

Stadt Landau in der Pfalz

Flächennutzungsplan 2010

**14. Teiländerung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Beschlussfassung vom September 2011



Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL)
Projektteilung Landesgartenschau 2014
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

Bearbeiterin: Frau Letz, Herr Kamplade

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S 365), zuletzt geändert bzw. neu gefasst durch Art. 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. 2009, S.358)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVBl. 2009, S. 2542)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl S. 387)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 11 Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl I S. 1728)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 Gesetz vom 20. Oktober 2010 (GVBl. 2010 S. 319)
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. 2004, S. 3214)
11. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBSchV) vom 12. Juli 1999, zuletzt geändert durch Art. 16 Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. 2010, S. 299)

Hinweis:

Die aufgrund redaktioneller Änderungen vorgenommenen Ergänzungen wurden bei Herausnahme von Textteilen ~~durchgestrichen~~. Neu aufgenommene Textteile wurden unterstrichen.

1. Lage / Abgrenzung des Planungsgebietes

Der rund 0,7 ha große Planungsbereich der 14. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz befindet sich im Nordosten des ehemaligen Kasernengeländes Estienne et Foch im südlichen Stadtgebiet von Landau, am östlichen Ende der Cornichonstraße.

Im Zuge des in Entwicklung befindlichen angrenzenden Wohnparks am Ebenberg wird der Standort eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das kommunale Verkehrsnetz durch den ersten Ausbauabschnitt der Süderschließung erhalten. In südöstlicher Richtung wird – vorbehaltlich abschließender Gremienbeschlüsse – eine Fahrrad- und Fußgängerbrücke die Überquerung der Bahntrasse in Richtung Gewerbegebiet „Guldengewann / Am Messegelände“ ermöglichen. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung wird der Standort im Wesentlichen von einer typisch städtischen Mischung aus Wohnen und anderen Mischgebietsnutzungen umgeben sein. Im Osten verläuft hinter einem ca. 35m breiten Streifen mit gewerblicher Gebietsausweisung die Bahntrasse Landau – Pirmasens / Karlsruhe. Die direkt süd-, südwestlichen und westlichen Nutzungen (Gewerbe, Wohnpark am Ebenberg) werden sich zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens in Entwicklung (Verdichtung) und Realisierung befinden.

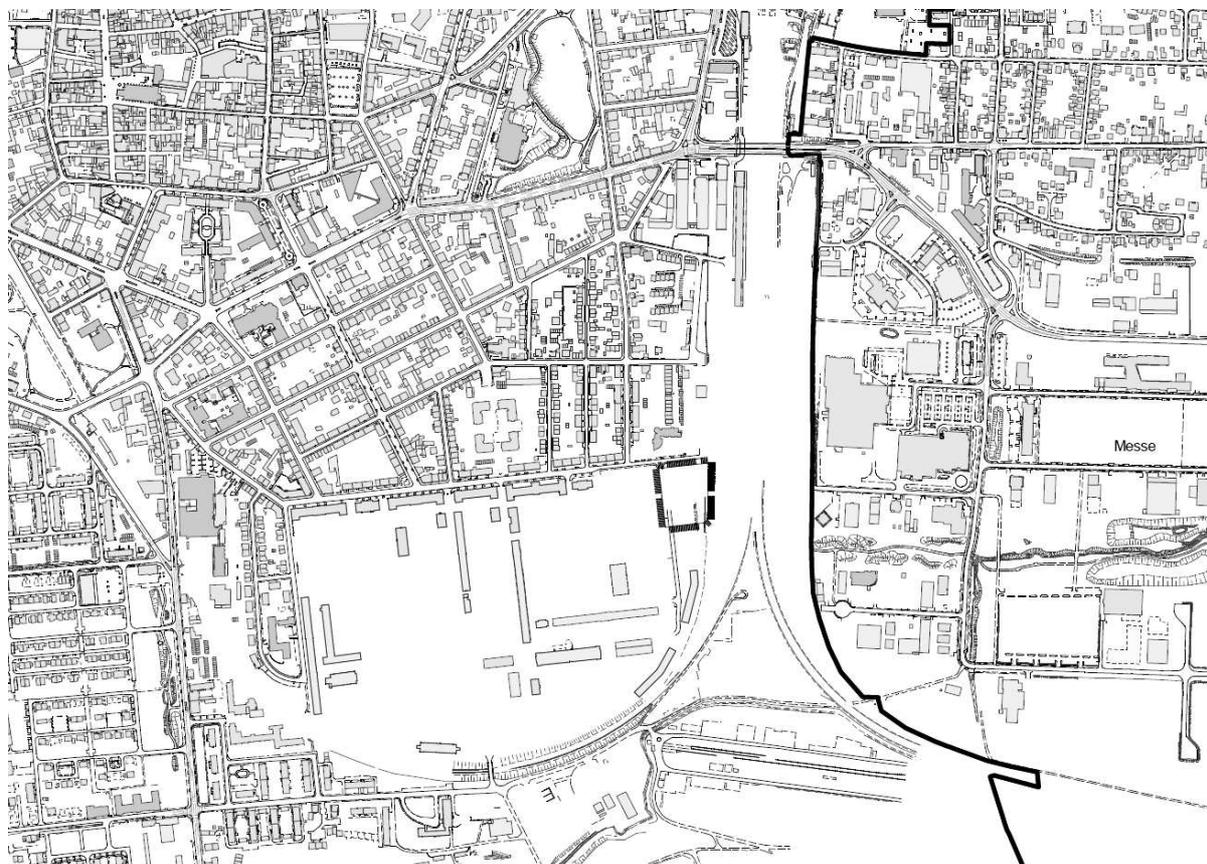


Abb.: Lage des Geltungsbereiches der 14. FNP-Änderung

2. Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

Mit dem in Aufstellung (Stand Vorentwurf, November 2010) befindlichen Bebauungsplan C25 „Konversion Landau-Süd / Landesgartenschau“ soll Planrecht für den „Wohnpark am Ebenberg“, die umgebenden Nutzungen, Erschließungsanlagen und die Landesgartenschau 2014 geschaffen werden. Unter anderem möchte die Stadt Landau für den dort neu entstehenden Wohnpark und die angrenzenden südlichen Stadtteile Landaus die Nahversorgung sichern und weist in Form einer Angebotsplanung im Bebauungsplan C25 einen großflächigen Einzelhandelsstandort aus.

Der Einzelhandelsstandort war zum Zeitpunkt der letzten FNP-Fortschreibung nicht ausreichend konkretisiert und wurde erst im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Rahmenplan Estienne et Foch als ein Entwicklungsziel festgehalten und verortet. Daher deckt sich die aktuelle Darstellung im FNP (Mischgebietsfläche) nicht mit dem auszuweisenden Sondergebiet für ~~den~~ Einzelhandelsstandort das Nahversorgungszentrum das nahversorgungszentrum im Bebauungsplanvorentwurf.

Mit der 14. FNP-Änderung wird dem § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Das Verfahren wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren C25 „Konversion Landau-Süd / Landesgartenschau“ durchgeführt.

