Sickingenstadt Landstuhl

Bebauungsplan

„Ehemaliges Rittersbachergelände“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 06/2021 | Entwurf

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhalt

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB ... 1

A. Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ... 1

B. Aufstellungsbeschluss ... 1

C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ... 2

D. Grundlagen ... 3

1. Planungsgrundlagen ... 3

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ... 3

3. Bestandssituation ... 4

E. Vorgaben übergeordneter Planungen ... 5

1. Landesplanung ... 5

2. Regionaler Raumordnungsplan ... 5

3. Flächennutzungsplan ... 7

F. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen ... 8

1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen ... 8

2. Historische Recherchen und umwelttechnische Erkundungen ... 8

3. Begleitende Verkehrsuntersuchung / Verkehrsgutachten ... 9

4. Schalltechnische Untersuchung ... 11

4.1 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet ... 11

4.1.1 Freie Schallausbreitung ... 11

4.1.2 Mit Bebauung ... 11

4.2 Geräuscheinwirkungen durch Stellplatznutzung ... 12

4.3 Schallschutzmaßnahmen ... 14

4.3.1 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen ... 14

4.3.2 Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen in der Umgebung durch die Nutzung der erforderlichen Stellplätze 15

5. Verschattungsstudie 16

6. Vorläufige Ermittlung des Abwasseranfalls 17

6.1 Schmutzwasseranfall 17

6.2 Regenwasseranfall 19

7. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen 19

8. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler 19

9. Sonstiges 19

G. Überlagerung mit bestehenden Satzungen 20

H. Darlegung zum städtebaulichen Konzept 20

1. Städtebauliche Zielvorgaben 20

2. Erläuterung der Planung 20

3. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes 23

I. Landespflegerische Bewertung der Planung 23

1. Bestandsituation 23

2. Bewertung des Plangebietes 23

3. Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet 24

J. Begründung der Festsetzungen 25

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 25

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) 25

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 26

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 27

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) 27

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 28

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) 29

2.2 Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 29

2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. und Nr. 3 LBauO) 29

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter 29

K. Wesentliche Auswirkungen der Planung 30

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) 30

1.1 Nutzung 30

1.2 Altlasten 30

1.3 Schallschutz 31

1.4 Radonvorsorge 32

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB) 32

3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) 32

4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 32

5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB) 32

6. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 33

7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) 33

8. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 33

L. Planverwirklichung 34

1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans 34

2. Kosten der Bauleitplanung 34

M. Aufstellungsvermerk 34

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB

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

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Das ehemalige Rittersbachergelände befindet sich in zentraler Lage in der Sickingenstadt Landstuhl. Die Nutzung des Geländes als Autohaus sowie -werkstatt wurde im Dezember 2019 aufgegeben und verkauft. Die Immo 150 PmS GmbH & Co. KG erwarb das Grundstück (Flurstück 2034/2) mitsamt der Bestandsgebäude sowie einen Teil des westlich verlaufenden Flurstücks 2034/1 im September 2020.

Das hier in Rede stehende ehemalige Rittersbachergelände stellt ein sehr starkes Potenzial der Innenentwicklung dar. Zudem gilt es, der Entstehung städtebaulicher Missstände durch ein brach fallendes Grundstück und leerstehender Gebäudesubstanz vorzubeugen. Da in der Sickingenstadt Landstuhl eine starke Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll das Grundstück mit dem Schwerpunkt auf der Wohnfunktion nachgenutzt werden. Zur Nachnutzung des Areals soll das von der Kaiserstraße abgerückte Hallengebäude (Kaiserstraße 67 – 73) abgerissen werden. Das südwestliche Gebäude, sogenannter Hangar) stellt den ehemaligen Verkaufsraum des Autohauses dar und soll für eine zukünftige Nutzung erhalten bleiben.

Aufgrund der zentralen Lage in der Stadt Landstuhl sowie der umgebenden Nutzungen sollen neben dem Wohnen aber auch, wegen des hohen Wohnungsdrucks in untergeordneter Rolle, gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ermöglicht werden. Dementsprechend soll das Plangebiet als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang hat sich der Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl dafür ausgesprochen, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, diesen Bebauungsplan aufzustellen und das für die Realisierung des Vorhabens notwendige Baurecht zu schaffen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl hat daher in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Rittersbachergelände“ beschlossen. Unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Änderung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

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

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.

b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht darf weder vorbereitet noch begründet werden.

c) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².

zu b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

zu c) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

zu d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

zu e) Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- ein Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl,
- das Bebauungskonzept der Immo 150 PmS GmbH & Co. KG vom 09.04.2021,
- der Grünflächenplan der Immo 150 PmS GmbH & Co. KG vom 09.04.2021,
- die historischen Recherchen und umwelttechnischen Erkundungen von Dipl.-Ing. J. Huber vom 25.04.2021,
- die begleitende Verkehrsuntersuchung / das Verkehrsgutachten von iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur vom April 2021,
- die schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz vom 21.04.2021,
- die Verschattungsstudie der gSL GmbH vom 26.04.2021,
- die vorläufige Ermittlung des Abwasseranfalls vom Ingenieurbüro unterirdische Infrastruktur, Axel Zäuner vom 29.04.2021,
- Abfrage des LANIS RLP[1]
- Abfrage des Geoportals Wasser RLP[2] sowie
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Innenstadt von Landstuhl, unmittelbar nördlich der Kaiserstraße. Im Norden stößt das Plangebiet an Wohnbebauung an. Im Osten sowie südlich der Kaiserstraße grenzt das Plangebiet an gemischtgenutzt Bebauung, wobei der Schwerpunkt auf der Wohnfunktion liegt. In Richtung Westen schließt sich ebenfalls eine Mischung aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung an, welcher dann in öffentlich genutzte Gebäude (Amtsgericht, Finanzamt) übergeht.

[1] https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgefragt 02/2021
[2] https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/, abgefragt 02/2021

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist durch die bisherige Nutzung als Autohaus und -werkstatt vorgeprägt. Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem Lageplan (vgl. Abbildung 1).

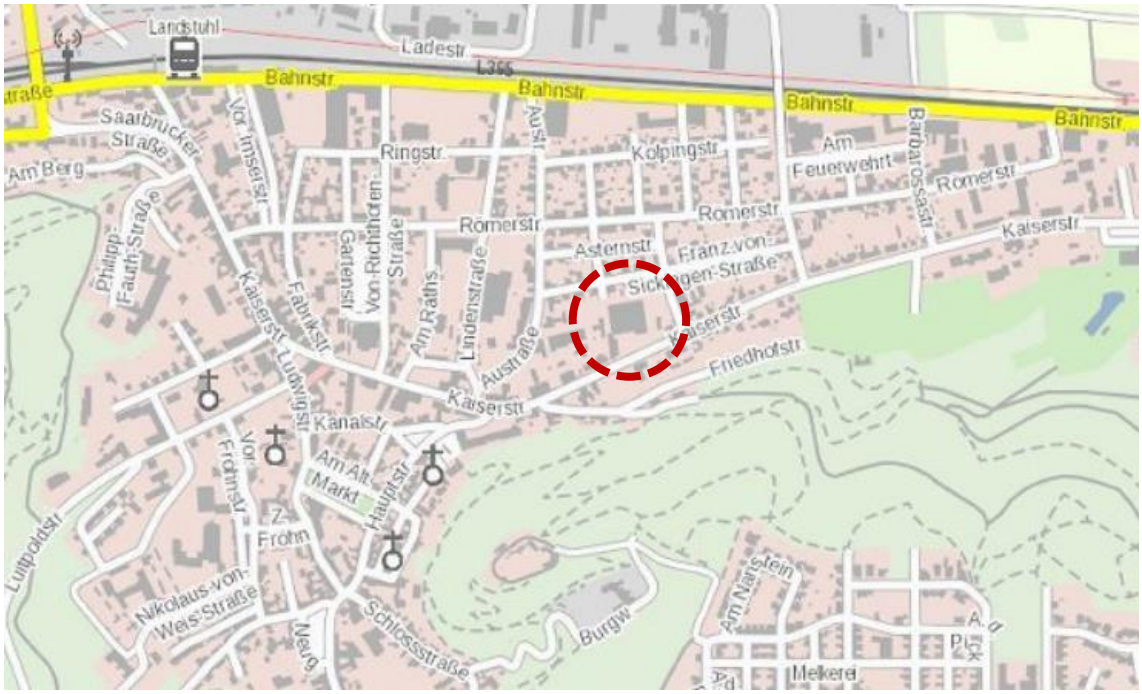


Abbildung 1 Lages des Plangebietes in der Sickingenstadt Landstuhl
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz (Zugriff: 11.02.2021)

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 0,65 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wurde bisher gewerblich durch ein Autohaus mit -werkstatt genutzt. Dementsprechend ist das Grundstück nahezu voll versiegelt und mit zwei Gebäuden bestanden. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich der ehemalige Verkaufsraum für die Fahrzeuge. Das rund 7,5 m hohe Gebäude verfügt über ein Tonnendach sowie eine Glasfassade, die zu dem davor liegenden Außenbereich orientiert ist. Die Abstandsfläche zur Kaiserstraße hin wurde zur Ausstellung von Fahrzeugen genutzt. Nördlich wie auch südlich ragen untergeordnete Gebäudeteile mit begrünten Flachdächern aus dem Gebäude heraus. Das Gebäude verfügt über eine Grundfläche von rund 430 m² und soll zunächst erhalten bleiben, indem es im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Areals nachgenutzt wird.

Das nördlich gelegene Hallengebäude verfügt über eine Grundfläche von rund 2.420 m² und ist zur Kaiserstraße hin orientiert. Im östlichen Bereich ragt der niedrigere Werkstattbereich der Autohandel Rittersbacher GmbH aus dem Hallengebäude heraus. Die Vorfläche wurde als Parkplatz genutzt. Über eine Rampe in der südöstlichen Ecke des Grundstücks kann der Höhenversatz im Gelände überwunden werden, denn das Gelände fällt von Süden nach Norden hin von ca. 252 m ü NN auf 247 m ü NN ab. Weiterhin können hierüber ein weiterer Parkplatz an der Ostflanke des Hallengebäudes sowie die zweite Ein-/Ausfahrt zur Lilienstraße erreicht werden.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gem. § 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.

1. Landesplanung

Die Sickingenstadt Landstuhl wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV dem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil im Ober-/Mittelzentrum < 50 %) zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Es ist u.a. die Aufgabe der verdichteten Bereiche, den ländlichen Räumen Entwicklungsimpulse zu geben.

Landstuhl ist als Mittelzentrum ausgewiesen und kooperiert freiwillig mit der Stadt Ramstein-Miesenbach. Dieser Kooperationsverbund befindet sich im Entwicklungsbereich des östlich liegenden Oberzentrums Kaiserslautern. Es liegt zudem an den in West-Ost-Ausrichtung verlaufenden, großräumigen Verbindungen des Straßen- und Schienennetzes.

