

# **STADT LANDAU IN DER PFALZ**

## **BEBAUUNGSPLAN F 6 - NEUAUFSTELLUNG**

### **BEGRÜNDUNG**

**JUNI 2002**

0183bgr.doc

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	- 5 -
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	- 5 -
1.2	Angrenzende Nutzungen	- 6 -
1.3	Eigentumsverhältnisse	
	- 6 -	
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung</b>	- 7 -
<b>3.</b>	<b>Einfügung in übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	- 8 -
<b>4.</b>	<b>Bisheriges Baurecht</b>	-10-
<b>5.</b>	<b>Fachgutachten zum Bebauungsplan</b>	-11-
<b>6.</b>	<b>Bestehende und geplante Schutzgebiete</b>	-12-
6.1	Wasserschutzgebiete	-12-
6.2	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet	-13-
6.3	Vogelschutzgebiet	-15-
6.4	Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele des FFH- und Vogelschutzgebietes	-17-
<b>7.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele</b>	-21-
7.1	Vorhandene bauliche Nutzung	-21-
	7.1.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	-21-
	7.1.2 Abgeleitete Planungsziele	-24-
7.2	Vorhandene Erschließung	-25-
	7.2.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	-25-
	7.2.2 Abgeleitete Planungsziele	-27-
7.3	Vorhandene technische Infrastruktur	-27-
	7.3.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	-27-
	7.3.2 Abgeleitete Planungsziele	-28-
7.4	Vorhandene Luft- und Lärmsituation	-28-
	7.4.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	-28-
	7.4.2 Abgeleitete Planungsziele	-30-
7.5	Vorhandene Bodenbelastungen	-31-
	7.5.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	-31-
	7.5.2 Abgeleitete Planungsziele	-32-

<b>8.</b>	<b>Städtebauliches Konzept, Planinhalte sowie Planungsabwägung</b>	-34-
8.1	Bauliche Nutzung	-34-
8.1.1	Konzept	-34-
8.1.2	Festsetzungen	-34-
8.1.3	Hinweise zur baulichen Nutzung	-41-
8.2	Erschließung und technische Infrastruktur	-43-
8.2.1	Festsetzungen	-43-
8.2.2	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	-44-
8.3	Naturhaushalt, Landschaftsbild und Bodenschutz	-44-
8.3.1	Landespflegerischer Planungsbeitrag	-44-
8.3.2	Integration der vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan; Abwägung	-48-
8.3.3	Entscheidung über die Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	-54-
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	-57-
9.1	Beschreibung des Vorhabens	-58-
9.1.1	Industriegebiet und Abfallbeseitigungsflächen	-58-
9.1.2	Kläranlage	-59-
9.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	-60-
9.2.1	Natur und Landschaft	-60-
9.2.2	Geruchsbelastung	-65-
9.2.3	Lärmbelastung	-66-
9.3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen im Bereich des Industrie- gebietes und der Abfallbeseitigungsflächen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden	-67-
9.3.1	Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft	-67-
9.3.2	Lärmschutz	-68-
9.3.3	Geruchsemissionen	-69-
9.4	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen im Bereich der Kläranlagenerweiterungsfläche erhebliche nachteilige Umweltauswir- kungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden	-69-
9.4.1	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	-69-
9.4.2	Lärmschutz	-71-
9.4.3	Geruchsemissionen	-71-
9.5	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltaus- wirkungen der Festsetzungen für das Industriegebiet und die Abfallbeseitigungsflächen	-72-
9.5.1	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	-72-
9.5.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-72-

9.5.3	Lärmemissionen	-73-
9.5.4	Geruchsemissionen	-73-
9.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für die Kläranlagenerweiterungsfläche	
	- 73 -	
9.6.1	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	-73-
9.6.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-75-
9.6.3	Lärmemissionen	-75-
9.6.4	Geruchsemissionen	-76-
9.7	Vorhabenalternativen, Nullvariante	-76-
9.8	Zusammenfassung	-77-
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b>	-78-
<b>11.</b>	<b>Planumsetzung</b>	-78-
11.1	Bodenordnung	-78-
11.2	Kosten	-79-
<b>Literatur</b>		- 80 -

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Landau in der Gemarkung Mörlheim, beiderseits der Landkommissärstraße und südlich der Gemarkungsgrenze Bornheim/Mörlheim. Es umfasst im wesentlichen die Flächen entlang der Landkommissärstraße, der Straße "Im Hölzel" sowie der Straße "In den Waldstücken".

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebiet ist in der Planzeichnung (Teil I der Satzung) entsprechend § 9 (7) BauGB festgesetzt. Die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke ergeben sich ebenfalls aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet wird im Süden und Westen umgeben von Grünlandflächen; im Norden von ackerbaulich genutzten Flächen. Im Osten schließt in der Niederung zwischen Queich und Floßbach ein größeres Waldstück an.

## **1.2 Angrenzende Nutzungen**

Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich folgende Nutzungen:

Im Norden:

landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Nordosten folgt in einem Abstand von ca. 300 m das Gewerbegebiet Bornheim

Im Osten:

landwirtschaftliche Nutzflächen und Wiesenflächen sowie daran anschließend der Bellheimer Wald

Im Süden

ausgedehnte Feuchtwiesenflächen der Queichniederung. Die Queich fließt in einem Abstand von ca. 200 m südlich des Planungsgebietes

Im Westen

ausgedehnte Feuchtwiesenflächen der Queichniederung. Der Abstand zur Autobahn A 65 beträgt ca. 800 m

## **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich weitestgehendst in Privateigentum. In öffentlichem Eigentum stehen die Erschließungsflächen sowie im Norden und Süden die Randgrünflächen. Die als Industriegebiet festgesetzte Bauflächen befinden sich überwiegend nicht im Eigentum der Stadt Landau.

Die Kläranlage sowie die Bauschuttrecycling-Anlage sind im Eigentum der Entsorgungswerke Landau (EWL). Ebenso befindet sich der überwiegende Teil der für die Kläranlagenerweiterung vorgesehenen Erweiterungsflächen einschließlich der hierfür vorgesehenen Ausgleichsflächen im Eigentum der EWL. In Privatbesitz befinden sich noch 7 Parzellen.

Das Umspannwerk am westlichen Ende der Straße "In den Waldstücken" gehört der Energie Südwest AG.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Der am 19.03.1981 von der Bezirksregierung genehmigte Bebauungsplan "F 6" wurde nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes gelten Bebauungspläne, welche diesen Mangel aufweisen, als nicht in Kraft gesetzt.

Eine erneute Ausfertigung und rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes ist nicht möglich, weil sich zwischenzeitlich die Sach- und Rechtslage so geändert hat, dass eine erneute Abwägung im Hinblick auf Nutzungskonflikte zwischen vorhandener Kläranlage im Nordosten des Gebietes und der sich anschließenden Gewerbenutzung bzw. zwischen den im Gebiet emittierenden Industriebetrieben und der sich weiter südlich befindlichen Wohnnutzung am Bornheimer Weg bzw. im St. Paulus-Stift erforderlich wird.

Der gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei großflächige Wasserschutzgebiete einbezogen. Weiterhin sind Teile des Planungsgebietes vom Land Rheinland-Pfalz als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet gemeldet. Ein geplantes Vogelschutzgebiet umgrenzt das Planungsgebiet vollständig und bezieht einen kleinen Teil des Geltungsbereiches mit ein.

Die Nutzungsstruktur im Baugebiet hat sich bisher so entwickelt, dass die städtebaulich gewünschte und festgelegte Zielvorstellung eines Industriegebietes in den Randbereichen durch die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe mit entsprechenden Betriebswohnungen gefährdet ist, wenn der Bebauungsplan nicht wieder in Kraft gesetzt wird. Zur Sicherung der mit der Festsetzung eines Industriegebietes möglichen Emissionen (vor allem Lärmemissionen) wird es erforderlich, der schleichenden Veränderung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet Einhalt zu gebieten.

Neben der planungsrechtlichen Festsetzung eines Industriegebietes sowie der vorhandenen Kläranlage und der Bauschuttrecyclinganlage als Flächen für die Abfallbeseitigung und die Abwasserbeseitigung dient die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "F6" auch der planungsrechtlichen Absicherung einer Erweiterung der vorhandenen Kläranlage der Entsorgungswerke Landau in südlicher Richtung. Der Bebauungsplan formt dabei die übergeordneten Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Landau aus.

Die für die Kläranlagenerweiterung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen sollen – soweit sie nicht innerhalb der geplanten Bauflächen umgesetzt werden können – östlich und nördlich der Kläranlage ausgewiesen werden.

### **3. Einfügung in übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

- **Regionaler Raumordnungsplan 1989**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 1989 stellt das Planungsgebiet im westlichen Teil als „Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe – Bestand“ und im östlichen Teil als „Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe – geplant“ dar. Als Bestand ist weiterhin die Kläranlage eingetragen. Als Planung ist eine Umladestation dargestellt.

Im Süden und Westen grenzt an das Planungsgebiet großflächig ein Vorrangbereich für die Wasserversorgung an. Laut RROP hat in diesen Bereichen die Sicherung der Trinkwassergewinnung Vorrang vor solchen Nutzungsansprüchen, die zu einer Beeinträchtigung der Qualität oder der Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundwasservorkommen führen.

Annähernd das gesamte Umfeld des Planungsgebietes wie auch der Bereich südlich der Kläranlage ist zudem als Bereich für die Naherholung dargestellt. Diese Bereiche, die aufgrund ihrer landschaftlichen Vorzüge und/oder ihrer Nähe zu größeren Siedlungseinheiten ausgewiesen sind, sollen vornehmlich der „stillen“ Erholung dienen. Die Erfordernisse der Naherholung sind bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen.

In der Landespflegekarte zum RROP ist das gesamte Planungsgebiet als „Weitere für die Trinkwassergewinnung langfristig in Betracht kommende Fläche“ dargestellt. Im Süden und Osten ist die Queichniederung als Biotop der Wertstufe II – III eingezeichnet. Durch eine Siedlungszäsur im Nordosten wird ein Zusammenwachsen mit dem Gewerbegebiet Bornheim ausgeschlossen.

- **Entwurf Regionaler Raumordnungsplan 2000**

Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes vom Juli 2000 ist das Planungsgebiet überwiegend als Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Im östlichen Bereich sind sowohl die Kläranlage als auch eine Umladestation (allerdings südlich der Kläranlage und nicht - wie tatsächlich bestehend - westlich) dargestellt.

Überlagert wird die Darstellung der Kläranlage wie auch der Umladestation von einer Grünzäsur. Diese Grünzäsur umschließt zudem den Siedlungsbereich "Industrie und Gewerbe" allseitig. Gemäß Erläuterungsbericht zum Regionalen Raumordnungsplan sollen die Grünzäsuren als Klimaschneisen, Lebensraum sowie Austauschgebiet für Tiere und Pflanzen, als Erholungszonen wie auch der Gliederung von Siedlungsbereichen dienen. Innerhalb der Grünzäsuren soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden. Es dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktion der Grünzäsuren nicht beeinträchtigen oder

die unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen der Queichwiesen sind als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Gleiches gilt für den östlich angrenzenden Bellheimer Wald.

### • **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landau stellt das Planungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Die Müllumladestation, die Kläranlage, die Bauschutt-Recyclinganlage sowie die dazwischenliegende Freifläche sind als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit den Zweckbestimmungen „Abfall“, „Abwasser“ und „Ablagerung“ gekennzeichnet. Die Freiflächen östlich der Kläranlage, östlich angrenzend an die Bauschutt-Recycling-Anlage sowie der gesamte nördliche Rand der gewerblichen Baufläche sind als Grünfläche „Grünland/Brachland“ dargestellt, teilweise ergänzt durch die Darstellung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit dem Zusatz „Primärer Biotop-Verbund“. Die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind – soweit sie innerhalb der Gemarkung der Stadt Landau liegen - ebenfalls als Grünflächen „Grünland/Brachland“ dargestellt.

