



Stadt Landau

Bebauungsplan D9-Änderung "1. Teiländerung - Am Messeplatz"

Entwurf vom 15.12.2014



**Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

Auftraggeber

Sparkasse Südliche Weinstraße
Marie-Curie-Straße 5
76829 Landau

Verfahrensführende Kommune

Landau in der Pfalz
Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Ansprechpartner: Herr Mark Kieser
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz
Telefon: 06341 / 13-6107
Fax: 06341 / 13-6819
E-Mail: mark.kieser@landau.de

Auftragnehmer

Büro Pröll-Miltner
Bearbeiter: Frau Meyer, Herr Buchmann
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

für den städtebaulich-immissionsschutzrechtlichen Teil in Zusammenarbeit mit:

IBK – Ingenieur- und Beratungsbüro
Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freier Stadtplaner und Beratender Ingenieur
Herrenstraße 7, 67251 Freinsheim
Bearbeiter: Herr Kohnen

Stadt Landau in der Pfalz

BEBAUUNGSPLAN „D 9-ÄNDERUNG

1. TEILÄNDERUNG – AM MESSEPLATZ“

Fassung vom 15. Dezember 2014

Teil A – Planzeichnung

Stadt Landau in der Pfalz

BEBAUUNGSPLAN „D 9-ÄNDERUNG

1. TEILÄNDERUNG – AM MESSEPLATZ“

Fassung vom 15. Dezember 2014

Teil B – Textliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

Planungsrechtliche Festsetzungen

1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO).....	4
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).....	5
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	5
5	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
6	Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)	5
7	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	5
8	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nrn. 17 und 26 BauGB).....	5
9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).....	6

Bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	7
2	Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO).....	7
3	Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze.....	7
4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	8
5	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	8
6	Außenantennen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 LBauO).....	8

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Im Plangebiet ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO sind Betriebe und Anlagen nur zulässig, sofern die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP in dB(A)/m²) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter an. Diese Anforderung ist auch erfüllt, wenn die Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebs die sich aus den dem Betriebsgrundstück zugeordneten IFSP am Immissionsort ergebenden zulässigen Geräuschimmissionen I zulässig an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten, d.h. $L_r < I$ zulässig.

I zulässig: Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend den Vorschriften der VDI-Richtlinie 2714 'Schallausbreitung im Freien' von Januar 1988 mit einer Emissionsorthöhe von 3m und einer Mittenfrequenz von 500Hz unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung.

Lr: Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

In der Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Lagerhäuser und Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO und
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

nicht zulässig.

In der Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind bei Einzelhandelsbetrieben zentrenrelevante Sortimente nur auf maximal 15% der Verkaufsfläche zulässig. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen gemäß dem Einzelhandelskonzept folgende Sortimente (Landauer Sortimentsliste):

- Backwaren
- Fleischwaren
- Drogeriewaren

- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutische Artikel
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Angler- und Jagdbedarf
- Bekleidung
- Bettwäsche
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Büromaschinen
- Computer und Zubehör
- Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Foto
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
- Haushaltswaren
- Hörgeräte
- Kunstgewebe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Sanitätsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind gastronomische Betriebe nur ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der Grundstücksfläche muss sich die gastronomische Nutzung in Kubatur und Grundfläche deutlich den anderen gewerblichen Nutzungen unterordnen. Pro Grundstück ist maximal eine Gastronomiefläche incl. aller Nebenflächen von 100 m² zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der Planzeichnung festgesetzt durch die Grund- und Geschossflächenzahlen, die minimal zulässige Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe.
- 2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
- 4.2 Ein Vor- und/ oder Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,00 Meter ausnahmsweise zulässig.
- 4.3 Werden statt einem Baukörper zwei separate Gebäude vorgesehen, so darf deren Abstand maximal 6,00 Meter betragen.

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ist in der Planzeichnung festgesetzt.

6 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

- 6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen und erforderliche Zugänge/ Zufahrten - sowie Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Mit offenen Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1.00 m Abstand einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist gemäß Festsetzungs Nr. 10.3 zu begrünen.
- 6.3 Je Grundstück sind höchstens zwei Grundstückszufahrten zulässig. Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 6.50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen zwei Grundstückszufahrten darf 3.00 m nicht unterschreiten.

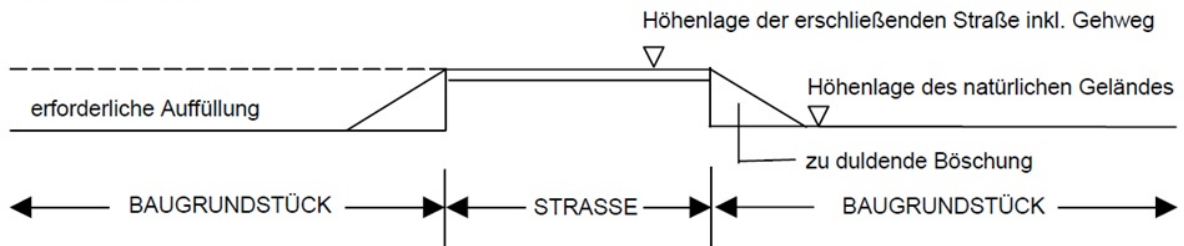
7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden.

8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nrn. 17 und 26 BauGB)

Alle Baugrundstücke sind auf das Höhenniveau der erschließenden Straße aufzufüllen. Erforderliche Böschungen sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen, sofern es sich nicht um Grundstücksflächen entlang der im Rechtsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ handelt. In diesen Fällen sind die Böschungen auf den öffentlichen Grünflächen (im Verhältnis von 1:2 oder flacher) anzuordnen. Die genauen Höhen der Auffüllung werden gemäß § 10 Abs. 2 LBauO in der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt, wobei erforderliche Straßen- und Wegeböschungen im privaten Grundstücksbereich zu dulden sind. Das Geländenniveau des Grundstücks darf an keiner Stelle über dem Niveau der erschließenden Straßen liegen.

Auffüllschema



9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Betriebswohnungen sind ausgeschlossen.

