

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

"B9, Nordring - Industriestraße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf, 12. April 2024



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

Inhaltsübersicht

TEIL A	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.	Art der baulichen Nutzung	1
1.1	Urbanes Gebiet	1
1.2	Kerngebiet	1
1.3	Gliederung des Plangebietes - Ausschluss und Einschränkung der Nutzungsart Einzelhandel.....	2
2.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
3.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	4
4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
5.	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	5
6.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	5
7.	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	6
TEIL B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
TEIL C	KENNZEICHNUNG	7
1.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	7
2.	Denkmäler nach Landesrecht (DschG Rheinland-Pfalz)	7
TEIL D	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	9
1.	Artenschutz	9
2.	Bodenschutz	9
2.1	Erdaushub 9	
2.2	Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke.....	9
3.	Brandschutz	10
4.	Denkmalschutz	10
5.	Kampfmittel	11
6.	Radonvorkommen und -vorsorge	11
7.	Entwässerung	12
7.1	Schutz vor Starkregenereignissen	12
8.	Vorschriftennachweis	12

TEIL E VERFAHRENSVERMERKE 13

Entwurf

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6a und 7 BauNVO)

Hinweise:

Die Nummerierung der MK und MU wurde vergeben, wenn Unterschiede in der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie eine ergänzende Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO getroffen wurde.

1.1 Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, 7, 8 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig - unter Berücksichtigung der Einschränkungen nach A 1.3 (Ausschluss und Einschränkung der Nutzungsart Einzelhandel) - sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen
3. Gemäß § 6a (4) BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
- Vergnügungsstätten aus den Bereichen Spiel und Erotik. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros sowie Striptease-Lokale, Sexkinos und Swinger-Clubs.

1.2 Kerngebiet

(§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 7, 8, 9 und 10 BauNVO)

Allgemein zulässig - unter Berücksichtigung der Einschränkungen nach A 1.3 (Ausschluss und Einschränkung der Nutzungsart Einzelhandel) - sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7. sonstige Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss. Gemäß §1 (10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an Wohnungen in niedriger gelegenen Stockwerken, die zur Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits bestanden, auch zukünftig zulässig.
8. Im Kerngebiet MK 3 sind gemäß §1 (10) BauNVO bei vorhandenen baulichen Anlagen, die gemäß § 7 BauNVO zukünftig unzulässig wären, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.
3. sonstige Wohnungen nach Absatz 2 Nummer 7 im 1.OG in Gebäuden mit zur Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehender Wohnnutzung als Nachnutzung anderweitig genutzter Räumlichkeiten.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
- Vergnügungsstätten aus den Bereichen Spiel und Erotik. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros sowie Striptease-Lokale, Sexkinos und Swinger-Clubs.

1.3 Gliederung des Plangebietes - Ausschluss und Einschränkung der Nutzungsart Einzelhandel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 6a und 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Kerngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 und 6 BauNVO sind auf der Basis des Einzelhandelskonzepts (einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Landau, Königsstraße 21) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten in den Gebieten MK 2 und MK 3 des Bebauungsplanes unzulässig. Ausnahmsweise sind in MK2 und MK3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit dem Schwerpunkt Nahrung- und Genussmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Darüber hinaus gilt in MK2 und MK3, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Landauer Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig sind. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sind innenstadtrelevante Randsortimente nur auf maximal 15% der Verkaufsfläche und bis zu maximal 120 m² Verkaufsfläche zulässig.

Innerhalb des Gebietes MK 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Landauer Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig.

Urbanes Gebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 und 6 BauNVO sind auf der Basis des Einzelhandelskonzepts (einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Landau, Königsstraße 21) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten in den Gebieten MU 2 und MU 3 des Bebauungsplanes unzulässig. Im Gebiet MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit dem Schwerpunkt Nahrung- und Genussmittel zulässig. Im Gebiet MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit dem Schwerpunkt Nahrung- und Genussmittel ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus gilt in den Gebieten MU 2 und MU 3, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Landauer Sortimentsliste innenstadtrelevante Randsortimente auf maximal 15% der Verkaufsfläche und bis zu maximal 120 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