Zwischen gewerblicher Baufläche und nördlichem Randgrün verläuft zudem eine Fläche für Bahnanlagen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen nicht mehr in allen Punkten den Zielvorstellungen der Stadt Landau:

- Das Gelände der Müllumladestation soll von "Fläche für die Abfallbeseitigung" in "gewerbliche Baufläche" abgeändert werden, um planungsrechtlich die Option für eine Erweiterung eines angrenzenden Industriebetriebes offen zu halten.
- Der nördliche Randgrünstreifen soll Richtung Osten auch entlang der Kläranlage dargestellt werden.
- Die Flächen nordöstlich der Kläranlage sollen als landespflegerische Ausgleichsfläche für die beabsichtigte Kläranlagenerweiterung dienen und im FNP entsprechend dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird in den genannten Punkten parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

#### **4. Ursprüngliches Baurecht**

Die bisherigen Festsetzungen des nicht rechtskräftigen und somit nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplanes „F 6“ aus dem Jahr 1981 gestatten im gesamten Planungsgebiet folgende Nutzung bzw. Ausnutzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet, im östlichen Teil Kläranlage  
Einschränkung der zulässigen Nutzungen:
  - Innerhalb des Wasserschutzgebietes gelten die Einschränkungen, die sich aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ergeben.
  - Die Schutzabstände entsprechend Abstandsrichtlinien zwischen Industrie- und Wohngebieten sind einzuhalten.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 9,0
- Abstand der Baugrenzen von den Straßenbegrenzungslinien durchgängig 10 m
- Abstand der Baugrenzen von den Randgrünflächen durchgängig 15 m
- Begrünung: Mindestens 12-15 % der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Weitergehende Festsetzungen - wie z. B. Regelungen zur zulässigen Gebäudehöhe - bestanden nicht.

Das Erschließungskonzept sah neben den realisierten Straßen "Am Hölzel" und Landkommissärstraße eine weitere Querverbindung in Ost-West-Richtung im nördlichen Plangebietsbereich vor. Diese Verbindung ist nur teilweise als Straße "In den Waldstücken" mit teilweise geänderter Trassenführung realisiert worden. Im Nordosten des Planungsgebietes war zudem eine Vorbehaltsfläche für eine Strassentrasse (Verlegung B 35) ausgewiesen. Diese Planung wird nicht mehr weiter verfolgt.

Zum Bebauungsplan bestand ein Grünordnungsplan, der mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes wurde. Im Grünordnungsplan ist eine 7 m breite Schutzbepflanzung entlang der Bebauungsplangrenzen sowie ein Pflanzgebot für Baumreihalleen innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Eine Umsetzung dieser Vorgaben erfolgte nur punktuell.

Unabhängig von der rechtlichen Problematik der fehlenden Ausfertigung und den zwischenzeitlich zusätzlich bzw. verstärkt zu beachtenden Belangen (u.a. Grundwasserschutz, Immissionsschutz, Arten- und Biotopschutz) ist die tatsächliche Entwicklung im Planungsgebiet erheblich von den ursprünglichen planerischen Zielvorstellungen abgewichen. Das geplante Verkehrserschließungskonzept, die vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auch das Grünordnungskonzept wurden nicht konsequent verfolgt. Der ursprüngliche Bebauungsplan kann daher keine Grundlage für die Neuaufstellung bilden.

## **5. Fachgutachten zum Bebauungsplan**

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes F 6-Neuaufstellung wurden verschiedene Fachgutachten erstellt, die Grundlage des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- Bericht über die technische Erkundung der Altablagerung 31300000-204 Bebauungsplangebiet F 6, Alstom Environmental Consult GmbH, Kandel, (1999)
- Bericht über Detailuntersuchungen auf der Altablagerung 31300000-204 Bebauungsplangebiet F 6, Alstom Environmental Consult GmbH, Kandel, (1999)
- Schalltechnischen Gutachten zur Neuaufstellung der Bebauungspläne "F6" und "D6", Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen, Freinsheim, 2000
- Ausbreitungsrechnung für Gerüche, Abschätzung des Konfliktpotentials im angrenzenden Gewerbegebiet „In den Waldstücken“, iMA, Neustadt, (Januar 1999)
- Geruchsmindernde Maßnahmen an der Kläranlage Landau und Kostenabschätzung, iMA, Neustadt, (Juni 1999)
- Erste Begehung an der Kläranlage Landau zur Feststellung der Geruchsbelastung im Bebauungsplangebiet "F6", iMA, Neustadt, (Mai 2000)
- Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "F6", Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen (1999)
- Ergänzung zum Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan "F6", Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen (2001)
- Bebauungsplan F 6 - Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes und des Vogelschutzgebietes, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen (2001)

Auf die Ergebnisse der einzelnen Fachgutachten wird in den folgenden Kapiteln der Begründung näher bezug genommen.

Alle genannten Fachgutachten sind - soweit nicht schutzwürdige Interessen der betroffenen Betriebe berührt werden - als Anlage der Begründung beigefügt.

## **6. Bestehende und geplante Schutzgebiete**

### **6.1 Wasserschutzgebiet**

Durch Rechtsverordnungen vom 13.12.2001, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 14.01.2002 und somit rechtskräftig seit 15.01.2002, wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes und seines Umfeldes zwei großflächige Wasserschutzgebiete zugunsten der Energie Südwest AG sowie zugunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung Walsheimer Gruppe ausgewiesen. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb dieser Wasserschutzgebiete jeweils in der Schutzzone III.

Für den westlichen Teil des Planungsgebietes ersetzt die Rechtsverordnung vom 13.12.2001 zwei ältere Rechtsverordnungen aus den Jahren 1967 und 1972.

In den beiden regelungsgleichen Rechtsverordnungen werden insbesondere folgende planungsrechtlich relevanten Nutzungen untersagt:

- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen Kleinmengen)
- Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager, sofern nicht sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigungen des Grundwassers eintreten können
- Anlagen zur Verwertung von Reststoffen (z.B. Bauschuttrecycling), sofern nicht sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigungen des Grundwassers eintreten können
- Tankstellen, soweit nicht die Anforderungen gemäß §§ 19a - 19l WHG erfüllt sind
- Baustofflager, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann
- Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen
- Bau und Erweiterung von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen
- Abfallbehandlungsanlagen und -deponien, ausgenommen sind solche, die derzeit rechtmäßig bestehen.
- Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kfz-Schrott und Altreifen. Die bestehenden Anlagen bleiben von einem Verbot ausgenommen, sofern nachweislich eine Grundwassergefährdung durch entsprechende Sicherheitsauflagen nicht zu besorgen ist.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnungen können zu erheblichen Einschränkungen in der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen führen.

Gemäß den Aussagen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes umfassend untersucht worden. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass das Grundwasser in den Bodenschichten, aus denen die Förderung erfolgt, unter Druck steht. Insofern ist ein Eintrag von Schadstoffen aus der Oberfläche in die

Trinkwasservorkommen weitestgehend ausgeschlossen. Die Anforderungen, die von der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen von Genehmigungsverfahren an den Schutz des Grundwassers gestellt werden, werden laut Abstimmungsgespräch vom 21.11.2001 das geringe Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

Grundsätzlich bleibt somit trotz den erheblichen Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnungen eine industrielle Nutzung des Planungsgebietes möglich. Insofern steht die Ausweisung der Wasserschutzgebiete der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegen.

Im Bebauungsplan erfolgt in der Planzeichnung eine nachrichtliche Kennzeichnung der Abgrenzungen der Wasserschutzgebiete. In den textlichen Festsetzungen erfolgt ein Hinweis auf die Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich aus den Schutzbestimmungen ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ergeben können.

## **6.2 Fauna-Flora-Habitat-Gebiet**

Um der europaweit beobachteten Entwicklung einer Abnahme von wildlebenden Tier und Pflanzenarten entgegen zu treten, haben die Mitgliedsstaaten der EU zur Stärkung des Naturschutzes die Richtlinie über den Erhalt der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG vom 2. April 1979; Vogelschutzrichtlinie) und die Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Richtlinie 92/43/EWG vom 21 Mai 1992, Fauna-Flora-Habitat-(FFH)- Richtlinie) verabschiedet. Ziel ist die Schaffung eines europaweiten Netzes von Schutzgebieten mit der Bezeichnung Natura 2000 zum Erhalt der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihrer natürlichen Lebensräume. Die Umsetzung in nationales Recht erfolgte 1998 durch eine Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Auswahl der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung erfolgt durch die EU-Kommission auf Grundlage nationaler Listen. Diese werden in der Bundesrepublik vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit nach entsprechenden Flächenmeldungen der einzelnen Bundesländer zusammengestellt und an die EU weitergeleitet.

Da das Auswahlverfahren noch nicht abgeschlossen ist, handelt es sich bei den gemeldeten Gebieten noch nicht um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach §19a Abs.2 Nr.2 BNatSchG, da dieser Status erst nach der Veröffentlichung durch die EU eintritt. Da es jedoch aufgrund der verspäteten nationalen Meldung der Gebiete (diese hätte bis zum 5.06.1995 erfolgen müssen) zu einer Verzögerung der Richtlinien-Umsetzung kommt, gilt nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes jedoch der europarechtliche Grundsatz, dass die rechtswidrige Nichtumsetzung der Richtlinie nicht deren Zielsetzung vereiteln

darf.

Ein Teil des Bebauungsplangebietes F 6-Neuaufstellung wurde vom Land Rheinland-Pfalz in die geplante FFH-Fläche "Bellheimer Wald und Queichtal" einbezogen und an das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gemeldet. Somit kommt es zu einer Vorwirkung des Schutzstatus. Die geplante FFH-Fläche ist so zu behandeln, als sei die Ausweisung bereits verbindlich erfolgt.

Bei der FFH-Fläche „Bellheimer Wald mit Queichtal“ handelt es sich gemäß dem zugehörigen Datenblatt des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht um einen großflächigen störungsarmen Waldkomplex mit vielfältigen Übergangsbereichen zu (Feucht)-Grünlandbiotopen im Waldinnern. Im Osten schließen Binnendünen, im Westen größere fließgewässergeprägte Grünlandbiotope an.

