechtsverbindlich und regelt die planungsrechtliche Umsetzung und Durchführung der Landesgartenschau sowie die Nachfolgenutzung für das gesamte Quartier. Die Gartenschau ist bereits durchgeführt worden und die „Dauernutzung“ ist seither in Kraft. Das Quartier entwickelt sich nach den planerischen Leitvorstellungen der Stadt Landau in der Pfalz. Für einen Teilbereich des Bebauungsplans C25 soll nun eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen, um den dortigen neuen Erkenntnissen und Zielen gerecht zu werden.

Die in den letzten Jahren zunehmende Nachfrage und Ansiedlung höherwertiger wohnbaulicher und dienstleistungsorientierter Nutzungen, die damit einhergehende sinnvolle Nachverdichtung und die Umsetzung der Solarrichtlinie, für die auch neue innovative Ansätze ermöglicht werden sollen, erfordern aus heutiger Sicht eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Planungsziele des rechtsgültigen Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ und damit eine Änderung des Planrechts für den Teilbereich an der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße. Zudem liegt für den Änderungsbereich eine Vorhabenplanung eines Investors vor.

Im Einzelnen soll die Nutzungsart von einem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO geändert werden, um auch untergeordnete Handelsflächen (kleinflächiger Einzelhandel mit Nahversorgungsschwerpunkt zu ermöglichen. Weiteres Ziel ist die Gliederung der Nutzungsarten innerhalb des Gebiets von Westen (Wohnen) nach Osten sowie von oben (Wohnschwerpunkt) nach unten (Dienstleistungsschwerpunkt). Darüber hinaus ist beabsichtigt die Höhe baulicher Anlagen, die Geschosigkeit, die GRZ und die Baugrenzen zu einer baugebietstypischen Ausnutzung anzupassen. Weitere Änderungen betreffen die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch technische Anlagen, z.B. für die Nutzung von Solarenergie.

Aufgrund dessen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 04.02.2020 bereits das Planerfordernis erkannt und den Aufstellungsbeschluss für ein Änderungsverfahren gefasst. Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss erkennt der Stadtrat die angepassten Planungsziele an und strengt die Fortführung des Verfahrens an.

Um die Nutzungsänderung der brachliegenden Flächen zu ermöglichen und die vorgenannten Ziele zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“ im Sinne des § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da es sich unzweifelhaft um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Brachflächenrecycling) handelt und die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind. Von einer Umweltprüfung kann im Zuge des Verfahrens gem. § 13 a abgesehen werden.

Durch das geplante Urbane Gebiet soll ein nutzungsverträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung, sozialen und ggfs. kulturellen Einrichtungen sowie gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücksflächen ermöglicht werden.

1.2. Verfahren

Das gesamte Plangebiet liegt im Innenbereich und liegt bisher brach. Die Änderungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der 3. Teiländerung ermöglichen eine höhere bauliche Ausnutzung im Vergleich zum bestehenden Baurecht.

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Grundsätze zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Verringerung einer Flächenneuanspruchnahme anzuwenden sind. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen ermöglicht, sodass dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung vornehmlich Rechnung getragen wird. Die Maßnahme der Innentwicklung beschränkt sich auf einen Bereich, der den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt nicht mehr entspricht, sodass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können ohne Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit einschlägig.

Es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Die Stadt hat dennoch eine Bürgerinformationsveranstaltung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Zudem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es wird kein Umweltbericht erstellt. Die Eingriffsregelung nach Landesnaturschutzgesetz wird hier nicht angewendet.

Der vorliegende Bebauungsplan begründet weder UVP-pflichtiges Vorhaben, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) vor. Auch Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist tatbestandlich erfüllt, alle Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13 a BauGB sind somit gegeben.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „C25, Konversion Landau Süd / LGS – 3. Teiländerung“ befindet sich innerhalb der Kernstadt Landaus. Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von rund 0,85 ha auf und befindet sich südöstlich der Innenstadt.

Die Fläche befindet sich auf 143,75 m über Normalhöhe Null (ü. NHN) und weist eine ebene Topographie auf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Landau beträgt ca. 1,3 km.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Landau:
Gänzlich: 791/2, 791/13, 791/16, 791/77, 791/91, 791/92, 791/93, 791/94, 791/95,
791/96, 791/97, 791/98, 791/99, 791/100, 791/101, 791/102, 791/103, 791/104,
791/105, 791/106, 791/107, 791/108, 886/178, 886/179, 886/181, 5182/8

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung gem. §
9 Abs. 7 BauGB (Teil A der Bebauungsplansatzung) festgesetzt.



Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes in der Stadt Landau

2.2. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und minder genutzt. Im Geltungsbereich erfolgte bereits 2019 die Baufeldvorbereitung, im November 2021 wurde eine Bodenuntersuchung mit Baggerschürfen durchgeführt. Es handelt sich vorliegend um eine Ruderalvegetation mit Erd- und Steinhaufen.

2.3. Angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bereich westlich der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Franz-Schubert-Straße, im Osten durch die Fußwegverbindung entlang der Paul-von-Denis-Straße, begrenzt. Südlich des Plangebietes grenzt die Mozartstraße an. Südlich der Mozartstraße befindet sich eine Wohnbebauung sowie weitere Brachflächen, die derzeit entwickelt werden. Westlich des Plangebietes grenzen weitere kleinteiligere private Wohnstrukturen der Südstadt und eine Garagenbebauung an.

Das Plangebiet ist Teil des westlichen Abschlusses der Südstadt und Einfahrtstor zum „Wohnpark Am Ebenberg“.

Die Fläche selbst befindet sich im Konversionsgebiet Landau Süd und liegt bisher brach. Im nördlichen Teilbereich befinden sich derzeit noch private Garagen, die jedoch im Zuge der Überplanung abgerissen und neu gebaut werden sollen.

3. PLANUNGSKONZEPTION

3.1. Allgemeine Planungsziele

Die Stadt Landau unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, auch die Nachfrage nach gewerblichen Nutzungseinheiten steigt kontinuierlich an.

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan „C25 Konversion Süd / LGS“ vor. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen und eine Gliederung der Nutzungen zu regeln, ist die Änderung des Ursprungsbebauungsplanes für den vorliegenden Teilbereich erforderlich.

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

- eine klare, bedarfsorientierte, vertikale und horizontale Gliederung der Nutzungsarten von Westen (Wohnen) nach Osten (Dienstleistung/Gewerbe/Freizeit) und von oben (Wohnschwerpunkt) nach unten (Dienstleistungsschwerpunkt);
- die Zulassung von untergeordnete Handelsflächen (kleinflächiger Einzelhandel mit Nahversorgungsschwerpunkt)
- die Anpassung und Konkretisierung der Höhenfestsetzungen unter Berücksichtigung von Dachaufbauten und Dachnutzungen
- die Erhöhung der baulichen Ausnutzung für Wohngebäude auf dem westlichen, rückwärtigen Grundstücksteil (Bauen in zweiter Reihe)
- die Festsetzung der Solarpflicht auf geeigneten Dachflächen von Neubauten

3.2. Planungskonzeption

Wie vorab erläutert haben sich die städtebaulichen Ziele seit der Aufstellung des Bebauungsplans „C25 Konversion Süd / LGS“ im Jahr 2014 verändert, sodass die Änderung des Bebauungsplans im vorliegenden Teilbereich erforderlich wird. Für den Geltungsbereich der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes C25 liegt der Stadt bereits eine Vorhabenplanung vor, die die vorab beschriebenen allgemeinen Planungsziele der Stadt erfüllt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden somit die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der städte-

baulichen Ziele - insbesondere die Ermöglichung einer höheren baulichen Ausnutzung des Grundstückes im Sinne der Nachverdichtung - geschaffen und gleichzeitig die nachfolgend beschriebene Vorhabenplanung ermöglicht. Zur langfristigen Sicherung der planerischen Ziele der Stadt Landau, unabhängig von einem einzelnen Vorhabenträger, wird auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verzichtet.

Fitter Campus

Das Vorhaben „Fitter-Campus“ umfasst die Entwicklung eines Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartiers an der Paul-von-Denis Straße mit 96 Wohnungen und acht gewerblichen Nutzungseinheiten sowie einem Parkautomaten zur Unterbringung von Stellplätzen. Im Quartier sollen zahlreiche Bewegungs- und Gesundheitsangebote für die Bewohner vorgesehen werden. Unter anderem ist eine Fahrradrampe in alle Stockwerke; inklusive Fahrradgaragen direkt vor den Wohnungen, geplant.

Die Planung sieht eine drei- bzw. viergeschossige Riegelbebauung entlang der Paul-von-Denis-Straße inklusive Dachnutzung vor. Das Staffelgeschoss springt nicht allseitig zurück, sondern wird an den beiden Kopfen des Gebäudes sowie im mittleren Bereich des Parkautomaten ohne Rücksprung ausgeführt. An den Kreuzungspunkten der Straßenachsen ist eine stärkere Massierung der Bauweise gestalterisch sinnvoll. Außerdem trägt dies zur optischen Gliederung des Baukörpers bei. Der Bereich westlich der Riegelbebauung wird von Bebauung freigehalten und begrünt. Im Westen des Plangebiets ist die Errichtung von zwei dreigeschossigen Stadtvillen vorgesehen, die im Untergeschoss baulich mit dem Gebäuderiegel an der Paul-von-Denis Straße verbunden sind. Die Stellplätze werden zum Großteil im Parkautomaten untergebracht. Weitere Stellplätze sind westlich und östlich der Stadtvillen vorgesehen.

Im Bereich der Stadtvillen überwiegt die Wohnnutzung. Neben dem Tiefhof im Außenbereich, der für sportliche Nutzungen vorgesehen ist, ist lediglich eine gewerbliche Einheit (Physiopraxis) geplant. Ein breiteres Nutzungsspektrum ist für die Riegelbebauung an der Paul-von-Denis Straße vorgesehen. Im Erdgeschoss sollen ein Lebensmittelmarkt, ein Fahrradfachgeschäft, weitere Büronutzungen sowie eine Sporthalle entstehen. In den oberen Geschossen ist überwiegend Wohnnutzung mit einzelnen gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Eine Besonderheit stellt die Nutzung der Dachfläche des obersten Staffelgeschosses dar. Die Dachfläche soll als Laufbahn für sportliche Zwecke genutzt werden. Darüber hinaus ist im nordöstlichen Bereich eine Dachterrasse für eine Außengastronomie vorgesehen.

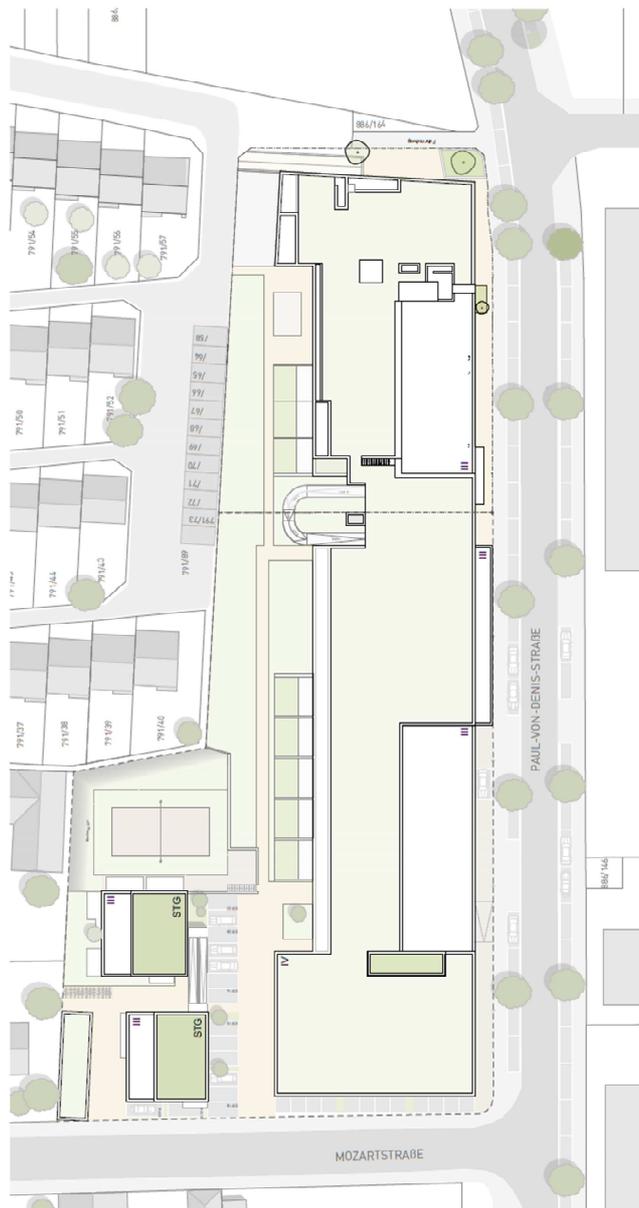


Abbildung 2: Lageplan Fitter Campus von hausgemacht Architekten GbR,
Stand: 11.04.2023

4. BESTEHENDES BAURECHT

Aktuell gilt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ vom 25.08.2014. Dieser weist im Geltungsbereich der 3. Teiländerung ein Mischgebiet (MI2) aus.