Innenstadtrelevante Sortimente*	Nahversorgungsrelevante Sortimente	
	Drogeriewaren	
	Getränke ¹	
	Nahrungs- und Genussmittel ² (inkl. Back- und Fleischwaren)	
	Parfümerie- und Kosmetikartikel	
	Apothekenwaren (ohne rezeptpflichtige Artikel)	
	Schnittblumen	
	Zeitungen/Zeitschriften	
	Bastel-, und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
	Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
	Bücher	medizinische und orthopädische Artikel
	Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
	Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
	Elektronik und Multimedia ³	Schuhe
	Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Spielwaren
	Glas / Porzellan / Keramik ⁴	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
	Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportbekleidung
	Haus-, Bett- und Tischwäsche	Sportschuhe
	Haushaltswaren ⁵	Uhren / Schmuck
Hörgeräte		

Tabelle 1: Innenstadtrelevante Sortimente gemäß Landauer Sortimentenliste
 Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Landau in der Pfalz, S. 127)

Nicht innenstadtrelevante Sortimente*	Angler- und Jagdartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe ⁶ Bodenbeläge, Teppiche (Ausleg- und Einzelware) Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) ⁸ Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gardinen, Dekostoffe Gartenartikel / -geräte ⁹ Kamine / Kachelöfen / Heizungen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11} , Motorradbekleidung Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Maschinen, Werkzeuge Matratzen / Bettwaren ⁷ Möbel ¹² Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Sanitärartikel Sportgroßgeräte ¹³ Tapeten Zoologische Artikel, lebende Tiere
--	---	--

Tabelle 2: Nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß Landauer Sortimentenliste

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche ist entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind von der Grundstücksgrenze mindestens 5 m zurückzusetzen.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind ausschließlich LED-Beleuchtungen im Außenbereich zulässig. Es ist ausschließlich warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin erlaubt. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass Streulicht vermieden wird, v.a. auf ökologisch sensible Flächen.

Die Vorgaben der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße (Werbeanlagensatzung) in ihrer gültigen Fassung bleiben hiervon unberührt.

Dachbegrünung

Gemäß der Altstadt- oder Innenstadtsatzung zulässige Flachdächer sind mindestens

extensiv zu begrünen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen und zusätzlich zur Wasserrückhaltung zu nutzen. Extensive Dachbegrünungen sind nach DIN 1986 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestaufbau (Substratstärke) beträgt ≥ 10 cm.

Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassaden ohne Öffnungen mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Auf je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

5. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die geeigneten Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15 Grad ist die gesamte Dachfläche geeignet. Bei Pult-, Walm- und Satteldächern zählen die von Osten über Süden nach Westen ausgerichteten Dachflächen zur geeigneten Dachfläche. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster zählen nicht zur geeigneten Dachfläche.

Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind von diesem Gebot ausgenommen.

Die festgesetzten Solargebote sind innerhalb von 6 Monaten nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der mit „SM 1“ gekennzeichneten Fläche sind in Richtung Süden keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, Bettenräumen in Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen zulässig.

Auf der mit „SM 2“ gekennzeichneten Fläche sind in Richtung Parkhaus keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von

Wohnungen, Bettenräumen in Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen zulässig.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor zu öffnenden Fenstern die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Werte für den Spitzenpegel nach TA Lärm¹ eingehalten werden. Dabei dürfen nur durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden, wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit dieser Umgrenzung dargestellten öffentlichen Grünfläche am Deutschen Tor sind die vorhandenen Bäume zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume (Straßenraum) sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen.

¹Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen richtet sich nach den jeweils gültigen Fassungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadtsatzung) sowie der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung).

TEIL C KENNZEICHNUNG

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

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind Flächen gekennzeichnet, die im Bodenschutzkataster erfasst sind, als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