In Bezug auf den Freiraum ist hervorzuheben, dass Landstuhl in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) sowie für die Sicherung des Grundwassers liegt. Darüber hinaus befindet sich südlich des Siedlungskörpers Waldlandschaft und nördlich ist die Bruchlandschaft „Landstuhler Bruch“ zu finden, welches eine landesweit einzigartige Moorniederung ist.

2. Regionaler Raumordnungsplan

Der seit dem 25.07.2012 verbindliche und zuletzt am 06.06.2018 teilfortgeschriebene Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV definiert den gesamten Mittelbereich Landstuhl als verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum mit Ramstein-Miesenbach zusammen gilt Landstuhl als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt. Dementsprechend kommen der Sickingenstadt aufgrund ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen und Gewerbe zu. Der Regionale Raumordnungsplan IV kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen.

Die besondere Funktion Wohnen wird Gemeinden zugeschrieben, die gute Zugangsmöglichkeiten zu Einrichtungen und Arbeitsplätzen bieten. Aufgrund der Verkehrserschließung sind zum einen die Einrichtungen und Arbeitsplätze in diesen Gemeinden gut erreichbar (passive Erreichbarkeit) und zum anderen sorgt ihr hohes Erreichbarkeitspotenzial aufgrund der Lage für eine gute aktive Erreichbarkeit. Dies bedeutet, dass von ihnen aus Einrichtungen und Arbeitsplätze gut erreichbar sind.

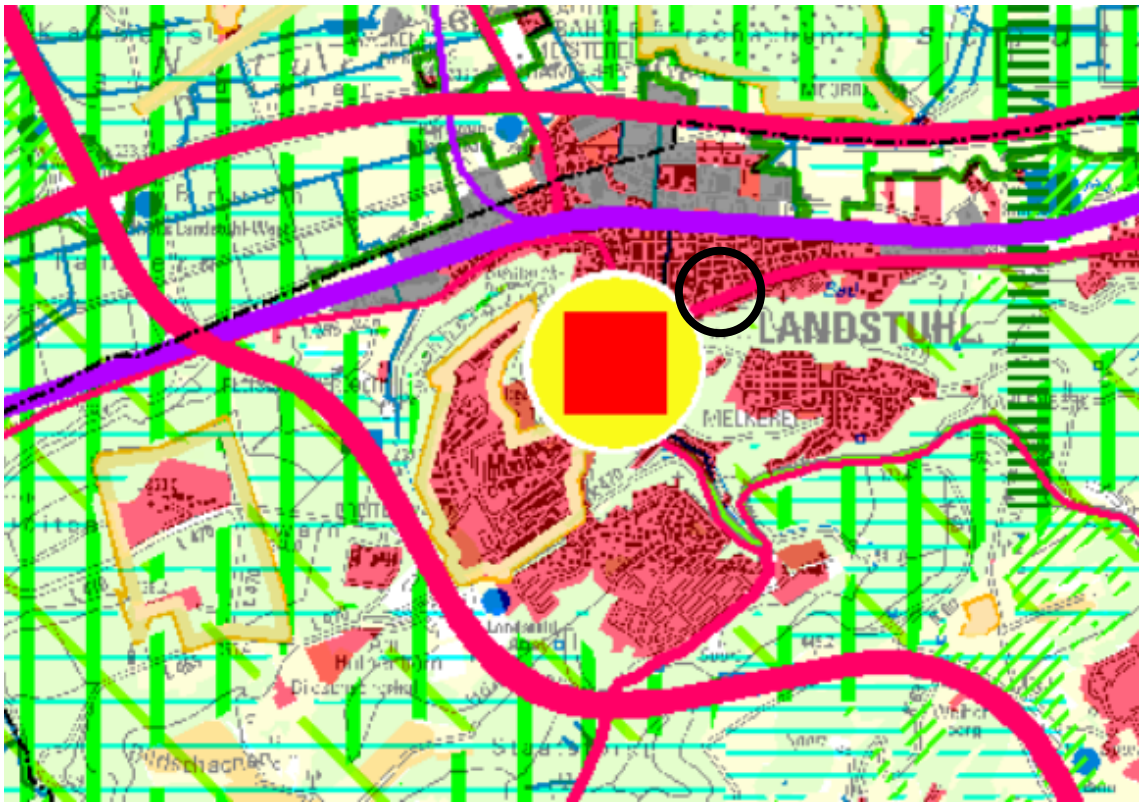


Abbildung 2 Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (Ausschnitt) Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (Stand: 02/2021)

Der aktuell gültige Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV legt Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung fest, wobei die demografischen Entwicklungen sowie die regionalen Ausgangsbedingungen Berücksichtigung finden. Zusätzlich wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gewährt. Der Sickingenstadt Landstuhl kommt ein Bedarfswert an Bruttobaulandfläche von 13,1 ha zu, wovon allerdings das Potenzial im Innenbereich bei lediglich 0,8 ha gesehen wird. Das hier in Rede stehende ehemalige Rittersbachergelände stellt aufgrund der Nutzungsaufgabe ein weiteres Innenentwicklungspotenzial dar, welches nun Sinne der von der Regionalplanung zugeschriebenen Funktion Wohnen nachgenutzt werden soll.

3. Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche deklariert.

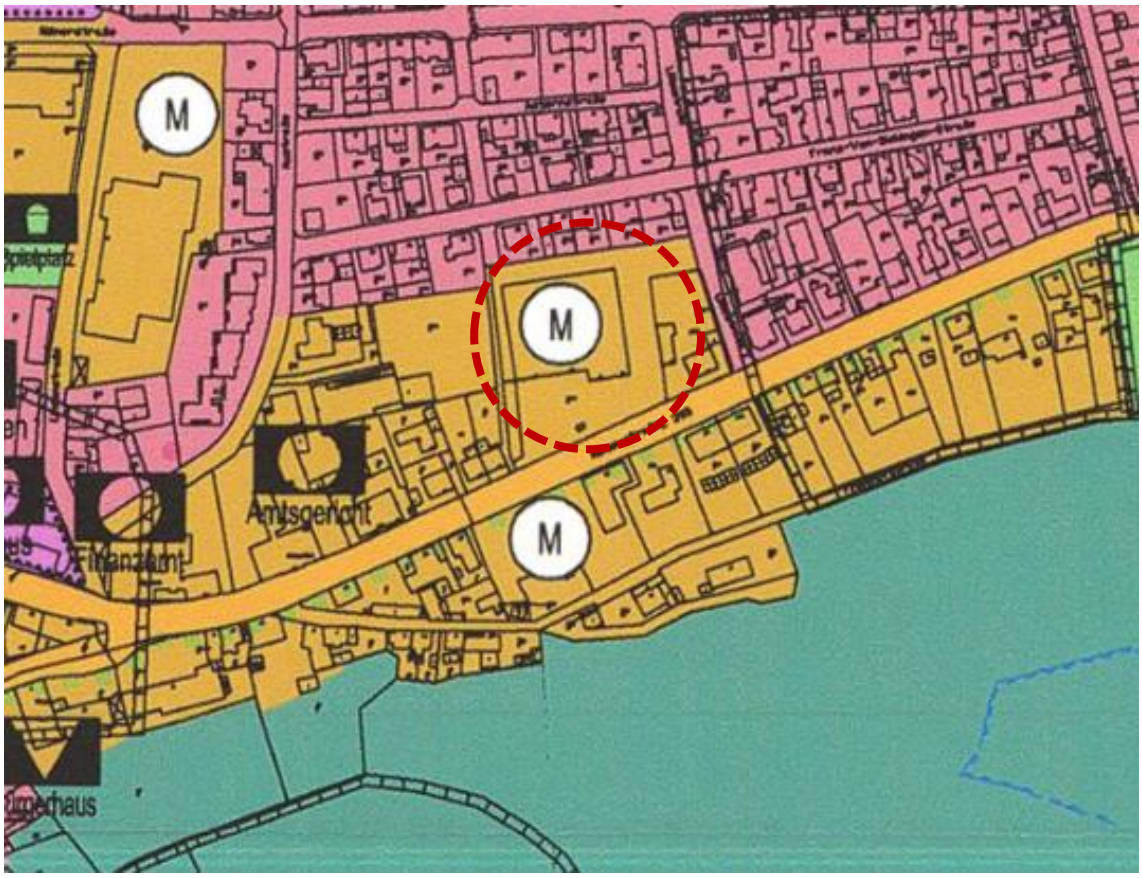


Abbildung 3 Lage des Plangebiets im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl (Ausschnitt)
Quelle: Verbandsgemeinde Landstuhl (Stand: 02/2021)

Die angestrebte Planung des Urbanen Gebietes lässt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Die übergeordneten Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung werden damit eingehalten.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Für den Bereich des Plangebietes bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen. Das nächstgelegene Schutzgebiet findet sich unweit südlich des Plangebietes: Es handelt sich hierbei um den Naturpark Pfälzerwald – Entwicklungszone (07-NTP-073-000) und somit auch um das Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen. (Quelle: LANIS RLP)

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie dessen Vornutzung sind durch die Änderungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

Das Plangebiet stellt sich als größtenteils versiegelte und bebaute Fläche dar. Es finden sich keine gesetzlich geschützten bzw. schutzwürdigen Biotopkomplexe innerhalb des Gebietes.

Aufgrund des bereits länger vorherrschenden Leerstandes wurde eine Begehung des Gebietes und hier vor allem der Gebäude zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt.

Während einer Begehung (02/2021) konnten keine Artnachweise (Individuen, Nester/Quartiere, Kotspuren) an bzw. in den Gebäuden erbracht werden. Gleichwohl stellen gekippte sowie kaputte Fenster oder sonstige Öffnungen und Spalten potentielle Einflugmöglichkeiten dar, weshalb an dieser Stelle ausdrücklich auf den § 24 (3) LNatSchG verwiesen wird, wonach die Gebäude vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten zu untersuchen sind. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Weiterhin sind erforderliche Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutperiode vorzunehmen. Hier wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verwiesen.

2. Historische Recherchen und umwelttechnische Erkundungen

Zur umwelt- und abfallrechtlichen Bewertung des Planvorhabens wurde vom Büro Dipl.-Ing. J. Huber, Otterberg, eine historische Recherche in Verbindung mit einer orientierenden umwelttechnischen Erkundung durchgeführt.

Demnach handelt es sich insbesondere bei der Betriebstankstelle um einen altlastverdächtigen Altstandort im Sinne von § 2 (5) Nr. 2 in Verbindung mit § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz. Aufgrund des langjährigen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen sind Schadstoffeinträge in den Untergrund nicht auszuschließen.