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 10.1 Es sind ausschließlich Bepflanzungen aus den unter Anlage 1 aufgeführten Artenlisten zulässig. Die Bepflanzungen sind gemäß den unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzrastern vorzunehmen.
- 10.2 Mindestens 15% der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen sind gemäß Pflanzraster A (Anlage 2) zu bepflanzen.
- 10.3 Flächen hinter Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen entlang der vorderen Grundstücksgrenzen sowie Flächen zwischen Stellplätzen und vorderen Grundstücksgrenzen sind mindestens 1-reihig durch Aneinanderreihung der zu verwendenden Straucharten in Gruppen von zwei bis vier Exemplaren zu bepflanzen.
- 10.4 Mindestens 10% der Fassadenflächen sind dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen und/ oder Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.
- 10.5 Bei einreihig angeordneten PKW-Stellplätzen ist je 4 Stellplätze, bei doppelreihig angeordneten je 8 Stellplätze jeweils ein Baum I. Ordnung anzupflanzen. Die Baumscheiben sind jeweils zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Die Größe einer Baumscheibe darf 4.00 m² nicht unterschreiten.

II Bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

- 1.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise können diese mit einer maximalen Dachneigung von 5° zugelassen werden, wenn diese Dachneigung hinter einer Attika verdeckt bleibt.
- 1.2 Dachaufbauten, die für die Nutzung solarer Energien notwendig sind, sind zulässig.

2 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

- 2.1 Die an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.
- 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- 2.3 Plakatanschlagtafeln sind unzulässig.
- 2.4 Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte.
- 2.5 Waagerechte Werbeanlagen mit Schrifträger und Einzelbuchstaben-Schriftzügen an der Gebäudefassade

Waagerechte Werbeanlagen mit Schrifträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen einzeln eine Breite von 6.00 m und in der Summe eine Gesamtbreite von 2/3 der Gebäudefassade nicht überschreiten. Ihre Höhe darf 1.50 m nicht überschreiten.

- 2.6 Senkrechte Fahnentransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an der Gebäudefassade

Senkrechte Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Auskrugung vor der Wand von 1.50 m und eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Je Fahnentransparent und Einzelbuchstaben-Schriftzug darf eine Fläche von 3.00 qm nicht überschritten werden.

- 2.7 Freistehende Werbemasten (Pylone) oder Fahnenstangen

Freistehende Werbemasten (Pylone) sind nicht zulässig.

Fahnenstangen dürfen eine Höhe von 9.50 m nicht überschreiten. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1.00 m zurückstehen.

- 2.8 Freistehende Werbetafeln

Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1.50 m nicht überschreiten. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1.00 m zurückstehen.

- 2.9 Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung

Hinweisschilder sind außer an der Gebäudefassade auch an der Einfriedung zulässig. Sie dürfen einzeln eine Fläche von 0.50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 m² nicht überschreiten.

3 Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen/-container und für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sowie sonstige Abstell- und Aufstellplätze sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzapflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.
- 3.2 Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Die Gebäudevorzonen zwischen der Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze / Baulinie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für notwendige Zufahrten und Erschließungswege benötigt werden.

5 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 5.1 Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 2.00 m. Höhenbezugspunkt für Einfriedungen ist die Achse der erschließenden Straße in Straßenmitte.
- 5.2 Zulässige Einfriedungsarten sind Hecken, Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung auf mindestens 1/3 der Fläche.

6 Außenantennen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 LBauO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Parabolspiegel für Satellitenempfang dürfen die Oberkante der Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Anlagen zur Bebauungsplan-Satzung

Anlage 1 - ARTENLISTEN

1. Zu verwendende Baumarten

1.1 Bäume I. Ordnung: (Hochstämme Stammumfang 14-16 cm))

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Stadtesche	Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'
Mehlbeere	Sorbus intermedia

1.2 Bäume II. Ordnung: (Heister, 200-250; Halb-/Hochstämme, Stammu. 12-14)

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Speierling	Sorbus domestica
Stadtbirne u.a.	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Zierkirsche	Prunus serrulata 'Kanzan'
Obsthochstämme	

2. Zu verwendende Straucharten (Größe: 0.60 - 1.00 m)

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schneeball	Viburnum opulus

3. Zu verwendende Fassadenbegrünung

3.1 Kletterpflanzen (mit Haftscheiben oder Kletterwurzeln)

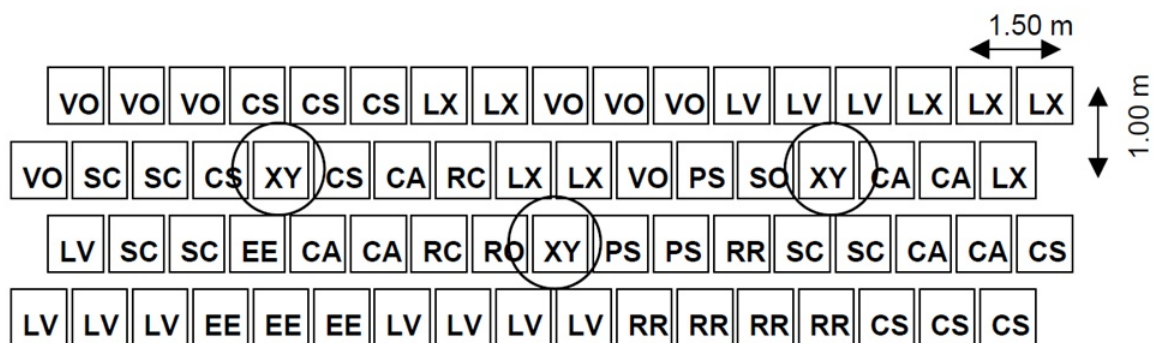
Trompetenblume	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tr. 'Veitchii'

3.2 Rank- und Schlingpflanzen (Kletterhilfe für Ranken u. Sprossen notwendig)

Strahlengriffel	Actinidia argute
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Waldrebe	Clematis i. v. Arten u. Sorten
Geißblatt	Lonicera i. v. Arten u. Sorten
Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Knöterich	Polygonum aubertii
Weinrebe	Vitis i. v. Arten und Sorten
Blauregen	Wisteria sinensis