3. Übergeordnete Planung

Zur Ausweisung einer Sonderbaufläche für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind die übergeordneten Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben und raumordnerische Ziele zu beachten.

Ziele und Grundsätze des LEP IV:

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) stellt den Ordnungs- und Gestaltungsrahmen für die räumliche Gesamtentwicklung von Rheinland-Pfalz dar. Es ist auf Langfristigkeit angelegt und enthält die Ziele und Grundsätze der Landesplanung zur nachhaltigen Raumentwicklung (§ 7 Abs. 1 LPIG). Die Landesregierung erklärte das Landesentwicklungsprogramm IV durch Rechtsverordnung am 07. Oktober 2008 für verbindlich (§ 8 Abs. 1 Satz 7 LPIG). Es formuliert für die Kommunen, die Regionen und die Landesverwaltung einen verbindlichen Rahmen. Die abgestuften Planungsebenen wie Regional- und Flächennutzungsplanung sind für die Ausgestaltung verantwortlich. Der Rahmen wird durch formulierte Grundsätze und Ziele abgesteckt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Gemeinden zu beachten sind.

Im LEP IV ist Landau als kooperierendes Mittelzentrum und landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt dargestellt. Landau liegt innerhalb landesweit bedeutsamer

Bereiche für die Landwirtschaft, die Erholung und den Tourismus. Ebenfalls wird dem Freiraumschutz großräumige Bedeutung beigemessen und Kernflächen / Kernzonen des Biotopverbundes durchziehen das Stadtgebiet entlang der Queich und im Bereich des Ebenberges.

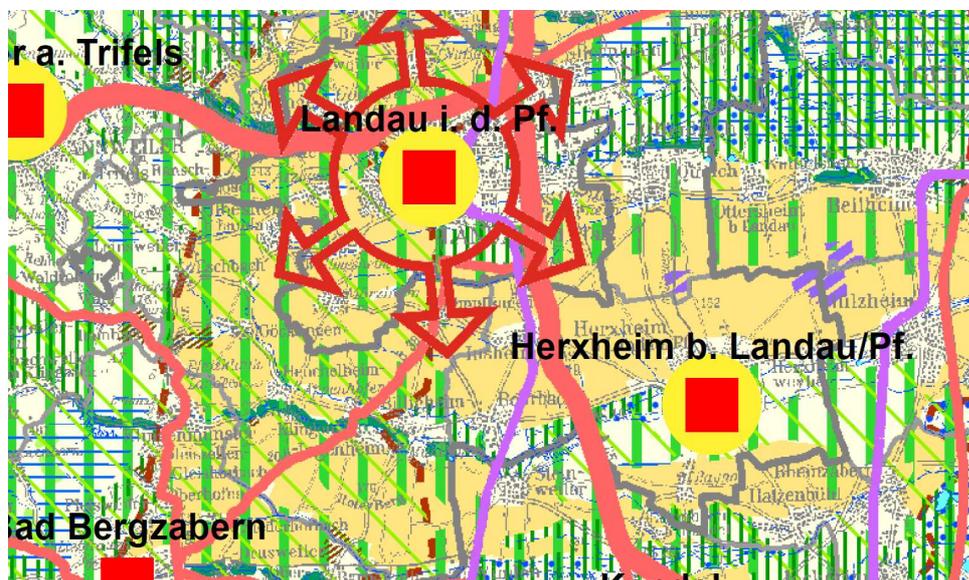


Abb.: LEP IV
(Landes
Entwicklungs-
Plan Rheinland
Pfalz)

Hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel formuliert das LEP IV Gebote und Verbote, die im Rahmen der weiteren Planung zum Bebauungsplan C25 zu berücksichtigen sind:

Z 57 das Zentralitätsgebot, spricht die Zulässigkeit von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur den zentralen Orten zu. Die Voraussetzung ist mit Landau als Mittelzentrum erfüllt.

Z 58 das städtebauliche Integrationsgebot, die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist vorwiegend den städtebaulich integrierten Bereichen („zentrale Versorgungsbereiche“ i.S. des BauGB) vorzuhalten. Das Vorhaben liegt außerhalb des im Landauer Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt). Das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz (2010) weist als alleinigen zentralen Versorgungsbereich in Landau die Innenstadt aus.¹ Für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion ist daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Versorgungsbereich – Lebensmittel-Nahversorgung“ „Nahversorgungszentrum“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuweisen. Grundlage hierfür ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau (2010), das die gesamtstädtische Notwendigkeit und Verträglichkeit einer solchen Ausweisung im südlichen Stadtbereich bestätigt (vgl. Kapitel 6).

Z 60 das Nichtbeeinträchtigungsgebot, schützt die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde und die benachbarten

¹ vgl. Junker und Kruse, Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund, März 2010, S. 93

zentralen Orte vor wesentlichen Beeinträchtigungen. Mögliche negative städtebauliche Beeinträchtigungen wurden deshalb im Rahmen einer Standortuntersuchung betrachtet. Im Ergebnis definiert sie eine maximale Betriebsgröße von 1.600 – 1.700 Quadratmetern, welche den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die Versorgungsstruktur der betroffenen Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen wird.²

Z 61 das Agglomerationsverbot, Vermeidung der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche. Das Agglomerationsverbot wird durch das untersuchte Vorhaben nicht berührt.³

G 56, 62, 63 Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden. Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden. Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen. Die Grundsätze finden, soweit zutreffend, im Rahmen der Planung Berücksichtigung.⁴

Ziele und Grundsätze des RROP Rheinpfalz:

Der regionale Raumordnungsplan konkretisiert und ergänzt die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms auf regionaler Ebene. Dazu werden die regionsspezifischen Struktur- und Entwicklungsfragen aufgearbeitet und die übergeordneten Vorgaben mit den regionalen Bedürfnissen abgestimmt. Der regionale Raumordnungsplan übernimmt somit eine wichtige Mittlerfunktion zwischen der Landes- und der kommunalen Ebene. Nachdem das neue LEP IV Ende 2008 verbindlich geworden ist, befindet sich der RROP Rheinpfalz bis Ende 2011 in Fortschreibung (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020).

Landau wird im rechtskräftigen RROP Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 als kooperierendes Mittelzentrum mit den besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe dargestellt. Das Plangebiet wird im Bereich des Kasernengeländes als geplante Siedlungsfläche Wohnen eingestuft. Der Regionale Raumordnungsplan fordert eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung. Zur Erhaltung einer wohnungsnahen Versorgung sind, besonders zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs die Einzelhandelsstandorte (innerörtlich und zentral zu den Wohngebieten gelegenen) im Rahmen der Bauleitplanung zu fördern. (Planungssätze 4.2.2). Aufgrund der Lage

^{2,3} vgl. Junker und Kruse, Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund, März 2010, S. 93

^{4,5} Vgl. Junker und Kruse, städtebauliche Wirkungsanalyse einer geplanten Sondergebietsausweisung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund, Februar 2011

zwischen bestehendem und zukünftigem Wohngebiet wird dem regionalplanerischen Ziel einer wohnortnahen Grundversorgung vollumfänglich entsprochen.