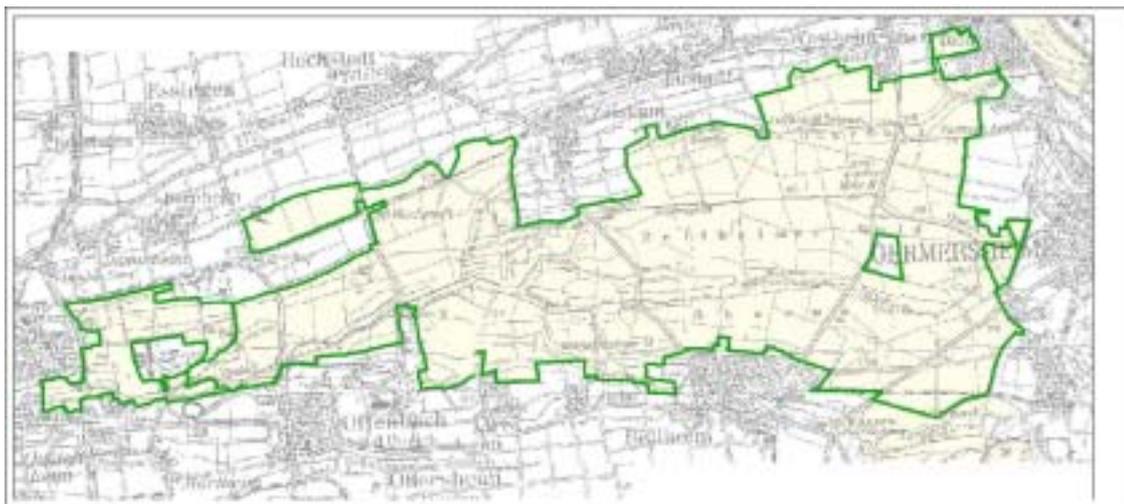


Abb. 2: FFH-Fläche „Bellheimer Wald und Queichwiesen“

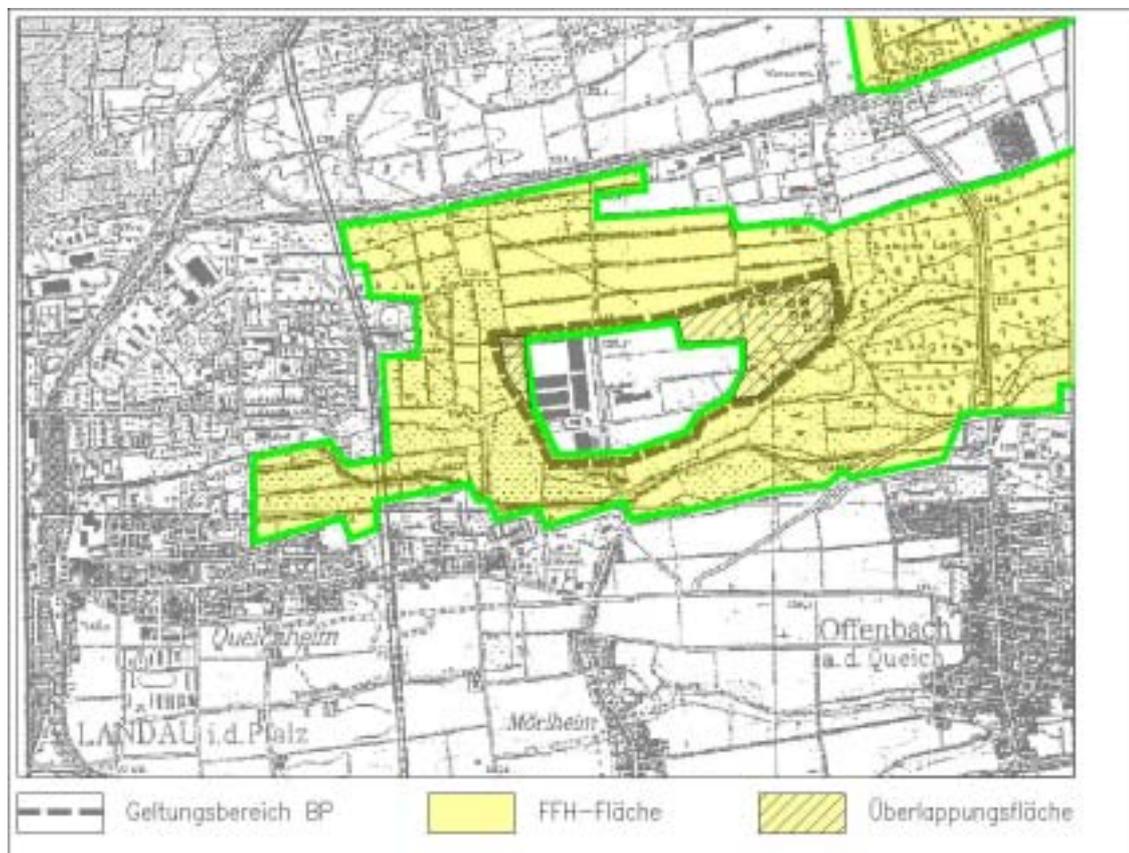


Abb. 3: Überlagerung des Geltungsbereiches Bebauungsplan F 6-Neuaufstellung mit der Abgrenzung der FFH-Fläche „Bellheimer Wald und Queichwiesen“

Neben der unmittelbaren biotischen Qualität des Raumes hebt sich auch die Funktion als Ost-West-Vernetzungachse zwischen Pfälzerwald und Rheinniederung hervor.

Die Schutzwürdigkeit der Fläche ergibt sich aus dem Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der lichten Wälder sowie aus der Wiederansiedlung des Weißstorches.

### 6.3 Vogelschutzgebiet

Weitgehend analog zu den rechtlichen Rahmenbedingungen der FFH-Flächen stellen sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für Vogelschutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie dar. Bereits 1983 wurden von Rheinland-Pfalz 6 Gebiete als Vogelschutzgebiete benannt. Da diese Flächenausweisung jedoch unzureichend war, erfolgt derzeit die zweite Stufe der Umsetzung der Vogelschutzrichtlinie. Im Sommer 2001 wurden vom Ministerium für Umwelt und Forsten die ergänzend vorgesehenen Flächen in ein Beteiligungsverfahren gegeben mit dem Ziel, diese Flächen noch im Jahr 2001 über die

Bundesregierung an die EU-Kommission zu melden. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wurde im April 2002 eine neue Karte der beabsichtigten Flächenausweisungen veröffentlicht.

Analog zur rechtlichen Situation bei FFH-Flächen gilt auch für Vogelschutzgebiete die Vorwirkung aufgrund der verspäteten Umsetzung der Richtlinie. Auch ohne formelle Ausweisung sind somit die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Vogelschutzgebiete sind Räume, in denen entweder bedeutende Vorkommen der in Anhang I der Richtlinie genannten Arten bestehen oder denen Bedeutung als Rast-, Überwinterungs- bzw. Mauserplatz für Zugvögel zuzuerkennen ist. Angesichts der Mobilität der Vögel erfolgt die Abgrenzung der Gebiete nicht parzellen-, sondern naturraumbezogen. Konkret wurden die beabsichtigten Vogelschutzgebiete in Rheinland-Pfalz u.a. nach folgenden Kriterien ausgewiesen:

- Die wichtigsten 5 Brutgebiete und die wichtigsten 5 Vermehrungs-, Mauser-, Überwinterungs- sowie Rastplätze einer oder mehrerer Arten in Rheinland-Pfalz
- Zusätzlich werden Vorkommensgebiete, in denen mindestens 10% der rheinland-pfälzischen Vorkommen leben, aufgenommen
- In jedem Fall soll ein Erfüllungsgrad von mindestens 60 % der rheinland-pfälzischen Brutpopulation garantiert werden, weshalb bei einzelnen Arten bis maximal 10 Gebiete benannt werden.
- Die Grenzziehungen richten sich nach den von den o.g. Arten genutzten Lebensräumen.

Die Ausweisung von Vogelschutzgebieten erfolgt somit immer zugunsten spezieller im Anhang I genannten Arten oder Zugvogelarten unabhängig davon, ob weitere in Anhang I genannten Arten oder Zugvogelarten innerhalb eines Gebietes vorkommen oder nicht.

Bezogen auf den Bebauungsplan "F6" ist die Ausweisung eines Vogelschutzgebietes "Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen" vorgesehen, welches von seiner Abgrenzung her im wesentlichen dem FFH-Gebiet entspricht. Jedoch ist im Zuge des Beteiligungsverfahrens zwischenzeitlich annähernd die gesamte Fläche des Industriegebietes aus dem geplanten Vogelschutzgebiet ausgeklammert worden. Einbezogen ist nur noch der nordwestlichste Randbereich auf dem Gelände der Fa. Michelin.

Die Ausweisung erfolgt zugunsten folgender Vogelarten:

- Graureiher, Wendehals, Schwarzkehlchen, Wachtelkönig, Ziegenmelker, Mittelspecht.

Als weitere vorkommende Arten entsprechend der Vogelschutzrichtlinie werden benannt:  
- Wasserralle, Wiedehopf, Schafstelze, Gelbspötter, Grauammer, Bekassine, Braunkehlchen, Wiesenpiper, Wespenbussard, Rotmilan, Rohrweihe, Eisvogel, Grauspecht, Schwarzspecht, Heidelerche, Blaukehlchen, Neuntöter.

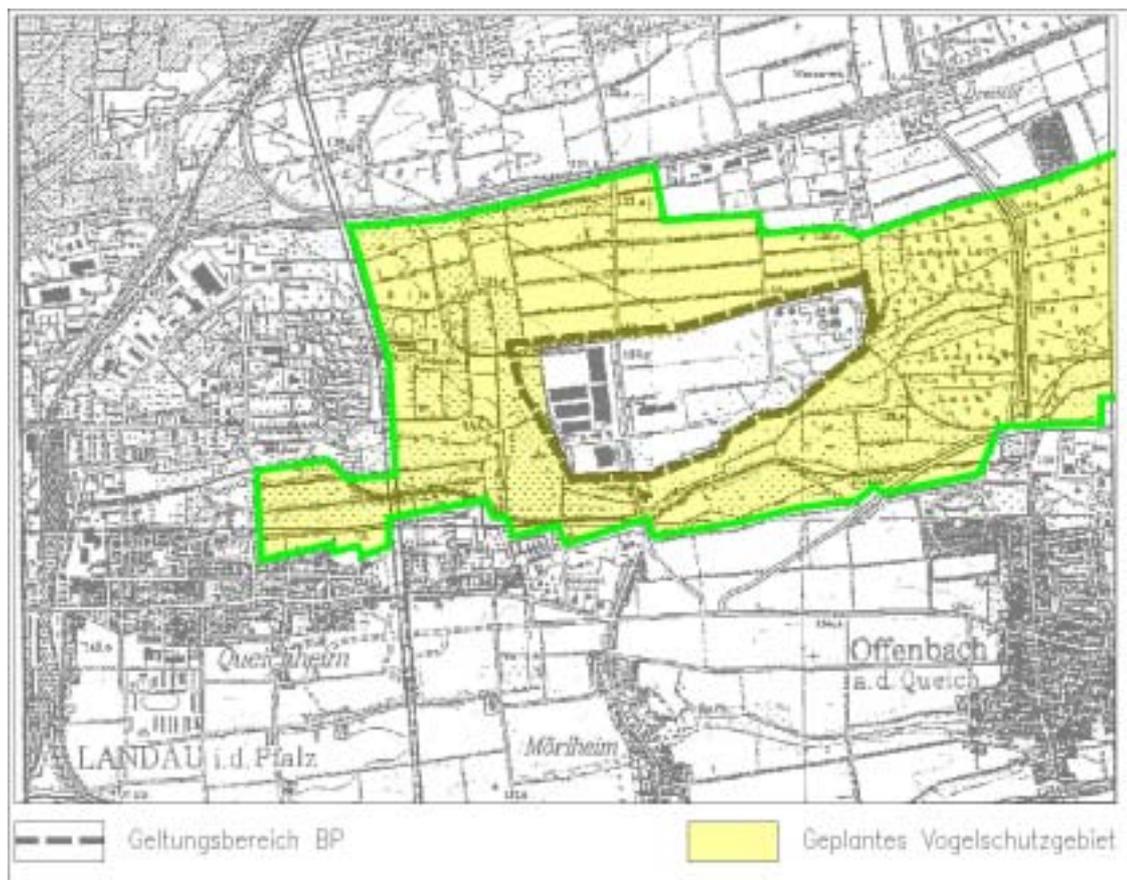


Abb. 4: Überlagerung des Geltungsbereiches Bebauungsplan F 6-Neuaufstellung mit der Abgrenzung des geplanten Vogelschutzgebietes „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“

#### 6.4 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes und des Vogelschutzgebietes

Entsprechend der 1998 erfolgten Umsetzung der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie in nationales Recht bedürfen u.a. alle Projekte und Pläne eine Verträglichkeitsuntersuchung, soweit diese Einzelne oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung in seinen Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen. Eine positive Feststellung oder eine hinreichende Wahrscheinlichkeit

einer Beeinträchtigung muss jedoch nicht vorliegen, vielmehr genügt, wenn die Möglichkeit einer Beeinträchtigung nicht von der Hand zu Weisen ist. Weitere Bedingung ist die Erheblichkeit der möglichen Beeinträchtigungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird angenommen, wenn die negativen Auswirkungen auf den schützenswerten Artenbestand oder Habitate dauerhaft und in schwerwiegender Weise möglich sind.

Gelangt die Prüfung zum Ergebnis, dass die Durchführung des Plans oder Vorhabens zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgebietes führt, ist dieses grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind nur unter eng gefassten Voraussetzungen möglich.

Da für den Bebauungsplan F 6-Neuaufstellung eine Beeinträchtigung der Schutzziele bzw. des Schutzgebietes nicht von vorne herein ausgeschlossen werden konnte, wurde von der Stadt Landau eine Verträglichkeitsprüfung beauftragt (Bebauungsplan F 6 - Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes und des Vogelschutzgebietes, Planungsbüro PISKE, 2001).

In der Verträglichkeitsprüfung wurde untersucht, ob Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie, Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sowie Vögel nach Anhang I und Zugvögel nach Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Planungsgebietes oder seinem Umfeld vorkommen.