Die Betriebstankstelle bzw. die baulichen Überreste dieser sind im Rahmen der Sanierung dieses altlastenverdächtigen Altstandortes vollständig mittels Komplettaushub der gesamten Fläche bis ca. 4 m unter Geländeoberkante rückzubauen. Tankanlagen werden in der Regel nach deren Stilllegung/Reinigung mit pulverförmigem Dämmer verfüllt. Es ist ein industriell hergestelltes Produkt, umwelttechnisch unbedenklich mit der maßgebenden Eigenschaft Flüssigkeiten zu binden. Demzufolge muss der Tank beim Rückbau geöffnet, und der Dämmer abschnittsweise herausgenommen werden.

Nach dem Bergen des Tanks und der zugehörigen unterirdischen Leitungen etc. muss eine Freimessung erfolgen, weil es auch mit nachgewiesener Dichtheit während des Betriebes zu Abfüll-Verunreinigungen oder Tankunfälle gekommen sein könnte. Die

nachzuweisenden Sanierungszielwerte orientieren sich an der beabsichtigten späteren Nutzung, bei dem vorliegenden Planvorhaben Zielebene 2: Wohnbebauung.

Das Ziel der Zielebene 2 ist es, einen Zustand herzustellen, der die üblichen Nutzungen der Umwelt durch den Menschen zulässt und damit weder stark ökotoxische Wirkungen noch Gefährdungen für den Menschen verursacht. Dieses Ziel gilt dann als erfüllt, wenn die zulässigen Schadstoffkonzentrationen für die Sanierungsziele (oSW2) eingehalten werden.

Die historische Recherche, in Verbindung mit einer orientierenden umwelttechnischen Erkundung, ergab bislang keine Besonderheiten hinsichtlich potenziell nachteiliger umweltrelevanter Einflüsse durch den Bau, den Betrieb und die Nutzung des Altstandortes in der Kaiserstraße 67-69 in 66849 Landstuhl.

Unter der Voraussetzung der erfolgreichen Baugrubenfreimessung liegen der zuständigen Behörde belastbare Unterlagen zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich potenzieller schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (kurz: Bundes-Bodenschutzverordnung) vor.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt, nutzungsbezogen) – Menschen kommen in Kontakt mit kontaminiertem Erdreich oder nehmen die Schadstoffe über die Lunge (Staub in der Luft), die Haut (Gartenarbeiten) oder den Magen-Darm-Trakt (Kleinkinder, die Erde essen) auf - wäre demnach nicht maßgebend. Damit einhergehend wäre der Wirkungspfad Grundwasser unbegründet.

Sofern im Ergebnis zweifelsfrei festgestellt ist, dass damit eine abschließende Gefährdungsabschätzung möglich ist, kann die zuständige Behörde entscheiden, dass keine weiteren Untersuchungsschritte erforderlich sind.[3]

3. Begleitende Verkehrsuntersuchung / Verkehrsgutachten

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den bestehenden Verkehrsablauf sowie der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wurde vom Büro iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur, Heltersberg, eine begleitende Verkehrsuntersuchung durchgeführt und ein Verkehrsgutachten erarbeitet.

Auf Basis bestehender Verkehrsdaten wird die geplante Verkehrsanbindung an die Kaiserstraße sowie die Lilienstraße untersucht. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte (K1: Lindenstraße / Austraße, K2: Austraße / Franz-von-Sickingen-Straße, K3: Kaiserstraße / Lilienstraße, K4: Lilienstraße / Franz-von-Sickingen-Straße, K5: Lilienstraße / Römerstraße, K6: Kaiserstraße / Schützenstraße) wird ermittelt. Die bestehende Verkehrsbelastung und die Verkehrsbeziehungen, insbesondere in den Spitzenstunden, werden erfasst und die vorhandene Qualität der Verkehrsabläufe an diesen Knotenpunkten dargelegt.

Der durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartende Verkehr wird abgeschätzt und dessen zeitliche wie auch räumliche Verteilung vorgenommen. Durch die Überlagerung des zusätzlichen und des bestehenden Verkehrs wird das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt, wodurch qualitative Aussagen zum zukünftigen Verkehrsablauf abgeleitet werden können. Die zu erwartende Leistungsfähigkeit der o.g. Knotenpunkte wird auf dieser Basis berechnet, die ermittelten Verkehrsqualitäten für die bestehende und zukünftige Verkehrssituation bewertet und anschließend miteinander verglichen. Hiermit wird überprüft, ob unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten

[3] vgl. Dipl.-Ing. J. Huber (25.04.2021): Historische Recherchen und umwelttechnische Erkundungen

Verkehrs ein stabiler Verkehrsablauf und eine leistungsfähige Erschließung des urbanen Gebietes gewährleistet werden können.

Die Verkehrsprognose berücksichtigt im sogenannten **Prognose-Nullfall** (PNF) die absehbaren Nutzungs- und Verkehrsentwicklungen im Untersuchungsgebiet ohne die Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplans „Ehemaliges Rittersbachergelände“ bis zum Prognosejahr 2030. Beurteilt werden die aus den Struktur- und Motorisierungsentwicklungen resultierenden Prognoseverkehrsmengen bei unverändertem Netzzustand als Vergleichsbelastung. Auf der Basis der aktuellen Verkehrsströme, dem sogenannten Analyse-Nullfall wird mit Hilfe der Prognose der Prognose-Nullfall berechnet. Er sagt aus, wie hoch der Straßenverkehr an der Kaiserstraße – noch ohne das urbane Gebiet – im Jahr 2030 voraussichtlich sein wird. Die Prognose berücksichtigt dabei die allgemeine Verkehrsentwicklung mittels Faktoren wie prognostizierte Wohn- und Arbeitszahlen, die Nutzung und das Maß der Verkehrsarten (MIV, Ausbau ÖPNV, Radverkehr) und geplante Entwicklungen der Stadt Landstuhl. Demnach kann bei einer überschlägigen Abschätzung von einer leichten Zunahme von 0,9% des MIV ausgegangen werden. Das entspricht einem morgendlichen Verkehr in der Spitze von insgesamt 790 Fahrzeugen pro Stunde sowie in der abendlichen Spitze von insgesamt 987 Fahrzeugen pro Stunde.

Die Beurteilung der **Leistungsfähigkeit** an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage erfolgt anhand des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2015. Entsprechend des Handbuches erfolgt eine Einstufung der Leistungsfähigkeit in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV). Diese werden mit den Buchstaben „A“ (sehr gut) bis „F“ (nicht leistungsfähig) bezeichnet. Die Zuordnung einer Verkehrsanlage in eine Qualitätsstufe erfolgt anhand der berechneten mittleren Wartezeiten der Verkehrsteilnehmer.

Für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Lilienstraße / Kaiserstraße (KP 3) sind die Verkehrsströme in den verkehrlichen Spitzenstunden von morgens 07:00 bis 08:00 Uhr und abends von 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr heran zu ziehen. Addiert man die Spitzenwerte des geplanten Baugebiets zu den Spitzenwerten der Kaiserstraße hinzu, so ergibt sich eine maximale Spitzenbelastung von insgesamt 834 Fahrzeugen in der Zeit von 07:00 Uhr bis 08:00 Uhr (14 Fahrzeuge pro Minute) und abends von insgesamt 1.038 Fahrzeugen in der Zeit von 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr (18 Fahrzeuge pro Minute). Die Leistungsfähigkeitsabschätzung ergab, dass der Knoten sowohl in der Spätspitze als auch in der Frühspitze voll leistungsfähig ist. Zu beiden Bemessungsbelastungen weist der Knoten die Qualitätsstufe (QSV) C – befriedigend auf.

<u>Das Gutachten kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:</u>

Durch den mit dem Vorhaben neu geschaffenen Wohnraum ergibt sich ein werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 300 Fahrten in der Summe des Ziel- und Quellverkehrs. Dies bedeutet, dass werktags gerundet 300 Fahrzeuge zusätzlich das Gebiet an der Kaiser- bzw. Lilienstraße an- und auch wieder abfahren werden.

Die Gesamtbelastung der Kaiserstraße beläuft sich derzeit auf etwa 9.780 Fahrzeuge täglich. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde somit eine Verkehrssteigerung von etwa 3 % bedeuten. Für die verkehrliche Beurteilung und die Überprüfung der Leistungsfähigkeit ist die Gesamtanzahl an Fahrten jedoch nur bedingt maßgeblich. Entscheidend sind die maßgebenden stündlichen Verkehrsbelastungen. Bei Wohnnutzungen verläuft der Verkehr in den Spitzenstunden in der Regel gegenläufig zu gewerblicher Nutzung. Dies bedeutet, dass Wohnnutzungen morgens einen größeren Anteil Quellverkehr gegenüber einem deutlich schwächeren Zielverkehr haben.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurde von dem Bestandsverkehr ausgegangen. Zudem wurde auch die zukünftige Verkehrserzeugung aus der Umnutzung des „Rittersbachgelände" entsprechend berücksichtigt. Die nun vorliegende Wohnnutzung führt vor allem während der morgendlichen Spitzenstunde zu einer leichten Verschlechterung der Leistungsfähigkeit. Entsprechend der aktuellen Planungskonzeption mit zwei Anbindungen an das umliegende Straßennetz kann auch das zukünftig zu erwartende Verkehrsgeschehen abgewickelt werden. Maßnahmen für eine Verbesserung der Verkehrsabwicklung sind nicht erforderlich.

4. Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die FIRU GfI mbH (Kaiserslautern) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

4.1 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Zu untersuchen sind die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke nördlich des Plangebiets in rund 300 m Entfernung und durch den Straßenverkehr auf der Kaiserstraße.

4.1.1 Freie Schallausbreitung

Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet werden am **Tag (6.00 – 22.00 Uhr)** Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) entlang der südlichen Baugrenze prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird ab einem Abstand von rund 50 m zur Kaiserstraße eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) wird ab einem Abstand von rund 30 m zur Kaiserstraße eingehalten.

Im **Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr)** werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 63 dB(A) entlang der südlichen Baugrenze berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete in der Nacht von 50 dB(A) wird im nördlichen Teil des Plangebiets in 2,4 m über Grund noch eingehalten. In 5,2 m, 8,4 m und 11,4 m wird der Orientierungswert Nacht im gesamten Plangebiet überschritten. Dies ist auf die hohen Schienenverkehrslärmeinwirkungen zurückzuführen. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) wird im nördlichen Teil des Plangebiets eingehalten.

4.1.2 Mit Bebauung

Am **Tag** werden an den Gebäuden **H1 bis H4** Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 45 dB(A) und 61 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird an nahezu allen Fassadenabschnitten eingehalten. Am Gebäude **H5** werden an den Süd-, West- und Ostfassaden Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 59 dB(A) und 68 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um bis zu 8 dB(A) überschritten. An der Nordfassade des Gebäudes H5 wird der Orientierungswert eingehalten. Im Staffelgeschoss (nicht in Karte 3 dargestellt) wird der Orientierungswert an der Südfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) wird am Gebäude H5 an der Westfassade eingehalten. An der Süd- und Ostfassade wird der Immissionsgrenzwert um 1 dB(A) bis 4 dB(A) überschritten.

