
Stadt Landau in der Pfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Begründung mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Satzungsfassung vom Januar 2012

STADT LANDAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"C29 A - STUDENTENWOHNEN"



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 2 Abs. 1 BauGB

am 21. Juni 2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

am 07. Juli 2011
3. Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen

am 20. September 2011
4. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben

vom 23. September 2011
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

am 22. September 2011
6. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 30. September 2011
bis einschließlich 31. Oktober 2011
7. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

am
8. 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 worden sind.

Landau i. d. Pfalz,
Die Stadtverwaltung

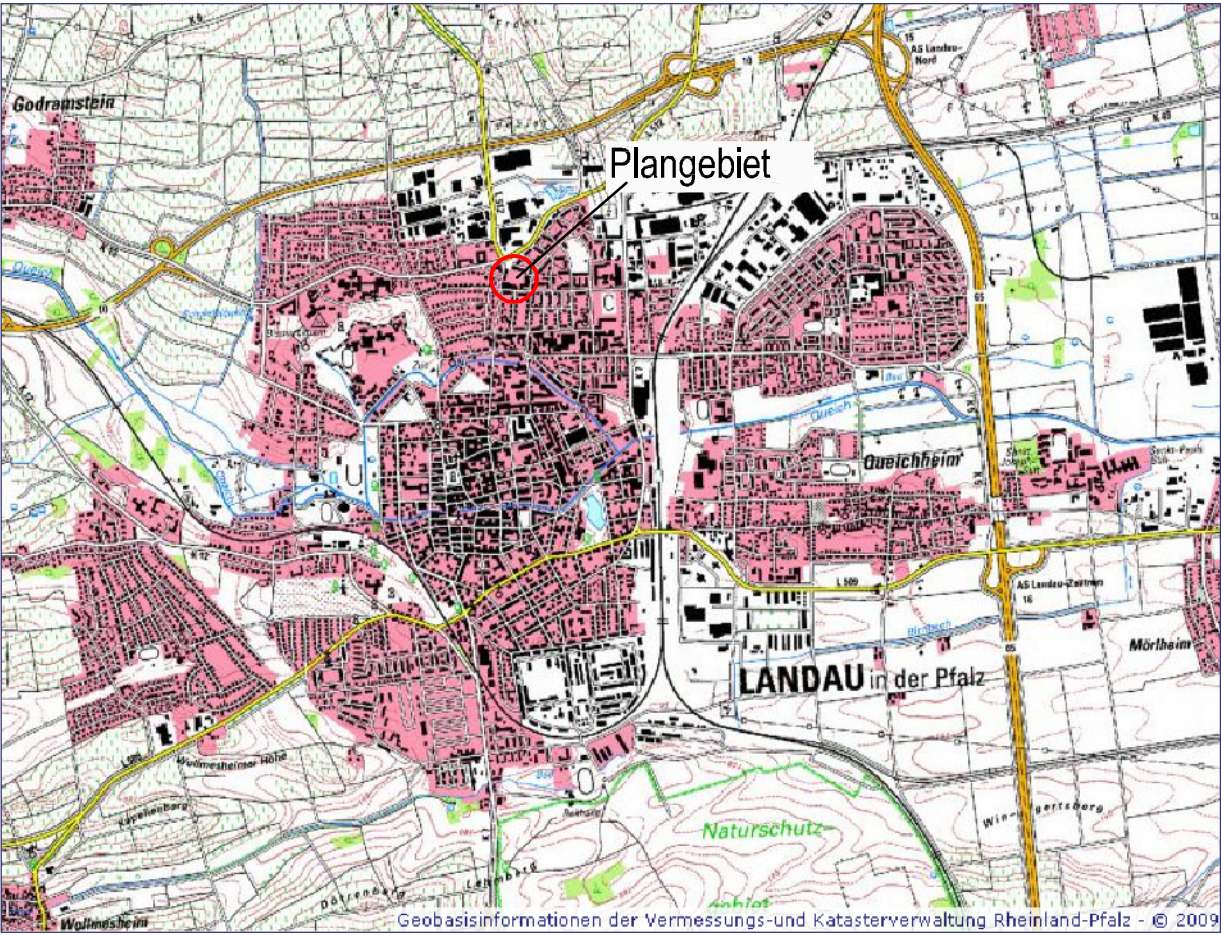
Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

am
10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

am

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STADT LANDAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"C29 A - STUDENTENWOHNEN"

SATZUNGSFASSUNG VOM JANUAR 2012

M 1 : 500

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER

DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL

DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5

67655 KAISERSLAUTERN

TELEFON (0631) 36158-0

TELEFAX (0631) 36158-24

EMAIL buero@bbp-kl.de

www.bbp-kl.de

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA1
WA2

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Textliche Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4

Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)

1.2

Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

GHmin=

Gebäudehöhe als Mindestmaß (Höhenbezugspunkt 1 / 2, siehe Textliche Festsetzungen)