Weiterhin wurde geprüft, welche Auswirkungen sich durch die Planung auf die FFH-Fläche bzw. das Vogelschutzgebiet ergeben können und inwieweit diese Auswirkungen geeignet sind, das FFH-Gebiet bzw. das Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Grundlage für die Prüfung der Verträglichkeit sind die Erhaltungsziele eines Gebietes.

Da konkrete Schutzziele für die FFH-Fläche und das Vogelschutzgebiet bislang nicht benannt sind und eine Ausweisung als landespflegerisches Schutzgebiet nicht erfolgt ist, bilden die allgemeinen Schutzziele, wie sie im Bundesnaturschutzgesetz formuliert sind, die Beurteilungsgrundlage. Schutzziel ist somit die „Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes

- a) der in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen
- b) der in Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführten und der in Artikel 4 Abs. 2 dieser Richtlinie genannten Vogelarten sowie ihrer Lebensräume, die in einem europäischen Vogelschutzgebiet vorkommen.“ (§ 19a BNatSchG).

Die Verträglichkeitsprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

• **Auswirkungen auf Lebensräume nach Anhang 1 FFH-Richtlinie**

Von den im FFH-Datenblatt genannten Biotoptypen kommen im Überschneidungsbereich

zwischen geplantem Bebauungsplangebiet und FFH-Fläche kleinflächig magerer Flachland-Mähwiesen nordöstlich der bestehenden Kläranlage vor. Diese Wiesenflächen sind eingebunden in die großräumige Wiesennutzung, die im gesamten unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes besteht.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung der Kläranlage ist vorgesehen, diese Flächen in ihrem Bestand zu erhalten und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sichern.

Für die mageren Flachland-Mähwiesen innerhalb und angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind mittelbare Beeinträchtigungen, etwa durch eine Absenkung des Grundwasserspiegels im Rahmen von Bauarbeiten bzw. durch einen erhöhten Schadstoffeintrag, nicht zu erwarten.

• **Auswirkungen auf Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie**

Gesicherte Nachweise über Vorkommen von Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie innerhalb des Planungsgebietes bestehen nicht. Für einzelne im FFH-Datenblatt genannte Arten ist aufgrund der Lebensraumvoraussetzungen und der Bestandssituation jedoch ein Vorkommen im Umfeld des Planungsgebietes nicht auszuschließen.

Für die im Umfeld des Planungsgebietes nicht auszuschließenden Artenvorkommen sind unmittelbare Beeinträchtigungen durch einen Verlust des Lebensraumes durch Änderung der Flächennutzung ebenso wenig zu erwarten wie mittelbare Beeinträchtigungen, etwa durch Grundwasserabsenkung mit der Folge eines Trockenfallens von Gräben, einem zusätzlichen Immissionseintrag durch verstärkte Emission von Luftschadstoffen oder einer Verschlechterung der Wasserqualität in der Queich. Potentiell beeinträchtigende Eingriffe bedürfen über die Bauleitplanung hinaus gesonderter Genehmigungen, z.B. nach Wasserrecht oder Immissionsschutzrecht. Es ist nicht jedoch erkennbar, dass solche Eingriffe genehmigungsfähig sind.

Zusammenfassend ergibt sich damit, dass eine Beeinträchtigung von in der FFH-Richtlinie genannten Arten nicht zu erwarten ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes tritt nicht ein.

• **Auswirkungen auf Vögeln nach Anhang I und Zugvögeln nach Vogelschutzrichtlinie**

Von den in der Vogelschutzrichtlinie genannten Vogelarten kommt innerhalb des Planungsgebietes einzig der Neuntöter im Bereich der Hecken nördlich der bestehenden Kläranlage sicher vor. Die angrenzenden Flächen der Queichwiesen werden jedoch auch von Graureiher, Rohrweihe, Bekassine, Braunkehlchen, Wiesenpieper und Blaukehlchen als Brut- bzw. Nahrungsraum genutzt. Vorkommen von Grauammer und Gelbspötter können nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann eine Beeinträchtigung des Neuntötters durch einen möglichen Verlust seines Bruthabitates entstehen. Diese Beeinträchtigung ist laut Verträglichkeitsprüfung dann als erheblich einzustufen, wenn die gesamte Randeingrünung der Kläranlage in den Übergangsbereichen zu den geplanten Erweiterungsflächen beseitigt werden sollte.

Bei einer Teilunterbrechung der Randeingrünung ist davon auszugehen, dass der Neuntöter – sollte tatsächlich ein Bruthabitat unmittelbar betroffen sein – auf den verbleibenden Teil der Randeingrünung ausweichen wird. Diese Annahme ist gerechtfertigt, da der Neuntöter als weitgehend störungsunempfindlich anzusehen ist. Gemäß „Handbuch der Vögel Mitteleuropas“ nutzt der Neuntöter u.a. auch Wohlstandsbrachen und Ödland (Deponien, Autobahn- und Straßenböschungen, Motocross-Gelände, Industriebalden) als Lebensräume, soweit seine sehr spezielle Lebensraumvoraussetzungen gegeben sind. Diese Lebensraumvoraussetzungen werden bei einem Teilverlust der Randeingrünung der Kläranlage nicht beeinträchtigt.

Sollten innerhalb oder angrenzend an das Planungsgebiet Gelbspötter und Grauammer vorkommen, stehen geeignete Ersatzbiotope in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung ist nicht zu rechnen.

Bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung von Graureiher, Rohrweihe, Bekassine, Braunkehlchen, Wiesenpieper und Blaukehlchen, deren Vorkommen zumindest in der weiteren Umgebung des Planungsgebietes anzunehmen ist, ist hinsichtlich der Störwirkungen auf die Vorbelastung abzuheben. Eine mögliche zusätzliche Belastung der Umgebung durch Lärm, Licht und Geruch aufgrund der zusätzlich zulässig werdenden baulichen Anlagen wird nur kleinräumig wirksam. Großräumig ist sie aufgrund der bestehenden Vorbelastung als nicht erheblich einzustufen.

Gleiches gilt auch für eine Grundwasserabsenkung, die zugleich auch die Lebensraumbedingungen des ansonsten als Kulturfolgers weitgehend unempfindlichen Weißstorches beeinträchtigen könnte. Eine Grundwasserabsenkung wird ebenfalls nur kleinräumig wirksam werden. Zudem ist zu beachten, dass eine Grundwasserabsenkung wasserrechtlich genehmigungspflichtig, aber aufgrund der Lage im bestehenden bzw. geplanten Wasserschutzgebiet nicht genehmigungsfähig ist.

Zusammenfassend zeigt sich in der Verträglichkeitsprüfung "auf Grundlage

- der bestehenden Flächennutzung,
- der somit bestehenden Vorbelastung und
- des beabsichtigten planungsrechtlichen Rahmens

(...), dass durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von in der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Biotopen oder Arten anzunehmen sind.

*Planungsbüro PISKE Stadtplaner, Architekten und Ingenieure 67065 Ludwigshafen  
Stadt Landau in der Pfalz - Begründung zum Bebauungsplan F 6-Neuaufstellung – Stand  
03.06.2002*

Voraussetzung für diese Aussage ist allerdings, dass die Randeingrünung der bestehenden Kläranlage zumindest in weiten Teilen erhalten bleibt." (Planungsbüro PISKE, 2001).

## 7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

### 7.1 Vorhandene bauliche Nutzung

#### 7.1.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet gliedert sich im Kern in ein industrielles Teilgebiet im westlichen und zentralen Bereich sowie in ein Gebiet mit öffentlichen Entsorgungseinrichtungen wie Kläranlage, Müllumladeanlage und Bauschutt-Recycling-Anlage im Osten des Geltungsbereiches.

- **Vorhandenes Industriegebiet**

Innerhalb des bestehenden Industriegebietes gibt es insgesamt 30 Gewerbebetriebe, die sich jedoch in Hinblick auf Flächenausdehnung und Störgrad zum Teil erheblich unterscheiden:

Nr.	Betrieb	Anschrift	Branche/Wesentliche Betriebstätigkeit	Betriebsfläche	davon überbaut (überschlägig)	Betriebszeit	Wohnnutzung
1	Michelin Reifenwerke	Landkommisärstraße 3	Reifen, Zentrallager	22 ha	40 %	tags	
2	Klippstein GmbH	Landkommisärstraße 3	Automaten- und Betriebsverpflegung	--	--	tags	
3	Bruckert&Immel GmbH	Landkommisärstraße 12	Werkstoffprüfung, zerstörungsfreie Prüfung	0,65 ha	10 %	tags	ja
4	Hilti Deutschland GmbH	Landkommisärstraße 14	Vertrieb von Baubedarf bzw. Werkzeugen	1,0 ha	30 %	tags	
5	Felix GmbH	Landkommisärstraße 14	Stukkateur			tags	
6	Renate Doll	Landkommisärstraße 14	Imbiß			tags	
7	Gipsereinkauf eG	Landkommisärstraße 14	Baustoffhandel, Versorgung der Mitglieder mit Baustoffen			tags	
8	Pechiney Aluminium Presswerk Pfalz GmbH	Landkommisärstraße 16	Fertigung von Aluminiumprofilen	4,9 ha	27 %	tags und nachts	
9	Ronal GmbH	Landkommisärstraße 18/20	Produktion und Vertrieb von Leichtmetallrädern	8,4 ha	27 %	tags und nachts	

10	Schilling GmbH	Landkommisär- straße 22	CNC Blechbearbeitung	1,3 ha	25 %		
11	Metallbeschicht ung Landau GmbH	Am Hölzel 1a	Pulverbeschichtung von Stahl- und Aluminiumprofilen	1,4 ha	40 %	tags und nachts	
12	Bürtex Bürker und Co GmbH	Am Hölzel 2	Textilbeschichtung			tags	
13	Pressler Stahlbau GmbH	Am Hölzel 3	Stahlbau, Herstellung von Rolltoren	1,35 ha	21 %	tags	
14	ubesca GmbH	Am Hölzel 7	Großhandel mit Aluminiumleitern	0,36 ha	25 %	tags	
15	Kurz Stahlschorn- steinbau GmbH	Am Hölzel 6	Herstellung von Stahl-schornsteinen	1,5 ha	13 %	tags und nachts	
16	Moyses&Werso n Tank- und Industriemontag e GmbH	Am Hölzel 8	Tank- und Industriemontage	0,2 ha	15 %	tags	
17	Der Bilderwind	Am Hölzel 9	Fotolabor	0,25 ha	13 %	tags	
18	Telekom	Am Hölzel 10	Materiallager	0,97 ha	8 %	tags	
19	APL Automobil- Prüftechnik Landau GmbH	Am Hölzel 11	Prüfen von Motoren , Motorenbauteilen, Kraftstoffen und Motorölen	1,5 ha	41 %	tags und nachts	
20	JEWA GmbH	Am Hölzel 12	Herstellung von grafischen Maschinen	0,8 ha		tags	
21	Lothar Ziehl	Am Hölzel 14	Kfz-Handel (Gebrauchtwagen und -teile)	0,2 ha	13 %	tags	ja
22	Frank Hilzendegen	Am Hölzel 16	Bauunternehmung	0,2 ha	14 %	tags	ja
23	Schlosser Umzüge	Am Hölzel 18	Umzugsunternehmen			tags	ja
24	Polytech	Am Hölzel 22	Baunebengewerbe Abdichtungen, Verfugungen	0,23 ha	15 %	tags	ja
25	HMV Hüllkamp GmbH	Am Hölzel 22	Marketing, Vertrieb			tags	
26	Landauer Fahnenfabrik	In den Wald- stücken 1	Produktion von Fahnen	0,38 ha	33 %	tags	
27	WWK Druck GmbH	In den Wald- stücken 2	Druckerei	4,1 ha	25 %	tags und nachts	
28	TKM Verbundwerk- stofftrennung GmbH	In den Wald- stücken 6	Trennen und Sortieren von Kunststoff- und Aluminiumgemischen	1,0 ha	14 %	tags und nachts	
29	Martin Bohsung GmbH	In den Wald- stücken 7	Rohrleitungsbau	0,5 ha		tags	

30	P.S. Pfälzer Spezialitäten Fleisch- und Wurstwaren Südwest GmbH	In den Wald- stücken 9	Herstellung von Wurst- und Fleischwaren	1,1 ha	20 %	tags und nachts	
----	---	---------------------------	---	--------	------	--------------------	--

Der überwiegende Teil der Betriebe ist aufgrund seines Störgrades nur in einem Industriegebiet bzw. allenfalls noch in einem Gewerbegebiet zulässig. Insbesondere in der Straße „Am Hölzel“ befinden sich jedoch mehrere kleinere Betriebe, die von ihrem Charakter her eher in ein typisches Gewerbegebiet oder aber auch in ein Mischgebiet gehören. Durch diese Betriebe wird der Gesamtcharakter des Industriegebietes in den entsprechenden Teilbereichen aufgeweicht und tendiert in Richtung eines Gewerbegebietes.