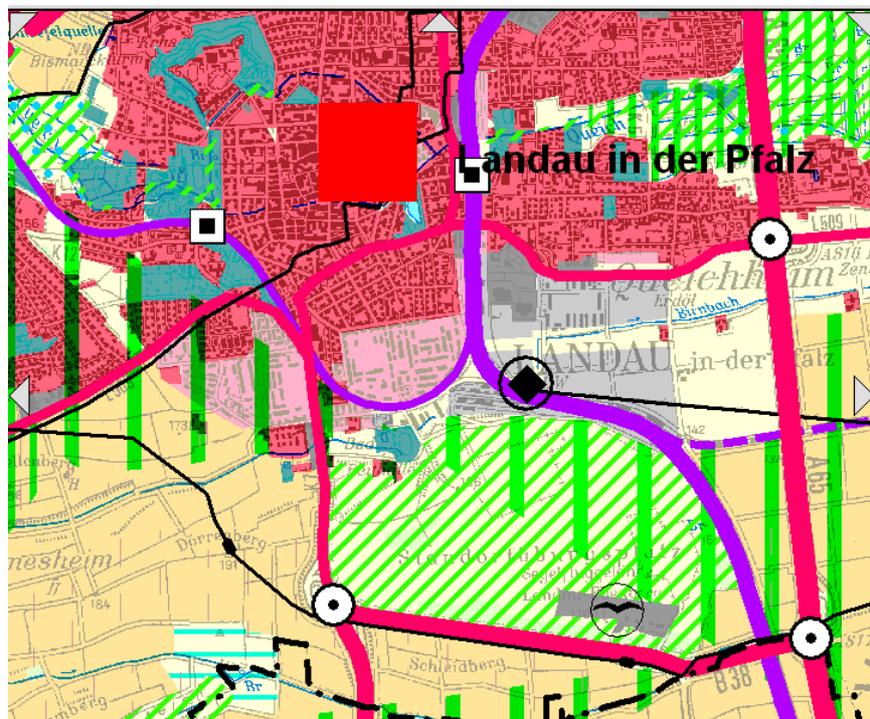


Abb.: Auszug Regionaler
Raumordnungsplan
Rheinpfalz (RROP
Rheinpfalz) 2004

4. Ziele und Darstellungen im bestehenden Flächennutzungsplan

Die Revitalisierung von französischen Militärf Flächen, welche einst ca. 100 ha der bebauten Landauer Stadtflächen einnahmen, ist eines der wesentlichen Ziele der Flächennutzungsplanung 2010 der Stadt. Dazu gehören die ca. 24 ha der Kaserne Estienne et Foch. Mit der Rückgewinnung bereits beanspruchter Flächen und der Wiedernutzbarmachung durch den „Wohnpark am Ebenberg“ erfüllt die Stadt Landau eines ihrer wesentlichsten Stadtentwicklungsziele. Teilziel in diesem Zusammenhang ist die Herstellung und Sicherung der Nahversorgung des „Wohnparks am Ebenberg“ sowie der angrenzenden Südstadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der aktuelle FNP der Stadt Landau weist für den Geltungsbereich der 14.FNP-Änderung eine gemischte Baufläche aus. Eingebunden ist diese in die Umgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Estienne et Foch“, entsprechend dem Beschluss der Stadt Landau, die ehemalige Kaserne zu revitalisieren.

5. Planungsziele der 14. FNP-Änderung

Die 14. FNP-Änderung der Stadt Landau wird für den in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich die Gebietsausweisung SO „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ vornehmen. Das Sondergebiet wird für die Ausweisung eines Lebensmittelvollsortimenter vorgehalten und kann entsprechend der Festsetzungen im Bauungsplan C25 um Geschäfts- und Büronutzungen, ~~Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche, sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe und Wohnen~~ ergänzt werden. Die zulässigen Sortimente werden sich nach der Liste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau richten. So werden nur nahversorgungsrelevante Sortimente im Kernsortiment festgesetzt, zentrenrelevante Randsortimente werden auf 15% der Verkaufsfläche begrenzt. Die genauere städtebauliche Ausgestaltung des Vorhabens ist, im Sinne der Abschichtung, den nachgeordneten Planungsinstrumenten (Bebauungsplan, ggf. vorhabenbezogener Bebauungsplan) vorbehalten.

Um das Vorhaben nach den landesplanerischen und raumordnerischen Anforderungen und Zielen vorbereiten und prüfen zu können, wurde ein Standortgutachten in Auftrag gegeben, das insbesondere im Hinblick auf die Sortimentszusammensetzung und die Größe die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen hatte. Im Ergebnis wurde eine verträgliche Verkaufsflächengröße von 1.600 bis 1.700 Quadratmetern ermittelt, die i.S.d. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO die Festlegung eines Sondergebietes erfordert.

Weitere zu prüfende Rahmenbedingungen - neben der Großflächigkeit - ergeben sich aus der städtebaulich integrierten Lage in der südlichen Kernstadt (Süderschließung, Entwicklung des Wohnparks „Am Ebenberg“) und der Lage außerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches“ i.S. des BauGB sowie dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau (vgl. Kapitel 6).

Die ermittelte Verkaufsflächengröße berührt die Ziele der Raumordnung (LEP IV) und erfordert in der Regel eine Vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 18 LPlG. Im vorliegenden Fall wurde in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde SGD Süd von einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da die Ausweisung des SO auf einer Angebotsplanung beruht und noch kein konkreter Antrag für ein Vorhaben vorliegt. Damit sind die raumordnerischen Auswirkungen nicht hinreichend prüfbar. Die abschließende Entscheidung über die Notwendigkeit einer Prüfung erfolgt im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ggf. in Verbindung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Als Grundlage für sämtliche Untersuchungen und Planverfahren ist die erstellte Wirkungsanalyse⁵ für den Standort heran zu ziehen.

⁵ Vgl. Junker und Kruse, städtebauliche Wirkungsanalyse einer geplanten Sondergebietsausweisung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund, Februar 2011

6. Einzelhandelskonzept Landau und Ergebnis der städtebaulichen Wirkungsanalyse

Für die Stadt Landau in der Pfalz wurde ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, in welchem die bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt untersucht wurden und Zielaussagen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung getroffen wurden. Es soll außerdem als Orientierungsrahmen im Umgang mit einzelhandelsrelevanten Umnutzungs-, Erweiterungs-, Verlagerungs- oder Ansiedlungsanfragen dienen. In diesem Konzept wurde die Kernstadt als einziger zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB dargestellt. Sein Schutz ergibt sich durch die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO. Der Hauptgeschäftsbereich ist demnach als Vorranggebiet für zukünftige insbesondere großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen zu behandeln. Lebensmittelvollsortimentmärkte als weitere Ergänzungsstandorte, außerhalb dieses Bereiches, können im begründeten Fall zulässig sein, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die landesplanerischen Ziele beachtet wurden und eine bauplanungsrechtliche Steuerung gesichert ist.