GHmax=

Gebäudehöhe als Höchstmaß (Höhenbezugspunkt 1 / 2, siehe Textliche Festsetzungen)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o

offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

E

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs.1 und 2 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzender Baum

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs.1 Nr.24 UND ABS. 4 BauGB)

▲▲▲
II / III / IV

maßgeblicher Lärmpegelbereich nach DIN 4109, erforderliche
Schallschutzmaßnahmen siehe Textliche Festsetzungen

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

0-10°

Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

FD

Flachdach

PD

Pultdach

gvPD

gegeneinander versetztes Pultdach

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

geplante interne Erschließung, Stellplatzflächen und Gebäudebezeichnung
gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans, die Begründung liegt bei.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (Inv-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

Stadt Landau in der Pfalz

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
C29 A - STUDENTENWOHNEN**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gem. § 88 LBauO

Satzungsfassung
vom Januar 2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE



Auftraggeber

BF Baubetreuung GmbH

Ansprechpartnerin: Frau Maria Frederking

Untere Hauptstraße 161

76863 Herxheim

Telefon: 07276 / 919101

Fax: 07276 / 919161

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

Verfahrensführende Kommune

Landau in der Pfalz

Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Ansprechpartner: Herr Kajetan Lis

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341 / 13-6101

Fax: 06341 / 13-6819

E-Mail: kajetan.lis@landau.de

Auftragnehmer



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler

Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL

Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL

Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

Fax: 0631 / 36158-24

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Internet: www.bbp-kl.de



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21. Juni 2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 7. Juli 2011
3. Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 20. September 2011
4. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. September 2011
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22. September 2011
6. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. September 2011
bis einschl. 31. Oktober 2011
7. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
8. Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeich-
nung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen
gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden
Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Landau i. d. Pfalz,

Die Stadtverwaltung

Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 4 BauNVO)

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzungsart jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bezeichnet.

1.1 WA1 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind im Gebiet **WA1** gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. 31 Abs. 1 BauGB im Gebiet **WA1** nur ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise können im Gebiet **WA1** gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. i.V.m. 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Gebiet **WA1** nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 WA2 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind im Gebiet **WA2** gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. 31 Abs. 1 BauGB im Gebiet **WA2** nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO im Gebiet **WA2** nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2.4 Ausnahmsweise können im Gebiet **WA2** gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.



1.2.5 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Gebiet **WA2** nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden darf.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossfläche (§ 16 und § 20, § 21 a BauNVO)

2.2.1 Für das Plangebiet wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gem. § 21 a Abs. 4 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen (wie z.B. Rampen und Fahr-gassen) in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.3.1 Für das Plangebiet werden eine Gebäudemindesthöhe (GHmin) von 9,0 m und eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 12,0 m festgesetzt.

2.3.2 Als Gebäudehöhe wird das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut definiert.

2.3.3 Höhenbezugspunkt 1:

Als unterer Bezugspunkt 0,0 m wird für die in der Planzeichnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Gebäude 1, 2 und 3 bezeichneten Baufelder, die Oberkante des Fertigausbaus der Thomas-Nast-Straße gemessen in Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen senkrecht zu der Mitte der für das Gebäude 3 gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Baulinie, bestimmt.

Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen an, so dürfen GHmin und GHmax um das Maß der Steigung angepasst werden.

2.3.4 Höhenbezugspunkt 2:

Als unterer Bezugspunkt 0,0 m wird, für das in der Planzeichnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Gebäude 4 bezeichnete Baufeld, die Oberkante des Fertigausbaus der August-Croissant-Straße gemessen in Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen senkrecht zu der Mitte der für das Gebäude 4 gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten südlichen Baulinie, bestimmt.



3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1.1 Für die in der Planzeichnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Gebäude 1 und 2 bezeichneten Baufelder wird folgende abweichende Bauweise a definiert: Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 3.1.2 Für die in der Planzeichnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Gebäude 3 und 4 bezeichneten Baufelder wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
- 3.2.2 Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Überschreitung der Baulinie zur Errichtung von Treppenhäusern, abgesetzten Treppentürmen, Feuertreppen, Vordächern und Windfängen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 6,0 m.
- 3.2.3 Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

- 4.1.1 Nebenanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.1.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen straßenseitiger Baulinie und öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Fahrradabstellanlagen und Müllbehältern.
- 4.1.3 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Gesamtgröße von max. 60 cbm (Summe aller Nebenanlagen) zulässig. Die Größe einer Nebenanlage in Form eines Gebäudes ist auf max. 30 cbm begrenzt.

4.2 Garagen und Stellplätze

- 4.2.1 Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.
- 4.2.2 Stellplätze oder Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in Form eines Gargengeschosses in der Erdgeschosszone eines Gebäudes zulässig.
- 4.2.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Garagen unzulässig.
- 4.2.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch nur auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Entwurfsplan dargestellten Flächen.