Durch eine Verschiebung des Gebietscharakters vom Industriegebiet in ein Gewerbegebiet können sich in der Folge immissionsschutzrechtliche Probleme ergeben, da sich die Beurteilungsgrundlage schleichend verändert.

Dies gilt insbesondere dann, wenn über die gewerbegebietstypische gewerbliche Nutzung hinaus auch eine zunehmende Wohnnutzung gegeben ist, da in einem Gewerbegebiet einer bauplanungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung eine erheblich höhere Schutzwürdigkeit zugemessen wird als in einem Industriegebiet (vergleiche TA Lärm).

Baulücken bestehen innerhalb des Planungsgebietes mit einer Ausnahme nicht mehr. Nur das Flurstück 922/38 (Am Hölzel 8) ist nicht genutzt.

Eine Vielzahl der vorhandenen Gewerbebetriebe hat auf den eigenen Grundstücksflächen noch Reserveflächen für eine Erweiterung des Betriebes zur Verfügung. In den letzten Jahren ist jedoch eine rege Bautätigkeit festzustellen, die den Umfang dieser Reserveflächen erheblich schwinden lässt.

Nicht zu verzeichnen sind gewerbliche Altstandorte, also aufgelassene bzw. brachliegende Industrieflächen.

Stadtgestalterisch zeichnet sich das Industriegebiet trotz der zum Teil sehr großvolumigen Baukörper durch einen weitgehend offenen Charakter aus. Insbesondere die Straßenräume werden durch die angrenzenden Bebauungen nicht nennenswert beengt. Die vorhandenen Baufluchtabstände sind ausreichend und angemessen.

Stadtgestalterische Beeinträchtigungen ergeben sich weniger durch die vorhandenen Baulichkeiten als vielmehr durch teilweise ungeordnete Vorflächen zwischen Bebauung und öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch eine stellenweise unzureichende Begrünung der Betriebsflächen. Der überwiegende Teil der Betriebsflächen weist jedoch eine für ein Industriegebiet vergleichsweise hohe Gestaltqualität auf.

- **öffentlichen Entsorgungseinrichtungen**

Die öffentlichen Entsorgungseinrichtungen, d. h. die Müllumladeanlage, die Bauschutt-Recycling-Anlage sowie die Kläranlage sind jeweils im Eigentum der Entsorgungswerke der Stadt Landau (EWL).

Bei der Kläranlage handelt es sich um die zentrale Kläranlage für die gesamte Stadt Landau. Sie ist auf eine Reinigungskapazität von 120.000 Einwohnergleichwerten und einen typischen Abwasseranfall von 12.000 – 13.000 m<sup>3</sup> pro Tag ausgelegt. Nach Ergänzung einer dritten Reinigungsstufe in den 90er Jahren entspricht die Kläranlage in ihrem derzeitigen Zustand den geltenden gesetzlichen Anforderungen.

Die Bauschutt-Recyclinganlage, die sich ebenfalls im Eigentum der EWL befindet, wird von der Südpfälzischen Bauschutt-Recycling Landau GmbH & Co. KG betrieben. Auf einer Gesamtfläche von ca. 3,5 ha bestehen verschiedene Brecheranlagen, mit denen anfallender Bauschutt recycelt und als mineralischer Rohstoff aufbereitet werden. Die Flächen sind gegenüber den angrenzenden Nutzungen durch einen Wall abgegrenzt.

Zwischen der Kläranlage und der Bauschutt-Recycling-Anlage befindet sich eine Fläche, die von der EWL als Erdaushublager genutzt wird. Hier werden insbesondere die im Rahmen von Erschließungs- und Kanalbaumaßnahmen anfallenden Erdaushubmassen zwischengelagert.

Die Müllumschlaganlage befindet sich westlich der Straße „Am Hölzel“. Der von Müllsammelfahrzeugen angefahrenen Hausmüll wird in dieser Anlage in größere Behälter zum Transport auf eine Deponie umgeschlagen.

Sowohl die Bauschutt-Recycling-Anlage wie auch die Müllumschlaganlage werden nur tagsüber betrieben.

### **7.1.2 Abgeleitete Planungsziele**

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes F6 ist die Sicherung des Gebietes als Industriegebiet. Die bestehenden Entsorgungseinrichtungen gliedern sich von ihrem Störgrad her gut in das Industriegebiet ein.

Aufgrund der gegebenen großen Abstände zu umgebenden sensiblen Nutzungen ist das Gebiet "F6" der geeignetste Standort für industrielle gewerbliche Anlagen sowie stark emittierende Entsorgungsflächen in Landau. Da alternative Flächen in Landau für Betriebe mit einem entsprechenden Störgrad nicht zur Verfügung stehen, ist es wesentlich, das Gebiet „F6“ insbesondere für solche Betriebe vorzuhalten, die in keinem der bestehenden

Gewerbegebiete untergebracht werden können.

Insofern muss der schleichenden Veränderung von Teilgebieten vom Industriegebiet in eine Gewerbegebiet Einhaltung geboten werden.

Für die bestehenden Industriebetriebe sowie für die bestehenden Entsorgungsflächen sind die Rahmenbedingungen für die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die derzeit bestehenden sowie die derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang eingeschränkt werden.

Die stadtgestalterischen erforderlichen Baufluchtabstände sind im Planungsgebiet zu sichern. Ansonsten sind stadtgestalterische Festsetzungen nur in Hinblick auf die Außenwirkung der Betriebsflächen in den öffentlichen Verkehrsraum hinein erforderlich.

## **7.2 Vorhandene Erschließung**

### **7.2.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

- **Straßenverkehr**

Die Anbindung des Industriegebietes „F6“ an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die L 509 an die Bundesautobahn A 65 an der Anschlussstelle Landau-Mitte. Damit ist eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung des Industriegebietes gegeben. Nach Norden besteht eine weitere Anbindung, die über das Gewerbegebiet Bornheim auf die B 272 Richtung Speyer führt. Auch diese Verbindung ist ortsdurchfahrtsfrei.

Innerhalb des Industriegebietes bestehen insgesamt 3 öffentliche Straßen:

- Landkommissärstraße

Die Landkommissärstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 7 m und beidseitigen Gehwegen sowie im Teilabschnitt einem Parkstreifen auf der Westseite ausgebaut. Eine Fahrbahnbreite von 7 m ist entsprechend den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen 1985/95 für den im Industriegebiet als Bemessungsgrundlage heranzuziehenden Begegnungsfall LKW/LKW mehr als ausreichend. Am nördlichen Ende der Landkommissärstraße befindet sich ein Wendehammer, der für dreiachsige LKW ausgelegt ist.

- Straße „Am Hölzel“

Die Straße „Am Hölzel“ weist ebenso wie die Landkommissärstraße eine Fahrbahnbreite von 7 m und beidseitig Gehwege auf. Eine gesonderte Parkierungsmöglichkeit entlang der Straße besteht nicht. Ebenso bestehen keine Baumpflanzungen zur Gliederung der Straße. Am nördlichen Ende der Straße befindet

sich eine Wendemöglichkeit, die wiederum für dreiachsige LKW ausgelegt ist. Zugleich besteht jedoch eine Verbindung Richtung Gewerbegebiet Bornheim.

- Straße „In den Waldstücken“

Die Straße „In den Waldstücken“ befindet sich derzeit im Endausbau. Auch diese Straße weist eine 7 m breite Fahrbahn mit beiseitigen Gehwegen auf. Allerdings sind die Seitenbereiche durch Baumpflanzungen und einen Grünstreifen zusätzlich untergliedert. Am Ende der Straße "In den Waldstücken" besteht eine Wendemöglichkeit, die wiederum für dreiachsige LKW ausgelegt ist.

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Industriegebietes grundsätzlich aus. Da auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen und keine Betriebe mit nennenswertem Publikumsaufkommen vorhanden sind, ist trotz der weitgehend fehlenden öffentlichen Parkplätze innerhalb des Planungsgebietes kein nennenswerter Parkdruck zu verspüren.

Die fehlende Wendemöglichkeit für Sattelzüge in der „Landkommissärstraße“ und in der Straße „In den Waldstücken“ wird kompensiert durch entsprechende Wendemöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen.

Bauleitplanerisch relevante verkehrliche Probleme innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bekannt. Außerhalb des Planungsgebietes bestehen Probleme in Hinblick auf die Nutzung des Bornheimer Weges als Abkürzungsstrecke Richtung Autobahn bzw. Stadtmitte. Insbesondere in den Nachtstunden wird der Bornheimer Weg zu Schichtwechselzeiten der größeren Betriebe mit Durchgangsverkehr belastet, da dann die Lichtsignalanlage L 509/Bornheimer Weg abgeschaltet ist.

• **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Planungsgebiet wird durch die Buslinie 579 Landau – Speyer 5 x bzw. 7 x am Tag durch Omnibusse angefahren. Aufgrund der zeitlichen Lage der Fahrten ist das Angebot jedoch für dort beschäftigte Arbeitnehmer kaum nutzbar.

• **Bahngleis**

Neben der Erschließung durch öffentliche Straßen befindet sich im Norden des Planungsgebietes ein städtisches Anschlussgleis. An dieses Gleis sind sowohl die Fa. Michelin wie auch die Fa. WWK-Druck angeschlossen. Über die im Jahr 2000 erfolgte Verlängerung des Gleises von der Fa. Michelin zur Fa. WWK-Druck besteht eine weitere Verlängerungsmöglichkeit bis zur Straße „Am Hölzel“.

• **Wirtschaftswege**

Wirtschaftswege bestehen im Planungsgebiet entlang des gesamten nördlichen

Gebietsrandes. Im Süden ist östlich der Landkommissärstraße ein Wirtschaftsweg katastermäßig benannt, tatsächlich aber nicht vorhanden. Ein weiterer Wirtschaftsweg erschließt von Osten her die Flächen südlich der Kläranlage; eine Durchbindung an die Straße "Am Hölzel" besteht nicht mehr.

### **7.2.2 Abgeleitete Planungsziele**

Die bestehende Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist trotz einzelner Defizite (geringe Anzahl öffentlicher Parkplätze, fehlende öffentliche Wendemöglichkeiten für Sattelzüge und Lkw mit Hängern) insgesamt als ausreichend anzusehen. Maßnahmen zum Ausbau des Straßennetzes sind nicht erforderlich.

Zur Förderung des Schienenverkehrs als umweltfreundliche Alternative zum Straßentransport ist die Option für eine Verlängerung des Industriegleises offen zu halten.

Eine wünschenswerte Verbesserung der Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr ist bauleitplanerisch nicht umsetzbar und kann daher keinen Niederschlag im Bebauungsplan finden.

Die verkehrliche Problemsituation im Bornheimer Weg kann bauleitplanerisch nicht gelöst werden. Vielmehr wird ein verkehrstechnischer oder -rechtlicher Lösungsansatz erforderlich.

Die Wirtschaftswegeverbindung im Norden des Planungsgebietes ist zu erhalten. Für den katastermäßig bestehenden Wirtschaftsweg in Teilabschnitten des südlichen Plangebietesrandes besteht keine Erforderlichkeit, da durch diesen Weg keine landwirtschaftlichen Flächen erschlossen werden. Der Wirtschaftsweg südlich der Kläranlage wird mit einer Umnutzung der Fläche entbehrlich; angesichts der Eigentumsverhältnisse der Flächen (EWL) ist die erforderliche Pflegezufahrt zu den zu erhaltenden Grünflächen innerhalb der geplanten Betriebsflächen der EWL herzustellen.