In der **Nacht** wird am Gebäude **H1** bis zum 2. Obergeschoss der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) an allen Fassaden eingehalten. Im 3. Obergeschoss wird der Orientierungswert an der Nordfassade geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Am

Gebäude **H2** wird der Orientierungswert im Erdgeschoss eingehalten, im 1. und 2. Obergeschoss an der Ostfassade geringfügig überschritten und im 3. Obergeschoss an der Nord- und Ostfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten. Am Gebäude **H3** wird der Orientierungswert von 50 dB(A) im Erdgeschoss eingehalten und im 1. Obergeschoss lediglich an Teilen der Südfassade geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Im 2. und 3. Obergeschoss wird der Orientierungswert an der Süd- und Ostfassade des Gebäudes H3 um bis zu 3 dB(A) überschritten und im 4. Obergeschoss wird der Orientierungswert mit Ausnahme der Westfassade an allen Fassaden um 1 dB(A) bis 3 dB(A) überschritten. Am Gebäude **H4** wird der Orientierungswert von 50 dB(A) im Erdgeschoss an nahezu allen Fassaden eingehalten. Im 1. Obergeschoss wird der Orientierungswert an der Ostfassade und an Teilen der Südfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im 2. und 3. Obergeschoss wird der Orientierungswert an den Süd-, Ost- und Westfassaden um bis zu 4 dB(A) überschritten und im Staffelgeschoss wird er an allen Fassaden um 2 dB(A) bis zu 4 dB(A) überschritten. Am Gebäude **H5** betragen die Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht an der Südfassade bis zu 61 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) wird an der Südfassade um bis zu 11 dB(A) überschritten. An den Ost- und Westfassaden des Gebäudes H5 wird der Orientierungswert um bis zu 9 dB(A) überschritten. An der Nordfassade des Gebäudes H5 wird der Orientierungswert bis zum 2. Obergeschoss eingehalten. im 3. Obergeschoss und im Staffelgeschoss wird der Orientierungswert geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete in der Nacht von 54 dB(A) wird an allen Fassaden der Gebäude H1 bis H4 eingehalten. Am Gebäude H5 wird der Immissionsgrenzwert lediglich an der Nordfassade eingehalten. Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen - insbesondere im Nachtzeitraum – wird die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

4.2 Geräuscheinwirkungen durch Stellplatznutzung

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung des Plangebiets mit 71 Wohneinheiten in fünf jeweils fünf-geschossigen (inkl. Staffelgeschoss) Gebäuden vor. Insgesamt sind zur Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze 48 oberirdische Stellplätze und 65 Tiefgaragen-Stellplätze geplant. Die oberirdischen Stellplätze verteilen sich auf 18 Stellplätze, die über eine Zufahrt von der Lilienstraße erschlossen werden, 25 Stellplätze, die über eine Zufahrt von der Kaiserstraße erschlossen werden und fünf Stellplätze, die direkt von der Kaiserstraße aus befahrbar sind. Die Lilienstraße ist von der Kaiserstraße aus Richtung Norden abschüssig. Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt ist an der Ostfassade des Gebäudes H2 vorgesehen. Die Tiefgarage wird über eine Rampe entlang der östlichen Plangebietsgrenze von der Kaiserstraße aus erschlossen.

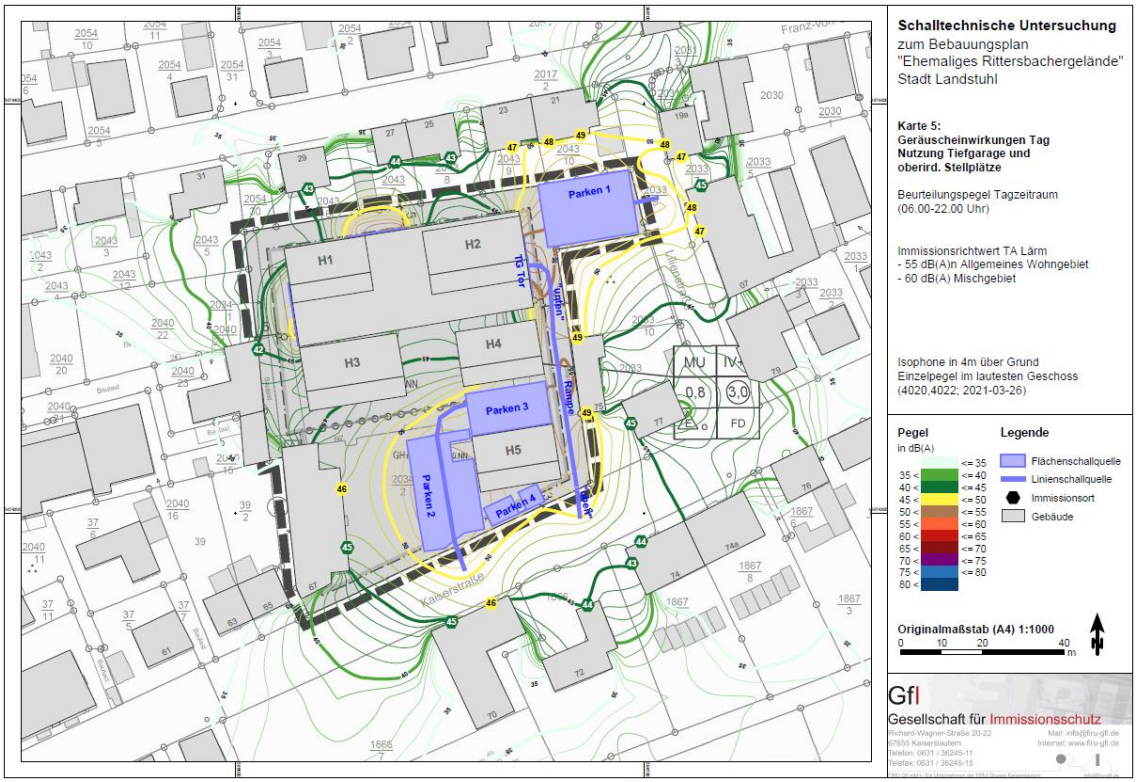


Abbildung 5 Geräuscheinwirkung Tag – Nutzung Tiefgarage und oberirdische Stellplätze
Quelle: FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz (Stand: 21.04.2021)

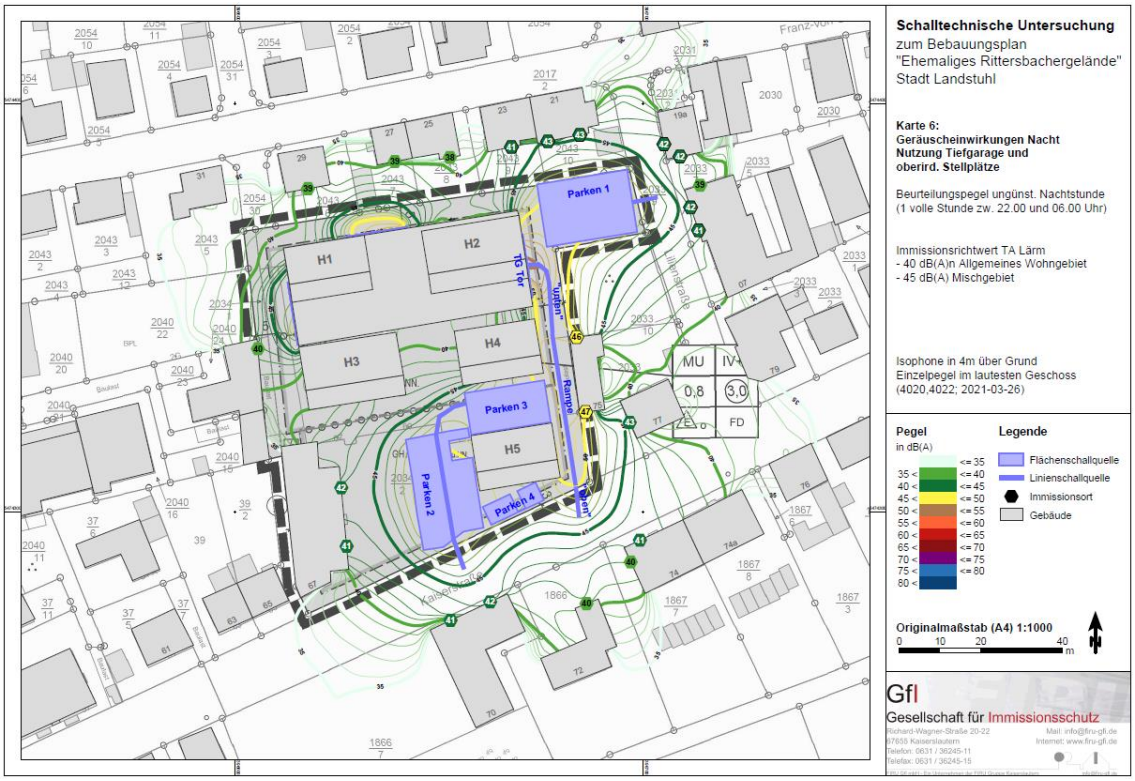


Abbildung 4 Geräuscheinwirkung Nacht – Nutzung Tiefgarage und oberirdische Stellplätze
Quelle: FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz (Stand: 21.04.2021)

Durch die Nutzung der geplanten oberirdischen Stellplätze und die Stellplätze in der Tiefgarage sind an dem am stärksten betroffenen Immissionsort an der Südfassade des

Gebäudes Franz-von-Sickingen-Straße 21 Geräuscheinwirkungen von bis zu 49 dB(A) am **Tag** zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten. An den nächstgelegenen Immissionsorten mit der Einstufung der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

In der **ungünstigsten Nachtstunde** werden am maßgeblichen Immissionsort am Gebäude Franz-von-Sickingen-Straße 21 mit der Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der geplanten Stellplätze von bis zu 43 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den nächstgelegenen Immissionsorten innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) eingehalten.

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Grundsätzlich haben Nachbarn die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz liefert die TA Lärm für die Prüfung der Zumutbarkeit von Belästigungen oder Störungen eines Vorhabens im Rahmen des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zwar „brauchbare Anhaltspunkte“. Die sich hieraus ergebenden Richtwerte der TA Lärm können indessen nicht schematisch angewandt werden, vielmehr bedarf es einer auf die Umstände des Einzelfalls abstellenden Beurteilung. Hierbei ist die in § 12 Abs. 2 BauNVO getroffene Grundentscheidung zu berücksichtigen, wonach Stellplätze grundsätzlich auch in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind“.