- 5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmpegelbereiche

- 5.1.1 An den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

5.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109¹ „Schallschutz im Hochbau“

- 5.2.1 Bei Errichtung von Gebäuden, mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

- 5.2.2 Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

¹ Die **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadt Landau, Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung (Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz) eingesehen werden.



- 5.2.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3
$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m ² S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m ² .										

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

- 5.2.4 Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen, für die Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.
- 5.2.5 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Hinweise:

- In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.
- Die wegen der Verkehrslärmeinwirkungen vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen mindern auch die durch die Parkverkehre in den Parkebenen und auf dem Parkplatz verursachten Geräuscheinwirkungen in den geplanten Aufenthaltsräumen der vier Gebäude.

6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)

- 6.1 Die **Pflanzliste** der landespflegerischen Bewertung ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.

6.2 Begrünung des Baugrundstücks

- 6.2.1 Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind auf dem Baugrundstück 38 Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste in Kapitel D zu pflanzen. Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandorten von bis zu maximal 5,0 m sind zulässig. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- 6.2.2 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstreifen ist - soweit dies platztechnisch möglich ist - eine zweireihige Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste in Kapitel D anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.



6.3 Begrünung von Stellplätzen auf den Baugrundstück

- 6.3.1 In Ergänzung der unter A 6.2 getroffenen Festsetzungen wird bestimmt, dass im Plangebiet je vier Stellplätze für PKW, die sich nicht in Gebäuden befinden, in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste in Kapitel D zu pflanzen ist. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.
- 6.3.2 Die zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme können auf die erforderliche Anzahl der zur Begrünung des Baugrundstücks erforderlichen Bäume (siehe hierzu A 6.2) angerechnet werden

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und -neigung

- 1.1.1 Zulässig sind gegeneinander versetzte Pultdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° sowie Flachdächer.

Hinweis: Eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen.

- 1.1.2 Die Dachflächen von gegeneinander versetzten Pultdächern müssen die gleiche Dachneigung haben.
- 1.1.3 Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind hiervon auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Materialien im Dachbereich

- 1.2.1 Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrüntes Dach zulässig. Ebenfalls zulässig sind Blecheindeckungen. Stark reflektierende Materialien dürfen jedoch nicht verwendet werden.

- 1.2.2 Die Farbe der Dacheindeckung hat aus den Farbspektren rot bis rotbraun, grau / anthrazit sowie zinkfarben zu erfolgen.

Hinweis: Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das insbesondere von unbeschichteten metallgedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.



1.3 Fassadengestaltung

- 1.3.1 Für die Außenwandflächen ist nur Putz sowie deckend gestrichenes Sichtmauerwerk zulässig.
- 1.3.2 Zur Fassadengestaltung von Garagengeschossen sind auch andere, jedoch nicht glänzende oder reflektierende Materialien zulässig.
- 1.3.3 Fassaden sind überwiegend in gebrochenem weiß, hellgrau oder in sonstigen hellen, abgemischten Farben (sog. „Pastelltöne“) aus dem Farbspektrum ocker, beige, sand und gelb zu gestalten. Glänzende oder reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig

1.4 Nebengebäude

- 1.4.1 Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

1.5 Energie- und Warmwassergewinnungsanlagen

- 1.5.1 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 2.1.1 Eine Aufschüttung des Grundstücks ist unzulässig.
- 2.1.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.3 Zur Befestigung von Stellplätzen, die sich nicht in Gebäuden befinden, sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen.
- 2.1.4 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 3.1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur entlang der zur Neustadter Straße hin orientierten Grundstücksgrenze und nur in Form einer Hecke bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 3.1.2 Einfriedungen zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.1.1 zugeordnet werden können, sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig

4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 4.1.1 Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden und nur bis zu einer Fläche von 0,25 qm je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 qm nicht überschreiten
- 4.1.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

- 5.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Fahrradabstellanlagen und Müllbehältern sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen.



C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Freiflächen- und Bepflanzungsplan

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

3 Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

4 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung, z.B. zur Gartenbewässerung, zuzuführen.
- Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

5 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

- | | |
|-------------------------------|--------|
| - sehr stark wachsende Bäume: | 4,00 m |
| - stark wachsende Bäume | 2,00 m |
| - alle übrigen Bäume | 1,50 m |

Beerenobststräucher:

- | | |
|------------------------------------|--------|
| - Brombeersträucher | 1,00 m |
| - alle übrigen Beerenobststräucher | 0,50 m |

Hecken:

- | | | |
|------------------------------|----------------------------|------------------|
| <i>Obstbäume:</i> | - Hecken bis zu 1,0 m Höhe | 0,25 m |
| - Walnusssämlinge | - Hecken bis zu 1,5 m Höhe | 0,50 m |
| - Kernobst, stark wachsend | - Hecken bis zu 2,0 m Höhe | 0,75 m |
| - Kernobst, schwach wachsend | - Hecken über 2,0 m Höhe | einen um das Maß |

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|
| - stark wachsende Sträucher | 1,00 m | der Mehrhöhe |
| - alle übrigen Sträucher | 0,50 m | größeren Abstand |
| | | als 0,75 m |

6 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten.



Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

7 Hinweise zu dem bergrechtlichen Bewilligungsfeld „Landau-West III“

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke, stehenden bergrechtlichen Bewilligungsfelds „Landau-West III“ der von Rautenkrantz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle.

Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

8 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

- Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Altstandort, an dem in Teilbereichen die Prüfwerte der regionalen Hintergrundkonzentration (oPW1) für MKW-, PAK- und BTEX-Gehalte im Boden überschritten werden. Gleichwohl liegen diese Werte unterhalb der Prüfwerte, aus denen sich Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet ableiten lassen (Überschreitung der oPW2).

Da zudem weitere Bodenverunreinigungen durch Zwischennutzungen der letzten Jahre nicht ausgeschlossen werden können, sind nachfolgend aufgeführte „Standardauflagen und Hinweise für Altstandorte nach BBodSchG, LAGA und LAbfWAG“ grundsätzlich zu berücksichtigen:

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständige

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbau u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.Ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 Abs. 2 LAbfWAG):

Nach § 20 Abs. 2 LAbfWAG sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere der menschlichen Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde



(hier: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße) anzuzeigen.

3. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung)

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundesbodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um eine Fläche handelt, auf der ehemals mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und zulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Schichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (unbelasteter oder belasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung haben nach den LAGA-TR zu erfolgen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z 1.1-Werte nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Z 1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z 1.2-Massen (Gehalte > Z 1.1 und < Z 1.2) und von Z 2-Massen (Gehalte > Z 1.2 und < Z 2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.



4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen
Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen oder Ausspülungen ausgeschlossen sind.
5. Arbeits- und Umgebungsschutz
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
6. Bauanzeige
Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße rechtzeitig zu melden. Der Behörde ist die Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen einzuräumen.

9 Brandschutz

- Die Zufahrten zu den Gebäuden (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) müssen der Anlage zur Bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ entsprechen.
- Im Planungsgebiet ist zur Löschwasserversorgung eine ausreichende Löschwassermenge bereitzustellen. Die Löschwassermenge ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen. Von hier werden 96 cbm/h Löschwasser als ausreichend angesehen.
Gemäß Schreiben der EnergieSüdwest AG vom 11.11.2011 kann diese Wassermenge über die vorhandenen, im Abstand von maximal 300 m befindlichen Hydranten bereitgestellt werden.
- Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.
- Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

10 Denkmalschutz

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmun-



gen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, GVBl. S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Ausführungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

11 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Stadtverwaltung Landau erfragt werden.

12 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.
In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
 - technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)



- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 02/2008) erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinstäumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet von Landau mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher wird grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

13 Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen, die den Belangen und Anforderungen von Menschen mit Behinderungen entsprechen

- Im Rahmen der Realisierung von Baumaßnahmen sind auch die Belange und Anforderungen von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen, dies betrifft insbesondere bauliche Vorkehrungen innerhalb von Gebäuden und/oder die barrierefreie Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen sowie der Außenbereiche im Allgemeinen; auf die Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

