

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan
„D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“

Satzungsfassung

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber

Gerach Container GmbH

Ansprechpartner: Herr Gerach

Kleiner Sand 3

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341-98771-0

Fax: 06341-98771-18

E-Mail: p.gerach@gerach-gruppe.de

Verfahrensführende Kommune

Landau in der Pfalz

Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Ansprechpartner: Herr Kieser, Herr Render

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341-13-6105

Fax: 06341-13-6819

E-Mail: mark.kieser@landau.de

maximilian.render@landau.de

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

INHALTSVERZEICHNIS

A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	4
B. Aufstellungsbeschluss und Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB	4
1 Aufstellungsbeschluss	4
2 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB	4
C. Grundlagen	5
1 Planungsgrundlagen	5
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
3 Bestandssituation.....	7
D. Vorgaben übergeordneter Planungen	9
1 Regionalplanung	9
2 Flächennutzungsplanung	9
E. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	10
1 Schalltechnische Untersuchung.....	10
2 Bodenschutz	13
3 Landespflge	13
4 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
5 Sonstiges	15
F. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	15
G. Planungsalternativen	15
H. Landespflegerische Bewertung	17
1 Bestandssituation.....	17
2 Landespflegerische Beurteilung des Plangebiets	20
3 Landespflegerische Zielvorstellungen.....	20
4 Grünordnerische Maßnahmen	20
5 Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB	21

I. Begründung der Festsetzungen	22
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	22
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
1.2 Maß der baulichen Nutzung	24
1.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	24
1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke	24
1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit	24
1.6 Versorgungsflächen	25
1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen	25
1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	25
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
3 Nach anderen rechtlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG	26
4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	26
J. Wesentliche Auswirkungen der Planung und Abwägung	27
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	27
1.1 Lärm.....	27
1.2 Altablagerungen / Altlasten	28
1.3 Radonvorsorge	29
2 Belange des Orts- und Landschaftsbilds (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	29
3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Arten- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	29
4 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	30
5 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	30
6 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	31
7 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	31
K. Planverwirklichung	32

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

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die 1. Bebauungsplanteiländerung erfolgt, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ liegende, regional bedeutsame Firma Gerach Container GmbH (Landau) ihr Betriebsgelände dringend vergrößern und zusammenlegen muss. Hierzu kommen derzeit nur die als „Straßenverkehrsfläche“ bzw. als „private Grünfläche mit Pflanzbindungen“ festgesetzten Flurstücke 2993/17 und 2993/16 in Betracht.

Zu Beginn des Planungsverfahrens durchtrennten die Flurstücke 2993/17 und 2993/16 das Betriebsgelände in einen westlichen und einen östlichen Betriebsteil. In einem ersten Schritt veräußerte die Stadt im Jahr 2015 das Flurstück 2993/17 mit 1.340 m² an die Firma Gerach Container GmbH (Landau). Zugleich stellte die Stadtverwaltung dem Betrieb in Aussicht, dass das städtische Flurstück 2993/16 ebenfalls erworben werden kann, wenn

1. der Bebauungsplan diesbezüglich eine gewerbliche Nutzung zulässt und
2. die Firma Gerach Container GmbH (Landau) die zwar schon von ihr genutzt und gepachteten aber noch nicht im Eigentum befindlichen und nur über die Straße Kleiner Sand erschlossenen Flurstücke 2992/6 und 3161/9 erwirbt.

Durch die beiden Bedingungen wird die Firma Gerach Container GmbH (Landau) alleiniger Eigentümer und Nutzer dieser Flächen, sodass auf die noch nicht hergestellte Wendeanlage und noch nicht hergestellten Baumpflanzungen verzichtet werden kann. Durch diese Maßnahmen kann der Betriebsstandort gesichert, optimiert und langfristig erhalten werden. Eine Betriebsverlagerung ist aufgrund der spezifischen Eigenschaften des Betriebs derzeit im gesamten Stadtgebiet nicht möglich; siehe Kapitel G.

Aufgrund der einer gewerblichen Nutzung entgegenstehenden Festsetzungen ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB

1 Aufstellungsbeschluss

Um die rechtlichen Grundlagen zur Realisierbarkeit der oben beschriebenen Maßnahmen zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz am 13.12.2016 die Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.V.m. mit § 13 BauGB aufgestellt werden; siehe Kapitel B.2.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, beauftragt.

2 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Hinweis: Gem. § 233 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In diesem Zusammenhang bestimmt § 245c BauGB ergänzend, dass, abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 BauGB, Verfahren,

die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Datum vom 13.12.2016 eingeleitet. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird daher unter Anwendung der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Die nachfolgend aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 a BauGB werden als erfüllt angesehen:

- 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 m².
- 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 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 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.

C. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Gutachten und Planungen,
- Schalltechnisches Gutachten zur Neuaufstellung der Bebauungspläne "F6" und "D6", Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen, Freinsheim, 2000
- die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „D6 Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ der Stadt Landau der Firu Gfl GmbH, Kaiserslautern, Stand 10.01.2017
- Flächennutzungsplan Stadt Landau,
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand Juni 2016,
- Abfrage des Portals ArtenAnalyse, <http://www.artenanalyse.net/artenanalyse/>, Stand Mai 2017.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung, die durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, begleitend zur Bauleitplanung erstellt wurde.

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 im Stadtgefüge kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.900 m² und befindet sich im Landauer Stadtteil Queichheim, auf der gleichnamigen Gemarkung. Der Bebauungsplan umfasst mit den Flurstücken mit der Nr. 2993/15, 2993/16 und 2993/17 lediglich einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“.

Das Plangebiet wird nach Norden durch eine Fläche mit Gehölzstrukturen sowie durch ein Regenrückhaltebecken begrenzt. Nach Osten und Westen grenzen bebaute Gewerbegebietsflächen an. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Verlauf der Queichheimer Hauptstraße.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs im Ortsgefüge, Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
Quelle: LANIS (Stand: Juli 2016)

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Quelle: LANIS (Stand: Juli 2016)

3 Bestandssituation

- Das Plangebiet ist nahezu flächendeckend versiegelt/ asphaltiert, im Bereich des Flurstücks 2993/17 mit Betonplatten. Das Flurstück 2993/17 ist mit Betonmauern und einer Toreinfahrt gegenüber unbefugten Zutritten gesichert. Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene unterirdische Gas- und Wasserleitungen sowie unter- und oberirdische Stromleitungen:
- Die Gas- und Wasserleitungen dienen u.a. der eigenen Versorgung.
- Die Stromleitungen (Mittel-, und Niederspannungs- sowie Steuerungskabel) dienen der eigenen und der gesamten Versorgung des Gewerbegebietes Kleiner Sand.
- Auf dem Flurstück 2993/17 befinden sich ein Wasserhydrant und ein Wasserübergabeschacht, welche jedoch beide nicht mehr benötigt und in Kürze zurückgebaut werden.



Bestandssituation im Jahr 2016. Quelle: Stadt Landau in der Pfalz, Stand 04/2016

Grünstrukturen finden sich lediglich in Form eines schmalen Gehölzstreifens aus jungen Ahornbäumen mit geringer Landschaftsbild- und Habitatfunktion an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Die im Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ festgesetzte Wendeanlage und die festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen im Straßenraum der Straße „Kleiner Sand“ (acht Hochstämme) wurden seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans „D 6“ im Jahr 1971 nicht realisiert. Der östliche geschotterte Straßenrand wird zum Parken genutzt. Ein Gehweg ist nicht vorhanden. Die Erschließung funktioniert bis dato ohne Wendeanlage, da die Straße „Kleiner Sand“ im Wesentlichen der Erschließung der Firma Gerach Container GmbH (Landau) dient.

Im Umfeld liegen innerhalb des Gewerbegebietes „Kleiner Sand“ weitere Gewerbebetriebe sowie im direkten Anschluss nach Osten ein Entsorgungsbetrieb. Im Nordwesten befinden sich im unbeplanten Außenbereich die Sonderschulgebäude des Sankt-Paulus-Stifts (Queichheimer Hauptstraße 237a).

Das Plangebiet ist bereits verkehrstechnisch erschlossen. Die direkte Erschließung erfolgt über die Queichheimer Hauptstraße. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße L509, welche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet über eine Anschlussstelle zur Autobahn A65 (Haupttrichtung Karlsruhe - Neustadt / Weinstraße) verfügt.