## **7.3 Vorhandene technische Infrastruktur**

### **7.3.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Ebenso ausreichend sind die Entsorgungsleitungen.

Im Planungsgebiet befindet sich eine Umspannanlage der Pfalzwerke sowie der Energie Südwest. Von dieser Umspannanlage führt eine Freileitung quer über Teile des Planungsgebietes. Im Rahmen der Bebauung und Nutzung der innerhalb des Schutzstreifens liegenden Flächen sind die horizontalen und vertikalen Abstände zu dieser

Leitung zu beachten. Die Leitung kann jedoch grundsätzlich - wenn auch in begrenzter Höhe - unterbaut werden. Eine Unterbauung durch Wohngebäude wird vom Leitungsbetreiber abgelehnt. Grundlegende Einschränkungen der Flächennutzbarkeiten entstehen unter Beachtung, dass in einem Industriegebiet ohnehin eine Wohnnutzung nur sehr bedingt zulässig sein kann, somit nicht.

Eine weitere erdverlegte Hochspannungsleitung verläuft von der Umspannstation entlang der nördlichen Randeingrünung Richtung Westen.

Entlang der Landkommissärstraße verläuft eine Gashochdruckleitung. Bei Pflanzmaßnahmen von Bäumen sind hier ebenfalls entsprechende Abstände einzuhalten oder Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Innerhalb des nördlichen Randgrünstreifens verlaufen zudem zwei Hauptabwasserleitungen als Zuführung zur Kläranlage.

### **7.3.2 Abgeleitete Planungsziele**

Die vorhandene Umspannstation ist planungsrechtlich zu sichern.

Zu den im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen bestehen vertikale und horizontale Schutzabstände, die bei Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu beachten sind. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf diesen Umstand hinzuweisen.

Im Bebauungsplan sind diese Leitungen nachrichtlich darzustellen.

## **7.4 Vorhandene Luft- und Lärmsituation**

### **7.4.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

#### **• Luft**

Zur Bewertung der bestehenden Geruchs-Emissionsbelastung wurde eine Rasterbegehung zur Feststellung der Geruchsbelastung im Bebauungsplangebiet "F6" durchgeführt (iMA Mai 2000).

Beurteilungsgrundlage zur Bewertung der Geruchsemissionen ist die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL, 1993), die im Februar 1993 vom Länderausschuß für Emissionsschutz verabschiedet und in Rheinland-Pfalz per Erlass vom 05.04.1993 eingefügt wurde. Beurteilungsmaßstab sind Geruchsstunden (Anlagentypischer Geruch wird während mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde wahrgenommen) im Verhältnis zu den Jahressstunden.

Die Ergebnisse der Rasterbegehungen zeigen gemäß iMA, 2000, dass der

Immissionsrichtwert der GIRL, der für Gewerbe-/Industriegebiete maximal 15 % der Jahresstunden vorsieht, zum Teil erheblich überschritten wird. Von den Probanden wurden dabei meist Geruch nach Lack bzw. Lösemittel registriert. Weniger häufig traten Gerüche nach Gummi bzw. verbranntem Kunststoff auf.

Die Gesamtbelastung erreicht im Bereich der Landkommissärstraße eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 46 % der Jahresstunden. Diese Gesamtbelastung nimmt nach Süden und Osten hin ab und erreicht im Bereich der Kläranlage noch einen Wert von 34 %. Außerhalb des Planungsgebietes wird im Gewerbegebiet Bornheim ein Wert von 18 % erreicht. Nach Süden zu liegt der Wert an der Südgrenze des Planungsgebietes bei 9 %; für die südlich angrenzenden sensiblen Nutzungen am Bornheimer Weg und am St.Paulus-Stift ist mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen.

#### • **Lärm**

Neben den Geruchsemissionen wurden auch die Schallvorbelastung des Bebauungsplangebietes durch Gewerbelärm gutachterlich untersucht. Im "Schalltechnischen Gutachten zur Neuaufstellung der Bebauungspläne "F6" und "D6"" (Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen, 2000) wurden auf Grundlage einer Betriebsbefragung die Schallemission der einzelnen Betriebe - gegliedert nach Tag- und Nachtemissionen - ermittelt.

Schutzwürdige Nutzungen sind innerhalb des Planungsgebietes unter der Maßgabe einer Beurteilung des Gesamtgebietes als Industriegebiet nicht vorhanden. Durch die bereits in Kapitel 7.1 dargestellte schleichende Veränderung des Gebietscharakters in Teilbereichen in ein Gewerbegebiet kann sich jedoch für die vorhandene Wohnnutzung eine Schutzwürdigkeit ergeben.

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich verschiedene schutzwürdige Nutzungen:

- Wohnbebauung entlang des Bornheimer Weges (Beurteilung als "Allgemeines Wohngebiet")
- Wohnbebauung an der Queichheimer Hauptstraße (Beurteilung als "Allgemeines Wohngebiet")
- Wohn- und Schulgebäude "Jugendwerk St. Joseph und St. Paulus Stift" (Beurteilung als "Allgemeines Wohngebiet")
- Aussiedlerhof an der Landkommissärstraße (Beurteilung als "Mischgebiet")
- Gewerbegebiet Bornheim (Beurteilung als "Gewerbegebiet")

Für die schutzwürdigen Bereiche wurden an repräsentativen Immissionsorten jeweils für das kritischste Geschoss die durch den Gewerbelärm hervorgerufene Gesamtlärmbelastung ermittelt. Gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens ergibt sich, dass auf Grundlage einer Beurteilung entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die Orientierungswerte für die Wohngebäude entlang des Bornheimer Weges und der

Queichheimer Hauptstraße sowie für den östlichen Teil des Jugendwerks St. Joseph und St. Paulus Stift tagsüber teilweise überschritten werden. Die Überschreitung beträgt maximal 3,7 dB(A). Bei Nacht treten Überschreitungen nur an einigen der Wohngebäude am Bornheimer Weg auf. Die Überschreitung beträgt hier maximal 2,4 dB(A). Die geringere Nachtbelastung rührt daher, dass Teile der gewerblichen Flächen nachts nicht genutzt werden.

Für den Aussiedlerhof an der Landkommissärstraße sowie das Gewerbegebiet Bornheim werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl bei Tag wie bei Nacht sicher eingehalten.

Neben der bestehenden Konfliktsituation ergibt sich eine potentiell verstärkte Konfliktsituation insbesondere für den Fall, dass die vorhandenen Betriebe zulässigerweise eine verstärkte nächtliche Betriebstätigkeit aufnehmen.

Verkehrslärmemissionen können für das Planungsgebiet aufgrund der geringen Verkehrsstärken der Straßen innerhalb des Planungsgebietes als nicht relevant eingestuft werden. Durch das maßgeblich vom Verkehrsaufkommen der Industriebetriebe im Planungsgebiet "F 6" bestimmte Verkehrsaufkommen der Landkommissärstraße ergibt sich bei einer Beurteilung auf Grundlage der Verkehrslärmschutzrichtlinie bei Tag im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen entlang des Bornheimer Weges nur eine geringfügige und für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbare Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Bei Nacht wird der Immissionsgrenzwert für ein Gewerbegebiet bis zu einer Tiefe von 15 m überschritten. Für den Bereich der Wohngebäude am Bornheimer Weg tritt keine Immissionsgrenzwertüberschreitung aufgrund der Verkehrsbelastung der Landkommissärstraße auf.

#### **7.4.2 Abgeleitete Planungsziele**

- **Luft**

Im gesamten Planungsgebiet besteht eine erhebliche Geruchsvorbelastung. Eine weitere Zunahme der bestehenden Gesamtbelastung ist zu vermeiden. Anzustreben ist zugleich eine Minderung der Geruchsemissionen.

Planungsrechtliche Möglichkeiten, eine zulässige Luftbelastung vorzugeben, sind jedoch nicht in sinnvoller Weise gegeben, insbesondere, da die Geruchsemissionen nicht von der Art der baulichen Nutzung, sondern vielmehr von der konkreten Ausgestaltung einer Anlage abhängig sind. Flächenbezogene Emissionspegel, wie sie aus dem städtebaulichen Lärmschutz bekannt sind, können aufgrund der unterschiedlichen Beurteilungsgrundlagen nicht festgelegt werden. Entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie sind nicht die Geruchsimmissionen als solche, sondern die Häufigkeiten der Geruchswahrnehmung

entscheidend. Ein unmittelbarer kausaler Zusammenhang zwischen Geruchsemissionsmenge und Häufigkeit der Geruchswahrnehmung besteht nicht.

Im Bebauungsplan können daher keine Festsetzungen zur Begrenzung der Geruchsemissionen getroffen werden. Vielmehr wird in späteren Einzelgenehmigungsverfahren auf die Einhaltung der gültigen Geruchsimmisionsrichtlinie zu achten sein. Im Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis ergänzt, wonach das Bebauungsplangebiet einer Vorbelastung durch Geruchsimmisionen unterliegt.

- **Lärm**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes F 6-Neuaufstellung wird das Ziel verfolgt, im Zuge der Überplanung der Bestandssituation ein städtebaulich-schalltechnisches Konzept zu erarbeiten, das einen angemessenen Schallschutz für alle schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass der Gebietscharakter eines Industriegebietes gewahrt wird und somit keine Veränderungen der Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Schutzwürdigkeit einzelner Nutzungen - insbesondere der Schutzwürdigkeit der einem Betrieb zugeordneten Wohnnutzung - eintritt.

Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass in den schutzwürdigen Gebieten im Zuge der Konkretisierung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme eine insgesamt als zumutbar einzustufende Geräuschbelastung durch die Summe aller Schallabstrahlungen der gewerblichen Nutzungen eingehalten wird.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe sollen nur in dem unbedingt erforderliche Umfang eingeschränkt werden. Der Bestandsschutz der Betriebe soll gesichert und ggf. erweitert werden.

## **7.5 Vorhandene Bodenbelastungen**

### **7.5.1 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren sind verwaltungsintern historische Recherchen durchgeführt worden. Demnach waren nur für eine altlastenverdächtige Altablagerung weitere Untersuchungen erforderlich.

- **altlastenverdächtige Altablagerung**

Diese altlastenverdächtige Altablagerung befindet sich nördlich der Straße „Am Hölzel“ auf einem Betriebsgrundstück. Gemäß der durchgeführten technischen Erkundung der Altablagerung (Alstom Environmental Consult GmbH, Kandel, Februar 1999) sowie der Detailerkundung (Alstom Environmental Consult GmbH, Kandel, November 1999)

wurden im Untersuchungsbereich Neutralisationsschlämme und mineralölbelasteter Bodenaushub zwischengelagert. Die Ablagerungen wurden beseitigt bzw. entsorgt.

Dennoch wurden in 9 von 16 Bohrungen erhöhte DOC-Werte festgestellt. Laut Gutachten sind diese erhöhten Werte vermutlich durch die frühere Nutzung als Ackerland oder durch eine geogene Vorbelastung begründet. Ein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf hierzu besteht nicht.

In 3 Bohrungen wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen sowie in einer Bohrung ein erhöhter Phenolgehalt festgestellt. Es liegen Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung vor. Der Gutachter schlägt vor, bei Bauarbeiten den verunreinigten Bodenbereich mittels Mehraushub auszukoffern und durch Bodenproben zu dokumentieren.

Die SGD Süd hat mit Schreiben vom 28.3.2000 zu der altlastenverdächtigen Fläche Stellung genommen. Demnach wird für die gegenwärtige gewerbliche Nutzung kein Handlungsbedarf gesehen.

Allerdings bleibt die Fläche als altlastenverdächtig eingestuft, da das weitere Vorhandensein von punktuellen Schadstoffen nicht auszuschließen ist. Bei Nutzungsänderungen ist die SGD Süd einzuschalten. Zudem sind Eingriffe in die Altablagerung einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

- **Anthropogene Auffüllungen**

Neben den Hinweisen auf die altlastenverdächtige Altablagerung hat die historische Recherche ergeben, dass im Zuge der Erschließung des Plangebietes anthropogene Auffüllungen vorgenommen wurden. Der Unteren Abfallbehörde liegen außer zu der untersuchten altlastenverdächtigen Fläche jedoch keine konkreten Hinweise auf Lage und Umfang sowie Schadstoffinventar gegebenenfalls umweltrelevant belasteter Flächen vor.