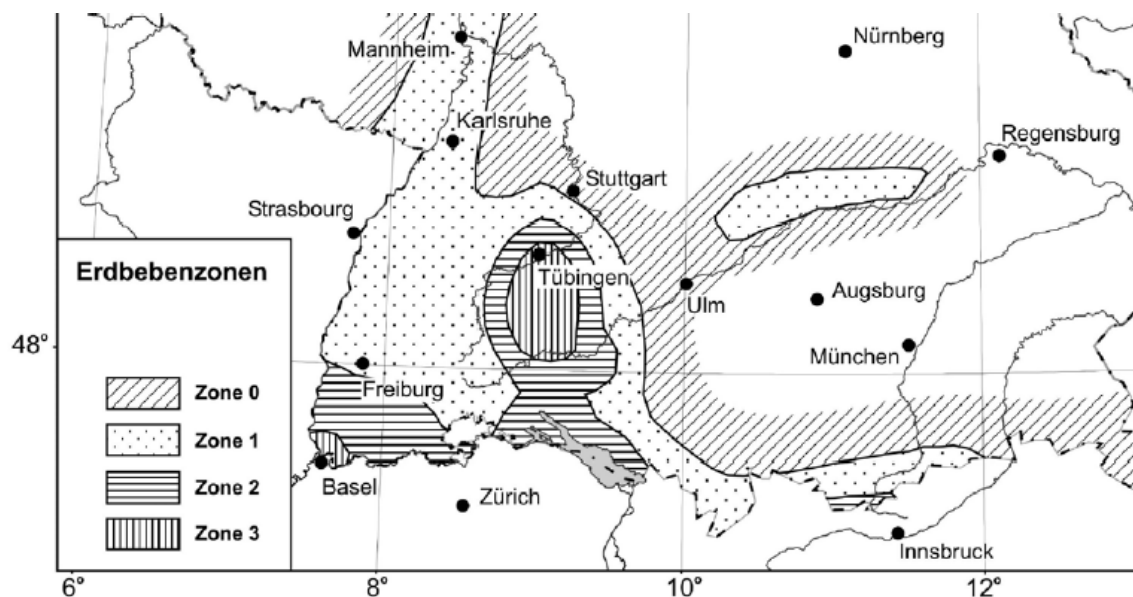
14 Hinweise zur Abfallentsorgung

- Die Abteilung Abfallentsorgung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL) weist darauf hin, dass
 - gemäß der aktuellen Abfallwirtschaftssatzung Abfallgefäße an der jeweils geeigneten nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen sind,
 - zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung gewährleistet sein muss, dass nachfolgend aufgeführte Vorschriften, Mitteilungen und Hinweise berücksichtigt werden:
 - Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „Fahrzeuge“ (GUV-V D 29) der gesetzlichen Unfallversicherung; Fassung vom Januar 1993
 - Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „Müllbeseitigung“ (GUV-V C 27) der gesetzlichen Unfallversicherung; Fassung vom 01.01.1993 (Aktualisierte Ausgabe 1999) mit Durchführungsanweisungen
 - Straßenverkehrsordnung § 35 Abs. 6 (Sonderrechte für Abfallsammelfahrzeuge)
 - Mitteilungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen, „SicherheitsPartner“ 6/2003

- EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ in der ergänzenden Fassung von 1995, Arbeitsgruppe Straßenentwurf der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
- Broschüre zur Bauplanung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH
- Die aufgeführten Vorschriften, Mitteilungen und Hinweise können bei dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL) sowie bei der Stadtverwaltung Landau erfragt werden.

15 Hinweise zum erdbebensicheren Bauen

- Landau liegt geologisch gesehen im Oberrheingraben, der aufgrund regelmäßig auftretender natürlicher Erbenen als seismologisch aktive Region bekannt ist. Seismotektonisch wird der Oberrheingraben in drei Zonen unterteilt, wobei Landau mit der Zone I in der am schwächsten seismisch aktiven Zone liegt. Demnach ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - wie auch das übrige Stadtgebiet - innerhalb einer Erdbebenzone liegt und Erdbeben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.
- Auf die Vorschriften der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ sowie der DIN 4150-1 bis -3 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird daher hingewiesen.



Erdbebenzonen in Deutschland auf Basis der DIN 4149

(Quelle: DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, 2005)

16 Hinweise zu den der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

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



D PFLANZLISTE

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für die Gartenflächen können auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

1 Begrünung des Baugrundstücks - Bäume -

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

Mindestgröße von Pflanzbeeten: 8 qm (mit einer Mindestbreite von 1,50 m)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel		

2 Begrünung des Baugrundstücks - Sträucher -

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		

3 Begrünung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Mindestgröße von Pflanzbeeten: 8 qm (mit einer Mindestbreite von 1,50 m)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel		

Stadt Landau in der Pfalz

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
C29 A - STUDENTENWOHNEN**

Satzungsfassung
vom Januar 2012

BEGRÜNDUNG



Auftraggeber

BF Baubetreuung GmbH

Ansprechpartnerin: Frau Maria Frederking

Untere Hauptstraße 161

76863 Herxheim

Telefon: 07276 / 919101

Fax: 07276 / 919161

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

Verfahrensführende Kommune

Landau in der Pfalz

Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Ansprechpartner: Herr Kajetan Lis

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341 / 13-6101

Fax: 06341 / 13-6819

E-Mail: kajetan.lis@landau.de

Auftragnehmer



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler

Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL

Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL

Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

Fax: 0631 / 36158-22

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Internet: www.bbp-kl.de

**INHALT**

A	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.....	5
B	Zulässigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Aufstellungsbeschluss	5
C	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 BauGB	5
D	Grundlagen	6
1	Planungsgrundlagen	6
2	Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
3	Bestandssituation.....	7
E	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
1	Regionalplanung	8
2	Flächennutzungsplan.....	8
F	Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	9
1	Schalltechnische Untersuchung	9
2	Verkehrsgutachten	10
3	Entwässerungstechnische Erschließung	10
4	Altablagerungen / Altlasten	11
5	Bergrechtliches Bewilligungsfeld „Landau-West III“	11
6	Kultur- oder sonstige Sachgüter	11
7	Natürliche Seismizität	12
8	Sonstiges	12
G	Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....	12
1	Städtebauliche Zielvorgaben	12
2	Erläuterung der Planung	13
H	Landespflegerische Bewertung	14
1	Bestandssituation.....	14
2	Landespflegerische Beurteilung	15
3	Landespflegerische Zielvorstellungen	15
4	Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet	15
5	Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB	15



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



K	Planverwirklichung.....	26
1	Grundbesitz und Bodenordnung	26
2	Kosten	26
3	Verwirklichung	26
	Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	27
1	Lageplan.....	27
2	Übersichtsplan	27
3	Ansichtsplan Haus 1 und 2	27
4	Ansichtsplan Haus 3 und 4	27



ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

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

B ZULÄSSIGKEIT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

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

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

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

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



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

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

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

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

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

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

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



Lage des Plangebiets

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

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

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



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

3 Bestandssituation

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

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

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

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

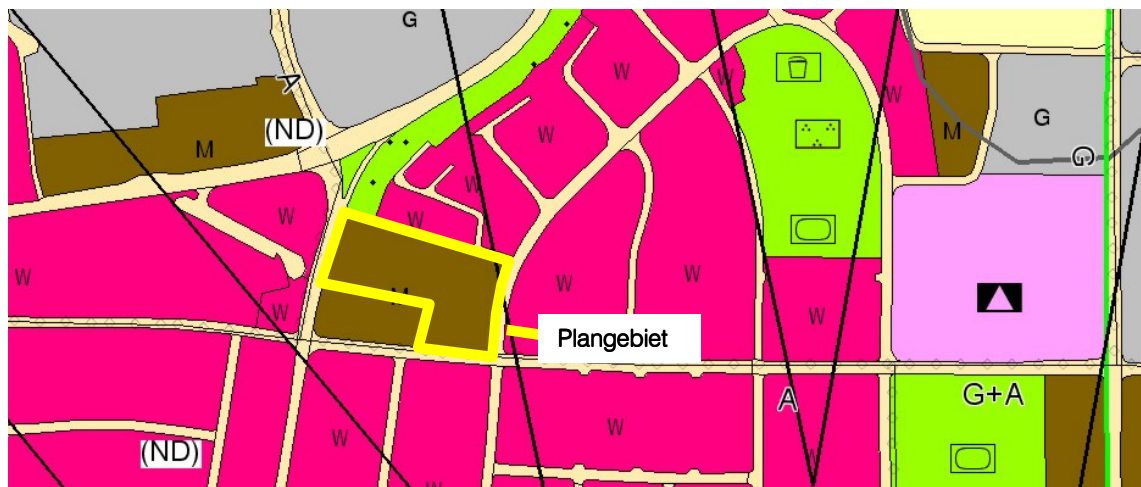
1 Regionalplanung

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

Die vorliegende Planung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

2 Flächennutzungsplan

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



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan

(Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau, Stand 2010)

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

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



F FACHPLANNERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Schalltechnische Untersuchung

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

Untersucht wurden:

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

Der Gutachter kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

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

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

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

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

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

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



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

2 Verkehrsgutachten

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

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

Der Gutachter kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

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

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

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

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

3 Entwässerungstechnische Erschließung

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



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

4 Altablagerungen / Altlasten

In den vergangenen Jahren fanden seitens der Grundstückseigentümerin bzw. deren Pächter Untersuchungen der ungesättigten Bodenzone und der Bausubstanz auf Kontaminationen statt. Die Untersuchungen konzentrieren sich auf die Bereiche, die aufgrund ihrer Nutzung potenziell von Kontaminationen betroffen sein können.

Die veranlassten Untersuchungen ergaben, dass in Teilbereichen die Prüfwerte der regionalen Hintergrundkonzentration (oPW1) für MKW-, PAK- und BTEX-Gehalte im Boden überschritten werden. Gleichwohl liegen diese Werte unterhalb der Prüfwerte, aus denen sich Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet ableiten lassen (Überschreitung der oPW2).

Aus diesem Grund wird der Standort seitens des Umweltamtes der Stadt Landau in der Pfalz als Altstandort eingestuft.

Da weitere Bodenverunreinigungen durch Zwischennutzungen der letzten Jahre nicht ausgeschlossen werden können, sind die „Standardauflagen und Hinweise für Altstandorte nach BBodSchG, LAGA und LAbfWAG“ grundsätzlich zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang sind u.a. die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund (wie z.B. Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbau) einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung überschüssiger Massen durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

5 Bergrechtliches Bewilligungsfeld „Landau-West III“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke, stehenden bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Landau-West III“ der von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

6 Kultur- oder sonstige Sachgüter

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

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



7 Natürliche Seismizität

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

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

8 Sonstiges

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

G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

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

Die Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Fläche entspricht neben dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) und den Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Orts-teile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau, den Ausbau und die Entwicklung des Universitätsstandorts Koblenz-Landau, auch im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Studierenden, positiv zu begleiten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Für den Standort im Stadtgefüge spricht des Weiteren, dass das Plangebiet in fußläufiger Erreichbarkeit zur Universität sowie diversen Instituten liegt und auch durch den ÖPNV gut angebunden ist. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des BauGB, wonach in der Bauleitplanung insbesondere eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung anzustreben ist und die Belange des nicht motorisierten Verkehrs ebenso zu berücksichtigen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

2 Erläuterung der Planung

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

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

Auf dem Gelände werden neben Grünanlagen und Zufahrtswegen auch die erforderlichen Stellplätze angelegt. Als Stellplatzschlüssel wurde hierbei, in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 über die „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ der Ansatz getroffen „1 Stellplatz je 2 Appartements“, um der zunehmenden Motorisierung der Studierenden Rechnung zu tragen. Insgesamt ist die Errichtung von 135 Stellplätzen auf dem Grundstück vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollen in zwei der vier geplanten Studentenwohnheime jeweils 34 Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht werden.