Während das Einzelhandelskonzept eine sehr gute quantitative Ausstattung der Stadt Landau bestätigt, wird für die südliche Kernstadt im Hinblick auf ein wohnungsnahes attraktives Nahversorgungsangebot eine „mäßige“ Versorgungssituation dargestellt. Eine Sicherung und Stärkung der Grundversorgung sei unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungsperspektiven (Konversion), aber nicht zuletzt auch aufgrund der städtebaulichen Situation (u.a. Barrierewirkung der Gleise und Weißenburger Straße in der Südstadt) künftig anzustreben. Das Integrationsgebot, also die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes, die räumliche Zuordnung zu Wohnsiedlungsbereichen und nicht ausschließlich die gute Erreichbarkeit mit dem Auto, sei bei einer Standortfindung zwingend zu beachten.⁶

Die Wirkungsanalyse führt weiterhin aus, dass die fußläufige Erreichbarkeit der bestehenden Lebensmittelmärkte in der südlichen Kernstadt deutlich eingeschränkt ist. So liegen die nächsten Angebotsstandorte zum Vorhabenstandort (bzw. auch zum Wohnsiedlungsbereich in dessen Umfeld) fußläufig rund 15 Minuten entfernt.

Nach Abwägung der bedeutsamen Aspekte (wie z.B. Umsatzumverteilungen, Dimensionierung, Sortimente, Versorgungsstruktur Landaus usw.) schließt das Gutachten mit der Aussage, dass es in der Branche Nahrungs- und Genussmittel (= Kernsortiment des Vorhabens) voraussichtlich zu spürbaren wettbewerblichen Auswirkungen kommen kann, insbesondere zwischen den strukturprägenden Lebensmittelmärkten im näheren Umfeld des Vorhabensstandortes. Raumordnerisch und städtebaulich zu beurteilen ist die Frage, ob diese spürbare Wettbewerbsverschärfung zu negativen Auswirkungen im Sinne des LEP IV sowie des BauGB verbunden ist, eine Wettbewerbsregulierung unabhängig dieser Fragestellungen sieht das Planungsrecht nicht vor. Schwerpunkt der Betrachtung ist der

⁶ Vgl. Junker und Kruse, städtebauliche Wirkungsanalyse einer geplanten Sondergebietsausweisung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund, Februar 2011

Lebensmittelvollsortimenter in der Innenstadt (Rewe, Königstraße), für den aufgrund der Wettbewerbsverschärfung eine Schließung wegen wesentlicher Absatzrückgänge nicht ausgeschlossen werden kann. Für diesen Fall kommt das Gutachten zur begründeten Einschätzung, dass durch eine Aufgabe zwar die Angebotspalette in der Innenstadt einschränkt werden würde, dies aber die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt nicht beeinträchtigt. Auch im Lebensmittelbereich ist die Versorgungssituation in der Innenstadt so gut, dass die zentralen Funktionen auch ohne den Markt an der Königstraße erfüllt werden können. Dieser Betrachtung sind die positiven Auswirkungen der Vorhabensrealisierung (u.a. Schließung einer räumlichen Versorgungslücke vor dem Hintergrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung im südlichen Stadtbereich, Bevölkerungszunahme und damit Nachfragesteigerung durch Konversion) gegenüberzustellen.

Die Untersuchungen erbrachten im Ergebnis den Nachweis, dass eine Betriebsgröße des geplanten Lebensmittelmarktes von rund 1.600 – 1.700 Quadratmeter eine vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau und der dort dargestellten Angebotssituation sinnvolle Ergänzung der Lebensmittelversorgung in Landau darstellt und die Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht beeinträchtigt, also zentrenverträglich ist. Danach wäre ein entsprechend dimensioniertes Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz vereinbar.

7. Umweltbericht

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei einem Bebauungsplan für die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 und im § 1a des Gesetzes genannten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser Prüfung wird ermittelt, ob und ggf. welche erheblichen Auswirkungen das geplante Vorhaben auf diese Belange voraussichtlich haben wird. Ausgangssituation und Ergebnisse der Prognose sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Inhalte sind in Anlage 1 des Gesetzes näher aufgelistet.

Die vorliegende FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes C25 „Konversion Landau-Süd / Landesgartenschau“ durchgeführt. Da der Detaillierungsgrad dem Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 S. 3 BauGB anzupassen ist, und dieser im Bebauungsplanverfahren konkreter ist als im Flächennutzungsplanverfahren können die Umweltbelange dort eingehender erfasst, geprüft und bewertet werden. Aus diesem Grund lehnt sich der vorliegende Umweltbericht in Gliederung und Begriffswahl eng an den Anhang 1 an, wird aber in geeigneter Weise seine Aussagen auf die übergeordnete Flächennutzungsplanebene beziehen und abstrahieren. Die für die Planung relevanten Daten und Untersuchungen werden über Umweltauswirkungen zusammengefasst und auch zusammenfassend bewertet.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung ist die Konkretisierung der städtebaulichen Zieldarstellungen im aktuellen FNP im Bereich der ehemaligen Kaserne Estienne et Foch. Für den „Wohnpark Am Ebenberg“ und die angrenzende Südstadt soll die Nahversorgung gesichert werden in dem man die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes schafft.

Darstellung der in einschlägige Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar.

Fachgesetzlich festgelegte Ziele:

§ 1 Abs. 5 BauGB Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...).

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (...).

§ 1a Abs. 2 BauGB Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

§ 1, 14, 15, 18 und 44 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich,

und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG sind die als Folge

eines Beleitplans ggf. neu bzw. zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes des Bundes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhang II FFH-Richtlinie sind zu beachten.

§ 1 a WHG Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

§ 47 ff. WHG Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird. Im vorliegenden Fall sind darüber hinaus die genaueren Vorgaben einer Rechtsverordnung zur Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes zu beachten.

Zentrale Vorschrift der Bauleitplanung ist die *Baunutzungsverordnung* von 1990 (zuletzt geändert 1993), die im Wesentlichen unterschiedliche Baugebiete als "Art der baulichen Nutzung" typisiert und das „Maß der baulichen Nutzung“ vorgibt. Die Typisierung erfolgt, um den Schutzanspruch und den zulässigen Störgrad der baulichen Anlagen und Nutzungen zu definieren.

Fachplanerisch festgelegte Ziele:

Landesentwicklungsprogramm IV: Im LEP IV ist Landau als kooperierendes Mittelzentrum und landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt dargestellt. Landau liegt innerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche für die Landwirtschaft, die Erholung und den Tourismus. Darüber hinaus wird dem Freiraumschutz großräumige Bedeutung zugesprochen. Kernflächen / Kernzonen des Biotopverbundes durchziehen das Stadtgebiet entlang der Queich und im Bereich des Ebenberges.

Als raumordnerisches Ziel ist die Schaffung und Sicherung eines funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs einschließlich leistungsfähiger Umsteigeanlagen formuliert (Z142). Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft definiert der LEP IV, dass klimaökologische Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern sind (Z115). Ein ebenfalls raumordnerisch vorgegebenes Ziel ist, die landesweite Biotopvernetzung zu sichern und auszubauen (Z98). Die vorliegende Planung steht den Zielen nicht entgegen.

Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004: Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz stellt Landau als Mittelzentrum dar. Das Plangebiet wird als Siedlungsfläche Wohnen – Planung dargestellt, westlich und östlich daran angrenzend erstreckt sich eine überregionale bzw. regionale Schienenverbindung mit dem Landauer Bahnhof. Die Flächen südlich des Gleisbogens sind als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe – Planung dargestellt. Der Ebenberg ist als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Der Ebenberg und kleine Bereiche des Zwischenraumes mit dem ehemaligen Kohlelager liegen in einem Regionalen Grünzug. Regionale Grünzüge setzen sich im Wesentlichen aus verschiedenen freiraumsichernden Elementen zusammen. Die FNP-Änderung sieht auf den Flächen südlich des Gleisbogens

keine Gewerbeflächen vor. Es werden Grünflächen und eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, Wärme (Geothermie) nachrichtlich ausgewiesen. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich. Der geplante Aussichtsturm und das Naturschutzzentrum am Endpunkt der Landschaftsachse grenzen an den bestehenden Siedlungsbereich der Südstadt sowie an das Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie an den Regionalen Grünzug an. Eine Beeinträchtigung der Ziele für das Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz und für den Regionalen Grünzug infolge der Planung wird aufgrund der umfangreichen Begrünung in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen nicht gesehen.

Schutzgebiete

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich Richtung Westen die *Entwicklungszone* (NTP 073-056) des Naturparks Pfälzerwald. Nördlich des Plangebietes ist die Queich Bestandteil des *FFH-Gebietes* „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (6812-301). In ca. 700 m Entfernung in nordöstlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (6715-302). Das FFH-Gebiet ist gleichzeitig auch als *Vogelschutzgebiet* „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (6715-401) ausgewiesen. Eine Verträglichkeitsprüfung für die genannten Natura 2000-Gebiete wurde im Rahmen der Umweltprüfung nicht durchgeführt, da aufgrund der Entfernung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele zu erwarten sind.

In einiger Entfernung zum Geltungsbereich schließt sich im Süden das gemeldete *FFH-Gebiet* „Standortübungsplatz Landau“ (6814-301) an. Dieses FFH-Gebiet liegt innerhalb des *Naturschutzgebietes* „Ebenberg“ (7313200). Um die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Zielen des Schutzgebietes sicherzustellen wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 BNatSchG durchgeführt (LAUB & KBFF 2011). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis das unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, wie der Rodung von Höhlenbäumen außerhalb der potentiellen Nutzungszeit von Fledermäusen und der Verwendung einer ökologisch optimierten Außenbeleuchtung, keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Berücksichtigung der genannten Ziele in der Planung

Dem Gebot der Eingriffsminimierung wird bereits durch die Standortwahl auf einer Konversionsfläche mit bestehenden Störungen und einem hohen Versiegelungsanteil Rechnung getragen. Dazu kommen Festsetzungen, die das Areal städtebaulich neu ordnen und eine hohe Qualität gewährleisten.

Durch die Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen auf dem Ebenberg sowie den Erhalt der abschirmenden Gehölzbestände am Nordrand des Ebenbergs werden die Beeinträchtigungen für das angrenzende FFH- und Naturschutzgebiet minimiert. Die Herrichtung von Ausgleichsflächen (M3) für die Eidechsen im Osten des ehemaligen Kohlelagers ist auch gleichzeitig mit einer Lebensraumoptimierung für Halboffenlandarten (Neuntöter, Schwarzkehlchen) verbunden. Beeinträchtigungen werden durch die Wahl des Rodungszeitpunktes außerhalb der Brutzeit vermieden.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte, Prognose über die Entwicklung des derzeitigen Umweltzustands bei (Nicht-) Durchführung der Planung

Das Plangebiet liegt seit dem Abzug der französischen Streitkräfte weitgehend brach. Innerhalb der ehemaligen Kaserne erfolgte in Teilbereichen zeitweise eine gewerbliche Nutzung der Hallen und Gebäuden.

Schutzgut I: Arten- und Biotopschutz - Bestand und Bewertung

Das Gelände der ehemaligen Kaserne wird durch die vergangene militärische Nutzung mit versiegelten Flächen und Bestandsgebäude/-hallen geprägt. Das betroffene Grundstück ist unbebaut und weist neben versiegelten Flächen vereinzelte Baumgruppen und durch Sukzession entstandene Ruderalvegetation auf. Richtung Osten verläuft das Grundstück über alte Bahnanlagen, die im Rahmen von Rückbaumaßnahmen entsiegelt wurden. Da dem Schutzgut Arten- und Biotopschutz bei dem geplanten Vorhaben eine hohe Entscheidungsrelevanz zukommt, wurden zur Beurteilung der Vorkommen naturschutz- bzw. artenschutzrechtlich relevanter Arten bereits frühzeitig faunistische Geländeerfassungen durchgeführt⁷. Die Ergebnisse zeigen das Vorhandensein verschiedener streng geschützter Tierarten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der Roten Liste Rheinland-Pfalz bzw. Deutschland) wie Fledermäuse, Vögel, Reptilien im Geltungsbereich und näherem Umfeld.

Prognose ohne das geplante Vorhaben

Ohne die geplante 14. FNP-Änderung bleibt die Darstellung Mischgebietsfläche bestehen, sodass eine entsprechend bauliche Nutzung auf FNP-Ebene vorbereitet werden würde. Eine Überbauung würde ggf. ähnliche Auswirkungen/Eingriffe wie das Planungsvorhaben aufweisen. Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen wären vorzusehen um den Eingriff in vorhandene Biotopstrukturen und Lebensräume zu auszugleichen/zu vermeiden.

Zu erwartende Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben

Biotope: Durch die Umstrukturierung des Geländes, verbunden mit der starken Neuversiegelung kommt es zu einem Verlust von Biotopstrukturen, die durch die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene (grünordnerische und Ausgleichsfestsetzungen, CEF-Maßnahmen) ausreichend aufgefangen und ausgeglichen werden können. Die mit dem Biotopverlust verbundenen Auswirkungen auf den Artenschutz werden durch interne und externe Ausgleichmaßnahmen kompensiert.

Durch das geplante Vorhaben werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere im umliegenden Kasernengelände dauerhaft überbaut und somit zerstört. Der Geltungsbereich ist derzeit nahezu vegetationslos und wird durch eine Nutzung als Lager- und Abstellfläche geprägt. Lediglich ca. 10 % der Fläche sind mit Gehölzsukzession bewachsen, der in Zusammenhang mit dem geplanten Einzelhandel