Die Grundstücke sind entwässerungstechnisch bereits erschlossen. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Leitungssysteme eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

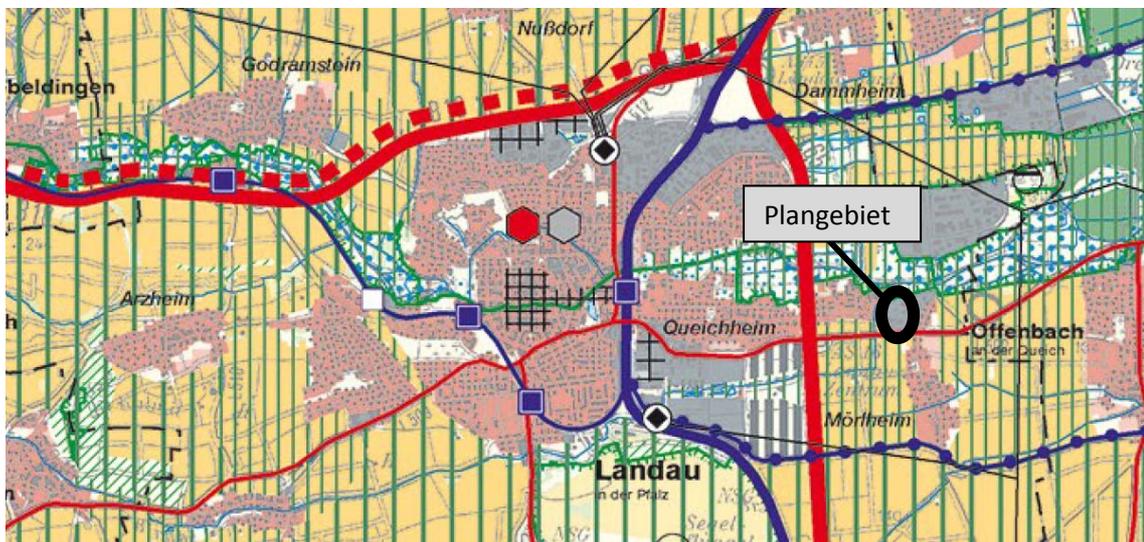
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

1 Regionalplanung

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Verbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz. Im dem seit 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Stadt Landau als Mittelzentrum mit teilweise oberzentraler Funktion eingestuft. Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe - Bestand“ gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.



Auszug aus der Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar
Quelle: Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Stand: 12 / 2014

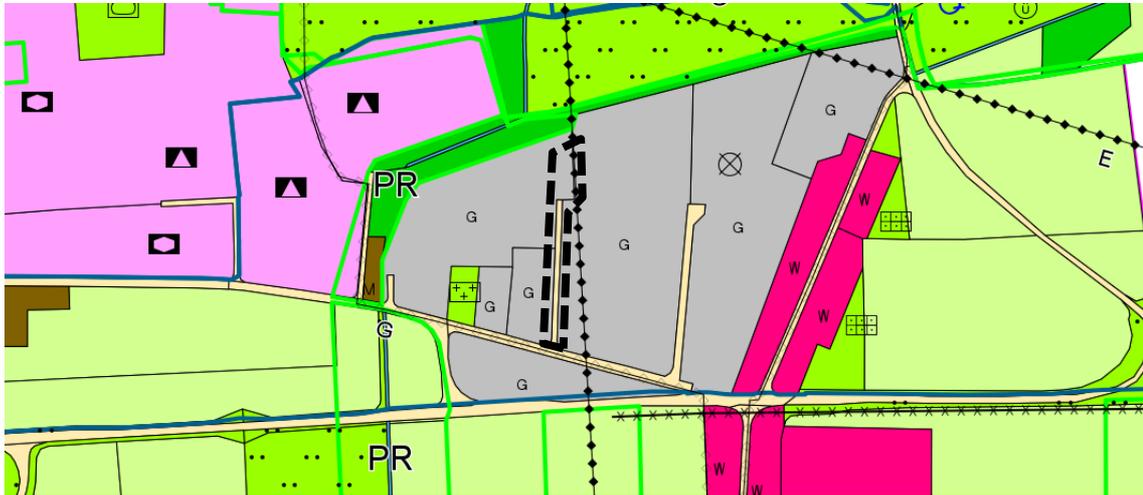
2 Flächennutzungsplanung

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 des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der seit Dezember 2015 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landau stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Straßenflächen sowie gewerbliche Bauflächen dar.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO für den Bereich der Straßenverkehrsflächen weicht der Bebauungsplan somit von der planerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen und die Fläche zukünftig als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darzustellen.

Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsteht hierdurch nicht, da eine öffentliche Erschließung aufgrund der zukünftigen Grundstücksverhältnisse nicht mehr erforderlich ist.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan

Quelle: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau, Stand: 05/2017

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes wurden im Rahmen früherer Bebauungspläne bereits für das Plangebiet schalltechnische Untersuchungen durchgeführt:

- Schalltechnisches Gutachten zur Neuaufstellung der Bebauungspläne "F6" und "D6", Ingenieur- und Beratungsbüro Kohlen, Freinsheim, 2000
- Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „D 6 - Teilbereich 1“, Ingenieur- und Beratungsbüro Kohlen, Freinsheim, 2004.

Durch die vorliegende 1. Teiländerung erfolgt für einen Teilbereich eine Nutzungsänderung von „Straßenverkehrsflächen“ sowie „Grünflächen“ in gewerbliche Bauflächen. Die zulässigen Gewerbelärmemissionen der neu geplanten Gewerbegebiete sind durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung so zu begrenzen, dass diese auch im Zusammenwirken mit den zulässigen Gewerbelärmemissionen der im Bebauungsplan „D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ festgesetzten Gewerbegebiete an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung nicht zu relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Hierbei ist das in der DIN 45691 normierte Kontingentierungsverfahren zugrunde zu legen.

Zur Beurteilung der geänderten Immissionssituation wurde die FIRU Gfl mbH (Kaiserslautern) mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung vom 10.01.2017 analysiert die Bestandssituation im Zusammenhang mit den durch diese 1. Teiländerung neu festzusetzenden Gewerbeflächen. Hierbei dürfen bei zukünftigen gewerblichen Nutzungen keine unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Geltungsbereichs verursacht werden. Zur Beurteilung sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm maßgebend.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich im Osten an den Wohngebäuden entlang des Bornheimer Wegs, im Nordwesten am (Schul-) Gebäude des Sankt-Paulus-Stifts im Westen an Wohngebäuden entlang der Queichheimer Hauptstraße. Die bisherigen Gutachten und das aktuelle Gutachten der FIRU Gfl mbH berücksichtigen bei den festzulegenden zulässigen Geräuschemissionen der Gewerbeflächen die bestehenden Gemengelagen entlang des Bornheimer Wegs und im Bereich Sankt-Paulus-Stift.

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmwirkungen der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen wird in dieser 1. Teiländerung, der Empfehlung des Gutachtens folgend, eine Geräuschkontingentierung in der Art und Weise vorgenommen, dass die zusätzlichen Geräuschkontingente auch im Zusammenwirken mit den zulässigen Gewerbelärmemissionen der im Bebauungsplan „D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ festgesetzten Gewerbegebiete an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung nicht zu relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Hierbei wird das in der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Stand: Dezember 2006) normierte Kontingentierungsverfahren zugrunde gelegt.

Die Festsetzungen und Emissionskontingente zu den bestehenden Gewerbegebieten außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Teiländerung werden nicht geändert.