Anlage 2 – PFLANZRASTER

PFLANZRASTER A:



Stadt Landau in der Pfalz

BEBAUUNGSPLAN „D 9-ÄNDERUNG

1. TEILÄNDERUNG – AM MESSEPLATZ“

Fassung vom 15. Dezember 2014

Teil C – Hinweise

Inhaltsverzeichnis

1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	7
2	Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO).....	7
3	Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze.....	7
4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	8
5	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	8
6	Außenantennen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 LBauO).....	8
1	Auffüllungen der Grundstücke und Erdaushub.....	3
2	Barrierefreies Bauen	3
3	Bautechnik	3
4	Bergbau / Altbergbau / Bergrechtliches Bewilligungsfeld	3
5	Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen	3
6	Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet.....	3
7	Bodenschutz	3
8	Brandschutz	4
9	Denkmalschutz / Archäologische Funde	4
10	Erschütterungen.....	5
11	Grundwasser / Niederschlagswasser	5
12	Grünordnerische Hinweise.....	5
13	Kampfmittel	5
14	Nachbarrecht	5
15	Plangrundlage	5
16	Radonvorkommen und –vorsorge	5
17	Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.....	6
18	Vorschriftennachweis.....	6
19	Wasser- und Stromversorgung.....	6

Hinweise

1 Auffüllungen der Grundstücke und Erdaushub

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 1.2 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Für Auffüllungen oder dem Einbau von aufbereitetem Abbruch-/ Aushubmaterial sind die LAGA M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Weitere Informationen sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und den ALEX-Informationsblättern 24 bis 27 zu entnehmen.

2 Barrierefreies Bauen

Öffentlich zugängliche Gebäude, Arbeitsstätten, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Grünanlagen sowie deren Zugänge sollen gemäß DIN 18024-1, 18024-2, DIN 18040-1, 18040-2 sowie DIN 18070 barrierefrei gestaltet werden, sodass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die DIN EN 81-70, DIN 15325, DIN 18025-1 und DIN 32984 sind zu beachten.

3 Bautechnik

Bei der Auswahl der bautechnischen Produkte sollte den Aspekten der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen werden.

4 Bergbau / Altbergbau / Bergrechtliches Bewilligungsfeld

Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Altbergbau dokumentiert und im angrenzenden Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender, Bergbau statt.

5 Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6 Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

7 Bodenschutz

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

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial (Baugrube) verwendet werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird verwiesen.

8 Brandschutz

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Werden auch Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBauO errichtet, sind entsprechende Hubrettungsgeräte der Feuerwehr bereitzuhalten, mit deren Hilfe die Gebäude innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten (siehe Feuerwehr-Verordnung) erreicht werden können.

Außerdem sind entsprechende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.).

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

Im Abstand von höchstens 80 bis 100 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/Baustellen anzubringen. Die Hausnummern sind in logischer Reihenfolge fortzuführen.

9 Denkmalschutz / Archäologische Funde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauträger/ Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger/ Bauherrn.

Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, mündlich oder schriftlich zu melden. Sofern es zu einem anzunehmenden Fund kommt, sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

10 Erschütterungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Erdbebenzone I. Auf die Vorschriften für das Bauen gemäß DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird hingewiesen. Natürlich bedingte sowie geringfügige induzierte Erderschütterungen sind möglich.

11 Grundwasser / Niederschlagswasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

12 Grünordnerische Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten.

Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden.

13 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können durch den Bauherren bei der Stadt Landau eingeholt werden.

14 Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz – insbesondere die Abstandsregelungen für Bepflanzungen (§§ 44ff. LNRG) – wird hingewiesen.

15 Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand: Juli 2014)

16 Radonvorkommen und –vorsorge

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m³ in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende

Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m³ sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m³ sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.

17 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG

Die Deutsche Telekom GmbH ist im Zuge der Planung mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu beteiligen, um eventuelle Baumaßnahmen im Hinblick auf evtl. anzupassende TK-Linien zu koordinieren. Ansprechpartner ist die Deutsche Telekom Technik, T NL Südwest Bauherrenberatung, Pirmasenser Straße 65, 67655 Kaiserslautern.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten.

18 Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften, LAGA-/ ALEX-Hinweisblätter) können im Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingesehen werden.

19 Wasser- und Stromversorgung

Die Energie Südwest Netz GmbH ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Koordinierung von Erd- und Bauarbeiten für die Sicherung von Wasser- und Stromversorgung an der Planung zu beteiligen.

Stadt Landau in der Pfalz

BEBAUUNGSPLAN „D 9-ÄNDERUNG

1. TEILÄNDERUNG – AM MESSEPLATZ“

Fassung vom 15. Dezember 2014

Teil D - Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2	Lage und Größe des Plangebietes	6
3	Bestand.....	6
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen	7
5	Verfahren	7
5.1	Einleitung des Änderungsverfahrens.....	7
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden	8
6	Änderungen.....	8
6.1	Planungsrechtliche Änderungen.....	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Hinweise	9
7	Derzeitiges Planungsrecht	10
8	Schallschutztechnische Auswirkungen	10
9	Baugrund- und Altlastenuntersuchung.....	11
10	Schutzvorschriften und Restriktionen	12
10.1	Schutzgebiete	12
10.2	Biotope.....	12
10.3	Gewässerschutz	12
10.4	Hochwasserschutz.....	12
10.5	Denkmalschutz	12
10.6	Altlasten	13
11	Auswirkungen	13
11.1	Umweltauswirkungen Boden, Wasser, Klima Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	13
11.2	Funktionale Auswirkungen	13
12	Abwägung	13
12.1	Gewerbelärm	14
12.2	Altlasten	14
12.3	Radonvorsorge	14
12.4	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	15
12.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	15

12.6	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	15
12.7	Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	15
12.8	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	16

VORBEMERKUNGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A – Planzeichnung
- Teil B – Textliche Festsetzungen
 - I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Teil C - Hinweise
Kennzeichen, Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweisen und Empfehlungen
- Teil D - Begründung

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zu Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘ wurde die planungsrechtliche Grundlage für den ersten Realisierungsabschnitt des Gewerbeparks „Am Messegelände“ geschaffen. Vorgesehen wurde überwiegend ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Festgesetzt wurden außerdem

- ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (im Norden),
- ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (im Osten),
- ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO (im Norden) sowie
- drei Sondergebiete nach § 11 BauNVO (Messegelände und im Süd-Westen).