- Regelungen zur Realisierung eines Staffelgeschosses
- Zulässigkeit von Solaranlagen auf dem Dach (Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen)
- Anpassung der GRZ II zur Ausnutzung der Grundstücke durch Nebenanlagen im Sinne des MU
- Reduzierung der GRZ I im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes als Übergang zum angrenzenden Wohngebiet

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 04.02.2020 bereits das Planerfordernis erkannt und den Aufstellungsbeschluss für ein Änderungsverfahren gefasst.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24. 11.2019 für den Großteil der Grundstücke des Geltungsbereiches der 3. Teiländerung eine Optionierung ausgesprochen. Der Investor hat den nördlichen Teil bereits gekauft, die Baugenehmigung wurde unter Auflagen/Bedingungen erteilt. Mit dem Kaufvertrag für den Nordteil wurden ebenfalls die Bedingungen für eine Optionierung des Südteils festgelegt. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.3.2022 der Verlängerung des Veräußerungsverzichts zugestimmt. Sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist und die Planung im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung abgestimmt ist, wird der Kaufvertragsentwurf den Gremien zum Beschluss vorgelegt.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Ziele der Raumordnung

Im System der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen, ein Abwägungsspielraum besteht hierbei nicht. Solche Ziele werden auf der Ebene des Landes Rheinland-Pfalz im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und auf der Ebene der Region Rheinpfalz im regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, RROP 2004) formuliert.

Nach dem LEP IV gehört die Stadt Landau in der Pfalz der Siedlungsstruktureinheit „Verdichteter Raum“ an und dient somit u.a. der Entlastung hochverdichteter Räume (wie Mannheim, Ludwigshafen und Karlsruhe). Wegen der großteils ausgeräumten Agrarlandschaft wird der Raum Landau zudem der ökologischen Raumstruktur „Vorwiegender Sanierungsraum“ zugeordnet.

Als Mittelzentrum im Grundnetz mit teilweise oberzentralen Einrichtungen versorgt die Stadt Landau in der Pfalz einen Funktionsraum, der mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern (Funktionsraum des Mittelzentrums Bad Bergzabern) den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße umfasst.

Im LEP IV ist die Stadt Landau in der Pfalz aufgrund ihrer Lagegunst und des vorhandenen Gewerbesatzes als „Landesweit bedeutsamer bestehender Gewerbestandort“ dargestellt.

Eine Einordnung und Bewertung im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LEP IV in Bezug auf den Einzelhandel ist vorliegend nicht erforderlich, da die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet nicht zulässig sind und lediglich Vorhaben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (weniger als 800 m²) im Zuge der Ausweisung eines Urbanen Gebietes zulässig sind. Auch das Agglomerationsverbot (siehe Ziel 61 des LEP IV) ist vorliegend nicht von Relevanz, da weder ein Einzelbetrieb noch die Summe der geplanten Betriebe die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche) überschreiten.

Durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald wird der Raum Landau im LEP IV als Erholungsraum dargestellt. Darüber hinaus ist die Region Schwerpunktgebiet für den Freiraumschutz.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird die Stadt Landau als Mittelzentrum geführt, das teilweise oberzentrale Funktionen vorhält. Der Stadt sind zusätzlich die Siedlungsfunktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ zugewiesen. Aufgabe der Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt Wohnen ist es, über den Eigenbedarf hinaus Bauland zur Verfügung zu stellen und damit die Wanderungsbewegungen in der Region aufzufangen und auf die Orte entlang der Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs zu konzentrieren.

Der ERP stellt das Planungsgebiet als geplante „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes C25 für den Teilbereich An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße werden die übergeordneten Zielvorgaben der Raumordnung weiterhin beachtet.

5.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / LGS – 3. Teiländerung“ als zu gemischte Baufläche „M“ gekennzeichnet. Darüber hinaus wird in diesem Bereich im FNP 2030 auf eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hingewiesen.

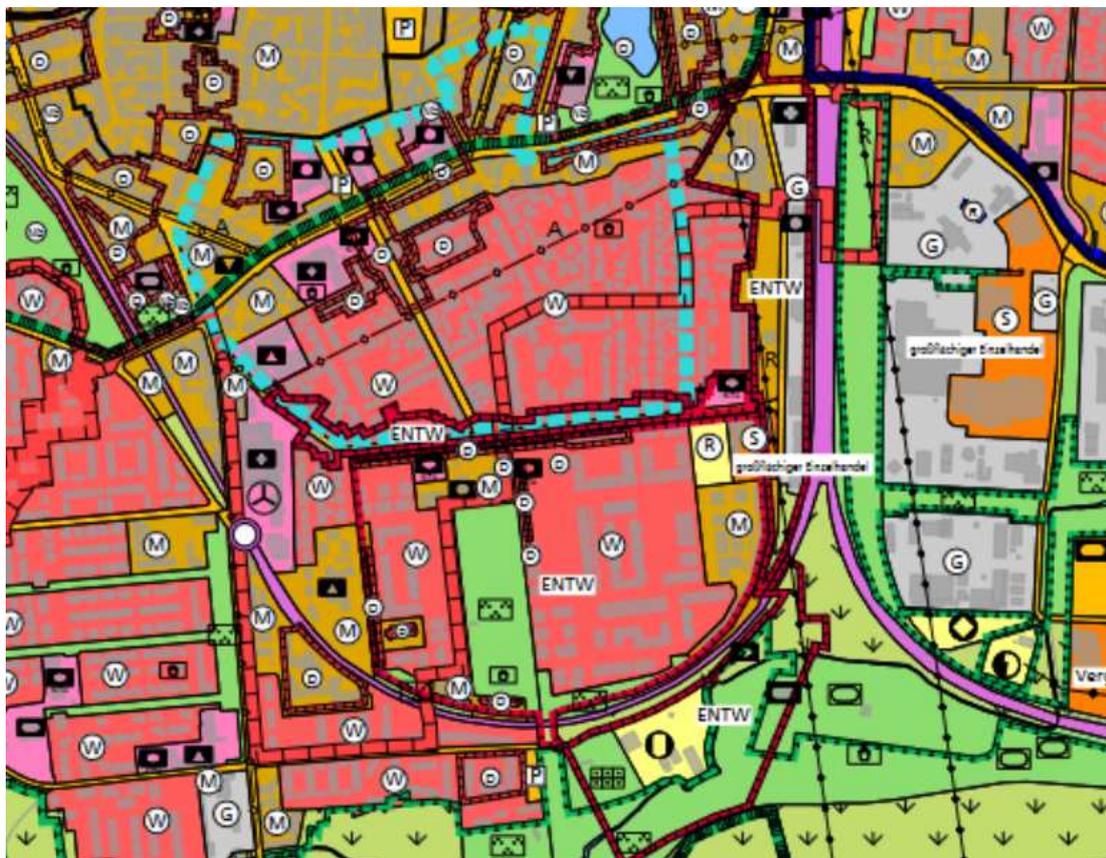


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau,
Stand: 04.11.2021

Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Osten des Plangebiets grenzen gewerbliche Bauflächen an, während im Süden weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Westlich werden im FNP 2030 Wohnbauflächen dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan, mit Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß Baunutzungsverordnung, wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

5.3. Einzelhandelskonzept der Stadt Landau

Die Zielaussagen der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2010 der Stadt Landau in der Pfalz wurden im Bebauungsplan C25 umfassend gewürdigt. Mit dem neuen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 hat es in der Landauer Sortimentsliste einige Aktualisierungen gegeben. Demnach sind insb. Angler- und Jagdartikel sowie Fahrräder aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente gewandert. Auch sind Back-, Fleisch und Reformwaren nicht mehr als nahversorgungsrelevante Sortimente aufgeführt.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2021 das Einzelhandelskonzept im Bereich Nahversorgung fortgeschrieben, um Veränderungen an Bestandsstandorten aber auch Neuansiedlungen im Stadtgebiet zu berücksichtigen. Im Bereich der Südstadt wurde im Bereich der Cornichonstraße ein Planstandort für einen potenziellen Nahversorgungsstandort mit 1.700 m² Verkaufsfläche zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der nördlichen Südstadt vorgesehen.

Seitens des Büros Junker und Kruse wurde im April 2023 eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, auf die in diesem Zuge verwiesen wird.

Die aktuelle Vorhabenplanung sieht im Bereich der 3. Teiländerung auf dem Fitter Campus ein Biomarkt mit weniger als 400 m² sowie ein Bikeshop mit integrierter Werkstatt mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche vor.

Werden die vorgenannten Planungsabsichten mit der Vereinbarkeit des Einzelhandelskonzeptes überprüft lässt sich Folgendes ableiten:

Da es sich bei dem anzusiedelnden Biomarkt um ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment handelt, ist Grundsatz 1 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau von Relevanz.

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für (kleinflächige und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich liegen.
- b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop)
- c. Ausnahme 1: Einzelhandelsbetriebe können mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage liegen, wenn sie der Nahversorgung dienen. (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung)
- d. Ausnahme 2: In **Gewerbegebieten** können zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen **Kioske** und Convenience-Shops ausnahmsweise zulässig sein.
- e. Ausnahme 3: Handwerkerprivileg / Werksverkauf

Abbildung 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau - S. 135,
Stand: 2018 mit Fortschreibung Nahversorgung im Jahr 2021

Gemäß der Ausnahme 1 sind im begründeten Einzelfall Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Bereich, da nordwestlich, west, und südwestlich größere Wohnbereiche anschließen und zudem auch eine fußläufige Erreichbarkeit aus diesen Bereichen gewährleistet ist. Darüber hinaus muss nachgewiesen werden, dass der Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung dienen muss. Dazu wird seitens des Büros Junker und Kruse die Kaufkraftabschöpfung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Der sortimentspezifische Umsatz des Gesamtvorhabens (Biomarkt mit < 400 qm) liegt bei rund 2 Mio. Euro (in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel). Gemäß Grundsatz 1, Ausnahme 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz (Fortschreibung 2020) sollten im Naheinzugsbereich (= funktionales Versorgungsgebiet) durch das Vorhaben maximal 75 % der sortimentspezifischen Kaufkraft abgeschöpft werden. Im funktionalen Versorgungsgebiet leben rund 3.500 Einwohner, die in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von 9,2 Mio. Euro verfügen. Durch das Gesamtvorhaben werden rd. 22 % der lokalen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgeschöpft. Eine Kompatibilität mit Ausnahme 1, Grundsatz 1 ist damit gegeben. Das Vorhaben eines Biomarktes mit einer Verkaufsfläche von weniger als 400 m² erfüllt eine Nahversorgungsfunktion im Sinne des Einzelhandelskonzeptes.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob der geplante Bikeshop mit weniger als 200 m² als Einzelhandelsbetrieb mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau ebenfalls entspricht.

Folgender Grundsatz ist vorliegend zu prüfen:

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment können im zentralen Versorgungsbereich liegen.
- b. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment an den definierten Ergänzungsstandorten liegen.
- c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und an den definierten Ergänzungsstandorten liegen. Nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung sind sie ggf. auch an anderen Standorten möglich.
- d. Innenstadtrelevante Randsortimente sind gem. LEP IV RP, 2008 sowie ERP, 2014 zu beschränken.
- e. Ausnahme 1: Kfz- und Motorradhandel kann ausnahmsweise außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche zulässig sein (Einzelfallprüfung, gebietsbezogene Regelung nach Bebauungsplan).
- f. Ausnahme 2: Handwerkerprivileg / Werksverkauf

Abbildung 6: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau - S. 145,
Stand: 2018 mit Fortschreibung Nahversorgung im Jahr 2021

Gemäß Grundsatz 3 c können Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortiment vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und an den definierten Ergänzungsstandorten liegen. Nach entsprechender Einzelfallprüfung sind sie ggf. auch an anderen Standorten zulässig. Zu überprüfen ist somit, ob der Bikeshop, der sich weder im zentralen Versorgungsbereich der Stadt noch an einem Ergänzungsstandort vorgesehen ist, als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb unter Beachtung einer Einzelfallprüfung auch an der Paul-von-Denis Straße realisierbar ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines sehr kleinflächigen Fahrradgeschäfts, das sich in der geplanten Verkaufsfläche (< 200 m²) deutlich von den heute üblichen größeren Fachgeschäften / Fachmärkten (Verkaufsflächen von in der Regel mindestens 800 m², häufig auch deutlich darüber) unterscheidet. Hinzu kommt, dass in der geplanten Fläche auch noch die Werkstatt inkludiert ist, so dass die Verkaufsfläche deutlich kleiner sein wird als 200 m². Mögliche (versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind daher in jedem Fall auszuschließen.