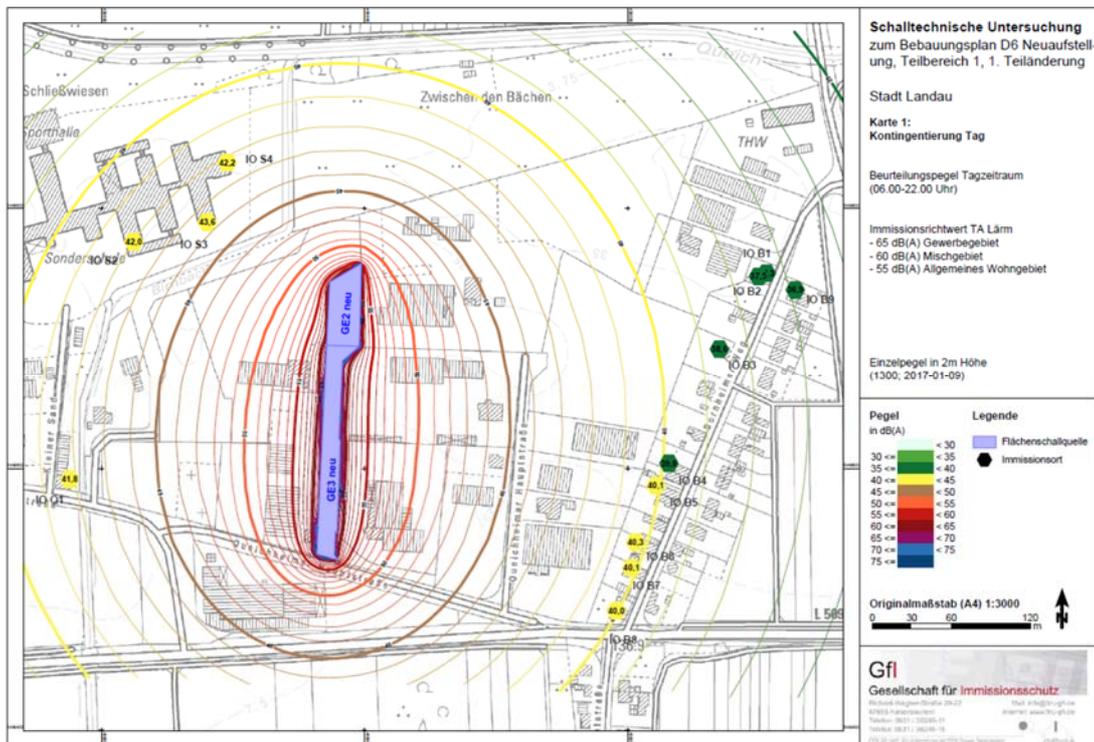
Für das in dieser 1. Teiländerung geplante Gewerbegebiet GE 2 wird ein Lärmemissionskontingent L_{EK} von **60** dB(A)/m² am Tag und von **45** dB(A)/m² in der Nacht festgesetzt. Dieses Kontingent ist vergleichbar mit dem im Bebauungsplan „D6 Neuaufstellung, Teilbereich 1“ bereits für eine Teilfläche festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel der Fläche GE 7.

Für das in dieser 1. Teiländerung geplante Gewerbegebiet GE 3 wird ein Lärmemissionskontingent L_{EK} von **65** dB(A)/m² am Tag und von **50** dB(A)/m² in der Nacht festgesetzt. Dieses Kontingent ist vergleichbar mit dem im Bebauungsplan „D6 Neuaufstellung, Teilbereich 1“ bereits für eine Teilfläche festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel der Fläche GE 3.

Mit diesen Geräuschkontingenten werden die zulässigen Planwerte von **45** dB(A)/m² am Tag und von **30** dB(A)/m² in der Nacht an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten; siehe nachfolgende Abbildungen.

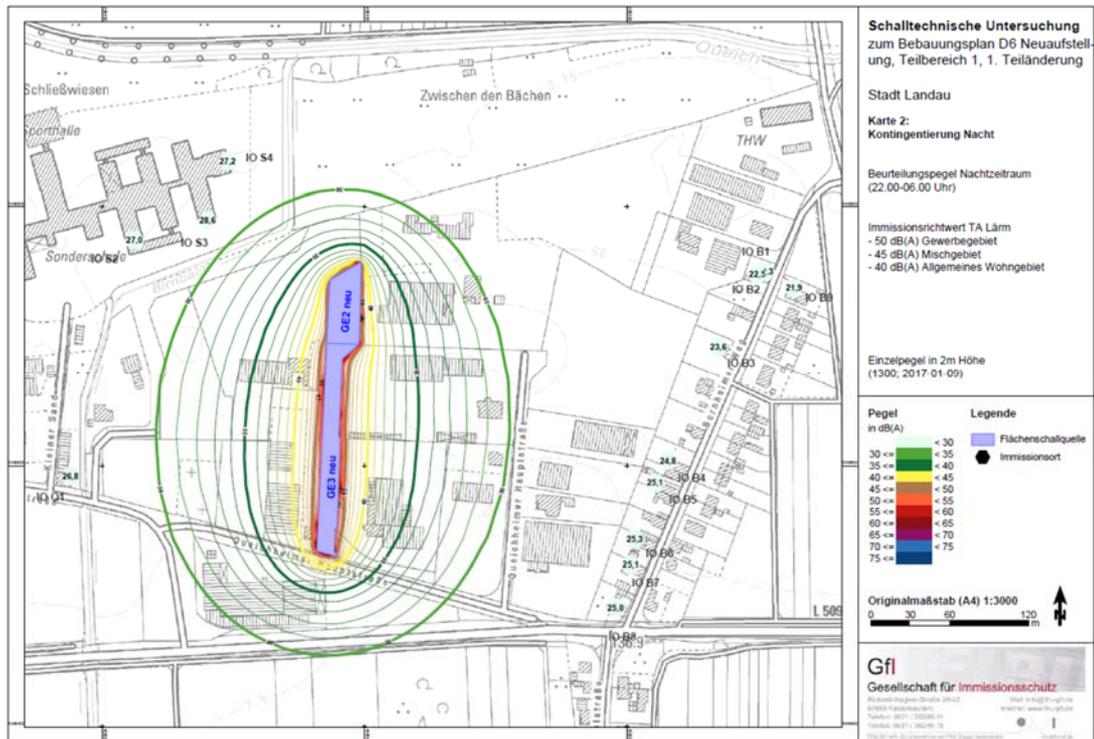
Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb des kontingentierten Gebiets ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teilen von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.



Kontingentierung mit Immissionswerten Tagzeitraum

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan D6 Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung, FIRU Gfl mbH, Stand: 10.01.2017



Kontingentierung mit Immissionswerten Nachtzeitraum

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan D6 Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung, FIRU Gfl mbH, Stand: 10.01.2017

2 Bodenschutz

Zur Beurteilung der Belange des Bodenschutzes wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens früherer Bebauungspläne verschiedene Fachgutachten erstellt, auf dessen Grundlage der Ursprungsbebauungsplan rechtskräftig wurde:

- Historische Erkundung zum Bebauungsplan "D 6", Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dr. Pfirmann, Wörth am Rein (1999).
- Historische Erkundung zum Bebauungsplan "D 6", Überarbeitung der Flächenbewertung gemäß BBodSchV, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dr. Pfirmann, Wörth am Rein (1999).
- Bericht zu den Orientierenden Untersuchungen im Bebauungsplangebiet D 6 „Kleiner Sand“, Clayton Umweltschutz GbR, Ludwigshafen.

Die 1. Bebauungsplanteiländerung für einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes „D6“ begründet keine Änderung der Sachlage. Daher wird von der Erstellung von weiteren Fachgutachten für den Bereich Bodenschutz abgesehen.

3 Landespflege

Zur Beurteilung der Belange der Landespflege wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens früherer Bebauungspläne die beiden folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "D 6", Peter Busch, Billigheim-Ingenheim (1999)
- Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "D 6 - Teilbereich 1", Neufassung, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen (2005)

Die 1. Bebauungsplanteiländerung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a i. V. m § 13 BauGB aufgestellt. Somit ist keine erneute Aufarbeitung des 2005 angefertigten landespflegerischen Planungsbeitrags erforderlich.

Im folgenden Kapitel H der Begründung erfolgt jedoch eine landespflegerische Bewertung für das Plangebiet, in der die naturschutzrechtlichen Belange des Plangebietes beachtet und berücksichtigt werden.

4 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Dreihof, Offenbacher Wald“ (Nr. 404041296) zu Gunsten der Gruppenwasserwerke Bornheim.

Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete sind nach § 51 Abs. 1 WHG als festgesetzte Nutzungsregelungen nach § 9 Abs. 6 Satz 1 BauGB in die Bauleitpläne nachrichtlich zu übernehmen. Aus diesem Grund wird sowohl in der Planzeichnung, als auch in den textlichen Festsetzungen auf die Rechtsverordnung sowie die damit in Zusammenhang stehenden Verbote, Beschränkungen und Hinweise aufmerksam gemacht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplans „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ wurde die Lage des damals geplanten Gewerbegebiets in einem Wasserschutzgebiet umfänglich thematisiert und abgehandelt. Diesbezüglich führt der Ursprungsbebauungsplan unter Punkt „6.1 Wasserschutzgebiet“ u.a. aus:

„[...] Gemäß der Rechtsverordnung sind insbesondere folgende planungsrechtlich relevanten Nutzungen zu untersagen:

- *Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen Kleinmengen)*

- *Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager, sofern nicht sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigungen des Grundwassers eintreten können*
- *Tankstellen, soweit nicht die Anforderungen gemäß §§ 19a - 19l WHG erfüllt sind*
- *Baustofflager, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann*
- *Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen*
- *Bau und Erweiterung von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen*
- *Abfallbehandlungsanlagen und -deponien*
- *Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kfz-Schrott und Altreifen. Die bestehenden Anlagen bleiben von einem Verbot ausgenommen, sofern nachweislich eine Grundwassergefährdung durch entsprechende Sicherheitsauflagen ausgeschlossen ist.*

Die Bestimmungen der Rechtsverordnungen führen zu erheblichen Einschränkungen in der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen im geplanten Gewerbegebiet. Ein Teil der bestehenden Betriebe dürfte zumindest in der bestehenden Form nicht neu errichtet werden. Auflagen sind insbesondere für die Betriebe, die mit Abfallstoffen arbeiten, zu erwarten.

Gemäß den Aussagen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des Wasserschutzgebietes umfassend untersucht worden. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass das Grundwasser in den Bodenschichten, aus denen die Förderung des Trinkwassers erfolgt, unter Druck steht. Insofern ist ein Eintrag von Schadstoffen aus der Oberfläche in die Trinkwasservorkommen weitestgehend ausgeschlossen. Die Anforderungen, die von der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen von Genehmigungsverfahren an den Schutz des Grundwassers gestellt werden, werden laut Abstimmungsgespräch vom 21.11.2001 das geringe Gefährdungspotential berücksichtigen.

Grundsätzlich bleibt somit trotz den erheblichen Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes möglich. Insofern steht das Wasserschutzgebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegen.

Im Bebauungsplan erfolgt in der Planzeichnung eine nachrichtliche Kennzeichnung der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes. In den textlichen Festsetzungen erfolgt ein Hinweis, dass sich aus den Schutzbestimmungen ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ergeben.“

Auf der Grundlage des ermittelten geringen Gefährdungspotenzials wurde der Ursprungsbebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ mit der großflächigen Ausweisung von Gewerbegebieten letztendlich rechtskräftig.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt zwar eine Nutzungsänderung hin zu gewerblichen Bauflächen, jedoch begründet sie aufgrund ihres geringen Flächenumfangs, der bisherigen Nutzung und der eingeschränkten Zulässigkeit von Nutzungsarten keine Änderung der Sachlage und der damals getroffenen Bewertung.

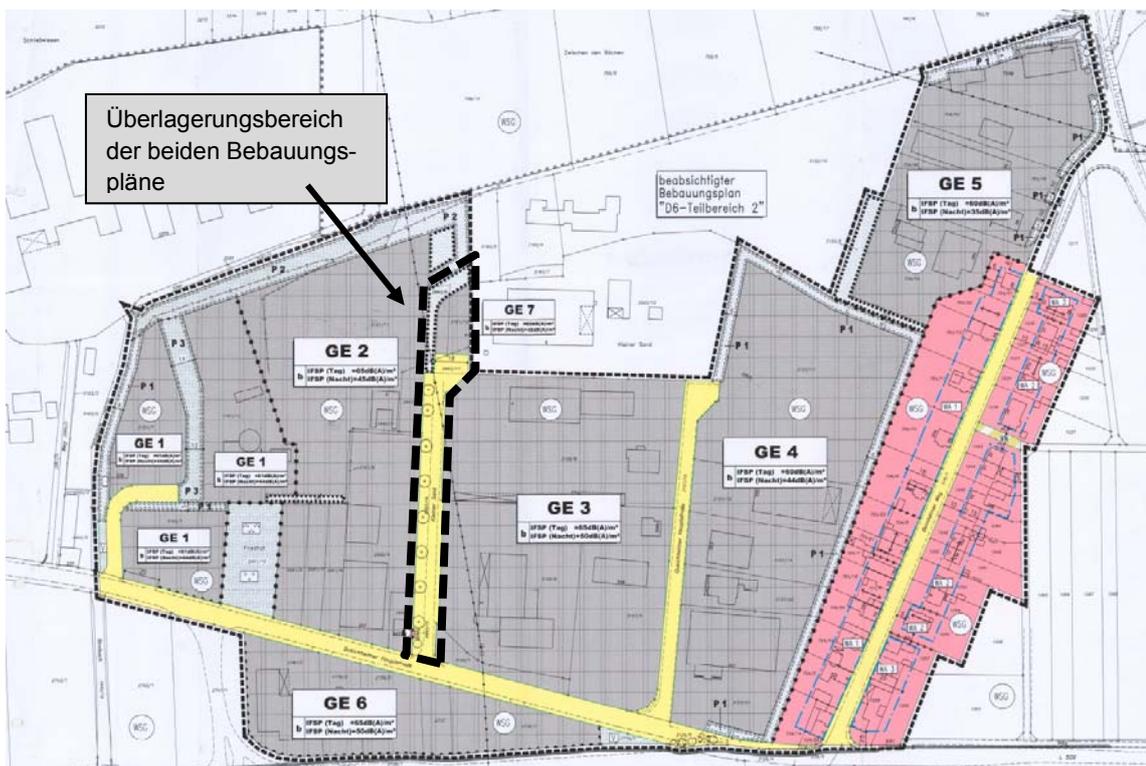
5 Sonstiges

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 Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISS

Der zukünftige Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Der Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, in dem er vom Bebauungsplan „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Änderungsbereich des Bebauungsplanes
Quelle: Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, 2006, eigene Ergänzung

G. PLANUNGALTERNATIVEN

Im gesamten Stadtgebiet gibt es derzeit nur fünf verstreut liegende ungenutzte und für eine gewerbliche Nutzung geeignete Bauplätze im Umfang von rund 2 ha. Diese Flächen können jedoch nicht ohne weiteres entwickelt werden, da sie sich - bis auf einen Bauplatz im Gewerbepark Am Messegelände-Ost - alle im Privateigentum befinden.

Dies zeigt die Betrachtung der jüngsten Gewerbeflächenentwicklungen im Stadtgebiet Landaus:

- Im Gewerbebereich D9 „Am Messegelände“ wurden in den letzten 15 Jahren bis auf ein Grundstück sämtliche 76 Bauflächen mit einer Fläche von insgesamt rund 33 ha vermarktet und - bis auf eine Reservefläche von 6.000 m² für ein angrenzendes Unternehmen - einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Das noch im städtischen Eigentum befindliche Grundstück 1469/8 mit 1.200 m² im Osten der Gustav-Hertz-Straße wird als Erschließungsoption derzeit noch zurückgehalten. Insgesamt befinden sich heute über 150 Firmen im Gebiet.
- Im Gewerbebereich D10 „Am Messegelände-Ost“ stellt sich die Situation seit der Rechtskraft des Bebauungsplans im Dezember 2015 wie folgt dar:
 - Es wurden durch die Stadt Bauplätze für sechs Unternehmen mit einer Fläche von rund 4,3 ha veräußert.
 - Für rund 3,4 ha Grundstücksfläche wurde seitens der Stadt ein befristeter Veräußerungsverzicht in einem gestuften Verfahren zur Realisierung eines Technologie- und Forschungsclusters „ePark.Landau“ erklärt. Ob das Projekt „ePark“ realisiert werden kann, ist derzeit noch nicht abschließend sicher. Festzustellen ist jedoch, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen hoch ist und auch bei einer Nichtverlängerung der Grundstücksreservierung eine zeitnahe Vermarktung „auf klassischem Wege“ durch die Stadt möglich ist.
 - Ein Grundstück (2.162 m²) befindet sich im Privateigentum und wird eigenständig entwickelt.
 - Ein Grundstück (3.483 m²) befindet sich im Privateigentum. Die Vermarktung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt.
 - Zur aktiven Vermarktung verfügt die Stadt derzeit nur noch über das Grundstück D3 an der Kreuzung Carl-Bosch-Straße / Otto-Hahn-Straße (3.007 m²). Auch für diese Fläche befindet sich die Wirtschaftsförderung bereits in ersten Ansiedlungsgesprächen mit Interessenten.
- Die gewerblich nutzbaren Grundstücke östlich der Paul-von-Denis-Straße befinden sich entgegen der ursprünglichen Zeitplanung bereits in der Vermarktung. Die Entwicklung der Grundstücke erfolgt in Anlehnung an die Konzeptvergabe bei der Konversion Süd und die Vermarktung der Grundstücke im Gewerbebereich D10 über eine Marktabfrage und Interessentengespräche. Erste Interessensbekundungsgespräche fanden im April / Mai 2017 statt. Es zeichnet sich deutlich ab, dass für voraussichtlich alle Flächen noch im laufenden Jahr Grundstückskaufoptionen ausgesprochen und sämtliche Grundstücke ab 2018 einer baulichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Für rund 1,8 ha Grundstücksfläche bzw. maximal acht Bauplätze liegen über 30 Interessensbekundungen vor.