Da im Zuge bisheriger Baumaßnahmen keine Bodenbelastungen im Rahmen der Einbindung der Unteren Abfallbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde bei Baugenehmigungsverfahren aufgetreten sind, liegen gemäß den Angaben der Unteren Abfallbehörde aus altlastentechnischer Sicht keine Anhaltspunkte vor, die einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet entgegenstehen.

- **Sonstige Bodenbelastungen**

Da es sich beim Planungsgebiet nicht um einen Altstandort handelt, ist mit weiteren Altablagerungen nicht zu rechnen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird von der Unteren Abfallbehörde deshalb nicht gesehen.

Ein Restrisiko im gesamten Planungsgebiet ist dennoch grundsätzlich nicht auszuschließen. Da im Gebiet auch mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist

es aus altlastentechnischer Sicht erforderlich, dass die Untere Abfallbehörde bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen zu beteiligen ist.

### **7.5.2 Abgeleitete Planungsziele**

Da durch die Bauleitplanung im Vergleich zu den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB keine sensibleren Nutzungen zugelassen werden, reichen entsprechend der im Bodenschutzrecht verankerten Trennung zwischen behördlicher Ermittlungspflicht (§ 9 (1) BBodSchG) und der Ermittlungspflicht der Verantwortlichen (§ 9 (2) BBodSchG) im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes die vorliegenden Erkundungen aus, um abschließend über die im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Belange entscheiden zu können.

Hinsichtlich der altlastenverdächtigen Altablagerung hat die zuständige Abfallbehörde mit den durchgeführten Erkundungen die notwendigen Grundlagen erhalten, um die aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Gesamtkonfliktlösung ist somit rechtlich sichergestellt.

Um die abschließende Konfliktlösung auf der Ebene eines bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei Nutzungsänderungen sowie bei Eingriffen in die Altablagerung die SGD Süd einzuschalten ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Altablagerung durch einen qualifizierten Sachverständigen überwacht werden müssen.

Hinsichtlich der sonstigen Flächen des Bebauungsplangebietes wird - da aufgrund der vorgenommenen Auffüllungen und der bestehenden Betriebstätigkeit im Planungsgebiet eine Bodenbelastung nicht abschließend ausgeschlossen werden kann - darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben und Nutzungsänderungen die Untere Abfallbehörde zu beteiligen ist. Damit soll sichergestellt werden, dass für den Fall, das bislang unbekannte Bodenbelastungen auftreten, seitens der zuständigen Behörde die erforderlichen Auflagen hinsichtlich des Bundesbodenschutzgesetzes wie auch des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes getroffen werden.

## **8. Städtebauliches Konzept, Planinhalte sowie Planungsabwägung**

### **8.1 Bauliche Nutzung**

#### **8.1.1 Konzept**

Grundlegende städtebauliche Zielsetzung bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes F 6-Neuaufstellung ist die planungsrechtliche Absicherung des Gebietes für eine Nutzung durch Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dementsprechend erfolgt überwiegend eine Festsetzung als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO. Entsprechend dem speziellen Nutzungszweck werden ergänzend Flächen für die Abfallbeseitigung und die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Die vorhandenen Nutzungen Müllumladeanlage, Bauschutt-Recycling-Anlage und Kläranlage passen sich in Hinblick auf ihren Störgrad in ein Industriegebiet ein. Eine Zulässigkeit innerhalb oder unmittelbar angrenzend an ein anderes Baugebiet entsprechend BauNVO wäre nicht gegeben.

Ziel ist es, für die vorhandenen Betriebe einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, der unter Beachtung der sonstigen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachtenden Belangen einen klaren rechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen schafft. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass die Emissionsmöglichkeiten, wie sie nur in einem Industriegebiet bestehen, dauerhaft erhalten bleiben. Für die Betriebe wird somit ein hohes Maß an Investitions- und Zukunftssicherheit angestrebt.

#### **8.1.2 Festsetzungen**

- **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für alle Bauflächen - mit Ausnahme der Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (siehe unten) - Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung als Industriegebiet entspricht dem derzeit bereits bestehenden vorherrschenden Gebietscharakter. Weiterhin ist das Planungsgebiet wie kein anderes Gebiet in Landau aufgrund der gegebenen großen Abständen zu sensiblen Nutzungen für die Aufnahme von Betrieben von höher Störungsintensität geeignet.

Zum Schutz dieses überwiegend bereits bestehenden Gebietscharakters werden gewerbliche Nutzungen, die aufgrund ihres geringen Störgrades auch in einem Allgemeinen Wohngebiet oder in einem Mischgebiet zulässig wären, generell ausgeschlossen. Einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet oder gar ein Mischgebiet soll damit vorgebeugt werden. Entscheidend für die Erforderlichkeit des Ausschlusses ist, dass bei der

immissionsrechtlichen Beurteilung von Anlagen nicht alleine der planungsrechtlich beabsichtigte bzw. festgesetzte Gebietscharakter, sondern vielmehr auch der tatsächliche Gebietscharakter ausschlaggebend ist. Dies gilt insbesondere bei privatrechtlich ausgetragenen Abwehrklagen gegen Immissionsbelastungen.

Daher reicht die Festsetzung als Industriegebiet alleine zum Schutz des Gebietscharakters nicht aus. Betriebe, die dem städtebaulich beabsichtigten Gebietscharakter widersprechen, müssen daher ausgeschlossen werden. Der Ausschluss ist dabei grundsätzlich vertretbar, da für die ausgeschlossenen Nutzungen an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Neben Betrieben mit geringem Störungsgrad werden aus den gleichen Erwägungen heraus auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Ergänzend gilt hier, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke städtebaulich am sinnvollsten in innerstädtischen Bereichen bzw. in den Zentren der Ortsteile angesiedelt werden sollten. Zulässig bleiben Anlagen für sportliche Zwecke, da von diesen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens erhebliche Belästigungen ausgehen können.

Zur Sicherung der Nutzbarkeit des Planungsgebietes für Industriebetriebe werden weiterhin Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss ist dabei grundsätzlich vertretbar, da für die ausgeschlossenen Nutzungen an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignete Flächen zur Verfügung stehen (insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes D 9). Zudem ist aufgrund der durch Vergnügungsstätten hervorgerufenen nächtlichen Verkehrsbelastungen von einer schalltechnischen Unverträglichkeit mit der Wohnnutzung am Bornheimer Weg auszugehen.

Einzelhandelsbetriebe werden zum Schutz der Innenstadt im Planungsgebiet ausgeschlossen. Zugelassen wird ausnahmsweise nur ein Werksverkauf, wenn die angebotenen Produkte vor Ort produziert bzw. verarbeitet werden und wenn der Werkverkauf der Hauptnutzung untergeordnet ist. Grundsätzlich ausgeschlossen bleibt jedoch der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird nur in den Bereichen mit sehr großen Grundstücken ( vgl. Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße) zugelassen und zugleich auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Nur durch eine Kombination der Mindestgrundstücksgröße und der maximal zulässigen Zahl an Wohnungen kann eine ausreichende Unterordnung der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung sichergestellt werden. Für die Teilbereiche des Industriegebietes, in denen vergleichsweise geringe Grundstücksmindestgrößen vorgegeben werden, wird eine Wohnnutzung zur Vermeidung einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters in ein Gewerbegebiet oder Mischgebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen ist in Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung des Schutzes des Industriegebietscharakters vertretbar. Entschädigungen nach § 42 BauGB fallen unabhängig von der Frage, ob tatsächlich eine nicht nur unwesentliche Wertminderung der Grundstücke eintritt oder nicht, in jedem Falle nicht an, da der Entschädigungsanspruch nur besteht, wenn eine zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Die Zulässigkeit der im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossenen Nutzungen besteht jedoch bereits seit über sieben Jahren.

Für alle vorhandenen Nutzungen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig unzulässig sind, werden zur Vermeidung von Eingriffen in gegebene Bestandsrechte grundsätzlich Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen (nicht jedoch Nutzungsänderungen) gemäß § 1 (10) BauNVO zugelassen. Für vorhandene Nutzungen, die nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, wird damit im Rahmen der Abwägung ein ausreichender Bestandsschutz gewährleistet, der auch eine Weiterentwicklung der Betriebe ermöglicht.

#### • **Lärmschutz**

Der städtebauliche Lärmschutz wird über Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung geregelt, indem für die einzelnen Teilflächen des Industriegebietes Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zugelassen werden, wenn die Summe der vom jeweiligen Grundstück abgestrahlten Geräuschemissionen die in der Planzeichnung angegebenen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet.

Diese Festsetzungen sind dem Schallschutzkonzept des schalltechnischen Gutachtens (IBK, 2000) entnommen. Grundkonzept ist eine Lärmkontingentierung für die gewerblich genutzten Flächen. Ziel der Lärmkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung von allen maßgeblichen gewerblich genutzten Flächen an den Gebäuden in den schutzwürdigen Gebieten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig auf den gewerblichen Flächen eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit für die Betriebe sichergestellt wird.

Die Erarbeitung der Lärmkontingentierung basiert auf der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987. Die im Beiblatt genannten "Schalltechnischen Orientierungswerte" entfalten jedoch keine bindende Wirkung, sondern unterliegen in gewissen Grenzen einer schalltechnisch-städtebaulichen Abwägung. Da sich die schutzwürdigen Bereiche südlich des Planungsgebietes in einem Bereich mit Gemengelagecharakter, d.h. einem Nebeneinander von gewerblich/industrieller Nutzung und zum Wohnen dienenden Gebäuden befinden, müssen zur Beurteilung der Geräuschsituation andere Maßstäbe angelegt. In Übereinstimmung mit den Aussagen der

DIN 18005 sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" schlägt der Lärmgutachter eine Mittelwertbildung zwischen den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet und denjenigen für ein Gewerbegebiet vor. Für die Wohngebäude entlang des Bornheimer Weges sowie für die Wohnnutzung entlang der Queichheimer Hauptstraße und die Schul- und Wohnnutzung im "Jugendwerk St. Joseph und St. Paulus" wird es vom Lärmgutachter aufgrund der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme für zulässig erachtet, dass die Orientierungswerte eines "Allgemeinen Wohngebietes" um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Somit werden für diese Gebiete zur Erarbeitung der Lärmkontingentierung die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet herangezogen.

Die im schalltechnischen Gutachten vorgenommene Abwägung der zugrundegelegten Orientierungswerte wird, da sie sachgerecht ist und die verschiedenen zu berücksichtigenden Belange ausreichend würdigt, in den Bebauungsplan übernommen.

Die Lärmkontingentierung, die in Form einer Festsetzung von maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt, stellt sicher, dass aufgrund der Überlagerung der Schallabstrahlungen von den gewerblich genutzten Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne "D 6" und "F 6-Neuaufstellung" die Beurteilungspegel an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden. In Hinblick auf die Geräusche ist die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln als Eigenschaft der Betriebe ein anerkanntes Verfahren, um den Planungswillen der Gemeinde hinsichtlich der zulässigen Geräuschbelastung in den schutzwürdigen Gebieten abzusichern. Ergänzend zur TA Lärm ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Problembewältigung möglich.

Bei der Umsetzung der Lärmkontingentierung ist berücksichtigt, dass lediglich für das Industriegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden können. Für die Entsorgungsflächen ist dies rechtlich nicht zulässig. Durch die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird jedoch laut schalltechnischem Gutachten sichergestellt, dass für die Entsorgungsflächen ein ausreichendes Lärmkontingent vorhanden ist.

Die im Plan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erlauben weiterhin eine weitgehend uneingeschränkte Betriebstätigkeit bei Tag und bedingt auch bei Nacht. Die derzeitige Schallabstrahlung der vorhandenen Betriebe schöpft die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel weitgehend nicht aus. Nur ein Betrieb überschreitet die künftig geltenden Werte bei Nacht, wobei diese Überschreitung durch das offene Tor der Produktionshalle hervorgerufen wird. Eine Änderung der Betriebsabläufe ist in diesem Falle zumutbar.