- Reg.-Nr: 313 00 000 – 5020/ 000- 00: Nordring 30
Ausweislich des Eintrags im Bodenschutzkataster wurden auf dem Tankstellengelände in den Jahren 1996 und 1997 Kontaminationen entdeckt. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Landau v. 26.09.1997 wurden im Rahmen der Stilllegung der Tankstelle, die tankstellenspezifischen Anlagen ausgebaut. Hierbei wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Da kein Abschlussbericht zu dem erfolgten Tankausbau und der Entfernung der Kontaminationen vorliegt, ist das Tankstellengelände als Altstandort, hinreichend altlastverdächtig (ASO hv) eingestuft. Bei der Bewertung wurde die Tankstellennutzung berücksichtigt. Weitere Informationen liegen nicht vor.
- Reg.-Nr: 313 00 000 – 5056/ 000-00: Ostbahnstr. 11.
Das Gelände des ehem. Heizöllagers befindet sich südlich im Planungsgebiet. Das Gelände wurde 1999 orientierend erkundet. Die Dokumentation liegt der SGD Süd vor. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde im Füllbereich des Heizöltanks oberflächennah eine Bodenbelastung festgestellt. Mit Stellungnahme v. 12.03.1999 an die Stadtverwaltung Landau wurde empfohlen, die festgestellte Belastung im Rahmen des Rückbaus des Heizöltanks zu entfernen. Für eine spätere Wohnbebauung wurde der oSW1-Wert nach ALEX -02 vorgeschlagen. Ob die festgestellte Belastung entfernt wurde und der oSW1-Wert eingehalten ist, ist unklar. Das Gelände ist als Altstandort, hinreichend altlastverdächtig (ASO hv) im Bodenschutzkataster erfasst. Bei der Bewertung wurde die geplante Nachnutzung (Wohnbebauung) berücksichtigt.

2. Denkmäler nach Landesrecht (DschG Rheinland-Pfalz)

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen das Grabungsschutzgebiet Festungsanlagen sowie zahlreiche Einzeldenkmäler und Denkmalzonen nach Denkmalschutzgesetz. Diese wurden nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen, da sie für sein Verständnis und für die städtebauliche Beurteilung notwendig

und zweckmäßig sind.

Es gelten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG Rheinland-Pfalz).

Ortsfeste Einzeldenkmäler, Bauwerke und Denkmalzone (§ 4 DSchG Rheinland-Pfalz)

Einzeldenkmäler, Bauwerke und Denkmalzonen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Einzelheiten der Unterschutzstellung können der Denkmalliste Rheinland-Pfalz entnommen werden.

Grabungsschutzgebiet

Das gesamte Gebiet liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Festungsanlagen“. Rechtsverordnung der Stadt Landau in der Pfalz über die Unterschutzstellung der Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) "Festungsanlagen" vom 23.11.2022. Auf die entsprechende Rechtsverordnung wird verwiesen.

TEIL D ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Artenschutz

Bei den öffentlichen Erschließungsarbeiten sowie den privaten Bau-, Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten im Geltungsbereich sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht. Auch während der Maßnahme eingewanderte Tiere sind entsprechend zu berücksichtigen.

Für nähere Erläuterungen wird auf die Umweltinformation „Geschützte Tierarten an baulichen Anlagen – Merkblatt für Bauherren und Architekten“ der Stadt Landau in der Pfalz verwiesen.

2. Bodenschutz

2.1 Erdaushub

Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) als Obere Bodenschutzbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Landau in der Pfalz zu informieren. Ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.2 Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Für Auffüllungen oder dem Einbau von aufbereitetem Abbruch-/ Aushubmaterial sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) des Landes Rheinland-Pfalz in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Weitere Informationen sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und den ALEX-Informationsblättern 24 bis 27 zu entnehmen.

3. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf richtet sich nach der Technischen Regel des DVGW Arbeitsblatt W405 unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Richtwerte siehe Tabelle 1 der genannten Technischen Regel).

Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 331 geregelt. Dem Einbau von Überflurhydranten (gemäß DIN EN 14384) ist dabei nach Möglichkeit den Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht. Die Lage von Unterflurhydranten (gemäß DIN EN 14339) ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Der Abstand zwischen den Hydranten ist mit höchstens 80 – 100 m festzulegen.

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

Zur Gestaltung von Flächen für die Feuerwehr auf oder an den Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, etc.) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VVTB RP in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden. Die Kurvenführung der Straßen und der Feuerwehrezufahrt ist so zu gestalten, dass Rettungsfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge jederzeit unschwer an die Gebäude herangefahren werden können. Zwischen notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr und den Gebäuden dürfen sich keine Hindernisse befinden.

Bei der Planung und Ausführung von Versammlungsstätten sind die Anforderungen und Vorgaben der VStättVO in der aktuell gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Die Hausnummern sind so zu gestalten, dass sich ihre Abfolge logisch ergibt und von anrückenden Rettungskräften nachvollzogen werden kann. Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden anzubringen.

4. Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Die Baufirmen sind durch den Bauträger/ Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger/ Bauherrn.

Funde sind gemäß § 16 DSchG Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder der Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, mündlich oder schriftlich zu melden.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden sind neben der o.g. Meldepflicht der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und - soweit zumutbar - in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen sowie der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

Der komplette Geltungsbereich liegt im Bereich der historischen Festung Landau (Fundstelle Landau 31). Die im Boden liegende Festung Landau ist denkmalrechtlich als bauliche Gesamtanlage nach § 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz geschützt. Das Vorhaben liegt zudem im Geltungsbereich des rechtskräftigen Grabungsschutzgebiets „Festungsanlagen“ nach § 22 DSchG. Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG bedürfen Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Außerdem verzeichnet das Fundstellenregister der Direktion Landesarchäologie weitere archäologische Fundstellen. Es handelt sich dabei um den Standort einer mittelalterlichen Kirchen- und Klosteranlage mit Körpergräbern des Mittelalters und der Neuzeit (Fdst. Landau 35), Siedlungsbefunde des Mittelalters und der Neuzeit sowie Gebäudestrukturen derselben Zeitstellung (Fdst. Landau 58), frühneuzeitliche Körpergräber und Mauerverläufe (Fdst. Landau 60) sowie weitere Siedlungsbefunde der Neuzeit (Fdst. Landau 89). Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

5. Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt im Sicherheitsbereich von Bombardierungen, so dass ein Auffinden von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. An der Grenze zur Industriestraße befindet sich ein Blindgängerverdachtspunkt.

Soweit in das ursprüngliche Erdreich eingegriffen wird, sollten die entsprechenden Bereiche zuvor durch ein geeignetes Unternehmen insoweit überprüft werden, es sei denn, dies wäre in der Vergangenheit bereits geschehen und ließe sich noch belastbar nachweisen.

Sollte das Grundstück untersucht werden, sollen die genauen Daten (Lage, Methodik und Tiefe der Untersuchung) zur Erfassung der Vermessungsabteilung zur Verfügung gestellt werden.

Bei der bloßen Überbauung von Bestandsgebäuden sind keine Maßnahmen erforderlich. Für den Zustand des Baugrundes ist der Bauherr verantwortlich.

6. Radonvorkommen und -vorsorge

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m³ in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) im Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch die Bauherren bei Stadt Landau eingeholt werden.

7. Entwässerung

7.1 Schutz vor Starkregenereignissen

Bei privaten Baumaßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Bebauungsplangebiet die DIN 1986 / DIN EN 752 zu beachten. So sind für den Fall seltener Starkregenereignisse, für die eine erhöhte Gefahr der Überflutung privater Flächen durch Rückstau von Regenwasser im Straßenraum besteht, angemessene Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Als geeignete Maßnahme wird z.B. die Erhöhung von Zugängen auf ein Maß von mindestens 0,20 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt der Straße (Endausbau, Straßenmitte) empfohlen. Alternative Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Berücksichtigung der angeführten Normen können vorgesehen werden.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren wird ein Überflutungsnachweis gefordert. Die Sicherheit einer schadlosen Überflutung des Geländes bei einem mindestens 30-jährigen Regenereignisses ist nachzuweisen.

8. Vorschriftennachweis

Die in dem Bauleitplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen ausserstaatlichen Regelwerke werden im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Landau, Königstraße 21, im Bürgerbüro, Zimmer 2 zur Einsicht bereitgehalten

TEIL E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2023
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.04. bis 15.05.2023
4. Ortsübliche Bekanntmachung der
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.04.2023
5. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB vom 28.04. bis 15.05.2023
6. Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss durch den Ausschuss
für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gem. § 3 Abs. 2 BauGB am
7. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vom bis ...
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB am
9. Veröffentlichung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie
zusätzliche Einsichtnahmemöglichkeit vom bis ...
10. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
11. Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen
durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die
für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wor-
den sind.

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Dr. Dominik Geißler
Oberbürgermeister

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Der Bebauungsplan besteht aus: Planzeichnung, Textliche Festsetzung, Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung

Die den Plangrundlagen zugrundeliegenden Vorschriften und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.