Es befinden sich zudem im gesamten Stadtgebiet derzeit noch nicht gewerbliche genutzte rund 40 Bauplätze mit einer Fläche von rund 21 ha in der Projektierung bzw. Genehmigungsphase, Das heißt, dass eine Verlagerung des Unternehmens Gerach Container GmbH derzeit nicht möglich ist. Zumal der derzeitige Unternehmensstandort hinsichtlich der Umgebungsnutzung als noch verträglich bewertet wird und diese Bewertung bei Alternativflächen noch zu erfolgen hätte.

Somit drängt sich auch aus diesem Grund, und nicht nur aus dem Grund, dass die Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt wird, die Nutzungsänderung der im Geltungsbereich befindlichen Flächen auf.

H. LANDESPFLERISCHE 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. Darüber hinaus sind auch die Belange des Artenschutzes zu beachten. Diese Berücksichtigung und Abwägung erfolgen nachfolgend und in den folgenden Kapiteln I-J.

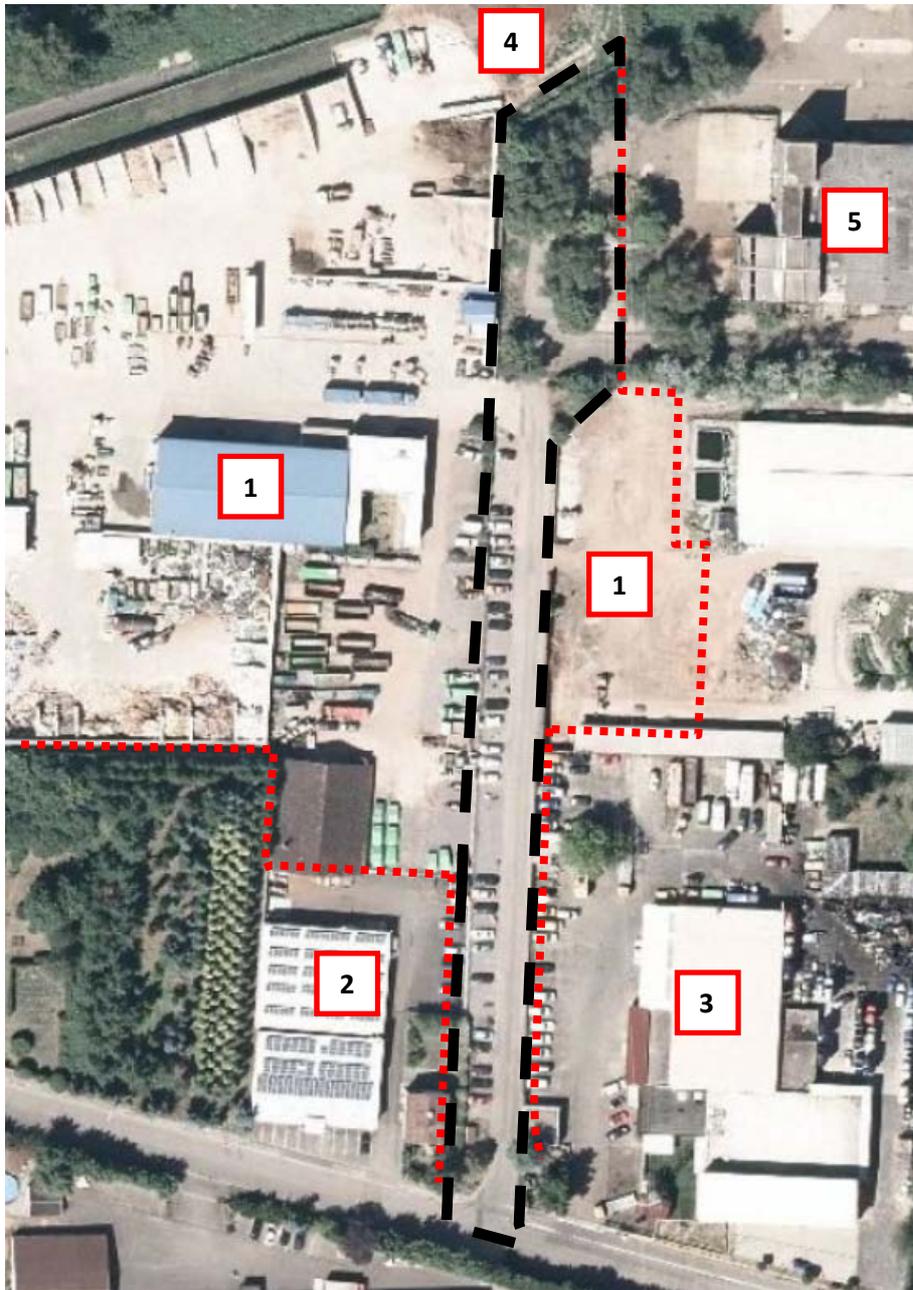
1 Bestandssituation

Die nachfolgende Luftbildaufnahme von Juli 2014 (Luftbild aus LANIS Rheinland-Pfalz mit eigenen Eintragungen) zeigt die Nutzung des Änderungsbereiches einschließlich seines näheren Umfeldes.

Dabei spiegelt das Luftbild im nördlichen Teil des Änderungsbereiches nicht die aktuelle Bestandssituation wieder. Dort wurden zwischenzeitlich Einfriedungen (Mauern, Zäune) an den Grundstücksgrenzen errichtet und Gehölze entfernt. So besteht zu dem nördlich angrenzenden Rückhaltebecken nur ein schmaler Gehölzstreifen aus jungen Ahornbäumen mit geringer Landschaftsbild- und Habitatfunktion.

Die Zufahrtsstraße „Kleiner Sand“ zum Verwaltungssitz der Gerach Container GmbH ist asphaltiert. Der westliche, geschotterte Straßenrand wird zum Parken genutzt. Das Betriebsgelände der Gerach Container GmbH selbst ist überwiegend versiegelt. Lediglich im Anschluss an das Regenrückhaltebecken sind noch unversiegelte Bereiche vorhanden, wobei hier aber auch von gestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III des durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Dreihof, Offenbacher Wald“ (Nr. 404041296). Die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der ergangenen Rechtsverordnung sind zu beachten.



Landespflegerische Bewertung - Bestandssituation im Änderungsbereich (gelb)
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 07/2014; Luftbild: LANIS RLP

Landespflegerische Bewertung - Bestandssituation im Änderungsbereich (gelb)
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 07/2016; Luftbild: LANIS RLP

- (1) Betriebsgelände Gerach Container GmbH, nahezu flächendeckend versiegelt
- (2) Handwerksbetrieb
- (3) Abschleppdienst und ADAC-Servicepartner
- (4) Regenrückhaltebecken
- (5) weiterer Entsorgungsbetrieb

Nachfolgend einige Fotos (BBP, 07/2016) des Änderungsbereiches zur aktuellen Bestandssituation.