Von der gutachterlichen Einschätzung lässt sich somit ableiten, dass die geplanten Nutzungsformen eines Biomarktes und eines Bikeshops, in der geplanten Dimensionierung, mit den Zielen und Regelungen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Landau in der Pfalz vereinbar sind.

Sollten sich im Zuge des weiteren Verfahrens die Rahmenbedingungen ändern und alternative Nutzungen in Frage kommen, sind diese im Einzelfall zu überprüfen.

Durch die Planänderung wird folglich keine Veränderung gegenüber der Ursprungskonzeption vorgenommen und eine Beeinträchtigung des Zentrums oder einzelner Versorgungsstandorte nicht begründet.

Für weitere Ausführungen zu dieser Thematik wird auf die gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker Kruse von April 2023 verwiesen.

6. FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Folgende Fachgutachten wurden zum Bebauungsplan erstellt:

- Artenschutzprüfung: „Fachbeitrag Artenschutz zu dem Baugebiet C25 Konversion Süd / LGS, 3. Teiländerung „An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“, erstellt durch: Stadt Landau, Landau, Mai 2023
- Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker-Kruse zum Thema Einzelhandel im April 2023
- Wasserhaushaltsbilanz durch: IGR, Bitburg, Juni 2023
- Investoreninfo bezüglich der Altlasten durch: Alenco, Kandel/Pfalz, 2020
- Schalltechnisches Gutachten, erstellt durch: KOHNEN Berater & Ingenieure GMBH & CO. KG, Freinsheim, September 2023

Auf die Ergebnisse der Fachgutachten wird in den folgenden Kapiteln näher Bezug genommen. Folgende Fachgutachten wurden zum Ursprungsbebauungsplan erstellt oder stehen im inhaltlichen Zusammenhang mit den Planinhalten der 3. Teiländerung:

- Verkehrsuntersuchung, Modus Consult GmbH, Ulm
- Verkehrsentwicklungsplan 2016, Modus Consult Ulm GmbH, Ulm
- Rückbaumaßnahmen, Altlasten, Auffüllungen, Bodengutachten, Alenco Environmental Consult GmbH
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen, Freinsheim
- Konzeption Nahwärmeversorgung, Ingenieurbüro Schuler GmbH, Bietigheim-Bissingen, Stand November 2010

7. SCHUTZGEBIETE

7.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Besonders geschützter Biotop i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG,
- Biosphärenreservat i.S.d. § 25 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile i.S.d. § 29 BNatSchG i.V.m. § 14 LNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete i.S.d. § 26 BNatSchG,
- Nationalparke i.S.d. § 24 BNatSchG,
- Naturpark i.S.d. § 27 BNatSchG,
- Natura 2000-Gebiete i.S.d. § 32 BNatSchG,
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG,
- Naturschutzgebiete i.S.d. § 23 BNatSchG,
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Absatz 1 WHG.

Es grenzt kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet an den Geltungsbereich an, sodass Beeinträchtigungen plangebietsexterner bzw. entfernter Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

7.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete bestehen im Plangebiet nicht.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Heilquellenschutzgebiete i.S.d. § 53 WHG,
- Hochwasserentstehungsgebiete i.S.d. § 78d Absatz 1 WHG,
- Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 Absatz 2 WHG,
- Wasserschutzgebiete i.S.d. § 51 WHG i.V.m. § 54 LWG.

7.3. Denkmalschutz

Die im Boden liegende Festung Landau ist denkmalrechtlich als bauliche Gesamtanlage nach § 5 DSchG geschützt. Das Vorhaben liegt zudem teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Grabungsschutzgebiets „Festungsanlagen“ nach § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz. Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG bedürfen Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

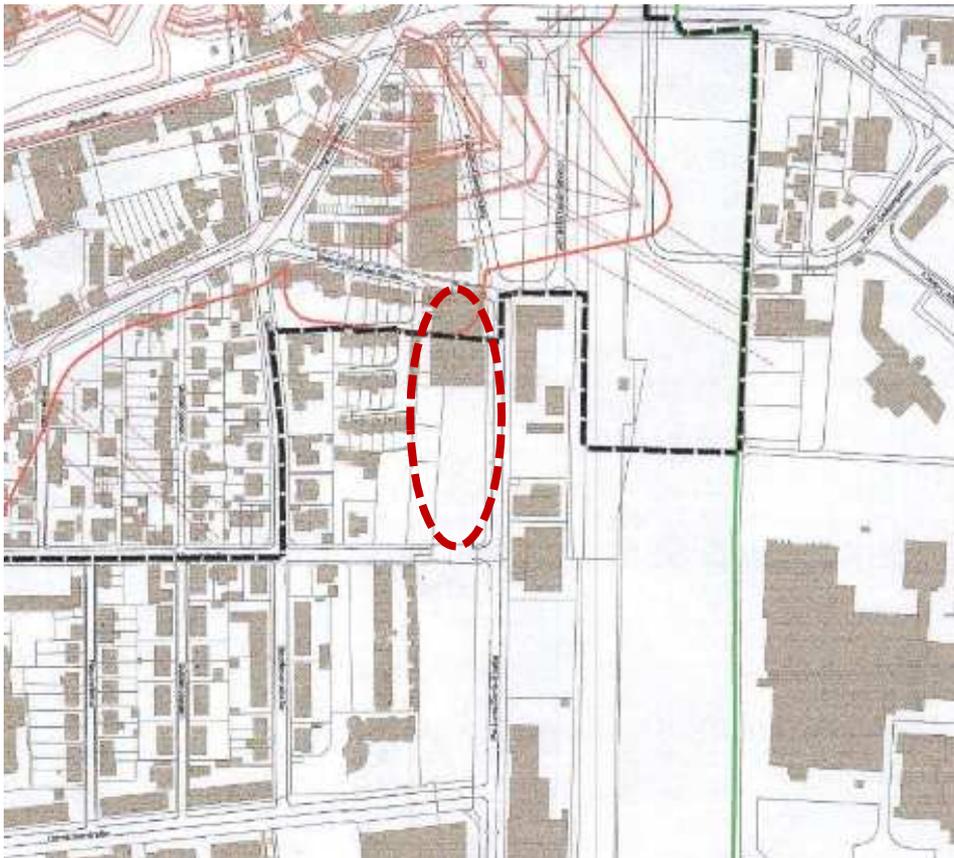


Abbildung 7: Auszug aus dem Geltungsbereich der Denkmalzone „Festungsanlagen“ und Grabungsschutzgebiet „Festungsanlagen“ (Anlage 1), Stadt Landau in der Pfalz Stand: November 2022

Bei Eingriffen in den Boden sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl S. 245) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine fortwährende Betreuung der Aushubarbeiten durch einen vom Land bestellten Archäologen erforderlich werden kann.

Aufgrund der allgemeinen Bedeutung des Denkmalschutzes in Landau, befinden sich die entsprechenden Hinweise zu den Vorgaben des Denkmalschutzes weiterhin in den Planunterlagen.

8. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

8.1. Standortalternativen

Da für das vorliegende Plangebiet der 3. Teiländerung bereits Baurecht vorliegt und im Rahmen der Konversion Süd eine Dauernutzung angestrebt wurde, ist es nach wie vor Ziel der Stadt Landau den vorliegenden Standort zu entwickeln. Standortalternativen wurden aufgrund der Änderung der Festsetzungen aufgrund der Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen.

8.2. Planungsalternativen

Für das Plangebiet wurden bereits in der Vergangenheit mit Investoren Kaufverhandlungen geführt, sodass der Stadt bereits verschiedene Entwürfe zur Entwicklung des Gebietes vorlagen.

Folgende Visualisierungen stellen den zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens abgestimmten Planungsentwurf dar:



Abbildung 8: Visualisierung Fitter Campus, hausgemacht Architekten GbR Stand: März 2023



Abbildung 9: Visualisierung Fitter Campus, hausgemacht Architekten GbR Stand: März 2023

9. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) statt wie bisher als Mischgebiet (MI) definiert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und der angestrebten Zielsetzung für dieses Plangebiet.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde die neue Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes (MU) gem. § 6a BauNVO eingeführt. Mit der Einführung des Urbanen Gebietes als neue Baugebietskategorie wurde den Kommunen ermöglicht, eine stärkere Nutzungsmischung zuzulassen und eine vertikale und horizontale Gliederung der Nutzungen vorzunehmen. Während in einem Mischgebiet die Nutzungen Wohnen und Gewerbe gleichgewichtig sein müssen, ist dies in einem Urbanen Gebiet nicht verpflichtend. Die Nutzungsmischung kann somit flexibler ausgestaltet werden. Beispielsweise kann die Wohnnutzung dominieren, während dennoch ein wahrnehmbarer Anteil an gewerblichen Nutzungen untergebracht wird.

Von dieser Möglichkeit möchte die Stadt Landau Gebrauch machen und innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Teiländerung eine gemischte Nutzung zulassen, zumal der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegt.

MU1

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im MU1 im Untergeschoss und Erdgeschoss allgemein zulässig. Um eine belebte Erdgeschossnutzung umzusetzen, ist festgesetzt, dass die Wohnnutzung entlang der Paul-von-Denis-Straße gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen ist. Auf der Rückseite des

Gebäudes auf der straßenabgewandten Seite sind im Erdgeschoss jedoch Wohngebäude zulässig, um einen Übergang zur westlich angrenzenden Wohnnutzung (außerhalb des Geltungsbereiches) zu schaffen.

In den Obergeschossen sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6a BauNVO bis auf die Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet und mögliche Lärmimmissionen, sind Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen ausgeschlossen. Um eine gastronomische Nutzung eines Teils der Dachflächen als Dachterrasse zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass oberhalb des vierten Vollgeschosses im MU 1 Schank- und Speisewirtschaften entlang der Paul-von-Denis Straße bis zu einem Abstand von max. 20 m zur Baulinie zulässig sind. Zum Schutz der Wohnbebauung wird die gastronomische Dachnutzung auf den östlichen Bereich entlang der Paul-von-Denis Straße begrenzt. Darüber hinaus ist eine Nutzung der Dachflächen im Sinne des MU zulässig. Somit sollen Dachterrassen sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht werden.

Aufgrund begrenzter Flächenressourcen und zur Sicherstellung der Unterbringung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen im MU1 sind Garagengeschosse im Untergeschoss, Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Die Unterbringung von Stellplatzflächen, integriert in das Gebäude, sorgt darüber hinaus für eine Reduzierung des innergebietlichen Verkehrs. Gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO können die Stellplätze auch nur in gewissen Bereichen der vorgenannten Geschosse untergebracht werden.

Tankstellen sind aufgrund ihres Störpotenzials und dem nicht zu vereinbarenden Platzbedarf unzulässig. Im Übrigen werden die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aufgrund des besonderen Störpotenzials und zu befürchtenden Trading-Down Effekten ausgeschlossen.

MU2

Um eine gemischte Nutzung trotz kleinteiliger Baustrukturen im MU2 zu realisieren, sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

In Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes lediglich zugelassen werden, sofern diese mit einem gesundheitlichen / sportlichen Hintergrund genutzt werden. So sieht das Vorhabenkonzept z.B. Reha in Kombination mit Übernachtungsmöglichkeiten vor. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes ist somit nur zulässig, sofern dessen Nutzung an die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gekoppelt ist.

Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung werden Vergnügungsstätten sowie Tankstellen gemäß § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, die in einem Urbanen Gebiet gem. § 6a BauNVO allgemein zulässig sind, werden vorliegend aufgrund des damit einhergehenden Bedarfes an Stellplätzen aus Platzgründen sowie aufgrund eines zu befürchtenden hohen Zu- und Abfahrtsverkehr ausgeschlossen.

Eine Dachnutzung der Dachflächen des Staffelgeschosses als Dachterrasse ist im MU2 ausgeschlossen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

GRZ

Im Ursprungsbebauungsplan C25 war bereits für den gesamten Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird mit der vorliegenden Festsetzung im MU1 und MU2 nicht überschritten.