Bei den prognostizierten Pegeln handelt es sich um rechnerisch „auf der sicheren Seite“ ermittelte Werte. Des Weiteren werden die Immissionsrichtwert-Überschreitungen lediglich für die ungünstigste Nachtstunde (i.d.R. Nachtrandzeiten) prognostiziert. In den übrigen Nachtstunden ist mit einem Drittel weniger Fahrten und Parkbewegungen durch Anwohner zu rechnen.

4.3 Schallschutzmaßnahmen

4.3.1 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan empfohlen.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Straßen und den Schienenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern. Bezogen auf den Gewerbelärm wird

nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. In der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebietsart beträgt der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm 63 dB(A). Bezogen auf die Nacht ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB. Als maximal zu erwartender Nacht-Beurteilungspegel wird der Nacht-Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) für Urbane Gebiete herangezogen.

Es wird empfohlen, die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, von denen das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile von konkreten Bauvorhaben abzuleiten ist, für den ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung im Plangebiet in 8,4 m über Grund jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum festzusetzen. Von den so definierten Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden geplanter Gebäude.

4.3.2 Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen in der Umgebung durch die Nutzung der erforderlichen Stellplätze

Aufgrund der Immissionsrichtwert-Überschreitungen an den Wohngebäuden entlang der Franz-von-Sickingen-Straße in der ungünstigsten Nachtstunde durch Parkbewegungen und Fahrten von Anwohnern werden Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen durch parkende und fahrende Pkw empfohlen. Es wird angeregt, dass zwischen der Wohnbebauung entlang der Franz-von-Sickingen-Straße und der nördlichen Stellplatzreihe der Parkfläche 1 die Sichtverbindung und somit die Schallausbreitung durch eine geeignete Maßnahme, wie z.B. eine nach Norden geschlossene Teileinhausung (Carport), unterbrochen wird. Die Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung unter Berücksichtigung eines 2,2 m hohen, nach Norden und Osten geschlossenen Carports mit einem überkragenden Dach mit einer Länge von 5 m sind in der folgenden Karte dargestellt.

Unter Berücksichtigung einer derartigen Carportbebauung werden die Geräuscheinwirkungen soweit gemindert, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht an den Gebäuden entlang der Franz-von-Sickingen-Straße eingehalten wird.

Am Gebäude Lilienstraße 7 betragen die Geräuscheinwirkungen in der ungünstigsten Nachtstunde bis zu 42 dB(A). Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Lilienstraße 7 als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück grenzt direkt an die Mischbaufläche entlang der Kaiserstraße an. Die Nutzungen im Gebäude Lilienstraße 7 entsprechen einer mischgebiets-typischen Nutzung (Wohnen in den Obergeschossen, Nagelstudio, Imbiss, Pub im Erdgeschoss). Durch die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der geplanten Stellplätze wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) am Gebäude Lilienstraße 7 sicher eingehalten.

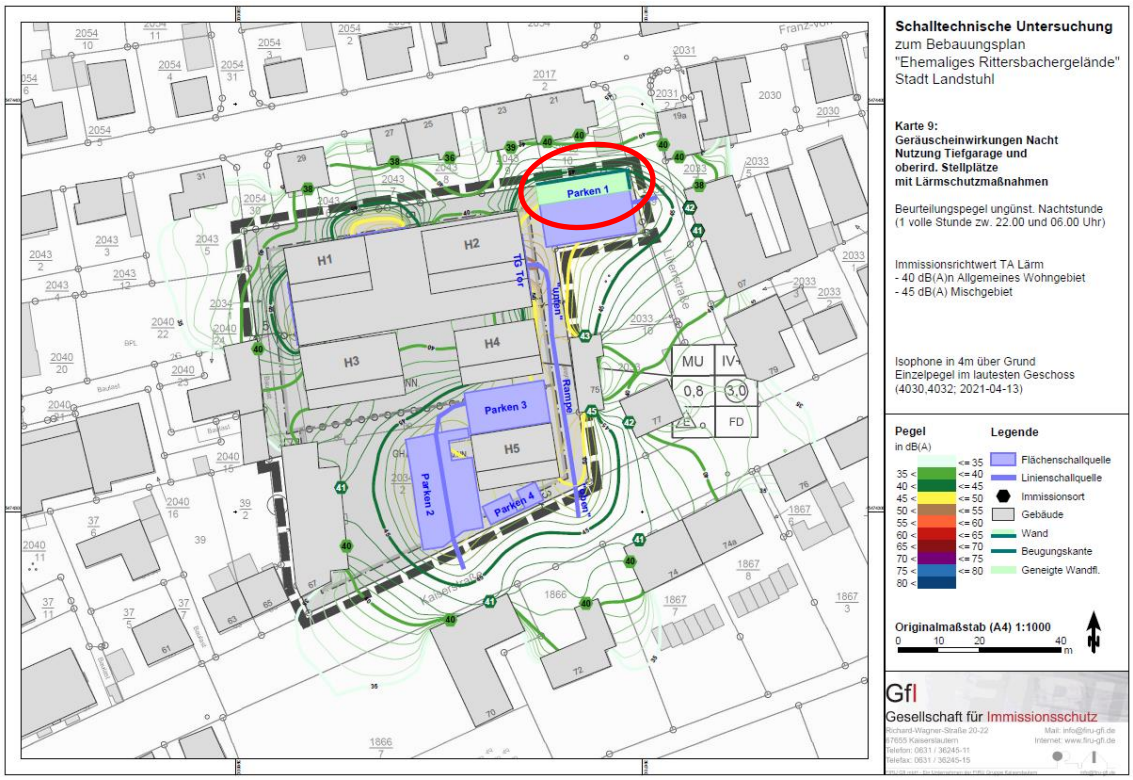


Abbildung 6 Geräuscheinwirkung Nacht – Nutzung Tiefgarage und oberirdische Stellplätze mit Lärmschutzmaßnahmen
Quelle: FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz (Stand: 21.04.2021)

5. Verschattungsstudie

Zur Beurteilung der Verschattung der umgebenden Bebauung durch das Planungsvorhaben wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren von der gSL GmbH, Kaiserslautern, eine Verschattungsstudie erstellt.

Das zur Besonnungssimulation erstellte 3D-Modell enthält die Nachbarbebauung sowie die mögliche neue Bebauung und deren schattenwerfende Elemente. Zur Untersuchung der Besonnungsdauer wurde eine Sonnenstudie mit Aufzeichnung von Einzelbildern alle 60 Minuten durchgeführt. Aufzeichnungsbeginn ist um 8:30 h am Morgen. Der vertikale Winkel der Sonneneinstrahlung beträgt zu dieser Uhrzeit 18,29° an der Position 49°24'44.6"N 7°34'29.1"E. Zu diesem Zeitpunkt hat die im Süden befindliche Erhebung keine Auswirkungen mehr auf das Plangebiet. Untersucht wird der Schattenwurf der möglichen neuen Bebauung am Stichtag an den Bestandsgebäuden der Franz-von Sickingen-Straße Nummer 21, 23, 25, 27, 29 und 31.

Auf die direkte Grenzbebauung Kaiserstraße 77 und 75 hat die neue Bebauung keinen nennenswerten Einfluss, da auf der am Haus Nummer 75 auf der Westseite keine Wohn- oder Arbeitsraum Fensterflächen angeordnet sind. Das Haus Kaiserstraße 77 wird an der nach Westen gerichteten Fassade ab ca. 15:00 h verschattet, bevor ab ca. 17:30 h die gesamte Fassade durch das Bestandsgebäude Nummer 75 verschattet ist.

Die durchgeführte Besonnungssimulation für die betrachteten Fassadenbereiche der Bestandsgebäude und der geplanten Neubauten dient dazu, kritische Fassadenbereiche zu identifizieren. In allen Bereichen konnten mindestens 1,5 h direkte Besonnung festgestellt werden und somit mindestens das Empfehlungsniveau „gering“ entsprechend der DIN 17037 erreichen entsprechend DIN 17037

Die im Gegensatz zum zurück gebauten Bestandsgebäude des Autohauses Rittersbacher aufgelockerte neue Bebauung ermöglicht die Besonnung einzelner Fassadenbereiche der Bestandsgebäude in der Franz-von Sickingen-Straße zusätzlich durch die Lücken der neuen Bebauung.

Vor dem Hintergrund der Aufwertung der Wohnlage durch Wegfall großer Teile des Autohauses Rittersbacher (Gewerbe) sowie der nicht verbindlichen Empfehlung der DIN 17037 sind sowohl die Verschattung der Nachbarbebauung als auch die Verschattung der Neubauten u.E. im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung durch Wohnraum als zumutbar zu bewerten.[4]

6. Vorläufige Ermittlung des Abwasseranfalls

Zur Beurteilung des im Rahmen der Realisierung des Vorhabens anfallenden Ab- und Oberflächenwassers wurden vom Ingenieurbüro unterirdische Infrastruktur, Axel Zäuner, erste Berechnungen durchgeführt.

Dabei wurden im Plangebiet die folgenden Flächen ermittelt:

Flächenbezeichnung	**Bez.**	**K**	**Fläche [m²]**
Verkehrsflächen, befestigt	A_{VFB}	(1)	1.310
Stellplätze, befestigt	A_{STPL}	(2)	630
Schotterrasen	A_{SR}	(3)	912
Dachbegrünung	A_{GRD}	(4)	900
Sonstiges Grün	A_{GR}	(5)	1.042
Dachflächen, befestigt	A_{DFL}	(6)	710
Restfläche	A_{REST}	(7)	1.211
Summe	$\mathbf{A_{BPL}}$	$\sum$	**6.715**

Abflussrelevante Flächen sind hierbei (1), (2), (3), (4), (6) und (7).

Grundlage der Berechnung der Abflüsse sind die Niederschlagshöhen und -spenden nach KOSTRA-DWD 2010R: Niederschlagsdaten Landstuhl, welche für den Bereich Landstuhl wie folgt angesetzt werden:

Häufigkeit Bemessungsregen	n	=	0,5
Niederschlagsdauer	D	=	10 Min.
Bemessungsregenspende	$r_{(10,0,5)}$	=	185,7 $^{l}/_{(s*ha)}$

Die Abflussbeiwerte der Einzelflächen werden in Anlehnung an DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ermittelt.

6.1 Schmutzwasseranfall

Gemäß DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ergibt sich die Abschätzung des Schmutzwasseranfalls einer Wohneinheit einen Gesamtschmutzwasserabfluss von Q_{tot} = 1,34 l/s. Dieser Wert ist für die Bemessung der häuslichen Leitungen anzusetzen.