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

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

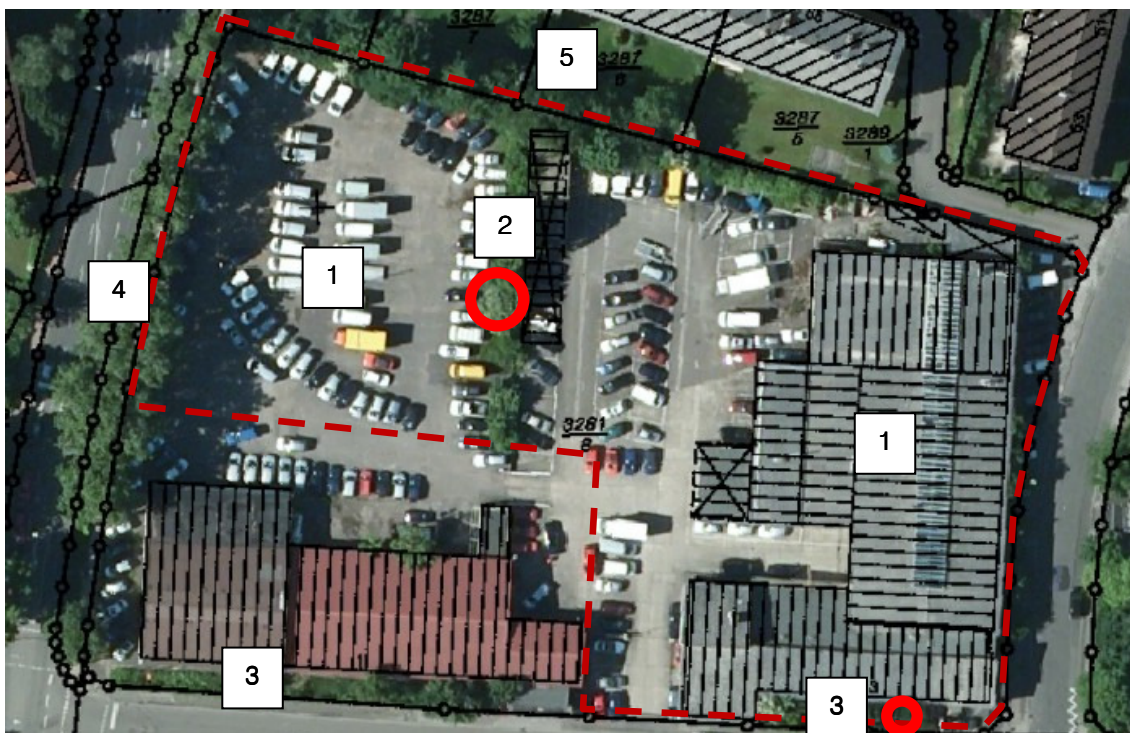


Lageplan der Bauvorhabens, unmaßstäbliche Entwurfsfassung
(Quelle: Architekturbüro Y. Schaurer, Stand 06/2011)

H LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

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

1 Bestandssituation



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

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

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

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

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



2 Landespflegerische Beurteilung

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

3 Landespflegerische Zielvorstellungen

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

4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

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

5 Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB

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

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



I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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



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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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



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

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit

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

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

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

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

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

Untersucht wurden:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Stadt Landau

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

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



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

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

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

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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



J AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / BERÜCKSICHTIGUNG KONKURRIERENDER BELANGE

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

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

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

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

1.1 Nutzung

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

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

1.2 Lärm

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

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



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

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

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

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

1.3 Altlasten

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Altstandort, an dem in Teilbereichen die Prüfwerte der regionalen Hintergrundkonzentration (oPW1) für MKW-, PAK- und BTEX-Gehalte im Boden überschritten werden. Gleichwohl liegen diese Werte unterhalb der Prüfwerte, aus denen sich Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet ableiten lassen (Überschreitung der oPW2).

Da zudem weitere Bodenverunreinigungen durch Zwischennutzungen der letzten Jahre nicht ausgeschlossen werden können, sind die „Standardauflagen und Hinweise für Altstandorte nach BBodSchG, LAGA und LABfWAG“ grundsätzlich zu berücksichtigen und im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ des Bebauungsplanes umfänglich dargestellt worden.

1.4 Natürliche Seismizität

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

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

1.5 Radonvorsorge

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

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



Gemäß der Radon-Prognosekarte des Geologischen Landesamtes ist im gesamten Stadtgebiet von Landau mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen.