„Die Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO ist gemäß Planeintrag folgendermaßen festgesetzt:

MU1: 0,6

MU2: 0,45“

Trotz der Teilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche wird die GRZ für das MU1 (entlang der Paul-Denis-Straße) weiterhin mit 0,6 festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden Nachbarschaftsbebauung im Westen und der vorhandenen Einfamilienhausstrukturen entlang der Mozartstraße wird die Festsetzung der GRZ mit 0,45 in Anlehnung an den Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Darüber hinaus wird dem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen beschränkt.

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 folgenden GRZ-Werten überschritten werden:

„Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu folgender Grundflächenzahl (GRZ 2) überschritten werden:

MU1: 0,9

MU2: 0,8“

Entsprechende Überschreitungen werden vorliegend 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. Besondere Nutzungskonzepte, die einen funktionellen Mehrwert für das Quartier aufweisen, wie z.B. der Schwerpunkt Sportnutzung, sollen das Grundstück im Rahmen der GRZ 2 stärker ausnutzen können.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ist für das MU2 abweichend davon eine Überschreitung der GRZ von 0,8 zulässig. Zur Ermöglichung der Nachverdichtung im MU2 inkl. Erschließung, Stellplätze und gemeinsame Unterkellerung zwischen dem MU1 und dem MU2 ist eine Überschreitung der GRZ nicht nur von 0,675 sondern von 0,8 zulässig.

Gebäudehöhe

Die Gebäude sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete und der östlich an die Paul-von-Denis-Straße angrenzenden gewerblichen Nutzungen mit einer maximalen Gebäudehöhe ausgewiesen.

Die Gebäudehöhe ist zu messen an der Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdächern die Gebäudeoberkante, bei geneigten Dächern die Firsthöhe).

Die maßgebenden unteren Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhe sind der Planzeichnung für das MU1 und MU2 zu entnehmen und in der Planzeichnung als Bezugspunkt A und B gekennzeichnet. Die beiden Bezugspunkte liegen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen. Der Bezugspunkt 143,3 m ü. NHN (A) wird dem MU1 und der Bezugspunkt B mit 143,6 m ü. NHN dem MU2 zugeordnet. Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe beträgt gemessen von den vorgenannten Bezugspunkten:

im MU1 und MU2: 13,8 m als Höchstmaß.

Im MU1:

Mit den vorliegenden Höhenfestsetzungen wird eine viergeschossige Bauweise ermöglicht. Für technische Anlagen, wie beispielsweise Kamine, Aufzugschächte, Lüfter, Antennenanlagen, Treppenhauseingänge, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die Gebäudehöhe nach § 16 Abs. 6 BauNVO bis um maximal 3,5 m überschritten werden. Technische Anlagen müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,5 m zur Gebäudekante einhalten. Zudem darf der Anteil der technischen Anlagen in Summe ihrer Grundflächen nicht mehr als 10 % des Daches ausmachen.

Auch durch Solaranlagen inkl. deren Unterkonstruktion ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um maximal 3,5 m zulässig. Zur Ermöglichung einer Nutzung der darunterliegenden Dachfläche muss die Solaranlage durch eine Pergola-ähnliche Unterkonstruktion erhöht sein. Die Seitenteile müssen offen gestaltet sein. Die Konstruktion muss licht- und luftdurchlässig sein. Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Gebäudekante einhalten. Die Fläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird nicht begrenzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Anlagen ist im MU2 nicht zulässig.

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

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone wird die Zahl der Vollgeschosse im MU1 mit 4 Vollgeschossen und im MU2 mit 3 Vollgeschossen und MU2 als Höchstgrenze festgesetzt.

Um eine größere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksflächen zu ermöglichen, mehr Wohnraum zu schaffen und dennoch Bodenressourcen zu sparen, ist es beabsichtigt, dass die ursprüngliche Festsetzung von III Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss entlang der Paul-von-Denis-Straße im MU1 auf IV-Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss geändert wird. Dementsprechend wurden auch die Höhen der baulichen Anlagen geringfügig angepasst. Aufgrund der östlich an die Paul-von-Denis-Straße angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der Festsetzung von IV Vollgeschossen im MU1 wird durch die vorliegenden Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse dennoch ein Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung hergestellt.

Um die Staffelgeschosse optisch von den Vollgeschossen zu trennen, gilt im MU1: Das oberste der 4 Vollgeschosse darf lediglich 75 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Durch die zulässigen Dachaufbauten darf kein Staffelgeschoss über dem vierten Vollgeschoss im MU1 entstehen.

9.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng an der, dem Bebauungsplan zugrundeliegenden, Vorhabenplanung.

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

Im Vergleich zur Ursprungsplanung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Abrücken der Baulinie im Bereich der Paul-von-Denis-Straße zur Gliederung des Gebäudes und zur Auflockerung der durchgehenden Raumkante entlang der Straße
- Erweiterung der Baugrenze im nordwestlichen und südwestlichen Bereich zur Ermöglichung einer Nachverdichtung
- Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters im Westen des Plangebiets zur Nachverdichtung

Da gemäß der Landesbauordnung lediglich eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch beispielsweise Balkone zulässig ist und die Baugrenzen für die beabsichtigte Bebauung eng gefasst sind, ist das Vortreten von Bauteilen über die Baugrenze ausnahmsweise bis maximal 1,5 m im MU 1 und MU2 zulässig. Um innerhalb des Quartiers auch die Erschließung des nicht-motorisierten Individualverkehrs sicherzustellen, sind außerhalb der Baugrenzen Erschließungsanlagen, wie Treppenhäuser und Fahrradrampen, die allseitig offen und nicht eingehaust oder gemauert sind, ausnahmsweise zulässig.

Um eine angemessene Dichte im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen, sind Kellergeschosse, die im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Somit werden Konzeptideen mit positivem Mehrwert für das Stadtviertel und Schwerpunkte außerhalb der Wohnnutzung (z.B. Sportnutzung) ermöglicht, wie es die Gebietskategorie des Urbanen Mischgebietes vorsieht. Gleichzeitig wird verhindert, dass stärker in Erscheinung tretende, oberirdische Gebäudeteile an dieser Stelle zulässig sind.

Um sicherzustellen, dass das oberste Geschoss an der Paul-von-Denis Straße, optisch wie ein Staffelgeschoss wirkt, wird festgesetzt, dass das oberste Geschoss entlang der Paul-von-Denis-Straße auf einer Länge von mindestens 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes um mindestens 1,0 m von der Baulinie zurücktreten muss.

Da die Baugrenzen eng gefasst sind, ist es zulässig, dass nicht überdachte Sport- und Spielflächen, wie zum Beispiel Kinderspielplätze, Sport- und Trainingsfelder aus Platzgründen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Damit kann eine ortsangepasste städtebauliche Körnung erreicht werden.

9.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Da die Tiefgaragenfläche aufgrund der Ermöglichung einer flexiblen Nutzung nicht zeichnerisch festgesetzt ist, ist in den textlichen Festsetzungen enthalten, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Um die rückwärtigen Gartenbereiche von den für die Gartennutzung problematischen Nutzungen durch Garagen und überdachte Stellplätze freizuhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den ausgewiesenen Flächen, wie z.B. für Carports zulässig.

Um die erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen unterzubringen und gleichzeitig den nicht motorisierten Individualverkehr zu fördern, sind nicht überdachte Stellplätze einschließlich Zufahrten sowie überdachte Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Für genehmigungsfreie Anlagen, wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte, wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese Anlagen für die Gartennutzung in der Regel unproblematisch sind. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind daher im gesamten Grundstücksbereich zulässig.

Da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Ver- und Entsorgung meist noch nicht im Detail geplant ist und erst im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt, ermöglicht eine Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

9.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, werden zur Vermeidung und Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe herangezogen. Das Erfordernis zur Festsetzung ergibt sich aus dem Artenschutzgutachten. Folgende Maßnahmen sind zum Schutz der Natur im Bebauungsplan festgesetzt: Umsiedlung der Mauereidechsen, der Wechselkörte und des Wechselkrötenlaichs.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Mauereidechsen und Wechselkröten erforderlich.

Die Mauereidechsen werden abgesammelt und in ein eidechsenfreundliches Habitat (Gemarkung Landau Flurstück 886/131 im Gleispark Landau) umgesetzt. Der errichtete Reptilienschutzzaun ist während der Bautätigkeit funktionstüchtig zu halten. Die Maßnahme ist mit ökologischer Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und zu dokumentieren. Durch die Herstellung eidechsenfreundlicher Strukturen im Geltungsbereich können die Tiere nach Fertigstellung des Vorhabens den Geltungsbereich wieder als Lebensraum nutzen.

Im Geltungsbereich ist zur Erleichterung des Absammelns der Wechselkröten ein attraktives Wechselkrötenlaichgewässer herzustellen. Die adulten Wechselkröten sowie der Wechselkrötenlaich sind in das Habitat auf dem Ebenberg (Gemarkung: Landau Flurstück: 1400/14) umzusiedeln.

Auf eine Festsetzung der externen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zur Umsiedlung der Wechselkröten sowie Mauereidechsen wird verzichtet. Da es sich um städtische Flächen handelt, die durch die Stadt Landau geprüft und dauerhaft in Stand gehalten werden, ist eine dauerhafte Sicherung gewährleistet.

Die Details zu den Maßnahmenfestsetzungen sind dem Artenschutzgutachten zu entnehmen. Auf Kapitel 12.1 und 9.9 wird verwiesen.

9.5.1. Anforderungen an die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Verdunstung innerhalb des Plangebietes zu erhöhen und die Abweichungen zum naturnahen Zustand des Wasserhaushaltes möglichst gering zu halten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flächenbefestigungen mit Pflaster mit breiten Fugen, Sickerpflaster oder Ähnlichem hergestellt werden. Damit eine Wasserdurchlässigkeit ist ein Abflussbeiwert von kleiner 0,3 einzuhalten.

Um besondere Nutzungsschwerpunkte zu ermöglichen, die räumlich nicht in Erscheinung treten, setzt der Bebauungsplan eine erhöhte GRZ 2 für bauliche Anlagen, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, fest. Die besondere Überschreitung der üblichen Grundstücksausnutzung ist nur möglich, wenn im Rahmen des Entwässerungsgesuches nachgewiesen werden kann, dass die angeschlossene, befestigte Fläche max. 78% der Grundstücksfläche beträgt und die Abflusskapazität von $45,3\text{l/s} (= 114\text{l}/(\text{s} \cdot \text{ha}) \cdot \text{Au})$ eingehalten werden kann. Die Vorgaben der Grundstücksentwässerung basieren auf der vorhandenen Einleitgenehmigung von Misch- und Niederschlagswasser aus dem Quartier „östliche Südstadt“ in die Queich vom 13.08.2014 sowie einer überschlägigen Überprüfung des erforderlichen Rückhaltevolumens (DIN1986-100, Gleichung 22) auf Grundlage der veränderten Festsetzungen der Bebauungsplanteiländerung.

Der Betrieb der privaten Entwässerungsanlagen und die regelmäßige Kontrolle ist durch eine befähigte Person durchzuführen, zu dokumentieren und das Ergebnis für die zuständigen Stellen der Stadt Landau vorzuhalten.

Grundsätzlich sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den aktuell gültigen DWA-Regelwerken zu erbringen (insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 138 in der aktuell gültigen Fassung).

9.5.2. Entwässerung – Zisternen

Innerhalb des Plangebietes wird zur Speicherung der Dachentwässerung die Errichtung von Zisternen mit einem Speichervolumen von 120 m³ im MU1 und 20 m³ im MU2 festgesetzt. Das dort gespeicherte Wasser soll zur Bewässerung der Grünflächen im Sommer genutzt werden.

9.5.3. Teichanlage

Neben der Flächenbefestigung aus wasserdurchlässigen Belägen ist darüber hinaus auch die Herstellung einer Teichanlage von 135 m² zu Verdunstungszwecken innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Durch den dauerhaften Wassereinstau auf dieser festgesetzten Mindestfläche kann ganzjährig der Verdunstungsvorteil genutzt werden. Der Überlauf der Zisternen kann auch an den Teich angeschlossen werden, um eine Maßnahmenkombination zu erzielen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauantragsstellung ein Entwässerungsantrag einzureichen ist, in dem die qualitativen und quantitativen Bemessungsnachweise für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-A 102 erbracht werden. Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs können von den Festsetzungen 5.3 bis 5.5 abweichende Maßnahmen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein gleichwertiger Ausgleich nachgewiesen wird.