⁷ vgl. Grünordnungsplan LAUB 2011 und Artenschutz Gutachten, LAUB & KBFF 2011a

umgenutzt werden soll. Im Geltungsbereich kommt es zu einem Verlust von ca. 1500 m². Dabei werden im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Abfangen und Umsiedeln von Reptilien, Anbringen von Nisthilfen) vermieden. Durch die Vermeidungsmaßnahmen (Rodung von Höhlenbäumen außerhalb der potenziellen Nutzungszeiten und ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung) können weitere Beeinträchtigungen abgewendet werden. Vor der Beanspruchung der Reptilienlebensräume werden Ersatzlebensräume hergerichtet und die Reptilien abgefangen und umgesiedelt. Verbotstatbestände treten bei Umsetzung der Maßnahmen nicht ein. Zur Reduzierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich sind innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes umfangreiche Neupflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus werden Habitate durch weitere Maßnahmen im Rahmen der 12.FNP-Änderung / B-Plan C25 optimiert und als Lebensräume im Plangebiet erhalten. Der hohe Grünanteil sowie die entstehenden Gehölzstrukturen und Baumpflanzungen in der unmittelbaren Umgebung sind geeignet, die oben aufgeführten Biotopverluste zu ersetzen. Durch externe Maßnahmen des Bebauungsplanverfahrens C25 werden die Lebensraumverluste für die betroffene Gesamtpopulation der Mauereidechsen kompensiert. Auf Altholz und Gehölzstrukturen angewiesene Vogelarten erhalten durch die Sicherung von Altholz- und Gehölzstrukturen Habitate, die sich in Zukunft ungestört entwickeln können. Die im Geltungsbereich entstehenden Eingriffe werden durch die Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehenen Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Schutzgut II: Boden - Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist der Bodengroßlandschaft (BGL) der „Auen und Niederterrassen“ zuzuordnen. Es handelt sich überwiegend um abgelagerte, holozäne und spätpleistozäne Fluss- und Bachsedimente (Lehme, Sande, Kiese). Die natürlich anstehenden Böden wurden durch die anthropogene Nutzung des Gebietes fast flächendeckend verändert. Darüber hinaus besteht durch die ehemalige militärische Nutzung ein hoher Versiegelungsgrad im Kasernenbereich. Durch umfangreiche Bodenuntersuchungen wurden sanierungspflichtige schädliche Bodenveränderungen (punktuelle Einträge von Treibstoffen, Schmierstoffen und Lösungsmitteln) in der näheren Umgebung festgestellt.⁸ Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauleitplans werden die meisten punktuellen Schadstoffbelastungen beseitigt sein. Eine Grundwasserbelastung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe wird seit Juni 2009 im Bereich der Kaserne saniert. Die Beseitigung der übrigen Belastungen und der schadstoffbelasteten Auffüllungen soll sukzessive im Rahmen der Erschließung erfolgen.

Zu erwartende Entwicklung ohne das geplante Vorhaben

Ohne die geplante 14. FNP-Änderung bleibt die Darstellung Mischgebietsfläche bestehen, sodass eine entsprechend bauliche Nutzung auf FNP-Ebene vorbereitet werden würde. Eine Überbauung würde zu einer weiteren Versiegelung der Fläche

⁸ vgl. Fachgutachten „Bodenbelastungen“ zum Bebauungsplan C 25, Alenco GmbH 2011

führen. Der Grad der Sanierung der Böden würde von der Nutzung und Versiegelung des Bodens abhängen.

Zu erwartende Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben

Durch die geplanten Flächenbefestigungen durch Zuwegung, Stellplätze und Bebauung kommt es zu einer starken Versiegelung von Boden. Aufgrund der vorliegenden anthropogenen Veränderungen der Bodenschichten sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Ein Ausgleich dieser Versiegelung wird im Wesentlichen im näheren Umfeld des Lebensmittlers erfolgen müssen und ist Bestandteil der Kompensationskonzeption des Bebauungsplans. Im Zuge der umfangreichen Standortveränderungen werden die bei den Bodenuntersuchungen (Alenco GmbH 2011) festgestellten Bodenbelastungen saniert.

Durch das geplante Vorhaben entstehen Geländeverschiebungen und großflächige Oberflächenveränderungen. Der Eingriff beschränkt sich hauptsächlich auf den bereits vorbelasteten Standort. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen sollte zumindest ein Teil des Niederschlagswassers im Geltungsbereich versickert werden können.

Schutzgut III: Wasser - Bestand und Bewertung

Regional kann eine östliche bis nordöstliche Grundwasserfließrichtung angegeben werden. Eine Grundwasserbelastung besteht im Kasernengelände Kaserne Estienne et Foch. Die Sanierung des Haupteintrittspunktes der leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurde bereits abgeschlossen. Die noch im Grundwasser befindlichen Belastungen werden über einen Sanierungsbrunnen an der östlichen Grenze der ehemaligen Kaserne gefasst und abgereinigt. Als einziges natürliches Fließgewässer III. Ordnung quert der Birnbach von Westen nach Osten das Plangebiet und mündet vor Mörlheim in die Queich.

Zu erwartende Entwicklung ohne das geplante Vorhaben

Ohne die geplante 14. FNP-Änderung bleibt die Darstellung Mischgebietsfläche bestehen, sodass eine entsprechend bauliche Nutzung auf FNP-Ebene vorbereitet werden würde. Es wären keine wesentlichen Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Zu erwartende Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben

Durch die hohe Versiegelung im Gebiet kommt es zu einem Verlust von Boden als Wasserspeicher. Die genaue schutzgutbezogene Definition eines Kompensationsbedarfs für den Geltungsbereich ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu errechnen. Das Vorhaben führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf den Birnbach. Einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses muss durch die Festsetzungen im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan entgegengewirkt werden.

Schutzgut IV: Klima / Luft - Bestand und Bewertung

Im Rahmen der klimatischen Beurteilung tritt die nördliche Hangfläche des Ebenbergs als Kaltluft produzierende Freifläche hervor. Die dort gebildete Kaltluft fließt dem Gefälle folgend in Richtung Norden ab. Mit seiner Lage am südlichen Stadtrand stellen das Plangebiet sowie das nähere Umfeld einen Übergangsbereich zwischen diesem Kaltluftliefergebiet und der Kernstadt dar. Die klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet wird durch den hohen Anteil an wärmeabgebenden Flächen (Bebauung, versiegelte Lagerflächen, Schotterflächen) vermindert. Kleinräumig wirksame klimatische oder lufthygienische Ausgleichswirkungen besitzen die vorhandenen Grünstrukturen.

Zu erwartende Entwicklung ohne das geplante Vorhaben

Ohne die geplante 14. FNP-Änderung bleibt die Darstellung Mischgebietsfläche bestehen, sodass eine entsprechend bauliche Nutzung auf FNP-Ebene vorbereitet werden würde. Eine Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion wäre durch die Bebauung mit Mischgebietsfunktion wahrscheinlich.

Zu erwartende Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben

Aufgrund des umfangreichen Gebäuderückbaus und der Anlage von großflächigen Grünflächen werden sich nach Umsetzung der Zwischennutzung „Landesgartenschau“ für das Umfeld wie für den Geltungsbereich keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima einstellen. Durch den hohen Grünanteil kann an Sommertagen der Wärmeeintrag reduziert werden und so ein niedrigeres nächtliches Temperaturniveau im Plangebiet bewirkt werden. Nach der Landesgartenschau wird der Versiegelungsgrad durch die geplanten Gebäude und Straßen steigen. Mit der zentralen Grünfläche und grünordnerischen Festsetzungen auf B-Planebene bleiben auch nach der Landesgartenschau größere Grünanlagen im Gebiet erhalten, die die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung ausgleichen. Das geplante Vorhaben führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene.