[4] vgl. gSL GmbH (31.03.2021): Verschattungsstudie ehem. Rittersbachergelände, Landstuhl

Der für dir Ortskanalisation relevante Schmutzwasseranfall für das Plangebiet ermittelt sich nach DWA Arbeitsblatt A118: Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen wie folgt:

Trockenwetterabfluss: $Q_T = Q_S + Q_F$

Q_T Trockenabfluss in $^l/_s$

Q_S Schmutzwasserabfluss in $^l/_s$

Q_F Fremdwasserabfluss in $^l/_s$

Es ergibt sich für Q_S: $Q_S = Q_H + Q_G + Q_I$

Q_H Häusliches Schmutzwasser in $^l/_s$

Q_G Gewerbliches Schmutzwasser in $^l/_s$

Q_I Industrielles Schmutzwasser in $^l/_s$

Mittlerer SW-Abfluss: $Q_H = (w_H * E) / (24 * 3.600\ s)$

Stündl. Maximalabfluss: $Q_{Hmax} = (24 * h) / (x * Q_H)$

w_H spezifische häusliche Schmutzwassermenge in $^l/_{(E*d)}$
(angesetzt: 150 $^l/_{(E*d)}$)

E Anzahl Einwohner
(angesetzt: 4 Personen pro Wohneinheit)

x Stundensatz
(hier: 8 h)

Fremdwasser: $Q_F = q_F * A_E$

q_F Fremdwasserspende in $/_{(s*ha)}$
(angesetzt: 0,10)

A_E Einzugsgebiet in ha
(hier: 0,6545 ha)

Schmutzwasseranfall:

w_H [$^l/_{(E*d)}$]	150,00	**E [-]**	284	**X [h]**	8,0
Q_H [$^l/_s$]	0,493				
Q_{Hmax} [$^l/_s$]	1,479				
Q_G [$^l/_s$]	0,000				
Q_I [$^l/_s$]	0,000				
Q_F [$^l/_s$]	0,000	**A_E [ha]**	0,6545	**Q_F [$^l/_{(s*ha)}$]**	0,10
Q_T [$^l/_s$]	**0,559**				
Q_{Tmax} [$^l/_s$]	**1,545**				

6.2 Regenwasseranfall

Der Regenwasseranfall ermittelt sich gemäß $Q_R = \psi * A_E * r_{D,N}$

wobei für die Bemessung der Kanalisation die Spitzenabflussbeiwerte maßgebend sind.

Flächenbezeichnung	**Bez.**	**ψ_{si}**	**Fläche [m²]**	**R-Spende [l/(s*ha)]**	**Abfluss Q [l/s]**
Verkehrsflächen, befestigt	A_{VFB}	1,00	1.310	185,7	24,33
Stellplätze, befestigt	A_{STPL}	0,90	630	185,7	10,53
Schotterrasen	A_{SR}	0,40	912	185,7	6,77
Dachbegrünung	A_{GRD}	0,70	900	185,7	11,70
Sonstiges Grün	A_{GR}	0,00	1.042	185,7	0,00
Dachflächen, befestigt	A_{DFL}	1,00	710	185,7	13,18
Restfläche	A_{REST}	1,00	1.211	185,7	22,49
Summe	**A_{BPL}**		**6.715**		**89,66**

Zwischen dem Abfluss (Q) aus der Bestandsbebauung (Q_{alt}), welche eine komplette Versiegelung ausmacht, und dem aus der Neubausituation (Q_{neu}) ergibt sich:

Q_{alt} = 124,7 l/s

Q_{neu} = 89,7 l/s

Damit kann durch die geplante Neubebauung aufgrund der Erhöhung des Grünflächenanteils von einer Verbesserung des Regenwetterabflusses von rechnerisch 25 bis 30 % ausgegangen werden.

7. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet sowie dessen Umgebung bestehen keine Ausweisungen wasserrechtlicher Schutzgebiete. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

8. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder historisch bedeutsame Baulichkeiten. Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutz hingewiesen, wonach jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern ist.

9. 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 Änderungsbebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „Ehemaliges Rittersbachergelände“ überlagert keine anderen Geltungsbereiche von bestehenden Bebauungsplänen.

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll vorrangig der Wohnungsnachfrage in der Sickingenstadt Landstuhl Rechnung getragen werden, indem ein Grundstück im Innenbereich, dessen gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde, nachgenutzt wird. Dieses Innenentwicklungspotenzial soll zwar eine Bebauung mit dem Fokus auf Wohnzwecke ermöglichen, doch entsprechend der zentralen Lage in der Stadt sollen ebenfalls gewerbliche Nutzungen ermöglicht und dadurch insgesamt ein gemischtgenutztes Quartier geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll demnach einen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Landstuhl leisten, wobei zudem Aspekte der Nachhaltigkeit sowie baukulturelle Anforderungen an das Stadtbild Berücksichtigung finden.

Dementsprechend sieht das Konzept bewusst eine hohe Auslastung des Grundstücks durch eine moderne Bebauung mit mehreren freistehenden Mehrfamilienhäusern vor. Im südwestlichen Bereich soll das Bestandsgebäude (ehemalige Verkaufshalle, sogenannter Hangar) zunächst erhalten und einer neuen Nutzung im Einklang mit dem Gesamtkonzept zugeführt werden. Für eine spätere Entwicklung dieses Teilbereichs werden jedoch mit dem vorliegenden Bebauungsplan bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung bzw. Nachnutzung geschaffen, die sich in das Gesamtensemble des in Rede stehenden Planungsvorhabens einfügt.

2. Erläuterung der Planung

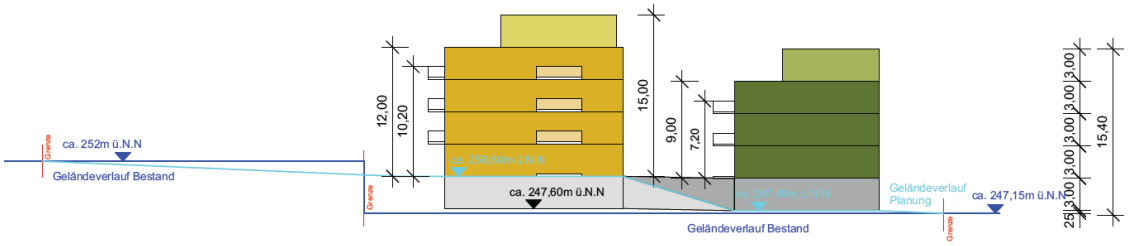
Das Bebauungskonzept sieht nach Abbruch des zentral gelegenen Hallengebäudes die Errichtung von insgesamt fünf Einzelhäusern (H1 bis H5) vor. In der westlichen Plangebietshälfte sollen nördlich des zu erhaltenden Bestandsgebäudes zwei Wohngebäude (H1 und H3) errichtet werden, in der östlichen Grundstückshälfte sind drei hintereinander (von Süden nach Norden) liegende Mehrfamilienhäuser (H2, H4 und H5) geplant. Alle Wohngebäude sollen jeweils vier Vollgeschosse sowie ein von der Südfassade zurückgesetztes Staffelgeschoss erhalten, welches kein Vollgeschoss sein wird.

Es sollen zwei verschiedenen Haustypen errichtet werden: Die in der Abbildung grün dargestellten Gebäude (H1, H4 und H5) werden eine Grundfläche von ca. 270 m² einnehmen, was in den Regelgeschossen zu einer Wohnfläche von jeweils ca. 212 m² und im Dachgeschoss von ca. 165 m² führt. Demgegenüber fallen die in Gelb dargestellten Gebäude (H2 und H3) mit einer Grundfläche von ca. 383 m² und einer Wohnfläche in den Regelgeschossen von jeweils 322 m² sowie einer Wohnfläche im Dachgeschoss von ca. 248 m² etwas größer aus.

Die Wohnungen werden dabei unterschiedliche Größen einnehmen, um ein breites Wohnraumangebot zu schaffen: Während die drei östlich angeordneten Wohngebäude (H2, H4 und H5) trotz der unterschiedlichen Größen jeweils 14 Wohneinheiten unterbringen werden, sind im nordwestlichen Gebäude (H1) elf Wohneinheiten und im südwestlich gelegenen Gebäude (H3) 18 Wohneinheiten geplant. Insgesamt werden damit in den fünf neuen Mehrfamilienhäusern 71 Wohneinheiten entstehen, was einer Gesamt-Wohnfläche im Plangebiet von ca. 5.577 m² entspricht.

Abbildung 7 schematisches Bebauungskonzept
Quelle: Immo 150 PmS GmbH & Co. KG (Stand: 09.04.2021)

Der bestehende Geländeverlauf unterteilt das Grundstück bisher in zwei Ebenen: Der südliche Grundstücksbereich liegt auf Ebene der Kaiserstraße, der nördliche Grundstücksbereich liegt rund fünf Meter tiefer aus Niveau der östlich verlaufenden Lilienstraße. Der Geländeverlauf soll dahingehend angepasst werden, dass von Süden nach Norden drei, jeweils tiefer liegende Zonen entstehen, damit die Neubebauung durch den Geländeverlauf eine Höhenstaffelung erhält. Das südliche Höhenniveau zur Kaiserstraße hin wird bei rund 252 m ü NN bleiben (H5). Die beiden sich weiter nördlich anschließenden Gebäude (H3 und H4) werden um rund 1,4 Meter tiefer auf 250,6 m ü NN angeordnet werden. Die beiden nördlichen Gebäude (H1 und H2) werden nochmals rund 3,2 Meter tiefer auf 247,4 m ü NN liegen.



Systemschnitt

Abbildung 8 Systemschnitt der geplanten Bebauung
Quelle: Immo 150 PmS GmbH & Co. KG (Stand: 09.04.2021)

Bei dem gesamten Planungsvorhaben wird auf eine durchgreifende Begrünung geachtet, die sich aus verschiedenen Komponenten zusammensetzt: Zum einen werden die Flachdächer der Haupt- wie auch Nebengebäude (Carports) alle extensiv begrünt werden. Die befestigten Zugänge zu den Gebäuden werden in ihrer Fläche möglichst geringgehalten und darüberhinausgehende, notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge werden mit Schotterrasen angelegt. Die verbleibenden, unbebauten Flächen des Plangebietes werden inklusive der Überdeckung der Tiefgarage bzw. des Parkgeschosses unter den nördlichen vier Wohngebäuden umfänglich begrünt und bepflanzt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze dient die Begrünung der unbebauten Fläche zugleich als Spielplatz. Es ist angedacht, Spielgeräte eher im nördlichen Teilbereich zu konzentrieren und gegen Süden hin einen Übergang vom Spielbereich in die Grünfläche zu modellieren, sodass sich die Spielplatzfläche in das Gesamtkonzept der Durchgrünung unter Berücksichtigung der Topographie einfügt. Insgesamt soll ein stimmiges Gesamtbild von Bebauung, Begrünung und Aufenthalts- bzw. Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

Abbildung 9 Grünflächenplan
Quelle: Immo 150 PmS GmbH & Co. KG (Stand: 09.04.2021)

Mit der angestrebten Durchgrünung des Plangebietes wird zum einen kleinklimatischen Aspekten Rechnung getragen, da die Grünflächen zum Beispiel einer Aufheizung der Flächen entgegenwirken. Weiterhin geht mit der Begrünung eine deutliche Rücknahme

der Versiegelung gegenüber der Bestandssituation einher, wovon der natürliche Wasserhaushalt profitiert. Die Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser werden dadurch ermöglicht.

3. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Verkehrlich wird das Plangebiet zum einen von Süden über die Kaiserstraße und zum anderen von Osten über die Lilienstraße erschlossen. Damit werden die Zufahrten aufgegriffen, die bereits bei der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks genutzt wurden. Bereits im Bestand verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Rampe zur Überwindung des Höhenunterschiedes auf dem Grundstück. Über diese Rampe war das Untergeschoss im Bestandsgebäude zu erreichen. Von Süden ist daher über die bestehende Rampe von der Kaiserstraße aus die geplante Tiefgarage unter den vier nördlichen Gebäuden (H1 bis H4) zu erreichen, in welcher der Großteil der notwendigen Stellplätze untergebracht wird, erreicht werden. Oberirdische Stellplätze werden sich im Bereich der Zufahrt von der Lilienstraße sowie im südlichen Bereich in Zuordnung zum südöstlichen Gebäude (H5) befinden. Die Stellplatzsituation für das nachzunutzende Bestandsgebäude („Hangar“) ist noch nicht abzubilden, da diese von der Nachnutzung sowie der späteren Grundstückseinteilung abhängig ist. Gemäß den Ausführungen der begleitenden Verkehrsuntersuchung kann das bestehende Straßennetz den zusätzlichen durch das Vorhaben entstehenden Verkehr ohne Einbußen in der Verkehrsqualität aufnehmen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Das anfallende Abwasser sowie der Anteil des Oberflächenwassers, der nicht zur Versickerung gebracht wird, werden im Mischsystem abgeleitet. Durch die geplante Neubebauung verbessert sich der Regenwetterabfluss um rechnerisch ca. 25 bis 30 % gegenüber der Bestandsbebauung durch die Erhöhung des Grünflächenanteils.

I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

1. Bestandsituation

Das vormals gewerblich genutzte Plangebiet stellt sich als größtenteils versiegelte und bebaute Fläche dar. Lediglich im äußersten südöstlichen Randbereich finden sich wenige Siedlungsgehölze (2 Ahornbäume, Nadelgehölze sowie Efeu). Unweit davon findet sich ein weiterer einzelner Ahornbaum. Die Bäume haben Stammumfänge von etwa 60 bzw. 70 cm und weisen keine Höhlen oder Spalten, die als Brut- bzw. Quartierstätte genutzt werden könnten, auf.

2. Bewertung des Plangebietes

Durch die bereits großflächig bestehende Versiegelung innerhalb des Plangebiets sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden. Durch die Versiegelung gingen zudem natürliche Versickerungsflächen verloren, was grundsätzlich eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge hat. Auch die klimatische Situation im Plangebiet stellt sich durch den hohen Versiegelungsgrad als bereits stark belastet dar.

Die kaum vorhandenen Grünstrukturen lassen darauf schließen, dass das Plangebiet als Brut- und Lebensraum eine deutlich untergeordnete Rolle spielt. Während einer

Begehung (02/2021) konnten auch an bzw. in den Gebäuden keine Artnachweise (Individuen, Nester/Quartiere, Kotspuren) erbracht werden.

Gleichwohl könnten vor allem bei längerem Leerstand die bestehenden Gebäude von verschiedenen Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) genutzt werden. Um **Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden,** sollten deshalb die Gebäude vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme erneut durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten überprüft werden.

Weiterhin ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG grundsätzlich die vorgegebene gesetzliche Frist (Oktober bis Februar) für Rodungsarbeiten einzuhalten.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

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

Gleichwohl sollte bei der Umnutzung einer vormals gewerblich genutzten Fläche zu einem Bereich mit überwiegender Wohnfunktion die Chance genutzt werden, den Bereich durch landespflegerische sowie grünordnerische Maßnahmen aufzuwerten.

So wirken sich ein Verbot von Kies- und Schotterbelägen sowie die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei auch die Wohnqualität und das Wohlbefinden der dort lebenden Menschen.

Durch die Begrünung der Dächer kann zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen wird empfohlen, folgende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Dachbegrünung
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen
- Begrünung von Stellplätzen
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten etc.
- Verbot von Kies-/Schotterbelägen

Weiterhin wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben (hier v.a. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG sowie § 24 (3) LNatSchG) verwiesen.

Bezüglich künstlicher Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse kann die Bauleitplanung nur das festsetzen, was nach dem Artenschutzrecht erforderlich ist. Gleichwohl wird eine Ausbringung von Nist-/Quartierkästen im Plangebiet empfohlen.

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Entsprechend der dargelegten Planungsziele und im Sinne der flächensparenden Innenentwicklung setzt der Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest. Die Festsetzung des Urbanen Gebietes erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels, weitere Wohnrauangebote zu schaffen sowie ergänzend gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Der Planbereich erfüllt alle Voraussetzung für ein attraktives, gemischtgenutzte Quartier, bei welchem der Fokus entsprechend der lokalen Nachfrage auf der Wohnnutzung liegt, womit die Zielsetzung des § 6a BauNVO erfüllt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 6a BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen bzw. Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 6a BauNVO wird der allgemeine Nutzungszwecks des Urbanen Gebietes nicht in Frage gestellt.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungsziele für das Urbane Gebiet werden als zulässige Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe festgesetzt. Bei diesen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie den Gebietscharakter positiv prägen und dass von ihnen keine Störungen ausgehen.

Das Plangebiet soll sich schwerpunktmäßig als Urbanes Gebiet und damit als gemischtgenutztes Quartier mit dem Fokus auf der Wohnnutzung entwickeln. Es ist daher weniger für sehr publikumsintensive und damit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden in der Regel von ständig wechselnden Gästen bzw. Besuchern aufgesucht und haben somit keinen unmittelbaren Bezug zum Quartier. Zudem gehen sie mit architektonischen Volumina einher, die aus städtebaulicher Sicht explizit auf ihre Verträglichkeit am hier in Rede stehenden Standort zu prüfen und damit nicht pauschal zuzulassen sind.

Um das geplante Quartier von vornherein vor äußeren Störungen zu schützen, sollen im Urbanen Gebiet Nutzungen, die aufgrund ihrer Betriebsstrukturen mit nachteiligen Auswirkungen für das Quartier einhergehen, nicht zulässig sein.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen sind auch olfaktorische Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase) zu befürchten. Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen und zum Schutz der künftigen Nutzungen nicht zugelassen.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten können einen sehr hohen Störgrad aufweisen. Eine Ansiedlung von solchen Nutzungen kann zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-Down-

Effekten) im direkten Umfeld führen und steht somit der angestrebten Nutzung eines Wohngebietes entgegen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten wird als nicht vereinbar mit der angestrebten städtebaulichen und baukulturellen Qualität angesehen.

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

Für das Urbane Gebiet die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 3,0 bestimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der in einem Urbanen Gebiet angestrebten und an diesem Standort verträglichen Bebauung und bewegen sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Sie ermöglichen den Bauherrn einen angemessenen Spielraum zur Realisierung der geplanten Baukörper, begrenzen jedoch zugleich die Versiegelung und stellen eine gewissen Begrünung sicher. Gleichwohl ermöglich sie im Sinne der Zielsetzung des Flächensparens eine sehr hohe Auslastung des Plangebietes, wodurch neuer Wohnraum ohne die Neuinanspruchnahme von Flächen geschaffen werden kann.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Nachnutzung schaffen, wofür die Höhe der künftigen Gebäude von entscheidender Bedeutung ist. Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude werden zusätzlich zu der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Der Begriff der Gebäudehöhe wird in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften erläutert, wohingegen der Begriff des Vollgeschosses in der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz unter § 2 Abs. 4 LBauO definiert ist.

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen ist auf vier festgesetzt, wobei ergänzend ein Staffelgeschoss je Gebäude zugelassen ist, sofern dieses kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist. Die Festsetzung findet sich in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung wieder, die ergänzende Erläuterungen in den Textfestsetzungen.

Die in den Textfestsetzungen festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich Attika. Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf die Normalhöhen (Meter über Normalhöhennull). Die Festsetzungen zur jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe ergeben sich aus den Einträgen in die Planzeichnung.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Geschossen sowie zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechen dem abgestimmten Bebauungskonzept. Die getroffenen Festsetzungen sollen einerseits zeitgemäße Wohnbedürfnisse in der angestrebten Gebäudeforme befriedigen und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

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

Das Baugebiet wird entsprechend des abgestimmten Bebauungskonzepts durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Dies entspricht dem Planungsziel der effizienten Ausnutzung des Grundstücks bzw. des Planbereichs unter der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eine entsprechende Besonnung und Belüftung werden durch die offene Bauweise gewährleistet.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die beabsichtigen Bauformen und Nutzungen dimensioniert und gewährleisten zudem bei Bedarf eine flexible Ausparzellierung des Plangebietes.

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich bereits weitestgehend aus den Gegebenheiten vor Ort durch die Ausrichtung der geplanten Grundrisse zu den Himmelsrichtungen sowie durch die Orientierung der Gebäude zu den Erschließungswegen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung werden daher weitergehende Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen als entbehrlich angesehen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes „Zubauen“ der Gebäudevorzonen (Bereich zwischen Gebäude und erschließender Straße) zu verhindern. Im Bereich der Gebäudevorzonen soll auf die Ansammlung von Baukörpern verzichtet werden, um so ein einheitliches Erscheinungsbild mit klar ablesbaren Raumkanten zu gewährleisten.

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wohingegen überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen von den Straßenbegrenzungslinien ein Abstand von 5,0 Meter einzuhalten haben, um auch hier einem unkontrollierten Zubauen der Gebäudevorzonen vorzubeugen.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

Gleichwohl werden die unter Kapitel I.3 formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Planung berücksichtigt und folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrünung von Stellplätzen
- Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen
- Dachbegrünung

Die Begrünung von Stellplatzflächen gewährleistet ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes. Die zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme fungieren langfristig als Schattenspender und Staubbinder.

Auch die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen sowie das Verbot nicht grüner Pflanzflächenabdeckungen wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei auch die Wohnqualität und das Wohlbefinden der dort lebenden

Menschen. Um auch die Bereiche über der Tiefgarage mindestens mit Sträuchern begrünen zu können, ist eine Vegetationsschicht von mindestens 40 cm erforderlich. Eine Vegetationsschicht von 60 cm ermöglicht sogar die Anpflanzung von Kleinbäumen.