9.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.6.1. Begrünung der Parkplatzflächen

Um eine innere Durchgrünung im Plangebiet trotz Nachverdichtung sicherzustellen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung für PKW-Stellplätze, zur Begrünung der Fahrradstellplätze und zur Begrünung der Grundstücksflächen getroffen. Auf eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Erschließungsstraße wurde vorliegend gezielt verzichtet, um eine Nachverdichtung aufgrund des Flächenzuschnittes und die Unterbringung von Stellplätzen zu ermöglichen. Zudem stellt die innere Durchgrünung sowie die weitergehenden Anpflanzfestsetzungen ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung des Baugebietes dar.

9.6.2. Fassadenbegrünung

Die Festsetzung eines gewissen Anteils an Fassadenbegrünung trägt zur Durchgrünung des Plangebietes, zur gestalterischen Aufwertung, zur Fassadengliederung und zur Entwicklung von Grünstrukturen bei.

9.6.3. Dachbegrünung

Um die Entwicklung von Biotopen, die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser als auch klimatische Wärmeentwicklungen in der Stadt zu vermeiden, wird die Begrünung der Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine mindestens extensive Dachbegrünung für die Dächer der Hauptgebäude bis zu 2/3 festgesetzt. Mit der vorliegenden Festsetzung wird gleichzeitig die Nutzung der Dachflächen sichergestellt. Darüber hinaus sind die Dachflächen von Nebenanlagen zu 100 % mindestens extensiv zu begrünen. 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. Um eine Überhitzung bereits zu Beginn des Quartiers entgegenzuwirken, wird eine großflächige Dachbegrünung festgesetzt. PV-Anlagen in Kombination sind möglich.

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

Unterhalt und Wartungen der begrüneten Dachflächen sowie der Zisternen sind vom Grundstückseigentümer wiederkehrend zu beauftragen, von einer „befähigten Person“ durchzuführen, zu dokumentieren und das Ergebnis für die zuständigen Stellen der Stadt Landau vorzuhalten.

9.7. Energiekonzept / Solarfestsetzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich so gestaltet, dass er für die von den Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. solare Strahlungsenergie, Geothermie) keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft und die Wahlfreiheit für die Bauherren bzgl. der Ausfüllung des Energiefachrechts offenhält.

Die Grundstücksgrößen und -anordnungen lassen ausreichend Möglichkeiten, Gebäude in Hinblick auf eine optimierte Nutzung von Solarenergie auf den Baugebietsflächen zu positionieren.

Die Stadt Landau in der Pfalz verfolgt mit ihren städtebaulichen Planungen das Ziel, die lokale Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien sicherzustellen. Eine entsprechende Solarrichtlinie ist im Sommer 2021 in Kraft getreten:

Die Stadt Landau in der Pfalz hat mit der Ausrufung des Klimanotstandes und den Beschlüssen eines Klimaschutz- und eines Klimaanpassungskonzeptes die Problematik des Klimawandels in ihren Fokus gerückt. Im Klimaschutzkonzept sind die städtischen Klimaschutzziele verankert. Das wichtigste Ziel ist die Senkung der energiebedingten Treibhausgasemissionen auf 4,5 CO₂ pro Kopf und Jahr bis 2030. Einen wesentlichen Anteil der Emissionen im Sektor Energie die entsteht im Zusammenhang mit der Errichtung und Nutzung von Gebäuden. Energie in Form von Strom und Wärme muss so zügig wie möglich aus erneuerbaren Quellen kommen. Berechnungen für das Landauer Klimaschutzkonzept haben gezeigt, dass Privathaushalte sowie Industrie und Gewerbe die größten Verursacher von CO₂-Emissionen sind.

Klimaschutz ist eine globale Herausforderung, die nur lokal in der Verantwortung aller bewältigt werden kann. Gebäudebestand und Neubauten sollen bis 2045 klimaneutral werden. Das bedeutet, dass schon beim Neubau auf möglichst geringe Emissionen zu achten ist und die Klimabilanzierung den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick nimmt. Die Bestandssanierung und Bestandsentwicklung folgt den selben Prinzipien, wobei der Gebäudeerhalt und damit ein möglichst langer Lebenszyklus auch im Sinne der Klimaneutralität gleichberechtigt neben gezielten Maßnahmen der Energieeinsparung stehen muss.

Die Nutzung von Gebäudedächern für die solarbasierte Energiegewinnung ist somit ein wichtiger Beitrag gebäudebezogener Klimaneutralität. Die Solarpflicht bei Neubauten stellt sicher, dass erneuerbare Energien beim Gebäudebau von Anfang an mitgedacht und umgesetzt werden. Aber auch auf dem Gebäudebestand muss die solare Energiegewinnung zum Standard werden, um die Klimaziele zu erreichen.

Entsprechend dieser Zielsetzung sind die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet mit Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom oder Wärme auszustatten.

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

Bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15 Grad ist die gesamte Dachfläche geeignet. Bei Pult-, Walm- und Satteldächern zählen die nach Ost

über Süden bis West ausgerichteten Dachflächen zur geeigneten Dachfläche. Ungünstig ausgerichtet sind Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest).

Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches zählen nicht zur geeigneten Dachfläche.

Geeignete Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

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

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

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

Von der Solarenergienutzung kann abgesehen werden, sofern Dächer zu mindestens 90% mindestens extensiv begrünt sind. Dadurch ist eine klimagerechte aber dennoch flexible Ausgestaltung der Dachflächen möglich. Eine kombinierte Nutzung der Dachfläche für Solaranlagen als auch eine Dachbegrünung ist ebenfalls baulich möglich und auch erwünscht. Diese Vorgaben entsprechen der Solarrichtlinie der Stadt, welche bei einer Dachbegrünung eine Ausnahme von der Solarpflicht vorsieht.

Die Belange des Klimaschutzes sind durch diese Festsetzungen angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter Berücksichtigung wirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die Maßnahmen sind durchführbar und verhältnismäßig. Sie belasten den Bauherren nicht unzumutbar, so dass dem Gebot der sachgerechten Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange entsprochen ist.

9.8. Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planungen

(§ 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB)

Im Jahr 2018 hat der Stadtrat der Stadt Landau das Klimaschutzkonzept mit dem Ziel der allgemeinen Senkung der energiebedingten Treibhausgasemissionen pro Kopf von 10 t/THG (1990) auf 4,5 t/THG pro Jahr bis 2030 (55 %), beschlossen.

Dieses Ziel ist nur durch eine Vielzahl von Maßnahmen (u.a. Energieeffizienz und Nutzung Erneuerbarer Energien) unter Mitwirkung der Bürgerschaft erreichbar. Die Festsetzung von Solaranlagen ist eine geeignete Maßnahme zur Erreichung dieses kommunalen Zieles.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Kommune und im Grundsatzbeschluss formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur

Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzziele geleistet.

Zusätzlich zum Klimaschutzkonzept wurde im Mai 2020 das Klimaanpassungskonzept von der Stadt Landau beschlossen. Dieses sieht für mehrere Handlungsfelder zahlreiche Maßnahmen vor, mit denen die Stadt an die zukünftigen klimatischen Veränderungen anzupassen ist, bzw. die Veränderungen abgemildert werden können.

Dazu zählen unter anderem Maßnahmen wie die Dachbegrünung von Garagen, Carports, untergeordneten Gebäudeteilen oder der Dächer auf den Hauptgebäuden. Ebenso trägt die Verminderung der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken dazu bei, das Klima zu schützen und den Wasserabfluss zu verringern. Diese beispielhaften Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und leisten somit einen Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung.

9.9. Artenschutz

Für den Ursprungsplan C25 wurden seinerzeit Maßnahmen zum Artenschutz definiert und umgesetzt. Seitens der Stadt Landau wurde zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „C25 Konversion Landau Süd/ Landesgartenschau“ ein erneutes Artenschutzgutachten erstellt, um mögliche Neuansiedelungen oder Veränderungen mit zu berücksichtigen.

Im Zuge der Bebauung kommt es zum Verlust von artenschutzrechtlich relevanten Habitatsstrukturen wie Pfützen als temporäres Laichgewässer, Stein- und Erdhaufen, standorttypische Ruderalvegetation sowie natürlichen Gehölzaufwuchs. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind von der Mauereidechse und der Wechselkröte bekannt. Bei der Umsetzung der Planung ist mit einer Tötung den artenschutzrechtlichen Vorkommen und Vögeln (Küken) möglicherweise zu rechnen.

Bezüglich der der Vögel ist zu beachten, dass die Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und 28/29. Februar, zur Vermeidung der Tötung, durchgeführt werden. Ein Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind keine weiteren Maßnahmen zu beachten, aufgrund der geringen Eingriffsgröße und der voraussichtlich gärtnerischen Nutzung eines Teils.

Bei den Mauereidechsen muss lediglich die Vermeidung des Tötungsbestandes nach § 44 BNatSchG beachtet werden, da bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes C25 der Lebensraumverlust ausgeglichen wurde und kein zusätzlicher Lebensraum verloren geht.

Für die Wechselkröte muss ein Ausgleich für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten angelegt werden. Ebenso muss der Tötungsbestand vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden laut dem Artenschutzgutachten erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

a) Mauereidechsen

- Die Instandsetzung des bestehenden bzw. die Herstellung eines Reptilienschutzzaunes um den Geltungsbereich zur Verhinderung weiterer Zuwanderung.
- Ein Absammeln und anschließendes Umsetzen, der Tiere die sich bereits auf der Fläche befinden, in ein geeignetes Habitat (Gleispark Landau, Gemarkung: Landau, Flurstück 886/131)

b) Wechselkröte

- Die Herstellung eines attraktiven Wechselkrötenlaichgewässers im Geltungsbereich.
- Eine Umzäunung des Laichgewässers mit einem Amphibienschutzzaun, inklusive angrenzender Flächen mit ausreichend Versteck- und Nahrungsstrukturen. Mit der Umzäunung soll nur eine Ansiedlung möglich sein, jedoch keine Abwanderung.
- Absammeln der adulten Wechselkröten aus dem eingezäunten Bereich und Umsiedeln in ein geeignetes Habitat.
- Umsiedeln des Wechselkrötenlaichs bzw. der jungen Wechselkröten in ein bestehendes Ausgleichsgewässer (Gemarkung Landau; Flurstück 1400/14)

Bei den Umsiedelungen der beiden Arten muss jeweils ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der SGD Süd gestellt werden. Da es sich um städtische Flächen handelt, die durch die Stadt Landau geprüft und dauerhaft in Stand gehalten werden, ist eine dauerhafte Sicherung gewährleistet.

9.10. Immissionsschutz

Auf die Ausführungen zum Thema Immissionsschutz wird in Kapitel 12.4 verwiesen.

Schallschutzmaßnahme 1: Fensterorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit

Durch die getroffene Festsetzung wird sichergestellt, dass jeder Aufenthaltsraum von Wohnungen und jeder vergleichbar schutzbedürftige Aufenthaltsraum (wie z.B. Bettenräume in Krankenhäusern oder Pflegeanstalten) an der am stärksten belasteten Ostfassade über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, das an einer lärmabgewandten Gebäudeseite gelegen ist oder durch eine Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit so geschützt ist, dass dort der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete / Urbane Gebiete eingehalten wird. Durch die beiden alternativ zulässigen Schallschutzmaßnahmen wird der Bauherr der künftigen Gebäude in der Realisierung der künftigen Wohnungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.

Durch die bauliche Ausgestaltung der künftigen Gebäude im MU 1 können insbesondere im 3. Obergeschoss Fassadenteile zurückspringen. Dies kann dazu führen, dass die Geräuschbelastung in dem obersten Geschoss geringer ist als an der aufsteigenden Fassade. Um für diese Situation keine unverhältnismäßig hohen schalltechnischen Anforderungen an die künftige Bebauung zu stellen, wird in der Festsetzung die Möglichkeit zugelassen, auf Ebene der Vorhabenzulassung den Nachweis zu erbringen, dass der für die Schallschutzmaßnahme 2 auslösende nächtliche Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird. In diesem Fall kann auf die Umsetzung der Schallschutzmaßnahme 2 verzichtet werden.

Schallschutzmaßnahme 2: Außenwohnbereiche von Wohnungen

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der künftigen Gebäude im MU 1 zu ermöglichen, sollen Außenwohnbereiche von Wohnungen an allen Gebäudeseiten zugelassen werden.