Schutzgut V: Orts- und Landschaftsbild Bestand und Bewertung

Das Plangebiet am Randbereich der Südstadt ist teilweise von dicht bebauten Siedlungsstrukturen umgeben und hat im Süden Anschluss an die freie Landschaft (Ebenberg). Das Gelände der ehemaligen Kaserne Estienne et Foch ist gemäß dem Landauer Bewertungsrahmen als „Gestaltete Freiflächen / bebaute Flächen mit regional- / siedlungstypischen Bauformen“ (6.01.03) einzustufen und ist derzeit nur schwer einzusehen. Östlich verläuft eine von Ruderalvegetation geprägte Grünzone, die sich entlang der Gleisanlagen in Nord-Süd-Richtung durch die gesamte Stadt zieht und somit die östlichen Siedlungsstrukturen von den westlichen trennt. Dieser Raum wird als „Siedlungsrand mit landschaftsuntypischer Einbindung“ (6.02.02) gewertet. Der Geltungsbereich ist derzeit nahezu vegetationslos und wird durch eine Nutzung als Lager- und Abstellfläche geprägt.

Zu erwartende Entwicklung ohne das geplante Vorhaben

Ohne die geplante 14. FNP-Änderung bleibt die Darstellung Mischgebietsfläche bestehen, sodass eine entsprechend bauliche Nutzung auf FNP-Ebene vorbereitet werden würde. Das Landschaftsbild würde durch die Bebauung ebenfalls stark verändert.

Zu erwartende Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben

Mit Ausrichtung der Landesgartenschau wird sich das umgebende Erscheinungsbild aufgrund der dominierenden Grünflächen deutlich verändern. Die Fläche an sich wird von Bebauung und Versiegelung geprägt sein. Das Grundstück und seine Nutzung werden sich an das Verbindungselement (Allee, Planstraße B) angliedern und Bestand sowie übrige Neubebauung gestalterisch ergänzen. Mit der geplanten Endnutzung als Wohnpark wird ein abwechslungsreichen Wohngebiet durchzogen von Baumreihen und Grünflächen entstehen. Die Fernwirkung des Geländes ist begrenzt, jedoch wird der Lebensmittler von der Queichheimer Bücke und der neuen Rad- und Fußgängerbrücke eine Eingangssituation in das Gebiet schaffen. Negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten bzw. im nach geordneten B-Planverfahren nochmals zu überprüfen.

Schutzgut VI: Kultur- und Sachgüter - Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist derzeit frei von Bebauung, wird aber nach Westen hin von einer Denkmalzone begrenzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich Anlagen des Westwalls und der Luftverteidigungszone (LVZ) im Gebiet der Stadt Landau. Das Plangebiet wie die umliegenden Flächen des Kasernengeländes grenzen darüber hinaus an den Bereich der ehemaligen Festungsanlage der Stadt Landau (vgl. Kapitel 10.9.4, Teil 1 der Begründung).

Zu erwartende Entwicklung ohne das geplante Vorhaben

Ohne die geplante 14. FNP-Änderung bleibt die Darstellung Mischgebietsfläche bestehen, sodass eine entsprechend bauliche Nutzung auf FNP-Ebene vorbereitet werden würde. Bei Bauarbeiten ist hier mit archäologischen Funden zu rechnen, da sich möglicherweise Reste o.g. Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Zu erwartende Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben

Im Bereich der ehemaligen Kaserne befinden sich Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. Diese werden im Bebauungsplan C25 als Bestand festgesetzt. Darüber hinaus liegen im Plangebiet und der näheren Umgebung Grabungsschutzgebiete, deren genaue Abgrenzungen nicht ohne Grabung feststellbar sind. Daher muss im Umkreis mit weiteren Funden gerechnet werden. Gleiches gilt für Reste des Westwalls oder der ehemaligen Festungsanlage der Stadt Landau. Weitere bedeutsame Kultur- oder Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Insoweit ist auch nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Schutzgut VII: Mensch und Erholung - Bestand und Bewertung

Das Schutzgut Mensch stellt im Bezug auf das geplante Vorhaben eine hohe Entscheidungs- und Abwägungsrelevanz dar. Den Schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches steht die emittierende Nutzung des Betriebes des Lebensmittelers gegenüber. Neben den eigenen Emissionen, emittieren auch andere Nutzungen (z.B. Gewerbebetriebe, Geothermie, Bahnbetrieb, Straßen). Es wurden Aussagen aus Fachgutachten zum Schall und zur Erschütterung (IBK 2011, IBK 2011a) sowie zur Beurteilung von Bodenbelastungen (Alenco GmbH 2011) berücksichtigt. Der Geltungsbereich weist überwiegend anthropogene und versiegelte Strukturen auf. Bedingt durch die Nutzungsaufgabe der Kaserne haben sich im östlichen Gebiet, Gehölzstrukturen unterschiedlicher Sukzessionsstadien im Wechsel mit krautiger Ruderalvegetation entwickelt. Das Plangebiet ist als „Bebaute Fläche oder Freifläche in Siedlungsraum, Landschaft oder am Siedlungsrand mit eingeschränkter Erholungseignung“ (10.01.02) zu charakterisieren. Der Geltungsbereich selbst wird als Lager- und Abstellfläche genutzt und besitzt keinerlei Erholungsfunktion.

Zu erwartende Entwicklung ohne das geplante Vorhaben

Ohne die geplante 14. FNP-Änderung bleibt die Darstellung Mischgebietsfläche bestehen, sodass eine entsprechend bauliche Nutzung auf FNP-Ebene vorbereitet werden würde. Die Bodenbelastungen wären entsprechen der späteren Nutzung zu sanieren. Die immissionsbedingten Beeinträchtigung und Auswirkungen auf die Verkehrsmengen würden wahrscheinlich aufgrund der der zulässigen Mischgebietsnutzungen weniger intensiv ausfallen. Eine Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen wäre nachzuweisen. Entsprechend der späteren Nutzungen könnten auch negative Auswirkungen auf den Menschen und die Erholung eintreten.

Zu erwartende Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung von Lärmimmissionen. Während der Landesgartenschau ist mit einem erhöhten Besucheraufkommen und Beeinträchtigungen durch Veranstaltungen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich auf die Landesgartenschau begrenzt. Erhebliche Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen bei Umsetzung der Endnutzung werden durch Festsetzungen und Lärmschutzmaßnahmen auf B-Planebene verhindert. Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind nicht gegeben. Das bisher nicht zugängliche Kasernenareal wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Während der Landesgartenschau besteht darüber hinaus eine hohe überregionale touristische Attraktivität. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen treten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung auf.