Im Juni 2006 erlangte der genannte Bebauungsplan Rechtsgültigkeit.

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich das Grundstück Flurstück-Nr. 1169/8, für das derzeit noch eine Sondergebiets-Nutzung festgeschrieben ist. Auf dem Areal war die Errichtung einer Messehalle vorgesehen. Die Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH hat als Grundstückseigentümerin im Rahmen der Betriebsführung und Bewirtschaftung des Messegeländes die Erkenntnis erlangt, dass auf die ursprünglich an dieser Stelle vorgesehene Messe- und Veranstaltungshalle verzichtet werden kann. Vielmehr solle die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Daher soll die Nutzungsart von Sondergebiet in Gewerbegebiet geändert werden, um andere Nutzungen realisieren zu können. Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weitestgehend erhalten. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „D9-Änderung“ wird nicht verändert.

Für den nördlichen Teilbereich des Grundstücks ist in einem ersten Schritt beabsichtigt, ein Hotel (ca. 30 Zimmer) mit Tagungs- und Geschäftsräumen zu errichten. Unterkünfte für Touristen und Geschäftsreisende werden zunehmend nachgefragt, da die Attraktivität des Messeparks zunehmend steigt und sich das Gebiet stets weiterentwickelt. Auch die Landesgartenschau im Jahr 2015 wird eine positive touristische Entwicklung mit sich bringen, sodass eine zusätzliche Nachfrage nach Gewerbeflächen erwartet wird.



Bild 1: Geplantes Hotelgebäude, Ansicht Ost, freier Maßstab.

In einem zweiten Schritt möchte die Sparkasse Südliche Weinstraße im südlichen Teil des Geltungsbereichs ein zweites Gebäude als Erweiterung des Hauptgebäudes, das nördlich des Alfred-Nobel-Platzes angesiedelt ist, errichten.

Mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes werden ausschließlich Flächen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches geändert. Eine Ausweitung von Bauflächen erfolgt nicht. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch zur Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Landauer Stadtteils Queichheim und schließt östlich an den Alfred-Nobel-Platz an. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1169/8. Das Flurstück 1169/8 befindet sich im Eigentum der Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH.

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘ wird nicht verändert. Der Bereich der 1. Teiländerung beträgt 0,57 ha.

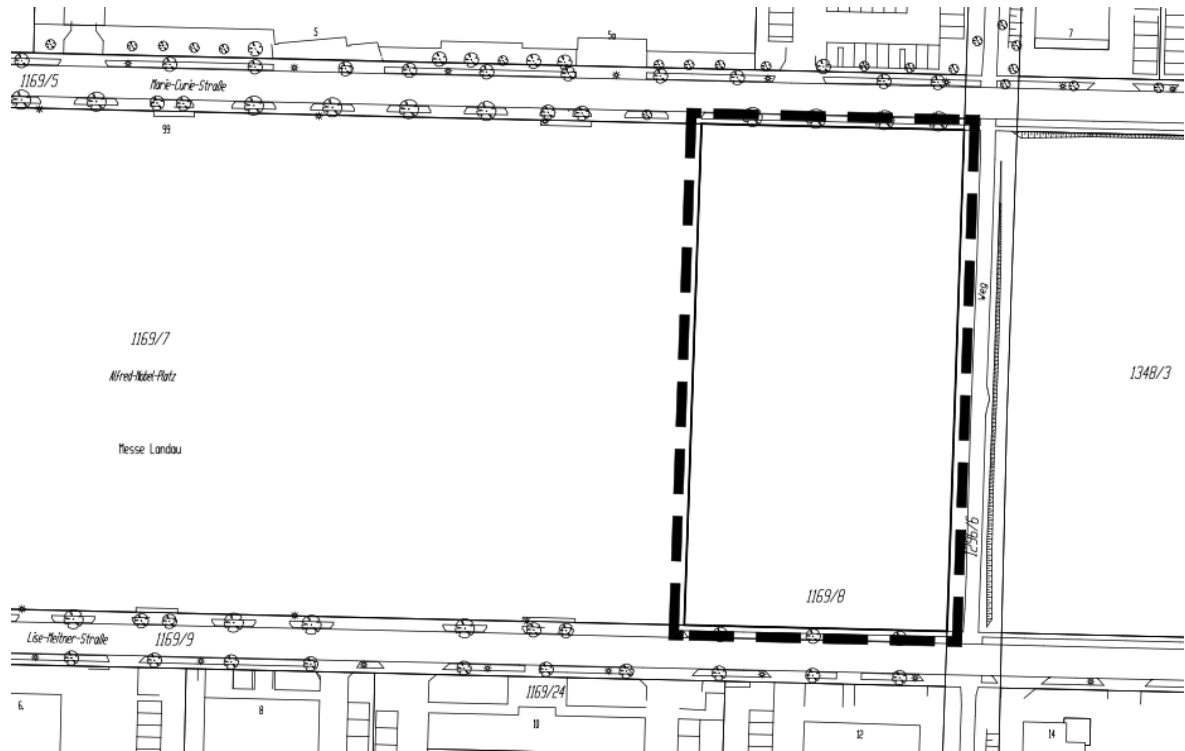


Bild 2: Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Bestand

Das Plangebiet grenzt an den Alfred-Nobel-Platz, der als Messe- sowie als Parkplatz genutzt wird. Im Umfeld sind diverse Gewerbebetriebe angesiedelt. Das von der 1. Teiländerung betroffene Grundstück ist unbebaut, vollständig geschottert und dient momentan als Stellfläche für Pkws und wird gelegentlich für Veranstaltungen auf dem Messeplatz mitgenutzt.