An der Ostfassade überschreiten die Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete / Urbane Gebiete am Tag. Daher sind an dieser Fassadenseite keine offenen Außenwohnbereiche in Form von Balkonen und Terrassen zulässig. Um an der Ostfassade dennoch Außenwohnbereiche realisieren zu können, setzt der Bebauungsplan die bauliche Umschließung dieser Außenwohnbereiche fest. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass innerhalb des so geschützten Außenwohnbereichs der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten wird. Die Umschließung darf aus zu öffnenden, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Durch die bauliche Ausgestaltung der künftigen Gebäude im MU 1 können insbesondere im 3. Obergeschoss Fassadenteile zurückspringen. Dies kann dazu führen, dass die Geräuschbelastung in dem obersten Geschoss geringer ist als an der aufsteigenden Fassade. Um für diese Situation keine unverhältnismäßig hohen schalltechnischen Anforderungen an die künftige Bebauung zu stellen, wird in der Festsetzung die Möglichkeit zugelassen, auf Ebene der Vorhabenzulassung den Nachweis zu erbringen, dass der für die Schallschutzmaßnahme 1 auslösende Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. In diesem Fall kann auf die bauliche Umschließung der Außenwohnbereiche verzichtet werden.

Schallschutzmaßnahmen 3: Schutz gegen Außenlärm

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume werden im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-01:2018-01 dargestellt. Diese Darstellung basiert auf den Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung des Gesamtlärms ohne Berücksichtigung einer künftigen Bebauung im Plangebiet. Somit kennzeichnen die im Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel die höchsten Belastungen im Plangebiet. Der künftige Bauherr hat anhand dieser Vorgaben den erforderlichen Schallschutz nach DIN 4109-01:2018-01 zu dimensionieren.

An den künftigen Gebäuden im Plangebiet wird durch Eigenabschirmung des jeweiligen Gebäudes eine Verminderung der Geräuscheinwirkungen an den Fassaden auftreten, die von den im Wesentlichen von Osten her einwirkenden Lärmquellen abgewandt sind. Außerdem bewirken die künftigen Gebäude im MU 1 eine Abschirmung für die Gebäude im MU 2. Um keine unverhältnismäßig hohen Anforderungen an die Außenbauteile der künftigen Bebauung zu stellen, wird in der Festsetzung die Möglichkeit zugelassen, auf Ebene der Vorhabenzulassung die maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu berechnen. Diese verminderten maßgeblichen Außenlärmpegel dürften dem Schallschutznachweis nach DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

Auch sieht die Festsetzung die Möglichkeit vor, bei einer Fortschreibung der technischen Baubestimmungen hinsichtlich des Schutzes gegen Außenlärm, die dann gelten Vorschriften anzuwenden

Schallschutzmaßnahmen 4: Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Im MU 1 und im südlichen Baufeld des MU 2 wird in der Nacht der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete / Urbane Gebiets überschritten. Zum Schutz

des ungestörten Nachtschlafs wird die Festsetzung getroffen, dass in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1: 2018-01, die zum Schlafen dienen, und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen (wie z.B. Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Krankenhäusern und Pflegeanstalten) eine fensterunabhängige Lüftung einzubauen ist. Diese Lüftung ermöglicht es den Nutzern der Schlafräume bei geschlossenem Fenster und ausreichender Belüftung ungestört Schlafen zu können. Da diese Lüftungen eine Schwachstelle für den baulichen Schallschutz der Außenbauteile sein können, sind die Lüftungsanlagen bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes nach der Ziffer 7.3 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die Festsetzung basiert auf den Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung des Gesamtverkehrslärms ohne Berücksichtigung einer künftigen Bebauung im Plangebiet. An den künftigen Gebäuden im Plangebiet wird durch Eigenabschirmung des jeweiligen Gebäudes eine Verminderung der Geräuscheinwirkungen an den Fassaden auftreten, die von den im Wesentlichen von Osten her einwirkenden Lärmquellen abgewandt sind. Außerdem bewirken die künftigen Gebäude im MU 1 eine Abschirmung für die Gebäude im MU 2. Um keine unverhältnismäßig hohen Anforderungen an den Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen zu stellen, wird in der Festsetzung die Möglichkeit zugelassen, auf Ebene der Vorhabenzulassung den Nachweis zu erbringen, dass der den Einbau der fensterunabhängigen Lüftung auslösende Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird. In diesem Fall kann auf den Einbau der Lüftungsanlagen verzichtet werden.

9.11. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Grundstücke wurden umfangreich auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen untersucht. Der östliche Teil des Geländes (Flurstück Nr. 886/157) wurde teilweise als Straße und Parkplatz genutzt. Des Weiteren führten über das Gelände drei Füllleitungen von der Kesselverladerampe des Güterbahnhofs zum Mineralölhandel „Frühmesser“. Die Entsiegelung und Sanierung des Geländes wurden in den Jahren 2018 und 2019 durchgeführt. Insgesamt kann trotz Entsiegelung und Sanierung nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Reste der alten Nutzungen im Untergrund vorhanden sind. Durch die vorhandenen Auffüllungen und die Verfüllung von Aushubbereichen wurden Baugrundeigenschaften deutlich verändert. Für die Baumaßnahmen wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

Für den größten Teil des Gebietes ist sichergestellt, dass die ehemals vorhandenen Bodenbelastungen weitestgehend beseitigt wurden. Nur in zwei Teilbereichen der Flurstücke 791/17 und 791/18 sind Restbelastungen vorhanden. Die Restbelastung im Bereich der Westgrenze des Geländes mit erhöhten Schadstoffgehalten an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) liegt unter einer nicht belasteten Bodenüberdeckung von > 3,5 m und erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 240 m². Bei der geplanten Baugrube wird kein Kontakt zu den Kontaminationen erfolgen. Eine Beeinträchtigung über den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch wird ebenfalls nicht erwartet. Von der erheblich kleineren und ebenso tiefliegenden Restbelastung durch MKW an der ehemaligen östlichen Baugrubenwand im Übergang zum Aurelisgelände geht keine Gefahr für Schutzgüter aus. Nur bei einem entsprechend tiefen Bodeneingriff sind abfallrechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Grundsätz-

lich ist davon auszugehen, dass die Restbelastungen mit der Zeit weiter zurückgehen werden da MKW und AKW natürlichen Abbauprozessen unterliegen. Weitere Einzelheiten sind dem Fachgutachten „Bodenbelastungen“ zum Bebauungsplan C 25 des Ingenieurbüros Alenco Environmental Consult GmbH vom 02.05.2011 sowie der Investoreninfo aus dem Jahr 2020 zu entnehmen.

Zum Bauantrag für den nördlichen Grundstücksteil wurden vorhabenspezifische Untersuchungen (Bericht Bauvorhaben FitterCampus, Paul von Denis-Strasse, 76829 Landau – „Umgang mit Restbelastungen der Vornutzung - Projekt Nr. 930773 - Bericht-Nr. 930773.G01 vom 18.12.2023 der RSK Alenco GmbH, Barthelsmühlring 18, 76870 Kandel / Pfalz) durchgeführt mit folgendem Ergebnis: „Für die geplante Bebauung „FitterCampus“ sind keine gesonderten Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung der bekannten Restbelastungen erforderlich. Werden bei der Aushubmaßnahme augenscheinlich belastete Bereiche angetroffen, sollte der Fachgutachter unverzüglich hinzugezogen werden.“ Der Bericht bestätigt die bekannten Annahmen aus den dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten, sodass keine tiefergehenden Festsetzungen erforderlich werden.

9.12. Wasserhaushaltsbilanz

Die im Rahmen der Bebauungsplanteiländerung aufgestellte Wasserhaushaltsbilanz ermittelt Potenziale und Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung des Wasserhaushaltes im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Mithilfe der festgesetzten Maßnahmen Dach- und Fassadenbegrünung, Regenrückhaltung über Zisternen, Teichanlage, Baumpflanzungen und Umsetzung von versickerungsfähigen Oberflächen wird trotz der Nachverdichtung im Geltungsbereich ein nahezu naturnah bebauter Referenzzustand erreicht (Abweichung 4%).

10. 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. Im vorliegenden Fall dient die Gestaltungsfestsetzung vorrangig der Förderung nachhaltiger Zwecke: In allen Teilbereichen sind Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig. Dadurch soll verhindert werden, dass metallische Substanzen im Wasser gelöst werden.

11. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN

11.1. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 1,8 ha. Folgende Flächenbilanz ergibt sich für da Plangebiet:

Flächenbezeichnung	Nutzungsteil	Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich	gesamt	8.554	100,00
Urbanes Gebiet (MU1)	gesamt	7.100	83,00
Urbanes Gebiet (MU2)	gesamt	1.454	17,00

12. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

12.1. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde bereits eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht angefertigt, welcher die Ergebnisse der Umweltprüfung darlegt. Auf die damaligen Ergebnisse wird verwiesen.

Im Zuge der 3. Teiländerung wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, welches zum Ergebnis kommt, dass eine Beschränkung der Rodungszeiten zum Schutz der Vögel und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Umsiedlung von Mauereidechsen und der Wechselkröte erforderlich sind.

Im bestehenden Bebauungsplan sind zahlreiche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf alle Schutzgüter möglichst gering zu halten. Dennoch kommt es vor allem durch die Neuversiegelung von Flächen zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Biotope, Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt sowie auf das Schutzgut Boden. Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind weniger erheblich (Schutzgut Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) oder nicht erheblich (Schutzgut Mensch). Die erheblichen Beeinträchtigungen müssen ausgeglichen werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Dies wurde jedoch auch im Zuge der Ursprungsplanung bereits bilanziert und ausgeglichen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die erhebliche Beeinträchtigung in die Teilschutzgüter Tiere sind durch Herstellung eines Reptilienschutzzaunes Zuwanderungen weiterer Eidechsen zu vermeiden. Darüber hinaus sind die auf der Fläche befindlichen Tiere abzusammeln und umzusiedeln. Hierfür ist eine Fläche im Gleispark Landau mit der Flurstücksnummer 886/131 vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine städtische Fläche, die dauerhaft durch die Stadt Landau als entsprechendes Habitat gesichert und geprüft wird. Durch die Anbringung eidechsenfreundlicher Strukturen im Geltungsbereich wird sichergestellt, dass die Mauereidechsen den Geltungsbereich nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder als Lebensraum erschließen. Als weitere Maßnahme wird die Herstellung eines Wechselkrötenlaichgewässers vor Baumaßnahme festgesetzt, um die adulten Wechselkröten im Nachgang abzusammeln und umzusiedeln. Der Wechselkrötenlaich bzw. die jungen Wechselkröten werden ebenfalls in ein bestehendes Ausgleichsgewässer umgesiedelt. Hierfür ist das Laichgewässer auf dem Flurstück 1400/14 auf dem Ebenberg vorgesehen, das 2023 durch die Stadt hergestellt wurde. Die dauerhafte Sicherung ist gewährleistet, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt und durch die Stadt Landau regelmäßig geprüft und in Stand gehalten wird. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert. Dadurch können alle erheblichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf Natur und Umwelt ausgeglichen werden. Das Vorhaben ist daher mit dem Natur- und Umweltschutz vereinbar.

12.2. Verkehr

Die Belange des Verkehrs wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes C25 umfassend berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des

Bebauungsplans C 25 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und auf Basis verschiedener Indikatoren (siedlungsstrukturelle Entwicklung, Einwohnerzahlen, Entwicklung der Mobilität etc.), das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert. 2017 wurden die Verkehrszahlen für die Gesamtstadt im Verkehrsentwicklungsplan 2016 aktualisiert und eine Entwicklung bis 2030 prognostiziert. Darin wird von einem Gesamtwachstum zwischen 2010 und 2030 von rund 4% für den Leichtverkehr und 10% für den Schwerverkehr ausgegangen. Damit ergeben sich auch in den umgebenden Straßen des Plangebietes Verkehrszunahmen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst aber lediglich Nachverdichtungsoptionen, die sich voraussichtlich nicht signifikant auf die Verkehrsentwicklung auswirken, weshalb von einer vorhabenbezogenen Verkehrsuntersuchung abgesehen wird. Die aktualisierten Zahlen aus dem Verkehrsentwicklungsplan wurden im Schallschutzgutachten berücksichtigt.

12.3. Immissionschutz – Geräusche

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das folgende schalltechnische Gutachten erarbeitet.

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“ (Bericht-Nr. 23005_gut01_230531_i1) vom 31.05.2023, KOHNEN BERATER & INGENIEURE GMBH & CO. KG

In diesem Gutachten wurden die folgenden Aufgabenstellungen untersucht.