Durch die Begrünung der Dächer wird weiterer Retentions- und Lebensraum geschaffen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist dabei möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

Da die Bauleitplanung nur das festsetzen kann, was nach dem Artenschutzrecht erforderlich ist, ergeht lediglich eine Empfehlung, künstliche Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse auszubringen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt den Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten. Dabei müssen die Festsetzungen auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt, zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans. Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer baukulturell zeitgemäßen und ortsbildverträglichen Erscheinung des Plangebietes dar. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Fassadengestaltung auf die Gestaltungsfibel der Sickingenstadt Landstuhl verwiesen, welche insbesondere für die Kaiserstraße Farbvorschläge unterbreitet. Auch wenn sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungsfibel befindet, wird die Fassadengestaltung im Rahmen der Vorgaben der Gestaltungsfibel angeraten.

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

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachformen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und der Bevölkerung im Allgemeinen. Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen dienen der Umsetzung des Bebauungskonzepts. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Dachform wird die klare Struktur des Städtebaus unterstrichen und ein unkoordiniertes und städtebaulich unharmonisch wirkendes Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen verhindert.

Flachdächer sind zu begrünen, wodurch eine Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Mit der Begrünung von Dächern werden nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert. Dachbegrünungen dienen neben ihrer generellen ökologischen Funktion besonders auch der Niederschlagswasserretention. Dadurch werden übermäßige hydraulische Belastungen des Kanalsystems verhindert und der Verlust der Bodenfunktionen zumindest teilweise ausgeglichen. Sie hat darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktionen wie Verdunstung (Abkühlung) und verminderte Aufheizung an heißen Sommertagen.

2.2 Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer Verbesserung des Grünanteile im Quartier bei. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Stellplätze entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt damit zu einer Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Zugleich ist sie hydrologisch wirksam und vermindert das erforderliche Niederschlagswasser-Retentionsvolumen im Plangebiet.

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

Dauerhaft freistehende Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden wird festgesetzt, dass sie entweder baulich in die Gebäude zu integrieren sind oder im Freien durch Eingrünung oder Einhausung der Sicht zu entziehen sind.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als unverbindliche Hinweise und Empfehlungen im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

Getroffene Hinweise bezüglich der DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke dienen der Information der Öffentlichkeit darüber, wie, wo oder über welche Bezugsquellen die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden DIN-Vorschiften und Regelwerke eingesehen werden können.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse ebenso wie der Anteil der arbeitenden Bevölkerung im Quartier gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Landstuhl und dem Entwicklungsziel, ein neues, gemischtgenutztes Quartier mit dem Schwerpunkt auf der Wohnnutzung zu schaffen. Demnach werden die Festsetzungen so getroffen, dass ein attraktives Quartier entstehen kann, welches keine Beeinträchtigung der angestrebten Nutzung durch Vergnügungsstätten, Tankstellen oder Gewerbebetrieben in Form von Bordellen sowie bordellartigen Betrieben erfahren wird.

1.2 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich aufgrund der Vornutzung ein altlastenverdächtiger Altstandort: Insbesondere bei der Betriebstankstelle handelt es sich um einen altlastverdächtigen Altstandort im Sinne von § 2 (5) Nr. 2 in Verbindung mit § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz. Aufgrund des langjährigen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen sind Schadstoffeinträge in den Untergrund nicht auszuschließen.

Die Betriebstankstelle bzw. die baulichen Überreste dieser sind im Rahmen der Sanierung dieses altlastenverdächtigen Altstandortes vollständig mittels Komplettaushub der gesamten Fläche bis ca. 4 m unter Geländeoberkante rückzubauen. Tankanlagen werden in der Regel nach deren Stilllegung/Reinigung mit pulverförmigem Dämmer verfüllt. Es ist ein industriell hergestelltes Produkt, umwelttechnisch unbedenklich mit der maßgebenden Eigenschaft Flüssigkeiten zu binden. Demzufolge muss der Tank beim Rückbau geöffnet, und der Dämmer abschnittsweise herausgenommen werden.

Nach dem Bergen des Tanks und der zugehörigen unterirdischen Leitungen etc. muss eine Freimessung erfolgen, weil es auch mit nachgewiesener Dichtheit während des Betriebes zu Abfüll-Verunreinigungen oder Tankunfälle gekommen sein könnte. Die nachzuweisenden Sanierungszielwerte orientieren sich an der beabsichtigten späteren Nutzung, bei dem vorliegenden Planvorhaben Zielebene 2: Wohnbebauung.

Das Ziel der Zielebene 2 ist es, einen Zustand herzustellen, der die üblichen Nutzungen der Umwelt durch den Menschen zulässt und damit weder stark ökotoxische Wirkungen noch Gefährdungen für den Menschen verursacht. Dieses Ziel gilt dann als erfüllt, wenn die zulässigen Schadstoffkonzentrationen für die Sanierungsziele (oSW2) eingehalten werden.

Die historische Recherche, in Verbindung mit einer orientierenden umwelttechnischen Erkundung, ergab bislang keine Besonderheiten hinsichtlich potenziell nachteiliger umweltrelevanter Einflüsse durch den Bau, den Betrieb und die Nutzung des Altstandortes in der Kaiserstraße 67-69 in 66849 Landstuhl.

Weitere Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Sickingenstadt Landstuhl, noch bei der Verbandsgemeinde Landstuhl bekannt. Auch der SGD Süd sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen 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 SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren.

1.3 Schallschutz

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet und vom Vorhaben ausgehend wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Lärmbelastungen untersucht, die auf das Plangebiet einwirken und vom Planvorhaben ausgehen. Im ersten Schritt wurden die Verkehrslärmeinwirkungen untersucht, die von der Kaiserstraße sowie der Bahntrasse ausgehen. Entsprechend der Berechnungen kommt der Gutachter wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind. Dies wurde als „Schallschutzmaßnahme SM 1“ in die Textfestsetzungen unter Punkt „5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ aufgenommen.

Darüber hinaus wirken auf die umgebende Bebauung Geräusche ein, die vom Planvorhaben selbst durch die Nutzung der erforderlichen Stellplätze ausgehen. Diesbezüglich empfiehlt der Gutachter aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Wohngebäuden entlang der Franz-von-Sickingen-Straße in der ungünstigsten Nachtstunde die Einhausung der Stellplätze im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes. Die Geräuscheinwirkungen durch parkende und fahrende Pkw werden durch die Unterbrechung der Schallausbreitung durch die Einhausung ausreichend gemindert. Dementsprechend wurde die „Schallschutzmaßnahme SM 2“ in die Textfestsetzungen unter Punkt „5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ aufgenommen, welche die Art der Einhausung genau definiert, um den erforderlichen Effekt der Schallunterbrechung zu erreichen.

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Aspekte des Schallschutzes insbesondere auf die umfassenden Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung unter Punkt „4 Schalltechnische Untersuchung“ im Kapitel „F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen“ verwiesen.

1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet mit einem niedrigen bis mäßigen Radonpotenzial (< 40.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher werden orientierende Radonmessungen empfohlen, um beurteilen zu können, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Zudem kann eine geologische Störung unter dem Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)

Die neue Bebauung soll der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum in Landstuhl begegnen. Durch eine hohe Auslastung des Grundstückes können Wohnungspreise erzielt werden, die es weiten Kreisen der Bevölkerung erlauben, Wohnungen anzumieten bzw. sogar Wohneigentum zu bilden. Zudem werden die Anforderungen an kostensparendes Bauen durch diese wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks sowie durch die Möglichkeit, an die vorhandene Erschließung anzuschließen, berücksichtigt.

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

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann zum gegenwärtigen Kenntnisstand von bereits bestehenden Einrichtungen in der Stadt abgedeckt werden. Gemäß den getroffenen Festsetzungen kann zudem auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

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

Die Umnutzung einer vormals gewerblich genutzten Fläche zu einem Bereich mit überwiegender Wohnfunktion in Verbindung mit landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen wirkt sich positiv auf die Belange des Umweltschutzes aus.

Bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sind auch aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Der Regenwetterabfluss wird durch die Neubebauung sogar um rechnerisch ca. 25 bis 30 % gegenüber der Bestandsbebauung reduziert, da sich der Grünflächenanteil erhöht.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

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

Das Plangebiet schließt im Süden an die Kaiserstraße und im Osten an die Lilienstraße an, wodurch es verkehrlich von zwei Seiten erschlossen ist. Die innere verkehrliche Erschließung des Gebietes bindet demnach an das umgebende Straßennetz an.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens sowie zur Anbindung des Plangebietes wurde eine begleitende Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch den mit dem Vorhaben neu geschaffenen Wohnraum ein werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 300 Fahrten in der Summe des Ziel- und Quellverkehrs ergibt. Die umgebenden Straßen, Kaiser- und Lilienstraße, müssen diese Verkehrsmenge zusätzlich aufnehmen. Für die Kaiserstraße bedeutet dies eine Verkehrssteigerung um ca. 3 % gegenüber der der bestehenden Gesamtbelastung von etwa 9.782 Fahrzeugen täglich.

Für die verkehrliche Beurteilung und die Überprüfung der Leistungsfähigkeit sind die maßgebenden stündlichen Verkehrsbelastungen entscheidend. Bei Wohnnutzungen verläuft der Verkehr in den Spitzenstunden in der Regel gegenläufig zu gewerblicher Nutzung. Dies bedeutet, dass Wohnnutzungen morgens einen größeren Anteil Quellverkehr gegenüber einem deutlich schwächeren Zielverkehr haben.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurden der Bestandsverkehr zuzüglich der zukünftigen Verkehrserzeugung, die aus der Umsetzung des Planvorhabens resultieren wird, herangezogen. Die nun vorliegende Wohnnutzung führt zwar vor allem während der morgendlichen Spitzenstunde zu einer leichten Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, doch entsprechend der Planungskonzeption mit zwei Anbindungen an das umliegende Straßennetz kann zukünftig zu erwartende Verkehrsgeschehen abgewickelt werden. Maßnahmen für eine Verbesserung der Verkehrsabwicklung sind nicht erforderlich.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Städte und Gemeinden, weswegen die Kosten der Bauleitplanung i.d.R. durch die Kommunen zu bedienen sind. Gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde jedoch die Kosten der städtebaulichen Planungen und Gutachten mittels eines städtebaulichen Vertrages auf einen Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich die Immo 150 PmS GmbH & Co. KG als Eigentümerin des überplanten Grundstücks im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Sickingenstadt Landstuhl dazu verpflichtet, die durch die Ausarbeitung der Bebauungsplanaufstellung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Immo 150 PmS GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin ist bewusst, dass kein Rechtsanspruch auf die rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans durch die Kostenübernahmeerklärung entsteht. Die Unabhängigkeit sowie die Entscheidungsfreiheit des Stadtrates bleiben insbesondere hinsichtlich der planerischen Aufgaben nach dem BauGB durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

M. AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt im Auftrag der Immo 150 PmS GmbH & Co. KG

durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB

Dipl.-Ing. Heiner Jakobs

M.Sc. Julia C.M. Biwer

Landschaftsarchitekt Michael Müller

Dipl.-Umweltwiss. Charlotte Köhler

Kaiserslautern, den 16.06.2021