Bild 3: Luftbild, freier Maßstab.

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

Die Planung steht Belangen der Raumordnung nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Eine raumordnerische Relevanz ist aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht gegeben.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau als Sonderbaufläche ‚Messe‘ und als Sanierungsgebiet („Jeanne d’ Arc“) dargestellt. Die Darstellung als Sonderbaufläche ‚Messe‘ entspricht nicht mehr der aktuellen Planungsabsicht. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der verwaltungsinternen Berichtigung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

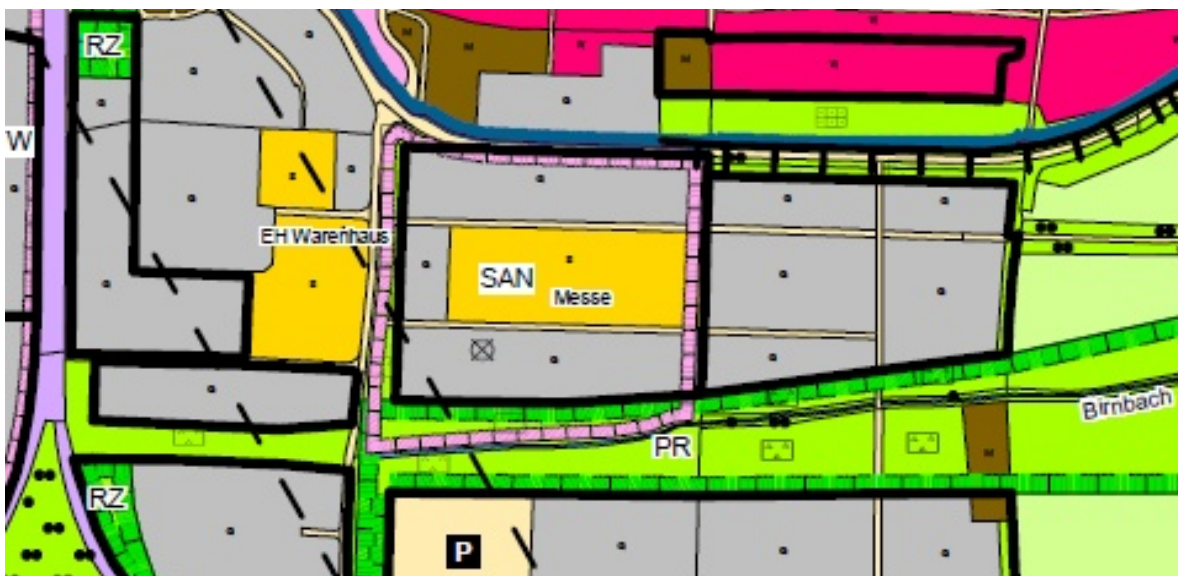


Bild 6: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau, freier Maßstab

5 Verfahren

5.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Stadtrat Landau hat in seiner Sitzung am 30.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Teileränderung des Bebauungsplanes „D9-Änderung, Gewerbepark - Am Messeplatz“ gefasst.

Die Teiländerung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die Verwaltung ohne ein eigenständiges Planungsverfahren „berichtigt“.

Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage § 3 (2) BauGB abgegeben werden. Es wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

6 Änderungen

6.1 Planungsrechtliche Änderungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘ werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 1. Teiländerung – Am Messeplatz übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden begründet.

Art der baulichen Nutzung

Die als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesene Fläche wird in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geändert.

Das Grundstück war ehemals für die Errichtung einer Messe- und Veranstaltungshalle vorgesehen – diese wird allerdings nicht mehr realisiert. Stattdessen soll das Areal gewerblich genutzt werden. Aus städtischer Sicht ist diese Entwicklung sehr erwünscht und soll mit Hilfe der vorliegenden 1. Teiländerung bauplanungsrechtlich geregelt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen Einzelhandelsbetriebe nur max. 15 % der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau, Sortimente der Landauer Sortimentsliste. Durch die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente sollen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt) vermieden werden.

Weiterhin sollen gastronomische Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Die gastronomische Nutzung muss in Kubatur und Grundfläche deutlich den anderen gewerblichen Nutzungen untergeordnet sein, um eine Gebietsverträglichkeit zu gewährleisten.

Maß der baulichen Nutzung

Aus gestalterischen sowie aus lärmschutztechnischen Gründen soll sichergestellt werden, dass beide Baukörper (Hotel und Bankgebäude) eine sehr ähnliche Kubatur erhalten. Im westlichen Bau-feld wird die Traufhöhe daher von mindestens 9,00 m auf mind. 10,00 m erhöht. Die max. Gebäudehöhe bleibt bei 10,50 m.

Bauweise

Im westlichen Bau-fenster wird statt der geschlossenen Bauweise eine abweichende Bauweise fest-gesetzt. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese neue Festsetzung erlaubt nun bei der Gebäudeplanung einen größeren gestalterischen Spielraum.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Änderung der Bauweise von bisher geschlossener zu abweichender Bauweise ergeben sich größere Variationsmöglichkeiten in Bezug auf die Bebauungsmöglichkeiten. Aus Gründen des Lärmschutzes sollte jedoch der Abstand zwischen zwei separaten Baukörpern maximal 6,00 m betragen um die Nutzbarkeit des Messeplatzes nicht einzuschränken.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘ werden größtenteils unverändert für die vorliegende 1. Teiländerung übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden begründet.

Dachform

Aus gestalterischen Gründen zur Harmonisierung des Städtebaus wird als einzig zulässige Dachform das Flachdach mit bis zu 5° Neigung festgesetzt. Zuvor waren Flach-, Flug- sowie Schmetterlingsdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° erlaubt.