Zufahrt zum Betriebsgelände



neu errichtete Mauern auf den Grundstücksgrenzen



Einfahrt zum Betriebsgelände



Blick auf den Gehölzbestand vor den Bäumen sowie das (hier nicht sichtbare) Regenrückhaltebecken im Norden



Gehölzbestand im Norden



Ruderalflur mit angrenzendem Regenrückhaltebecken



Blick auf das Verwaltungsgebäude

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

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Grabungsschutzgebietes.

Laut dem Geoportal ArtenAnalyse der POLLICHIA e.V.

(<http://www.artenanalyse.net/artenanalyse/>), wo seit 2011 auf derzeit etwa 330.000 Meldedaten von Tieren und Pflanzen aufgeführt sind, sind innerhalb des Geltungsbereichs keine artenschutzrechtlich relevanten Tiere oder Pflanzen bekannt.

2 Landespflegerische Beurteilung des Plangebiets

- Bodenhaushalt:
stark gestörter Bereich durch fast 100prozentige Versiegelung
- Wasserhaushalt:
wie unter Bodenhaushalt genannt
- Luft / Klima:
Stadtklima, keine klimabegünstigenden Faktoren
- Arten-/ Biotopschutz:
stark isolierte Lage ohne besondere landespflegerische Bedeutung
- Ortsbild:
durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe geprägter Bereich (Gewerbegebiet); zur südlich vorbeiführenden Landesstraße 509 besteht ein Grüngürtel mit Gewerbenutzung, der eine - wenn auch schmale - optisch wirksame Trennung zwischen Gewerbenutzung und Straßenverkehrsfläche darstellt.

3 Landespflegerische Zielvorstellungen

- Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes durch Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Maßnahmen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation (Reduzierung der Abstrahlflächen, Staubbindung) durch Gehölzpflanzungen sowie durch Begrünung von Dach- und Fassadenflächen

4 Grünordnerische Maßnahmen

- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen des Gewerbegebietes, soweit sie nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind;
- Aufnahme eines Hinweises, dass Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke) hergestellt werden sollten, soweit hiervon keine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens ausgeht;
- Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung;
- Aufnahme von allgemeinen natur- und artenschutzrechtlichen Hinweisen in den Bebauungsplan (Rodungsverbot, Artenschutzvorschriften des BNatSchG);
- Pflanzliste für das Plangebiet.

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.

Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine zusätzliche Versiegelung, was auch die nachfolgende Gegenüberstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit dem Änderungsbereich zeigt. Es ist im Änderungsbereich sogar eine geringere maximale Versiegelung zulässig, als der ursprüngliche Bebauungsplan ermöglicht hat, da die Straßenverkehrsfläche zu 100 % versiegelt werden darf und die Gewerbefläche nur zu max. 80 %. Auf eine entsprechende Flächennutzung ist im Baugenehmigungsverfahren hinzuwirken.

▪ **Nutzungen im Ursprungsbebauungsplan (nur Änderungsbereich), Planung 2006**

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	<u>Fläche</u>	<u>max. mögliche Versiegelung</u>
Gewerbegebiet	623 m ²	623 m ² x 0,8 = 498 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.434 m ²	2.434 m ²
Trafostation	19 m ²	19 m ²
Grünfläche / Erhalt von Gehölzen	512 m ²	0 m ²
		2.951 m ²

▪ **Nutzungen im Änderungsbereich, Planung 2016**

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	<u>Fläche</u>	<u>max. mögliche Versiegelung</u>
Gewerbegebiet	3.569 m ²	3.569 m ² x 0,8 = 2.855 m ²
Trafostation	19 m ²	19 m ²
		2.874 m ²

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Um Missverständnissen vorzubeugen werden die Bezeichnungen der an diesen Geltungsbereich angrenzenden Baugebiete (GE2 und GE3) aus dem Ursprungsbebauungsplan „D6 Neuaufstellung, Teilbereich 1“ auch für diesen Bebauungsplan verwandt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Demnach sind nur die festgesetzten Nutzungen zulässig, da sich diese Nutzungsarten städtebaulich und funktional in die vorhandenen Gewerbegebietsnutzungen und -strukturen einfügen.

Ergänzend wird bestimmt:

- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ kann weder als städtebaulich integrierter Standort für die Realisierung innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen, noch als Standort für Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung angesehen werden. Dies wird durch das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz belegt.

Hinsichtlich der Versorgung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung des Plangebietes sowie angrenzender Gebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) sind ausreichend Einzelhandelsbetriebe in Mörlheim und Queichheim vorhanden. Demnach besteht kein Erfordernis nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet zuzulassen.

Für innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen stehen Geschäftsbereiche in der Innenstadt von Landau und sonstige integrierte Einzelhandelsstandorte zur Verfügung. Durch eine Zulassung von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet „D 6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ würde die zentrale Versorgungsfunktion und Angebotsvielfalt dieser Standorte geschwächt, was in letzter Konsequenz auch gestalterische Defizite und Versorgungsdefizite in anderen Bereichen nach sich ziehen könnte. Hierbei genügt schon die plausible Befürchtung, dass dies geschehen könnte, ein Nachweis dieser Wirkungszusammenhänge ist jedoch nicht erforderlich.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente werden aufgrund der bestehenden Nutzungs- und Eigentümerstrukturen im Plangebiet und dem angrenzenden Gebiet, dem Zuschnitt des Geltungsbereichs der 1. Teiländerung mit rund 200 m x 13 m und der sich hieraus ergebenden sehr eingeschränkten Nutzbarkeit, und den Vorgaben des bestehenden Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen. Die Formulierung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes ist hier eindeutig (S. 119): „In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für

mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.“Zudem kann der Umfang des Geltungsbereichs dieser 1. Teiländerung einer solchen Nutzung keinen ausreichenden Raum bieten.

- Tankstellen sind unzulässig, da 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. Beispielsweise befindet sich der Geltungsbereich der 1. Teiländerung nicht an einer Hauptverkehrsstraße. Hinzu kommt, dass Tankstellen aufgrund des Wasserschutzes nicht in Wasserschutzgebieten zulässig sein sollen.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig, da sie der Eigenart des Gebiets als intensiv gewerblich genutztem Gebiet widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtstädtischen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Zudem kann der Umfang des Geltungsbereichs dieser 1. Teiländerung einer solchen Nutzung keinen ausreichenden Raum bieten.
- Anlagen für gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltung sind unzulässig, da eine solche Nutzung dem städtebaulichen Charakter als Gewerbegebiet widerspricht. Zudem kann der Umfang des Geltungsbereichs dieser 1. Teiländerung einer solchen Nutzung keinen ausreichenden Raum bieten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig, da sie der Eigenart des Gebiets als intensiv gewerblich genutztem Gebiet widersprechen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig, da Anlagen dieser Art aus städtebaulicher Sicht am sinnvollsten in innerstädtischen Bereichen bzw. in den Zentren der Ortsteile angesiedelt werden sollen.
- Vergnügungsstätten sind unzulässig, da Anlagen dieser Art aus städtebaulicher Sicht am sinnvollsten in innerstädtischen Bereichen bzw. in den Zentren der Ortsteile angesiedelt werden sollen. Hinzu kommt, dass das durch Vergnügungsstätten hervorgerufene (nächtliche) Verkehrsaufkommen nicht mit der Wohnnutzung durch Betriebsinhaber in den angrenzenden Gewerbegebietsflächen vereinbar ist. Der Ausschluss ist zudem angebracht, da für die ausgeschlossenen Nutzungen an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignete Flächen zur Verfügung stehen (neben der Innenstadt insbesondere im Vergnügungsstättenbereich des Bebauungsplanes D 9-Änderung zum Gewerbepark Am Messegelände).
- Es sind zudem nur Betriebe zulässig, die die festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Betriebseigenschaften gemäß der Festsetzung A.1.2 einhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit den Bauunterlagen bzw. in einem immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Einschränkungen der zulässigen Nutzungen sind im Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung der städtebaulich beabsichtigten Funktion des Gewerbegebietes vertretbar, zumal ohnehin keine bestehenden Nutzungen betroffen werden. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB entstehen nicht, da der Entschädigungsanspruch unabhängig von der Frage, ob tatsächlich eine nicht nur unwesentliche Wertminderung der Grundstücke eintritt oder nicht, nur besteht, wenn eine zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder

geändert wird. Die Zulässigkeit der im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes ausgeschlossenen Nutzungen besteht jedoch bereits seit über sieben Jahren.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

Die in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 festgesetzte *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,8 ist die gem. § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für Gewerbegebiete. Diese Festlegung gewährt eine angemessene und adäquate Bebauung und Nutzung. Zudem trägt diese Versiegelungsobergrenze den Belangen von Grund und Boden Rechnung. Weitere Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bzw. zur bereits bestehenden Bebauung im Westen und Osten zu erreichen, aber auch um unmaßstäbliche Gebäudehöhen im Plangebiet zu vermeiden sind im Bebauungsplan Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen in Form von Gebäudehöhen - jeweils als Höchstmaß - festgesetzt. Zudem sind technische Dachaufbauten hinsichtlich ihrer maximalen Höhe und ihrer Flächenausbreitung geregelt um ein attraktives Orts- und Landschaftsbild zu erzielen. Würde ein technischer Dachaufbau mehr als nur einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes einnehmen, so ist dies nicht zulässig und die technische Anlage muss ebenerdig oder in sonstiger Art und Weise hergestellt werden.