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

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

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

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

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen der näheren Umgebung bzw. in der Stadt abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erlaubt zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung und in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen auch die Ansiedlung von dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Nach Mitteilung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL) vom 21.07.2011 kann das Baugrundstück an den Mischwasserkanal in der August-Croissant-Straße oder an den Mischwasserkanal in der Neustadter Straße angeschlossen werden.

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

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

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

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurde im Auftrag der Vorhabenträgers das Verkehrsaufkommen des Vorhabens ermittelt sowie die Leistungsfähigkeit der vorhandenen verkehrlichen Erschließung überprüft.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Bewohner der geplanten 260 Appartements demnach täglich etwa 1.040 Wege erzeugen. Davon werden etwa 260 mit dem Pkw im Untersu-



chungsgebiet zurückgelegt. Aufgrund der geplanten Bäckerei werden durch Beschäftigte und Kunden zusätzlich noch weitere etwa 30 Wege mit dem Pkw zurückgelegt. Die neuen Nutzungen induzieren demnach einen Tagesverkehr von etwa 290 Kfz/24h.

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

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

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

Belange des Verkehrs werden geplanten Vorhabens somit nicht beeinträchtigt.

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

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



K PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

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

2 Kosten

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

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

3 Verwirklichung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger BF Baubetreuung GmbH, Herxheim, vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt.

Der VEP ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Er ist vom Vorhabenträger erstellt und besteht aus mehreren Planunterlagen zum Bauprojekt: Lageplan, Übersichtsplan sowie, Ansichtspläne. Als Teil dieser Begründung ist er auch Teil der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“.

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

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



ANLAGE

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

- 1 Lageplan**
siehe beigefügter DIN A3 Plan

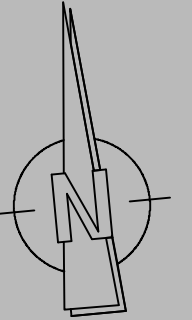
- 2 Übersichtsplan**
siehe beigefügter DIN A3 Plan

- 3 Ansichtsplan Haus 1 und 2**
siehe beigefügter DIN A3 Plan

- 4 Ansichtsplan Haus 3 und 4**
siehe beigefügter DIN A3 Plan



Juni 2011



ENTWURF

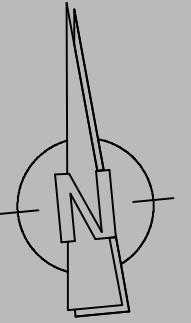
LAGEPLAN
DIN A3 M=1:500



Herxheim 07276 - 919101
www.fredering-baubetreuung.de
Untere Hauptstraße 161
76863 Herxheim
Tel.: 07276 - 919101

YS
Yvonne Schaurer
Architektin

Maxburgstraße 17
67480 Edenkoben
Tel.: 0 63 23 - 8 17 87
Y.Schaurer@t-online.de
www.ys-architektur.de



ENTWURF

Übersicht
DIN A3 M=1:500

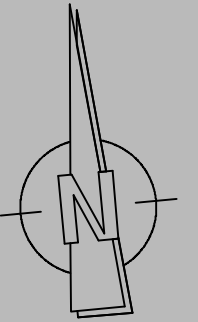


Herxheim 07276 - 919101
www.frederiking-baubetreuung.de
Untere Hauptstraße 161
76863 Herxheim
Tel.: 07276 - 919101

YS
Yvonne Schaurer
Architektin

Maxburgstraße 17
67480 Edenkoben
Tel.: 0 63 23 - 8 17 87
Y.Schaurer@t-online.de
www.ys-architektur.de





SÜDEN HAUS 1 & 2



OSTEN HAUS 1 & 2



WESTEN HAUS 1 & 2



NORDEN HAUS 1 & 2

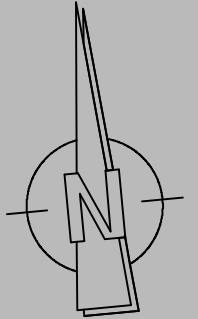
ENTWURF
ANSICHTEN
HAUS 1&2
DIN A3 M=1:200



Herxheim 07276 - 919101
www.frederiking-baubetreuung.de
Untere Hauptstraße 161
76863 Herxheim
Tel.: 07276 - 91 91 01

YS
Yvonne Schaurer
Architektin

Maxburgstraße 17
67480 Edenkoben
Tel.: 0 63 23 - 8 17 87
Y.Schaurer@t-online.de
www.ys-architektur.de



SÜDEN HAUS 3 & 4



OSTEN HAUS 3 & 4



WESTEN HAUS 3 & 4



NORDEN HAUS 3 & 4

ENTWURF
ANSICHTEN
HAUS 3&4
DIN A3 M=1:200



Untere Hauptstraße 161
76863 Herxheim
Tel.: 07276 - 919101



Maxburgstraße 17
67480 Edenkoben
Tel.: 0 63 23 - 8 17 87
Y.Schaurer@t-online.de
www.ys-architektur.de