6.3 Hinweise

In diesem Abschnitt der textlichen Festsetzungen werden Hinweise aufgenommen, die bei Umsetzung der Planung zu beachten sind, für die jedoch nicht der Charakter einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung anzusetzen ist. Dabei werden die folgenden Belange beachtet und thematisch aufgegriffen:

- Auffüllungen der Grundstücke / Erdaushub
- Barrierefreies Bauen
- Bautechnik
- Bergbau / Altbergbau / Bergrechtliches Bewilligungsfeld
- Bodenschutz / Bodenbelastungen / Bodenbeschaffenheit / Bodenerschütterungen
- Brandschutz
- Denkmalschutz / Archäologische Funde
- Grundwasser / Niederschlagswasser
- Grünordnerische Hinweise
- Kampfmittel
- Nachbarrecht
- Radonvorkommen und -vorsorge
- Umweltverträgliche Baumaterialien
- Ver- und Entsorgung
- Vorschriftennachweis

Die Hinweise stellen dabei teils direkt wirksame rechtliche Sachverhalte dar, die keiner zusätzlichen Regulierung im Bebauungsplan bedürfen, auf die jedoch gesondert hingewiesen wird.

7 Derzeitiges Planungsrecht

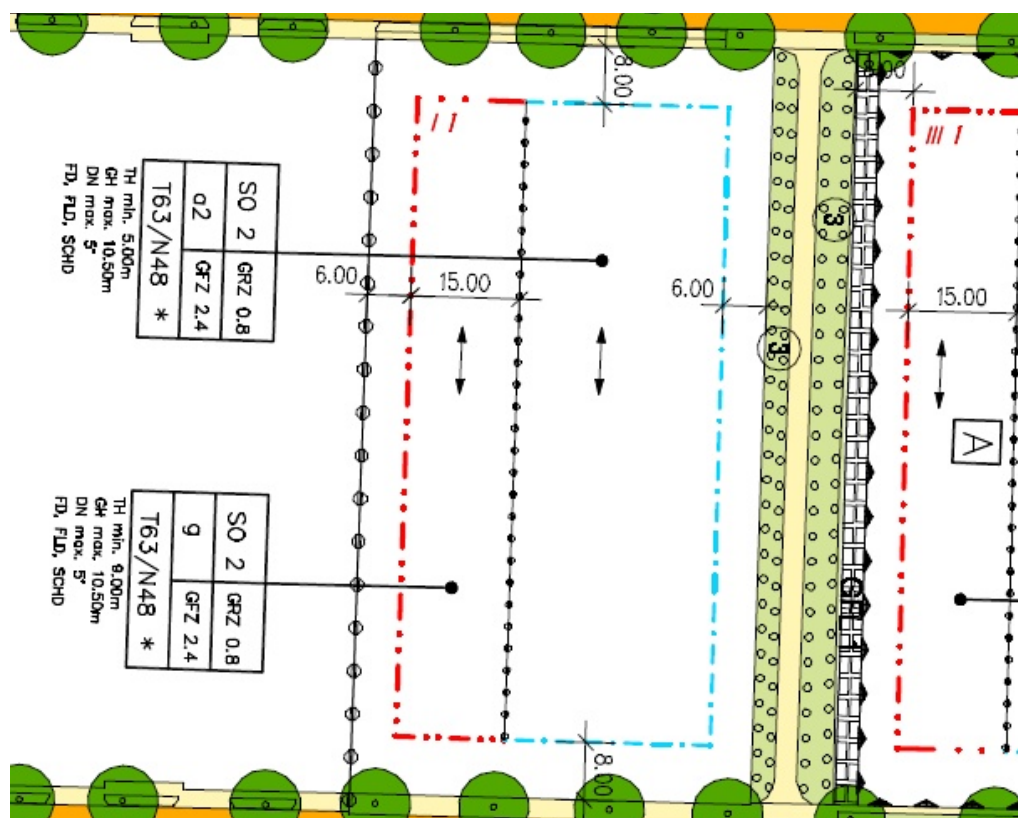


Bild 4: Ausschnitt aus rechtskräftigem Bebauungsplan „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘, freier Maßstab

8 Schallschutztechnische Auswirkungen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘ wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, welches vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung die Lärmbelastigung durch die neu entstehenden Betriebe prüfen sollte. Das Gutachten, datiert auf den 26. April 2006, wurde durch das Ingenieur- und Beratungsbüro IBK (Dipl.-Ing. Guido Kohnen) aus Freinsheim erstellt.

In dem auszuarbeitenden schalltechnischen Untersuchungsbericht waren für das Plangebiet Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 zu definieren. Die L_{EK} innerhalb des Plangebietes waren so festzusetzen, dass in der Nachbarschaft an den nächstgelegenen Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 die dort geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die ein L_{EK} festgesetzt ist, gelten die Anforderungen der TA Lärm. Bei der Festsetzung der Emissionskontingente ist der derzeitige Bestand inklusive der Bebauung mit schutzwürdigen Räumen berücksichtigt worden. Die ansiedlungswilligen Bauherren müssen im Rahmen der Baugenehmigung auf Verlangen der zuständigen Genehmigungsbehörde per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke belegen.

Für die vorliegende 1. Teiländerung ist eine Änderung der Bauweise von geschlossen zu abweichend (mit seitlichem Grenzabstand) vorgesehen. Hierdurch war es erforderlich, die Lärmsituation nochmals gutachterlich zu überprüfen. Das Beratungspapier 01 vom 05.11.2014 wurde vom Ingenieur- und Beratungsbüro IBK (Dipl.-Ing. Guido Kohnen) aus Freinsheim erarbeitet. Untersucht wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Nichtrealisierung einer Messehalle auf dem Bau-
feld SO 2 und der stattdessen angedachten Realisierung zweier separater Baukörper auf die Nutz-

barkeit des Messeplatzes für lärmintensive Veranstaltungen. Des Weiteren erfolgte eine Prüfung der bisherigen Festsetzungsmethodik der Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan ‚D9-Änderung‘ vor dem Hintergrund der DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘ vom Dezember 2006.

Aus dem Beratungspapier geht hervor, dass unter Berücksichtigung der beiden Gebäude mit einem Gebäudeabstand von 6 m Geräuschzunahmen im Vergleich zur geschlossenen Messehalle von maximal 0,3 dB(A) auftreten. Diese geringfügig schlechtere Abschirmung ist als schalltechnisch nicht relevant einzustufen. Der Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Zulässigkeit von zwei getrennten Baukörpern mit einem Gebäudeabstand von 6 m stehen somit keine schalltechnischen Bedenken entgegen.

Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der bereits hinreichend getroffenen Formulierung der Festsetzungen im Bebauungsplan ‚D9-Änderung‘ hinsichtlich der Geräuschkontingentierung für die vorliegende erste Teiländerung des Bebauungsplans ‚D9-Änderung‘ nicht die Notwendigkeit, das Kontingentierungsverfahren zu ändern und in Folge dessen Berechnungen durchzuführen. Die Beibehaltung eines einheitlichen Kontingentierungsverfahrens für alle Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚D9-Änderung‘ stellt zudem eine Vergleichbarkeit der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sicher. Andere Begrifflichkeiten, Festsetzungen und Berechnungsverfahren würden zu einer Unklarheit und zu einer Fehleranfälligkeit im Vollzug des Gesamt-Bebauungsplans führen.

9 Baugrund- und Altlastenuntersuchung

Aufgrund der dokumentierten militärischen Vornutzung der Fläche am Standort der ehemaligen Jeanne d'Arc-Kaserne der französischen Streitkräfte besteht die Notwendigkeit zur Untersuchung der Baugrund- und Altlastenrisiken unter bodenschutz- und abfallrechtlichen Gesichtspunkten. Daher wurde von der WPW Geoconsult Südwest GmbH eine Altlastenrisikoabschätzung durchgeführt. Im Umwelttechnischen Bericht vom 15.08.2014 sind die Baugrund- und Altlastenrisiken unter bodenschutz- und abfallrechtlichen Gesichtspunkten untersucht worden.

Zielsetzung der stichprobenartigen Untersuchung ist einerseits die Klärung der voraussichtlich abfalltechnischen Zuordnung bzw. Verwertbarkeit von potentiell anfallendem Bodenaushubmaterial bei künftigen Bauvorhaben, andererseits die Prüfung bodenschutzrechtlicher Aspekte auf der Grundlage der BBodSchV.

Die Überprüfung ergab keine Hinweise auf leichtflüssige Stoffe im Bodengas. Auch Auffälligkeiten geruchlicher Art wurden in keiner Probe festgestellt. Der Flurabstand des Grundwassers liegt sehr wahrscheinlich bei über 5 Metern. Es wurde kein Material angetroffen, das als „gefährlicher Abfall“ zu deklarieren ist bzw. den Bestimmungen der DepV unterliegt.

Aus der bodenschutzrechtlichen Bewertung geht hervor, dass die Sanierungsziele oSW3 im anstehenden Boden des untersuchten Objektes sicher eingehalten sind. Hinsichtlich der Wirkungspfade Boden -> Mensch und Boden -> Nutzpflanze besteht im aktuellen Nutzungs- und Bebauungszustand kein Handlungsbedarf. Auch für den Fall einer planmäßigen Bauausführung werden diese Wirkungspfade im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet zu vernachlässigen sein.

Die Untersuchung des Wirkungspfades Boden -> Grundwasser hat ergeben, dass lediglich bei einer der entnommenen Proben der Prüfwert von Arsen überschritten wird. Gleichzeitig wurde auch eine leichte Überschreitung der Geringfügigkeitsschwelle (GFS) festgestellt. Alle übrigen Parameter waren unauffällig.

Insgesamt geht aus dem umwelttechnischen Bericht hervor, dass sich der Verdacht von Stoffeinträgen im Boden und Ablagerungen sowie Vergrabungen nicht bestätigt hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand lässt sich basierend auf der schutzgutbezogenen Betrachtung (Grundwasser, menschliche Gesundheit) der aufgefüllten Bodenschichten bei unveränderter gewerblicher Nutzung

aus öffentlich-rechtlicher Sicht weder ein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr noch für Beschränkungsmaßnahmen ableiten. Nach aktuellem Sachstand (Juli 2014) ergeben sich unter Berücksichtigung der an mehreren Stellen der Fläche erhobenen Daten bezüglich des Grundwasserschutzes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Der Verdacht einer Gefährdung der Schutzgüter ‚Grundwasser‘ sowie ‚menschliche Gesundheit‘ wurde somit nicht bestätigt.

Anfallender Aushub von Recycling-Material muss – sofern ein Wiedereinbau vor Ort nicht realisierbar ist – einer externen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen zukünftiger Bauerschließungstätigkeiten ist ein Aushub unter fachgutachterlicher Begleitung erforderlich, um evtl. vorhandene organoleptisch auffälligen Boden zu separieren, abfalltechnisch zu deklarieren und einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Der Grundstückseigentümer/Bauherr hat in seiner Eigenschaft als Abfallerzeuger in eigener Verantwortung Sorge dafür zu tragen, dass künftiger Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos verwertet wird.

Zur Beurteilung einer möglichen Verwertung oder Beseitigung künftigen Bodenaushubs auf einer Deponie sind ggf. ergänzend zum vorliegenden Untersuchungsumfang weitere Parameter nach der DepV zu bestimmen (Aufbewahrungsdauer der im Juli 2014 entnommenen Proben: 3 Monate). Das untersuchte Bodenmaterial entspricht der Abfallschlüssel-Nr. 170504 (Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 170503 fallen) bzw. 170107 (Gemische aus Beton, Fliesen, Ziegel und Keramik).

Im Übrigen wurde das Plangebiet im Rahmen der Konversion der militärischen Nutzung in eine zivile Nutzung Ende der 1990er Jahre hinsichtlich evtl. Altlasten bei mehreren KoAG-Sitzungen thematisiert. Hierbei wurde u.a. eine Historische Erkundung, eine Geländeerkundung anhand von Beprobungen zu einzelnen Verdachtsflächen sowie eine abfall-, wasser- und baurechtliche Bewertung durchgeführt. Die wesentlichen Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen sind im o.g. Bericht zusammengestellt.

10 Schutzvorschriften und Restriktionen

10.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

10.2 Biotope

Geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

10.3 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

10.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

10.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Grabungsschutzgebietes.