Anderweitige Planungsalternativen

Standortalternativen für den Lebensmittelvollsortimenter wurden bereits mit Aufstellung der städtebaulichen Rahmenplanung für den Wohnpark am Ebenberg

geprüft. Aus versorgungsstruktureller Sicht ergeben sich für die südliche Kernstadt durch die Entfernung zu anderen Lebensmittelmärkten keine weiteren Planungsmöglichkeiten, die gleichzeitig eine städtebaulich integrierte Lage sichern würden. Auch städtebaulich bietet der Bestand in der verdichteten Südstadt keine Grundstücksoptionen. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Wohnparks am Ebenberg mit bis zu 2000 Einwohnern nimmt der aktuelle Standort hingegen eine zentrale Lage ein, ist durch die städtebaulichen Vorgaben im Bebauungsplan C25 mit seinen Emissionen zu gewerblichen Flächen und Schienenverkehr ausgerichtet und schirmt sich so zu den schützenswerten Wohn- und Mischgebietsnutzung ab. Außerdem erhält er durch die tangierenden infrastrukturellen Entwicklungen (Süderschließung) eine gute Anbindung an das kommunale Verkehrsnetz. Bei einer Lage innerhalb des Konversionsgebietes bspw. am zentralen Quartiersplatz des Wohnparks wären die entstehenden Emissionen durch Betrieb und Verkehr mit der umgebenden geplanten und vorhandenen Bebauung nicht verträglich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt insbesondere im Umfeld des Geltungsbereichs. Diese Eingriffe werden für das gesamte Kasernengelände im entsprechenden Bebauungsplan gemeinsam beurteilt und für die Schutzgüter „Boden“ und Arten- und Biotopschutz“ numerisch und für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kulturgüter und Mensch / Erholung verbal-argumentativ nach dem Landauer Bewertungsrahmen bewertet. Den negativen Auswirkungen des Vorhabens stehen dabei schutzgutrelevante Aufwertungen im Geltungsbereich des B-Plans und auf externen Flächen gegenüber. Bei dem Schutzgut „Arten- und Biotopschutz“ verbleibt nach der Bilanzierung ein negativer Wert in Öko-Wertpunkten. Der verbleibende Eingriff ist über die Zuordnung von gebietsexternen Maßnahmen und Flächen (Teilgeltungsbereiche B und C der 12. FNP-Änderung) auszugleichen.

Verwendete technische Verfahren und deren wichtigste Merkmale

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht für den Geltungsbereich erfolgt gemeinsam mit dem umgebenden Kasernengelände in einem B-Planverfahren und erfolgt hier nach dem Landauer Bewertungsrahmen. Dieser dient der einheitlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Bereich der kreisfreien Stadt Landau in der Pfalz. Jedes Schutzgut wird anhand eines vierstufigen Wertesystems im Bezug auf den Ausgangszustand und bei Durchführung der Planung bewertet. Durch Multiplikation der Flächen mit einem festgelegten Kompensationsfaktor werden Öko-Wertpunkte errechnet. Die Gegenüberstellung dieser Öko-Wertpunkte vom Bestand und von der Prognose der Plandurchführung ergibt den Ausgleichsbedarf pro Schutzgut. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Landau wird in der vorliegenden Umweltprüfung die numerische Anwendung des Landauer

Bewertungsrahmens auf die Schutzgüter „Boden“ sowie „Arten- und Biotopschutz“ beschränkt. Diese sind am engsten funktional mit dem Eingriff verbunden und haben direkten Einfluss auf den Ausgleichsbedarf. Da es sich um einen Standort mit Vorbelastungen handelt (Konversion), kann im Bezug auf die übrigen Schutzgüter eine verbal argumentative Kompensationsbilanzierung angewandt werden. Diese orientiert sich an den Begrifflichkeiten und Wertstufen des Landauer Bewertungsrahmens.

Für den Bereich der Kaserne Estienne et Foch liegt eine Biotoptypenkartierung gemäß dem Landauer Bewertungsrahmen mit Stand vom März 2009 vor. Diese wurde im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans im Oktober 2010 aktualisiert und auf den Geltungsbereich ausgeweitet. Für den südlich angrenzenden Ebenberg liegt ebenfalls eine aktuelle Biotoptypenkartierung (Stand Mai 2010) vor.

Folgende Gutachten wurden für den Bebauungsplan C25 erstellt und liegen dem Umweltbericht zugrunde: 1. Baumgutachten Kaserne Estienne et Foch (LAUB GmbH und HOLZTEAM GdB 2010), 2. Artenschutz Gutachten (LAUB & KBFF 2011), 3. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung Ebenberg (LAUB & KBFF 2011), 4. Schalltechnisches Gutachten (IBK 2011), 5. Erschütterungstechnisches Gutachten (IBK 2011a), 6. Bodengutachten, Altlasten (Alenco GmbH 2011)

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung sind nicht aufgetreten. Die Beurteilung der Quartiernutzung von Fledermäusen stellt nur eine Momentaufnahme dar. Es kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es zu Quartiernutzungen im Plangebiet kommt. Um keine Fledermäuse zu gefährden, werden Höhlenbäume nur außerhalb der potentiellen Nutzungszeit gerodet oder vor der Rodung auf Besatz kontrolliert.

Monitoring

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch Stadt zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Stadt erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen. Für den Geltungsbereich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht

Die Umstrukturierung und Revitalisierung der ehemaligen Kaserne Estienne et Foch und den angrenzenden Flächen (Güterbahnhof, Kohlelager) führt zu Auswirkungen auf die Umwelt und Eingriffen in Natur und Landschaft, die für den Geltungsbereich wie für angrenzende Flächen in einem Bebauungsplanverfahren bilanziert aus ausgeglichen werden. Die Umweltauswirkungen für den Geltungsbereich sind aufgrund des geringen Flächenbedarfs nur schwer selektiv und flächenbezogen kalkulierbar und wurden, falls nicht gesondert herausgestellt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens C25 betrachtet.

So kommt es durch die Gesamtentwicklung zu Einschränkungen der Lebensräume geschützter Tierarten. Durch die Vermeidungsmaßnahmen können weitere Beeinträchtigungen abgewendet werden. Verbotstatbestände treten bei Umsetzung der Maßnahmen nicht ein. Der hohe geplante Versiegelungsgrad ist im Rahmen der Neuordnung der Grünflächen in der Kaserne und nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst auszugleichen. Durch die steigende Versiegelung im Gebiet kommt es zu einem Verlust von Boden als Wasserspeicher. Die Funktion des Bodens durch geeignete Maßnahmen in der Realisierung wiederherzustellen. Das Vorhaben führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf den Birnbach. Aufgrund des umfangreichen Gebäuderückbaus und der Anlage von großflächigen Grünflächen in der Umgebung werden sich nach Umsetzung der Zwischennutzung „Landesgartenschau“ keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima einstellen. Durch geeignete Maßnahmen in der Umsetzungsplanung ist der Verlust an Temperatur regulierenden Grünbeständen zu minimieren. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein Entree aus nord und östlicher Richtung in des neue Wohngebiet geschaffen und sollte daher in ansprechender Weise mit Rücksicht auf den Gebäudebestand errichtet werden. Negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Dem Vorhaben wurden gutachterlich bestätigte Lärmkontingente zu gewiesen, die in Addition mit anderen Eminenten keine negativen Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung haben werden.

Da der vorliegenden FNP-Änderung der konkrete Vorhabensbezug fehlt, wurde beispielhafte Rahmenbedingung für die Aussagen des Umweltberichtes angenommen. Diese sind im Falle einer vorhabensbezogenen Planung neu zu prüfen und ggf. zu ergänzen. Für den angenommen Fall sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Umsetzung der genannten Ausgleichmaßnahmen zu erwarten.