- Straßenverkehrslärm im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Straßen
- Schienenverkehrslärm im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bahnstrecken
- Gesamtverkehrslärm im Plangebiet (Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm)
- Zunahme des Straßenverkehrslärms auf öffentlichen Straßen durch den Verkehr des Plangebiets
- Gewerbelärm im Plangebiet aufgrund von gewerblichen Schallquellen außerhalb des Plangebiets

In dem Gutachten wurden die Beurteilungspegel der unterschiedlichen Lärmarten nach dem jeweiligen Regelwerk rechnerisch ermittelt, bewertet und soweit erforderlich die notwendigen Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die Stadt Landau in der Pfalz hat die Aussagen des Gutachtens kritisch geprüft und einer eigenen Bewertung unterzogen. Die Stadt Landau in der Pfalz macht sich die Bewertungen des schalltechnischen Gutachtens zu eigen und setzt die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan um.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens dargestellt. Weitere Details können dem o. g. Gutachten entnommen werden.

Gesamtverkehrslärm (Überlagerung von Straßen und Schienenverkehrslärm)

Eingangsdaten und Beurteilungsgrundlagen

Im schalltechnischen Gutachten wurden die Geräuscheinwirkungen des Gesamtverkehrslärms aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrslärms ermittelt.

Zur Berechnung des Straßenverkehrslärms wurde die Verkehrsmenge für den Prognose Planfall VI 2030 auf Basis des Verkehrskonzepts der Stadt Landau in der

Pfalz aus dem Jahr 2017 zugrunde gelegt. Die für das Plangebiet relevanten Straßen sind die Paul-von-Denis-Straße im Osten, die Mozartstraße im Süden und die Franz-Schubert-Straße in Norden. Den Berechnungen des Straßenverkehrslärms liegt die RLS 19 zugrunde.

Zur Ermittlung des Schienenverkehrslärms wurden die Zugzahlen im Prognosejahr 2030 in Ansatz gebracht. Der Schienenverkehrslärm wurde anhand der Schall 03 aus dem Jahr 2014 ermittelt.

Die Beurteilungspegel im Plangebiet wurden für 2 Szenarien untersucht. Das Szenario 1 berücksichtigt keine künftige Bebauung im Plangebiet. Wohingegen im Szenario 2 eine mögliche Bebauung im Plangebiet anhand der Genehmigungsplanung für das Bauvorhaben FitterCampus beispielhaft untersucht wurde.

Die Beurteilungspegel des Straßen- und des Schienenverkehrslärms wurden energetisch zum Gesamt Beurteilungspegel Verkehrslärm überlagert.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen erfolgt ausgehend von der DIN 18005.

Berechnungsergebnisse

Szenario 1 (ohne Bebauung im Plangebiet)

Beurteilungszeitraum Tag (06.00 - 22.00 Uhr)

Im MU 2 und im westlichen Teil des MU 1 wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete/Urbane Gebiete von 60 dB(A) eingehalten. Der niedrigste Beurteilungspegel auf den überbaubaren Flächen beträgt 55 dB(A).

Im östlichen Teil des MU 1 beträgt der Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A). Der Orientierungswert wird um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)

Im nördlichen Baufeld des MU 2 wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete/Urbane Gebiete von 50 dB(A) eingehalten. Im südlichen Baufeld des MU 2 beträgt der Beurteilungspegel 50 – 52 dB(A) . Der Orientierungswert wird um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Im Baufeld des MU 1 beträgt der Beurteilungspegel 51 – 56 dB(A) . Der Orientierungswert wird um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Szenario 2 (mit beispielhafter Bebauung im Plangebiet)

Beurteilungszeitraum Tag (06.00 - 22.00 Uhr)

An den Gebäuden im MU 2 beträgt der Beurteilungspegel 43 bis 57 dB(A) . Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete/Urbane Gebiete von 60 dB(A) wird an allen Fassaden um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

An dem Gebäude im MU 1 beträgt der Beurteilungspegel an der zur Paul-von-Denis-Straße und den Bahngleisen zugewandten Ostfassade im EG – 2. OG, 62 – 64 dB(A). Im 3. OG beträgt der Beurteilungspegel 57 – 63 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete/Urbane Gebiete von 60 dB(A) wird an den aufsteigenden Fassadenteilen um bis zu 4 dB(A) überschritten. An den zurückspringenden Fassaden im 3. OG wird der Orientierungswert um 3 dB(A) unterschritten. An der Nord- und Südfassade beträgt der Beurteilungspegel 57 - 61 dB(A). Der Orientierungswert wird weitgehend eingehalten.

An der Westfassade beträgt der Beurteilungspegel 43 - 54 dB(A). Der Orientierungswert wird um mindestens 6 dB(A) sehr deutlich unterschritten.

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)

An den Gebäuden im MU 2 beträgt der Beurteilungspegel 36 bis 50 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete/ Urbane Gebiete von 50 dB(A) wird an allen Fassaden eingehalten und z.T. deutlich unterschritten.

An dem Gebäude im MU 1 beträgt der Beurteilungspegel an der zur Paul-von-Denis-Straße und den Bahngleisen zugewandten Ostfassade im EG – 2. OG 54 – 57 dB(A). Im 3. OG beträgt der Beurteilungspegel 49 – 56 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete/ Urbane Gebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A) überschritten.

An der Nord- und Südfassade beträgt der Beurteilungspegel 50 - 54 dB(A). Der Orientierungswert wird um bis zu 4 dB(A) überschritten.

An der Westfassade beträgt der Beurteilungspegel 36 - 47 dB(A). Der Orientierungswert wird um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen insbesondere der nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ist ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Hierzu stehen die folgenden grundsätzlichen Maßnahmen zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen
- Differenzierte Baugebietsausweisungen
- Bau von Schallschutzwänden und -wällen
- Entwicklung einer schalltechnisch-städtebaulich optimierten Baustruktur
- Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen
- Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit
- Orientierung der Außenwohnbereiche
- Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen
- Fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Im schalltechnischen Gutachten wurden die Schallschutzmaßnahmen bewertet. Diese Bewertung hat die Stadt Landau in der Pfalz geprüft und sich zu eigen gemacht.

Einhalten von Mindestabständen

Um die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplans wirtschaftlich sinnvoll entwickeln zu können, wird es erforderlich, für das Plangebiet eine ausreichende Dichte zu erreichen. Daher können die geplanten Gebäude nicht beliebig weit von den pegelbestimmenden Schallquellen abrücken. Dies gilt umso mehr, da das Plangebiet nur eine geringe Tiefe hat. Die Planung verortet im MU 1 die überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Teil des Plangebiets. Hierdurch werden die westlichen Bereiche des Plangebiets durch die künftigen Gebäude gegen den Verkehrslärm der Paul-von-Denis-Straße und den Bahngleisen abgeschirmt. Dies gilt auch für die Westfassaden der künftigen Gebäude im MU 1.

Ein Verschieben der Gebäude in den östlichen Teil des Plangebiets würde die Verortung Grundstücksfreiflächen im Osten der künftigen Gebäude zur Folge haben, diese wären dann durch den Verkehrslärm der Paul-von-Denis-Straße und der Bahngleise beaufschlagt.

Daher ist die Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen im zu ändernden Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht bereits optimiert.

Ausweisung weniger schutzbedürftigen Nutzungen

Der Bebauungsplan „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teilländerung“ sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO vor. Hierdurch soll ein attraktives gemischt genutztes Stadtquartier ermöglicht werden. Damit entspricht die Gebietsart im Wesentlichen dem im Ursprungsbebauungsplan „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ bisher ausgewiesenen Mischgebiet. Ein wichtiges Planungsziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Möglichkeit zur Verdichtung der Wohnbebauung und zur Realisierung einer größeren Zahl von Wohneinheiten.

Die Ausweisung einer weniger schutzbedürftigen Gebietsart wie z. B. einem Gewerbegebiet entspricht nicht den oben genannten städtebaulichen Zielen. Außerdem würden sich hierdurch möglicherweise Konflikte mit den westlich angrenzenden vorhandenen Wohngebieten ergeben. Für gewerbliche Nutzung stehen außerdem Gewerbefläche östlich der Paul-von-Denis-Straße zur Verfügung.

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Schallschutzwände und – wälle)

Die pegelbestimmenden Verkehrslärmquellen sind die Paul-von-Denis-Straße und die Bahngleise im Osten des Plangebiets.

Aufgrund der nur geringen Tiefe des Plangebiets stehen keine Flächen zur Verfügung um entlang der Paul-von-Denis-Straße aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden und Erdwällen vorzusehen. Außerdem müssten diese Schallschutzmaßnahmen eine sehr große Höhe haben, um ein unmittelbar benachbartes 4-geschossiges Gebäude auch in den Obergeschossen zu schützen. Darüber hinaus soll die Zufahrt zu künftigen Tiefgaragen von der Paul-von-Denis-Straße erfolgen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen würden somit auch der Entwurfsidee des Ursprungsbebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ widersprechen. Diese Planung sah entlang der Paul-von-Denis-Straße eine geschlossene Bebauung entlang der Straßenkante vor, die den Straßenraum und den Übergang zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet definiert. Ein Abrücken von dieser Straßenkante hätte erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Situation entlang dieser Straße.

Eine Realisierung von Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahngleise hätte nur eine geringe Wirksamkeit, da die Geräuscheinwirkungen aufgrund der unmittelbar zum Plangebiet gelegenen Paul-von-Denis-Straße nicht abgeschirmt würden. Außerdem stehen der Stadt Landau in der Pfalz keine Grundstücksflächen zur Verfügung, auf denen gleisnah eine Schallschutzwand realisiert werden könnte.

Entwicklung einer schalltechnisch-städtebaulich optimierten Baustruktur

Die im Bebauungsplan für das MU 1 festgesetzte Baustruktur ist schalltechnisch-städtebaulich bereits optimiert. Durch eine geschlossene, 4-geschossige Bebauung wird eine wirksame Abschirmung der Verkehrsgeräusche der Paul-von-Denis-Straße und der Bahngleise erreicht. Hierdurch entstehen ruhige Flächen westlich des Riegelgebäudes. Von der Eigenabschirmung des künftigen Gebäuderiegels profitieren auch die Westfassade des Gebäuderiegels selbst sowie die künftigen Gebäude im MU 2.

Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäuderiegel wird außerdem eine deutliche Verminderung des Verkehrslärms in den östlich des Plangebiets gelegenen vorhandenen Wohngebieten erreicht.

Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit

Aufgrund der günstigen Orientierung der künftigen Gebäude im MU 2 im Schallschatten des Gebäudes im MU 1 können in alle Himmelsrichtungen Aufenthaltsräume von Wohnungen ohne besondere Schallschutzmaßnahmen orientiert werden.

Durch die Ausbildung des geschlossenen Gebäudesiegels im MU 1 wird eine geringe Geräuschbelastung an der Westfassade des Gebäudes gewährleistet, zu der hin die Aufenthaltsräume der Wohnungen orientiert werden können.

An der Ostfassade ist die Geräuschbelastung ungünstiger als an der Westfassade. Da weder am Tag noch in der Nacht die Schwelle der grundrechtlichen Zumutbarkeit bzw. der Gesundheitsgefahr erreicht wird, ist eine zwingende Festsetzung zur Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht erforderlich.

Die Schwelle zur grundrechtlichen Zumutbarkeit und zu Gesundheitsgefahr wird spätestens beim Erreichen der Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Geräuschbelastung an der Westfassade des Gebäudes im MU 1 liegen mit Beurteilungspegeln von maximal 64 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht deutlich unter den genannten Werten.

Da in der Nacht der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Urbane Gebiete von 54 dB(A) empfiehlt das schalltechnische Gutachten die folgende Schallschutzmaßnahme, die im Bebauungsplan als Schallschutzmaßnahme 1 in der textlichen Festsetzung Ziffer 7.1 umgesetzt wird.

Schallschutzmaßnahme 1

An den nach Osten orientierten Außenwänden der Gebäude im MU 1 ist die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1: 2018-01 und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen (wie z.B. Übernachtungsräume in Pflegeanstalten und Krankenhäusern) nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet

oder

2. wenn mindestens ein zu öffnendes Fenster des betroffenen schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip

der 2-Schaligkeit, wie z.B. eine vorgehängte Glasfassade, einen Wintergarten, eine verschiebbare verglaste Loggia, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt ist, und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Orientierung der Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie z. B. Terrassen, Balkone, Wohngärten

Die Außenwohnbereiche sind nur am Tag schutzbedürftig. In diesem Zeitbereich wird im westlichen Teil des MU 1 der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete / Urbane Gebiete aufgrund des Verkehrslärms der Paul-von-Denis-Straße und der Bahngleise überschritten.