10.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind dem (in Kapitel 9 zusammengefassten) Umwelttechnischen Bericht der WPW Geoconsult Südwest GmbH vom 15.08.2014 zu entnehmen.

11 Auswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a (3) Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / - Objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

11.1 Umweltauswirkungen Boden, Wasser, Klima Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Über die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „D9-Änderung“, Gewerbepark ‚Am Messegelände‘ ermittelten und durch Festsetzung innerhalb des Plangebietes kompensierten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch die vorliegende Planänderung keine weiteren Eingriffe entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht verändert.

11.2 Funktionale Auswirkungen

In den letzten Jahren wurde das Plangebiet u.a. bei Veranstaltungen auf dem Messeplatz ergänzend genutzt. Nach Information des Grundstückseigentümers, der Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH, wurde im Rahmen der Betriebsführung und Bewirtschaftung des angrenzenden Messegeländes die Erkenntnis erlangt, dass der Betrieb des Messegeländes ohne das Flurstück 1169/8 uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Dies belegen auch die der Stadtverwaltung vorliegenden Übersichten der Veranstaltungen der letzten drei Jahre. Gleichwohl bestehen hinsichtlich der zeitlichen Auslastung des Messeplatzes erhebliche bis dato ungenutzte Kapazitätsreserven. Daher führt die Nutzungsänderung des Plangebiets in ein Gewerbegebiet zu keinen negativen Auswirkungen auf den Betrieb des Messeplatzes der Stadtholding.

12 Abwägung

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange und die nachfolgend genannten Belange abwägungsbeachtlich.

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Abs. 1 BauGB die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein vertragliches Nebeneinander konkurrierender Nutzeransprüche leisten (§ 2 Abs. 3 BauGB). 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.

12.1 Gewerbelärm

Aufgrund der vorliegende 1. Teiländerung, in welcher u.a. eine Änderung der Bauweise von geschlossen zu abweichend (mit seitlichem Grenzabstand) vorgesehen ist, wurde es erforderlich, die Lärmsituation nochmals gutachterlich zu überprüfen. Untersucht wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Nichtrealisierung einer Messehalle auf dem Baufeld SO 2 und der stattdessen angedachten Realisierung zweier separater Baukörper auf die Nutzbarkeit des Messeplatzes für lärmintensive Veranstaltungen.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass unter Berücksichtigung der beiden Gebäude mit einem Gebäudeabstand von 6 m Geräuschzunahmen im Vergleich zur geschlossenen Messehalle von maximal 0,3 dB(A) auftreten. Diese geringfügig schlechtere Abschirmung ist als schalltechnisch nicht relevant einzustufen. Der Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Zulässigkeit von zwei getrennten Baukörpern mit einem Gebäudeabstand von 6 m stehen somit keine schalltechnischen Bedenken entgegen.

12.2 Altlasten

Aufgrund der dokumentierten militärischen Vornutzung der Fläche am Standort der ehemaligen Jeanne d'Arc-Kaserne der französischen Streitkräfte besteht die Notwendigkeit zur Untersuchung der Baugrund- und Altlastenrisiken unter bodenschutz- und abfallrechtlichen Gesichtspunkten.

Zielsetzung der stichprobenartigen Untersuchung ist einerseits die Klärung der voraussichtlich abfalltechnischen Zuordnung bzw. Verwertbarkeit von potentiell anfallendem Bodenaushubmaterial bei künftigen Bauvorhaben, andererseits die Prüfung bodenschutzrechtlicher Aspekte auf der Grundlage der BBodSchV.

Insgesamt geht aus dem umwelttechnischen Bericht hervor, dass sich der Verdacht von Stoffeinträgen im Boden und Ablagerungen sowie Vergrabungen nicht bestätigt hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand lässt sich basierend auf der schutzgutbezogenen Betrachtung (Grundwasser, menschliche Gesundheit) der aufgefüllten Bodenschichten bei unveränderter gewerblicher Nutzung aus öffentlich-rechtlicher Sicht weder ein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr noch für Beschränkungsmaßnahmen ableiten. Nach aktuellem Sachstand (Juli 2014) ergeben sich unter Berücksichtigung der an mehreren Stellen der Fläche erhobenen Daten bezüglich des Grundwasserschutzes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Der Verdacht einer Gefährdung der Schutzgüter ‚Grundwasser‘ sowie ‚menschliche Gesundheit‘ wurde somit nicht bestätigt.

12.3 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.

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

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m³ sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m³ sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des 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.

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

Belange des Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet nicht in exponierter Lage befindet. Die geplanten Gebäude sollen zu einem einheitlichen städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbild beitragen. Die baulichen Anlagen sollen in einer modernen Bauweise realisiert werden. Zur besseren Einbindung der Gebäude in die angrenzende bauliche Umgebung, sollen diese eine maximale Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.

In den Bebauungsplan wurden 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 sowie Hinweise und Empfehlungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zu Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen (Begrünung des Baugrundstücks, Begrünung von Stellplätzen und Eingrünung von Lagerplätzen, Stellplätzen für Mülltonnen) sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

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

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind, soweit erforderlich, auch die Belange der Wirtschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Zu den Belangen der Wirtschaft gehört auch die Entwicklungsmöglichkeit von Gewerbebetrieben.

Im vorliegenden Fall ist die Errichtung eines Hotels mit Tagungs- und Geschäftsräumen vorgesehen. Unterkünfte für Touristen und Geschäftsreisende werden zunehmend nachgefragt, da die Attraktivität des Messeparks zunehmend steigt und sich das Gebiet stets weiterentwickelt. Auch die

Landesgartenschau im Jahr 2015 wird eine positive touristische Entwicklung mit sich bringen, so dass eine zusätzliche Nachfrage nach Gewerbeflächen erwartet wird.

Durch die geplante Maßnahme werden die kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau positiv begleitet und auf Dauer sichergestellt.

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

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Gleichwohl sind die Träger der Ver- und Entsorgung jedoch frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.