Aufgrund der über das Plangebiet verlaufenden 20-kV-Freileitung sind die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie technischer Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen) auf Grundlage der gültigen VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210) im Einzelfall zu ermitteln. Hieraus kann es sich ergeben, dass die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht bzw. nicht in jedem Bereich des Schutzstreifens realisiert werden können.

1.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bezüglich der zulässigen Bauweise in den Gewerbegebieten wird analog zu dem Ursprungsbebauungsplan „D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ keine Regelung getroffen.

Für das Gewerbegebiet werden wie auch bereits im Ursprungsplan keine Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt, da eine städtebauliche Anforderlichkeit für diese Festsetzungen nicht besteht. Somit sind die gesamten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet als überbaubare Grundstücksflächen zu betrachten. Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Zur Vermeidung kleinteiliger Gewerbestrukturen im Umfeld der relativ großen Grundstücksverhältnisse wird die bereits im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit

Zur Schaffung geordneter Verkehrsverhältnisse sowie zur Vermeidung gestalterischer Defizite im Bereich der öffentlichen Straßenräume wird festgesetzt, dass private offene Stellplätze nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbar sein dürfen. Es ist zudem ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,00 m einzuhalten. Zudem werden im Interesse einer verbesserten Niederschlagswasserrückhaltung zu verwendende Materialien bzw. Herstellungsarten festgesetzt.

1.6 Versorgungsflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Energie Südwest AG, welche in der vorliegenden 1. Teiländerung, wie im bis dato rechtskräftigen Bebauungsplan „D6 – Neuaufstellung, Teilbereich 1“, zur Bestandssicherung als Versorgungsfläche festgesetzt wird.

1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

Die gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen dienen der Einbindung des Areals in die umliegende Umgebung und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern. Durch den Bezug auf die der textlichen Festsetzungen beigefügten Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion als Lebensraum sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten.

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Regel werden Anlagen und Leitungen zur Energie- und Wasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dann nicht erforderlich. In Einzelfällen kann jedoch die Inanspruchnahme von privaten Flächen unvermeidbar sein. Für den Bau und Betrieb solcher Anlagen und Leitungen sind dann vertragliche Vereinbarungen zwischen den Versorgungsunternehmen und den Grundstückseigentümern abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten sowie ggf. Entschädigungsmodalitäten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese notariell beurkundeten Vereinbarungen (Gestattungsverträge) sind Grundlage für die grundbuchrechtliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

Ist die Führung einer Versorgungsleitung über ein Privatgrundstück zur Erschließung eines Baugebietes erforderlich, bereitet der Bebauungsplan die grundbuchrechtliche Sicherung durch Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bebauungsplan vor.

Im vorliegenden Fall ist es zum Schutz und zur Trassensicherung mehrerer bestehender das Plangebiet querender bzw. erschließender oberer und unterirdischer Versorgungsleitungen erforderlich, diese bestehenden Infrastruktureinrichtungen einschließlich eines Schutzstreifens durch entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan zu sichern (in der Bebauungsplanung als „L1“ und „L2-L4“ gekennzeichnet). Die Führung der bestehenden Leitungen über Privatgrundstücke ist auch langfristig erforderlich und kann auch nicht im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen bzw. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen auf öffentliche Flächen verlegt werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften 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 Bauherrn in der 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 aus Sicht der Stadt Landau vorliegend Regelungen zur Gestaltung von:

- Werbeanlagen und
- Standorten von Müllbehältern sowie

- Lager-, Abstell- und Aufstellplätzen.

Gleichwohl Gewerbegebiete nicht zu den „werbungssensiblen“ Gebieten zählen, ist auch in diesen Gebieten darauf zu achten, dass der Standort, die Größe und die Häufung von Werbeanlagen die gestalterischen Werte eines Ortsbildes nicht mindern. Daher ist es notwendig, im vorliegenden Bebauungsplan rahmengebende Festsetzungen zu treffen, welche auf das gesamte Gewerbegebiet abgestimmt sind. Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen sind insbesondere im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen vertretbar.

Im Übrigen dienen die getroffenen Festsetzungen vorwiegend der Vermeidung allgemeiner gestalterischer Defizite.

3 Nach anderen rechtlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Dreihof, Offenbacher Wald“ (Nr. 404041296) zu Gunsten der Gruppenwasserwerke Bornheim.

Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete sind nach § 51 Abs. 1 WHG als festgesetzte Nutzungsregelungen nach § 9 Abs. 6 Satz 1 BauGB in die Bauleitpläne nachrichtlich zu übernehmen. Aus diesem Grund wird sowohl in der Planzeichnung, als auch in den textlichen Festsetzungen auf die Rechtsverordnung sowie die damit in Zusammenhang stehenden Verbote, Beschränkungen und Hinweise hingewiesen. Die Rechtsverordnung ist beim Umweltamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21 einsehbar.

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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. Die Hinweise stellen teilweise unmittelbar wirksame rechtliche Sachverhalte dar, die keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan bedürfen, auf die jedoch gesondert hingewiesen wird. Dabei werden die folgenden Belange beachtet und thematisch aufgegriffen:

- Altablagerungen / Altlasten,
- Archäologische Denkmäler und Funde,
- Artenschutz und Ökologische Baubegleitung,
- Barrierefreies Bauen,
- Baugrunduntersuchung,
- Bergbaurechtliche Aspekte,
- Brandschutz,
- Erdbebensicheres Bauen,
- Geruchsemitternde Betriebe,
- Grüngestaltung der Baugrundstücke,
- Grüngestaltung und Grenzabstände,
- Hinweise zu vorhandenen Infrastrukturleitungen,
- Kampfmittel,
- Ordnungswidrigkeiten,
- Radonvorsorge,

- Schutz der Kabeltrassen / Leitungsarbeiten,
- Schutz des Oberbodens,
- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen,
- Stellplätze.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND 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 BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander konkurrierender Nutzeransprüche leisten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere die nachfolgend beschriebenen möglichen Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

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

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

1.1 Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Stadt Landau bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans „D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ eine entsprechende schalltechnische Untersuchung veranlasst. Zusätzlich wurde durch die Gerach Container GmbH, als Verursacher der aktuellen Planänderung, eine ergänzende schalltechnische Betrachtung, für die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen, beauftragt.

Der von der Gerach Container GmbH beauftragte Gutachter FIRU Gfl mbH stellt in seiner schalltechnischen Untersuchung vom 10.01.2017 fest, dass die Festsetzungen zu den bestehenden Gewerbegebieten außerhalb des Geltungsbereichs der „1. Teiländerung“ nicht geändert werden. Die zulässigen Gewerbelärmemissionen der im seit Juni 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan „D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ festgesetzten Gewerbegebiete sind durch die Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln kontingentiert. Das dieser Festsetzung zugrunde liegende Kontingentierungsverfahren entspricht nicht dem in der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ seit Dezember 2006 normierten Kontingentierungsverfahren.