Aufgrund der günstigen Orientierung des Plangebietes wird an den künftigen Gebäuden im MU 1 und MU 2 die überwiegende Zahl der Außenwohnbereiche an Fassaden realisiert werden, die von den relevanten Schallquellen Paul-von-Denis-Straße und Bahngleisen abgewandt sind. Dennoch wird ein Teil der Außenwohnbereiche von Wohnungen und ggf. von Krankenhäusern, Pflegeheimen und vergleichbar schutzbedürftiger Nutzungen, an der Ostfassade des Gebäudes im MU 1 vorgesehen werden. Zum Schutz dieser Außenwohnbereiche empfiehlt das Gutachten die nachfolgend beschriebene Schallschutzmaßnahme 2, die im Bebauungsplan als in der textlichen Festsetzung Ziffer 7.2 umgesetzt wird.

Schallschutzmaßnahme 2

An den nach Osten orientierten Außenwänden der Gebäude im MU 1 ist die Errichtung von Außenwohnbereichen von Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen nur dann zulässig, wenn diese mit umseitigen Verglasungen oder einer Kombination von Glaselementen mit sonstigen Materialien ausgestattet sind. Die Umschließung muss im geschlossenen und funktionsfertig eingebauten Zustand im gesamten ein bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01 von 10 dB erreichen. Die Umschließung darf aus zu öffnenden, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Diese Fassung der DIN 4109-1 ist in Rheinland-Pfalz derzeit als Technische Baubestimmung eingeführt.

Alle Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind so zu dimensionieren, dass in den Räumen keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen.

Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm empfiehlt das Gutachten die folgende Schallschutzmaßnahme 3, die in der textlichen Festsetzung Ziffer 7.3 umgesetzt wird.

Schallschutzmaßnahme 3

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1: 2018-01 mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.

Fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im MU 1 und auf der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche im MU 2; wird ohne Berücksichtigung der künftigen Bebauung (Szenario 1) im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) der Orientierungswert für Mischgebiete/urbane Gebiete flächendeckend überschritten.

Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs im Inneren der künftigen Gebäude wird als Schallschutzmaßnahme empfohlen, für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Hierdurch wird dem künftigen Bewohner ermöglicht, ungestört bei geschlossenem Fenster und damit in einem ruhigen Innenraum mit ausreichender Belüftung schlafen zu können. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der fensterunabhängigen Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen empfiehlt das Gutachten die folgende Schallschutzmaßnahme 4, die in den textlichen Festsetzungen Ziffer 7.4 umgesetzt wird.

Schallschutzmaßnahme 4

Im MU 1 und auf dem südlichen Baufeld im MU 2 ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1: 2018-01, die zum Schlafen dienen, und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen (wie z.B. Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten) eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile (Schallschutzmaßnahme 3) zu berücksichtigen.

Zunahme Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Straßen

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ wurde die Zunahme des Straßenverkehrslärms aufgrund der künftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und bewertet sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Dabei wurden auch die zusätzlichen Verkehre aufgrund der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ eingestellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ festgesetzte Art und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weichen nicht relevant von denen des im Ursprungsbebauungsplan „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ festgesetzten Mischgebiet ab.

Durch die im Ursprungsbebauungsplan „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ festgelegten Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

wird daher auch eine Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehre aufgrund der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ gewährleistet. Somit sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Gewerbelärm

Eingangsdaten und Beurteilungsgrundlagen

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms im Plangebiet sind die folgenden Schallquellen außerhalb des Plangebiets relevant.

Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans „C25 Konversion Süd / Landesgartenschau“, für die der Bebauungsplan Emissionskontingente und Zusatzkontingente nach DIN 45691 festsetzt, und

vorhandene Gewerbebetriebe und Gewerbegebiete östlich der Bahnstrecken (Gewerbegebiet westlich der Jeanne - d'Arc – Kaserne, Gewerbegebiet Gulden-gewann und Gewerbegebiete und Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans D9 Änderung).

Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet erfolgte anhand der TA Lärm. Wie für den Straßenverkehrslärm wurde der Beurteilungspegel für die Szenarien 1 und 2 ermittelt. Die Beurteilung der Beurteilungspegel erfolgt an der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bewertet.

Berechnungsergebnisse

Szenario 1 (ohne Bebauung im Plangebiet)

Beurteilungszeitraum Tag (06.00 - 22.00 Uhr)

Im Baufeld des MU 1 beträgt der Beurteilungspegel 57 - 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A) wird eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) wird um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

In den Baufeldern des MU 2 beträgt der Beurteilungspegel 56 - 57 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wird um 3-4 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert wird um mindestens 6 dB(A) deutlich unterschritten.

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)

Im Baufeld des MU 1 beträgt der Beurteilungspegel 43 - 45 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 45 dB(A) wird eingehalten.

In den Baufeldern des MU 2 beträgt der Beurteilungspegel 42 - 43 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Szenario 2 (mit beispielhafter Bebauung im Plangebiet)

Beurteilungszeitraum Tag (06.00 - 22.00 Uhr)

An dem Gebäude im MU 1 beträgt der Beurteilungspegel an der Ostfassade 57 – 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A) wird eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) wird um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

An der Nord- und Südfassade beträgt der Beurteilungspegel 52 - 57 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wird um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird um mindestens 6 dB(A) deutlich unterschritten.

An der Westfassade beträgt der Beurteilungspegel 39 - 53 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wird um mindestens 7 dB(A) und der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) sehr deutlich unterschritten.

An den Gebäuden im MU 2 beträgt der Beurteilungspegel 39 bis 55 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wird um mindestens 5 dB(A) und der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 8 dB(A) deutlich unterschritten.

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)

An dem Gebäude im MU 1 beträgt der Beurteilungspegel an der Ostfassade 43 – 45 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 45 dB(A) wird eingehalten.

An der Nord- und Südfassade beträgt der Beurteilungspegel 37 - 43 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

An der Westfassade beträgt der Beurteilungspegel 24 - 39 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird um mindestens 6 dB(A) sehr deutlich unterschritten.

An den Gebäuden im MU 2 beträgt der Beurteilungspegel 25 bis 41 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet werden keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.

Bauvorhaben FitterCampus

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ soll nach derzeitigem Stand das Bauvorhaben FitterCampus realisiert werden. Das Bauvorhaben untergliedert sich in einen Teil Nord und einen Teil Süd. Für die beiden Bauabschnitte wurden bereits Bauanträge gestellt. Für den Bauantrag Teil Nord wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Für den Bauantrag Teil Nord liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Im Gutachten zum Bauantrag Teil Nord wurden zum einen die auf das Bauvorhaben einwirkenden Geräuscheinwirkungen untersucht. Außerdem wurden die Geräuscheinwirkungen an der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung im Norden, Süden und Westen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ ermittelt und bewertet, die von den Schallquellen des Bauvorhabens ausgehen. Hierbei handelt es sich um den Gewerbelärm aufgrund gewerblicher Nutzungen einschließlich deren Stellplätze, den Sportlärm aufgrund der Sportanlagen einschließlich deren Stellplätze sowie den Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze der Wohnungen auf dem Baugrundstück des FitterCampus Teil Nord.

Gewerbelärm

In Gutachten zum Bauantrag wurden die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens hinsichtlich des Gewerbelärms untersucht. Dabei wurde sowohl die Zusatzbelastung aufgrund der gewerblichen Quellen im Plangebiet als auch die Vorbelastung durch die gewerblichen Quellen außerhalb des Plan-

gebiets in die Untersuchung eingestellt. Im Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl an dem eigenen Bauvorhaben als auch an den vorhandenen Wohngebäuden außerhalb des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ sowie den künftigen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet eingehalten werden. Die dazu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Sportlärm

Im Gutachten wurden darüber hinaus die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund des Sportlärms im Wesentlichen aufgrund der Sportfläche auf dem Dach des Gebäudes ermittelt und bewertet. Im Gutachten wurde hinsichtlich des Sportlärms der Nachweis erbracht, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ eingehalten werden. Die dazu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls Gegenstand der Baugenehmigung.

Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze der Wohnungen

Die schalltechnischen Auswirkungen der Stellplätze der Wohnungen in der Tiefgarage wurden ebenfalls im Gutachten untersucht. Es wurde der Nachweis erbracht, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ eingehalten werden. Die hierzu notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Baugenehmigung enthalten.

Übertragung der Untersuchungsergebnisse zum Bauantrag FitterCampus Teil Nord auf den Bebauungsplan „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse für den Bauantrag FitterCampus Teil Nord kann der Rückschluss getroffen werden, dass aufgrund der vorhandenen und der künftigen Schallquellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung“ keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans hervorgerufen werden. Nach Aussage des Gutachtens kann die schalltechnische Verträglichkeit für den Bauantrag FitterCampus Teil Süd auf Ebene der Baugenehmigung erreicht werden. Im Zuge der Baugenehmigung ist es möglich, all diejenigen Schallschutzmaßnahmen zu definieren, die zum Einhalten der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung erforderlich sind.

Die jeweilige Genehmigungsplanung für die Bauvorhaben FitterCampus Teil Nord und Teil Süd berücksichtigt bereits, die im vorliegenden Bebauungsplan zum Schutz gegen den Gesamtverkehrslärm festgesetzten Schallschutzmaßnahmen 1 bis 4.

12.4. Immissionsschutz – Erschütterungen

Auf den Ursprungsbebauungsplan wird verwiesen. Die Regelungen zu den möglichen Erschütterungen und entsprechenden Maßnahmen wurden in die Änderungsplanung überführt.

12.5. Kampfmittel

Die Fläche wurde seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans C25 untersucht und teilweise von Kampfmitteln befreit. Eine Kampfmittelfreiheit kann daher aufgrund der Untersuchungen des Büros Hettmannsperger Spezialtiefbau GmbH aus dem Jahr 2019 für einen Großteil der Fläche zukünftige Nutzungen unterstellt 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.

13. PLANUMSETZUNG

13.1. Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur wird weitestgehend auf die Belange verwiesen, die im Zuge der Ursprungsplanung abgestimmt wurden. An der Systematik der Ver- und Entsorgung hat sich nichts Wesentliches verändert.

Wasserversorgung und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung des Plangebietes wird über bestehende Leitungen sichergestellt.

Niederschlagsentwässerung

Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke wird, sofern es nicht in Zisternen oder die Teichanlage eingeleitet wird, über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Entwässerung ist somit im Trennsystem vorgesehen. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss an der Paul-von-Denis-Straße erfolgen, da dort das Trennsystem verlegt ist. Auf dem Grundstück sind Hausanschlussschächte für Schmutz- und Regenwasser vorzusehen. Diese Hausanschlussschächte sind dauerhaft zugänglich zu halten. Die zulässige Einleitmenge ist auf max. 114 l/(s*ha) bezogen auf die angeschlossene undurchlässige Fläche Au zu begrenzen und durch hydraulische Berechnungen nachzuweisen.

Der Betrieb der privaten Entwässerungsanlagen und die regelmäßige Kontrolle durch eine befähigte Person durchzuführen, zu dokumentieren und das Ergebnis für die zuständigen Stellen der Stadt Landau vorzuhalten. Bei der Planung von Anlagen der technischen Versickerung sind die Vorgaben der Anlage 6 „Investoreninfo zu Altlasten“ zu berücksichtigen.

Wärmeversorgung

Die Energiegewinnung erfolgt nachhaltig über das örtliche Fernwärmenetz, sowie einer Luftwasserwärmepumpenanlage.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird über die bestehenden Straßen (Paul-von-Denis-Straße und Mozartstraße) angrenzend an das Plangebiet sichergestellt.

13.2. Bodenordnung

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist bereits an einen privaten Investor verkauft worden. Der südliche Teilbereich ist im Eigentum der Stadt. Für den südlichen Teilbereich liegt der Stadt jedoch eine Optionierung vor. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.3.2022 der Verlängerung des Veräußerungsverzichts zugestimmt. Sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist und

die Planung im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung abgestimmt ist, wird der Kaufvertragsentwurf den Gremien zum Beschluss vorgelegt.

13.3. Monitoring

Die Durchführung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird im Rahmen einer Umweltbaubegleitung überwacht.

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzprüfung: „Fachbeitrag Artenschutz zu dem Baugebiet C25 Konversion Süd / LGS, 3. Teiländerung „An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“, erstellt durch: Stadt Landau, Landau, Mai 2023

Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme zum Thema Einzelhandel durch das Büro Junker und Kruse im April 2023

Anlage 3: Wasserhaushaltsbilanz durch: IGR, Bitburg, Juni 2023

Anlage 4: Investoreninfo bezüglich der Altlasten durch: Alenco, Kandel/Pfalz, 2020

Anlage 5: Schalltechnisches Gutachten, erstellt durch: KOHNEN Berater & Ingenieure GMBH & CO. KG, Freinsheim, September 2023