Die zulässigen Gewerbelärmemissionen der neu geplanten Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind durch die Festsetzung der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 so kontingentiert, dass diese auch im Zusammenwirken mit den zulässigen Gewerbelärmemissionen der im Bebauungsplan „D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1“ festgesetzten Gewerbegebiete an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung nicht zu relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Hierbei ist das in der DIN 45691 normierte Kontingentierungsverfahren zugrunde zu legen.

Mit den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen, welche auf der v. g. schalltechnischen Untersuchung basieren, wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

1.2 Altablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Erstellung des Ursprungsplans D6 wurde durch die Stadt Landau eine „Historische Erkundung zum Bebauungsplan D6“, (Ing.- und Sachverständigenbüro DrP; Wörth/Rhein, 10/1999) in Auftrag gegeben. Mit dem darauffolgenden Inkrafttreten des BBodSchG und der BBodSchV lagen zwischenzeitlich neue Regelungen vor, die zu einer Veränderung der Konzeption zum Umgang mit Altlasten und sonstigen erheblichen Bodenbelastungen bei der verbindlichen Bauleitplanung in Bestandsgebieten der Stadt Landau geführt haben. Daraufhin wurde das Ing.- und Sachverständigenbüro DrP mit der Anpassung „Historische Erkundung zum Bebauungsplan D6; Überarbeitung der Flächenbewertung gem. BBodSchV“ (Wörth/Rhein, 12/1999) beauftragt.

Aus der überarbeiteten Zusammenfassung der Ergebnisse der Historischen Erkundung geht aus der plangraphischen Flächenbewertung hervor, dass eine ca. 240 m² große Teilfläche des aktuellen Flurstücks 2993/17 als „Altlast/ schädliche Bodenveränderung“ gekennzeichnet ist. Zwar beinhaltet die Tabelle im Anhang 2 dieses Gutachtens das entsprechende Vorläuferflurstück 2993/11 nicht, jedoch stellt auch das der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegende Altlastenverzeichnis den Bereich als Bestandteil der Altlast-Nr. 31300000-203 dar. Aufgrund der Lage dieses Bereiches in der Hauptzufahrtsachse zur Kläranlage bzw. der ehemaligen Müllbeseitigungsanlage, welche in den 1960er bis 1980er Jahre nördlich und nordöstlich dieses Bereiches betrieben wurde, werden keine tatsächlichen schädlichen Bodenveränderungen erwartet. Aktuell ist der Bereich zudem vollständig versiegelt, sodass keine negativen Auswirkungen entstehen können; siehe Orthophoto vom April 2016.



Quelle: Stadt Landau in der Pfalz, Stand 04/2016

Sonstige Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind bei der Stadt Landau in der Pfalz nicht bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmi-

gungsdirektion Süd, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Bodenschutz Neustadt umgehend zu informieren.

1.3 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. dem Bundesamt für Strahlenschutz zwischen 40-100 kBq/m³ in 1 m Tiefe, Stand 2013). 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.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Telefon 06131 – 60 33-12 63) zu Verfügung. Das Landesamt für Geologie und Bergbau (Telefon: 06131 – 9254-0) steht insbesondere bei Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet und für Informationen zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft zur Verfügung.

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.

2 Belange des Orts- und Landschaftsbilds (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und Kubatur (durch GRZ, GFZ) baulicher Anlagen wird gewährleistet, dass sich eine zulässige Neubebauung in die umgebende Stadt- und Gewerbestruktur einfügt.

3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Arten- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a 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.

Der im Kapitel C.3 genannte schmale Gehölzstreifen aus jungen Ahornbäumen mit einer Gesamtfläche von rund 500 m² an der nördlichen Plangebietsgrenze entfällt durch die Überplanung mit dem Gewerbegebiet daher ersatzlos.

Die arten- und naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt (siehe hierzu auch Kapitel H - Landschaftspflegerische Bewertung). Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wurden die unter Kapitel H. 3 genannten grünordnerischen Maßnahmen in die Bebauungsplanung aufgenommen. Die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke fanden ergänzenden Eingang in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Aufgrund der Gebietsart eines Gewerbegebiets wurde der Vorschlag, Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen, lediglich als Hinweis ohne Festsetzungscharakter übernommen. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung aus den bauplanerischen Festsetzungen sowie die Planzliste des ursprünglichen Bebauungsplans übernommen und nach heutigen Gesichtspunkten überarbeitet. Um den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen, erfolgte zudem die Aufnahme von allgemeinen natur- und artenschutzrechtlichen Hinweisen in den Bebauungsplan (Rodungsverbot, Artenschutzvorschriften des BNatSchG).

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange sind somit durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „D6 – Neuaufstellung, Teilbereich 1“ nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete /-Objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

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

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind auch die Belange der Wirtschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Betriebsfläche eines für die Region bedeutsamen Gewerbebetriebs und Dienstleisters. Damit werden Voraussetzungen für die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem Standort geschaffen.

Die Betriebe auf den Grundstücken Queichheimer Hauptstraße 247/247a und Kleiner Sand 2 sind unmittelbar über die Queichheimer Straße erschlossen und werden daher durch die Planung nicht benachteiligt.

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

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen unterschiedlicher Versorgungsträger. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind daher frühzeitig über Beginn und Ablauf von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu informieren. Aufgrund der Veränderung der Grundstückseigentumsverhältnisse von einem öffentlichen Straßenraum hin zu einem privaten Gewerbegrundstück müssen die Betroffenen Parteien, d.h. Versorgungsträger und Grundstückseigentümer, die jeweiligen Interessen in besonderem Maße beachten.

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei der Neupflanzung von Bäumen bzw. dem Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen und nachfolgend aufgeführten DIN-Vorschriften, Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) und der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten:

- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“
- Merkblatt DWA-M 162
- DVGW-Merkblatt GW 125
- Merkblatt FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Die seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Pfalzwerke Netz AG im bisherigen Planungsverfahren abgegebene Hinweise zu vorhandenen Leitungstrassen, Maststandorten und deren Freihaltebereichen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und soweit erforderlich auch in der Planzeichnung informativ dargestellt.

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

Der Entfall der öffentlichen Verkehrsflächen zu Gunsten von Gewerbegebietsflächen im Plangebiet begründet keine wesentliche Veränderung der derzeitigen verkehrlichen Sachlage. Die in der Rede stehende Straße „Kleiner Sand“ wurde auch vor der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ausschließlich durch den Betrieb Gerach Container GmbH genutzt, welcher einzig an die Stichstraße angeschlossen ist.

Die Breite des Flurstücks 2993/16 mit rd. 12,0 m ermöglicht die Einhaltung des gemäß RAS 06 empfohlenen Straßenquerschnitts für einen Begegnungsverkehr LKW-LKW mit 6,35 m. Es verbleiben dann noch 5,65 m für die senkrecht aufgestellten Stellplätze. Ein Gehweg ist bis dato nicht vorhanden und soll zukünftig nicht hergestellt werden.

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

Durch die 1. Teiländerung werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Kulturdenkmäler, kulturhistorisch interessante Baulichkeiten, archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler nicht 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.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche und der Fläche für die Trafostation, gegenwärtig bereits in Besitz der Gerach Container GmbH (Landau).

Aufgrund der angestrebten Veräußerung der Straßenverkehrsfläche „Kleiner Sand“ an die Gerach Container GmbH ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall beauftragt die Gerach Container GmbH (Landau) die im Rahmen der Bebauungsplanung anfallenden Planungsleistungen, Gutachten und sonstigen für das Verfahren erforderlichen Leistungen (u.a. Vervielfältigung von Unterlagen).

Die Gerach Container GmbH ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahme nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahme unberührt.

Aus der Beauftragung der Planungsleistungen, Gutachten und sonstigen für das Verfahren erforderlichen Leistungen können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Auf Wunsch Gerach Container GmbH und im Benehmen mit der Stadtverwaltung wurde das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt. Die erstellte schalltechnische Untersuchung durch das Büro FIRU Gfl mbH wurde ebenfalls im Benehmen mit der Stadtverwaltung beauftragt.

Der Stadt Landau entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „D6 - Neuaufstellung, Teilbereich 1, 1. Teiländerung“ keine direkten Kosten. Indirekte Kosten fallen im Rahmen des verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB für die mit dem Planungsverfahren zuständigen Verwaltungsmitarbeiter an.