- **Flächen für die Abfallbeseitigung und für die Abwasserbeseitigung**

Im Bebauungsplan werden die vorhandene Bauschutt-Recycling-Anlage und die Kläranlage planungsrechtlich gesichert. Für die Kläranlage wird in südlicher Richtung entsprechend den Zielvorstellungen des Eigentümers eine Erweiterungsfläche von ca. 3,7 ha vorgesehen. nach derzeitigem Stand der Kenntnisse reicht diese Erweiterungsfläche für die Kläranlage dauerhaft aus.

Die vorhandene Müllumladestation westlich der Straße "Am Hölzel" wird in die Festsetzung des Industriegebietes mit einbezogen, um planungsrechtlich die Option für eine Umnutzung des Geländes in ein gewerblichen Baugrundstück offen zu halten. Hintergrund dieser Einbeziehung ist die Möglichkeit, dass der angrenzende Gewerbebetrieb Erweiterungsflächen benötigt. Die planungsrechtliche Umwandlung dieser Fläche ist vertretbar, da mit der geänderten Art der Flächennutzung im Bebauungsplan in bestehende Bestandsrechte nicht eingegriffen wird,. Zudem wäre die Müllumladestation auch regulär im Industriegebiet zulässig; eine gesonderte Festsetzung als "Fläche für die Abfallbeseitigung" ist nicht erforderlich.

Als Ersatzstandort für die Müllumladestation ist östlich der Straße "Am Hölzel" die Fläche zwischen bestehender Kläranlage und Bauschutt-Recycling-Anlage vorgesehen. Die Flächengröße beträgt ca. 2,5 ha und ist damit deutlich größer als die bisherige Betriebsfläche (0,7 ha). Mit einer Verlagerung der Müllumladeanlage wird die Möglichkeit einer sinnvollen Zusammenfassung der einzelnen Betriebsteile der EWL geschaffen. Insbesondere zwischen Müllumschlaganlage und Bauschutt-Recycling-Anlage können mögliche Synergieeffekte entstehen. Für die an sich zu erhaltende nördliche Randeingrünung der Bauschutt-Recycling-Anlage wird daher eine Verkürzung um 50 % zugelassen.

Im Bebauungsplan erfolgt keine nähere Bestimmung der Flächennutzung über die Festsetzungen als "Fläche für die Abfallbeseitigung" und "Fläche für die Abwasserbeseitigung" hinaus. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für einschränkende Bestimmungen ergibt sich nur in Hinblick auf Begrünungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 8.3.2).

#### • **Maß der baulichen Nutzung**

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan nicht getroffen, da keine städtebauliche Erforderlichkeit hierfür besteht. Durch die klare bauliche Prägung des Gebietes ist durch § 30 (3) BauGB in Verbindung mit § 34 (2) BauGB eine ausreichende Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gegeben.

Durch die Vermeidung der Festsetzungen eines Maßes der baulichen Nutzung soll zudem vermieden werden, dass in Hinblick auf die mögliche Versiegelung ein Baurecht geschaffen oder eingeschränkt wird, welches aufgrund sonstiger fachgesetzlicher Erforderlichkeiten (z.B. Bodenschutz oder Wasserschutz) nicht umgesetzt werden kann.

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die für das Industriegebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter der Maßgabe einer möglichst uneingeschränkten Grundstücksausnutzung festgesetzt. Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie in Übergangsbereichen zu öffentlichen Grünflächen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Sicherung ausreichender Baufluchtabstände überwiegend ein Mindestabstand von 8 m vorgegeben. In den Bereichen, in denen aufgrund der vorhandenen Bebauung eine Festsetzung eines Mindestabstandes von 8 m zu einer erheblichen Einschränkung der zulässigen gegenüber der vorhandenen Nutzung geführt hätte, wurde das Maß auf 5 m reduziert. Westlich der Landkommissärstraße ist das Abstandsmaß auf 25 m erhöht. Dies entspricht einerseits der bestehenden Nutzung und ist andererseits aufgrund der dort angesiedelten großvolumigen Baukörper städtebaulich erforderlich.

Entlang der öffentlichen Grünflächen im Norden des Planungsgebietes wird ein Abstandsmaß von 8 m vorgegeben, damit sich ein gestalterisch wirksamer Übergangsbereich zwischen Bebauung und freier Landschaft entwickeln kann. Im Süden des Planungsgebietes ist dieser Abstand angesichts des dort in geringem Abstand verlaufenden Grabens auf 10 m ausgedehnt.

Gegenüber öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes wird ein Mindestabstand von 5 m festgesetzt, um den dort vorhandenen bzw. sich entwickelnden Bäumen und Sträuchern einen ausreichenden Schutz ihres Lebensraumes zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich Einschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Da die maximale Bebaubarkeit der Grundstücke jedoch entsprechend § 30 (3) BauGB in Verbindung mit § 34 (2) BauGB durch § 17 BauNVO auf ein Maß von höchstens 80 % begrenzt wird, wird die bauliche Ausnutzbarkeit unter Beachtung der gegebenen Grundstückszuschnitte nur in Hinblick auf die Lage der nicht mit Gebäuden bebaubaren Fläche, nicht jedoch in Hinblick auf die insgesamt mögliche Bebaubarkeit eingeschränkt. Die Einschränkungen sind daher vertretbar.

Für einen möglichen Sonderfall wird eine gesonderte Ausnahmeregelung geschaffen: Pfortnergebäude werden ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> zugelassen.

Für die Entsorgungsflächen erfolgen entsprechend den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen keine Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen.

- **Bauweise**

Die Bauweise im überwiegenden Teil des Industriegebietes wird als besondere Bauweise festgesetzt. Unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände entsprechend der offenen Bauweise erfolgt keine Begrenzung der zulässigen Gebäudelängen. Damit wird eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung der Grundstücke in Hinblick auf die Bauweise erlaubt.

Nur für eine Teilfläche südlich der Straße "Am Hölzel" wird die offene Bauweise vorgegeben. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte und die geringen Grundstückstiefen erlauben dort jedoch ohnehin keine Baukörper mit mehr als 50 m Länge.

- **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Im Bebauungsplan werden für die einzelnen Teilbereiche des Industriegebietes Mindestgrößen der Baugrundstücke festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist einerseits die Erhaltung ausreichend großer Grundstücke für eine gewerblich-industrielle Nutzung und andererseits insbesondere die Verhinderung einer übermäßigen Zersplitterung der Grundstücke mit der Folge der Ansiedlung von Betrieben mit geringem Flächenbedarf und geringem Störgrad.

Zudem soll der häufig gegebenen Praxis, dass zulässigerweise errichtete Wohngebäude auf Betriebsgrundstücken später gesondert abgemarkt werden und damit frei als Wohngebäude nutzbar werden, ein wirksamer Riegel vorgeschoben werden. Zur Umsetzung dieser Festsetzung wird ergänzend der Erlass einer Teilungssatzung nach § 19 BauGB erforderlich.

Gegenüber den bestehenden Grundstücksgrößen werden durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen keine verschärfte Anforderungen gestellt. Die in den einzelnen Teilbereichen vorhandenen Grundstücke erfüllen jeweils die Größenvorgaben.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten**

Die derzeitige Bestandsituation zeigt für mehrere Betriebsgrundstücke einen ungeordneten Anschluss der privaten Verkehrsflächen an die öffentlichen Straßen. Zur Schaffung geordneter Verkehrsverhältnisse sowie zur Vermeidung gestalterisch unerwünschter aufgeweiteter Straßenräume wird festgesetzt, dass private offene Stellplätze nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein dürfen. Es ist zudem ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen von 1,00 m einzuhalten.

Weiterhin werden im Industriegebiet überwiegend je Grundstück höchstens zwei Grundstückszufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 6,50 m zugelassen. Nur westlich der Landkommissärstraße erfolgt aufgrund der dort bestehenden großflächigen

industriellen Nutzung mit vorgelagertem Park- und Aufstellstreifen keine solche Regelung. Der Begriff "Grundstück" ist dabei im bürgerlich-rechtlichen Sinne zu verstehen.

Mit der Begrenzung der zulässigen Zahl an Grundstückszufahrten und ihrer Breite wird erreicht, dass entlang der öffentlichen Straßen ausreichend Parkplatzflächen bestehen bleiben. Zudem ergibt sich gestalterisch damit indirekt eine Begrünungspflicht entlang weiter Abschnitte der Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straßenräume.

Gegenüber der derzeitigen Situation bedeuten die Festsetzungen zu der Lage von Stellplätzen und zur Zahl und Breite von Grundstückszufahrten nur für wenige Betriebe eine Veränderung der gegebenen Situation. Die Einschränkungen der zulässigen Grundstücksnutzungen sind gegenüber den öffentlichen verkehrlichen und gestalterischen Aspekten als untergeordnet zu betrachten; die Einschränkungen sind hinnehmbar.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend der übergeordneten Zielsetzung, die bauliche Nutzbarkeit für Gewerbebetriebe nur möglichst gering einzuschränken, erfolgen nur wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Zur Vermeidung übermäßiger, gebietsuntypischer Dachneigungen wird die maximal zulässige Dachneigung auf 30° begrenzt.
- Einfriedungen werden nur bis zu einer Höhe von 2,20 m und entlang der öffentlichen Straßen- und Grünflächen nur in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung oder Wandbegrünung zugelassen. Mit der Festsetzung einer Maximalhöhe wird angesichts der Bestimmungen in der Landesbauordnung Rechtsklarheit geschaffen. Durch die Begrünungsverpflichtung wird übergeordneten gestalterischen Zielsetzungen bezogen auf die öffentlichen Straßenräume und Grünflächen Rechnung getragen.
- Zur Vermeidung gestalterisch unerwünschter Werbeanlagen werden diese in Hinblick auf Größe und Standort beschränkt.
- Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen/-container und für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben und so abzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind. Durch diese Verpflichtung wird übergeordneten gestalterischen Zielsetzungen bezogen auf die öffentlichen Straßenräume Rechnung getragen.

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen führen nur in sehr geringem Maße zu Einschränkungen der möglichen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Diese Einschränkungen sind vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung eines Industriegebietes, in dem regelmäßig ohnehin keine stark geneigten Dachflächen und übermäßige Werbeanlagen vorgesehen werden, vertretbar.

### 8.1.3 Hinweise zur baulichen Nutzung

Neben den Festsetzungen zur zulässigen baulichen Nutzung werden mehrere Hinweise zu sonstigen Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit gegeben, die sich aufgrund spezieller fachgesetzlicher Bestimmungen ergeben, gegeben:

- Das Bebauungsplangebietes ist Teil zweier mit Rechtsverordnung vom 13.12.2001 ausgewiesenen Wasserschutzgebiete. Aus den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnungen können sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ergeben.
- Das Bebauungsplangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Geruchsimmissionen. Entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL, 1993) sind Anlagenerweiterungen geruchsemitterender Betriebe nur genehmigungsfähig, wenn die zu erwartende Zusatzbelastung irrelevant ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Anlage inklusive der Erweiterung nicht mehr als 2 % der Jahresstunden zur Gesamtbelastung beiträgt oder wenn sich die Erweiterung in der gerundeten Kenngröße der Gesamtbelastung nicht auswirkt. Neuanlagen von Betrieben sind zulässig, wenn die von ihr ausgehende Geruchsbelastung entsprechend Punkt 3.3 der GIRL, Irrelevanzklausel, auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 2 % überschreitet.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine bereits technisch untersuchte Altablagerung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Diese Fläche wurde als altlastverdächtig eingestuft. Eine Nutzung dieser Fläche entsprechend den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist grundsätzlich möglich. Bei baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu beteiligen. Im Zuge von Genehmigungsverfahren ist mit bodenschutzrechtlichen sowie mit abfallrechtlichen Auflagen zu rechnen. Die Lage der Altlastenverdachtsfläche, die Technische Erkundung sowie die Detailerkundung können - soweit ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden kann - im Stadtbauamt Landau i.d.Pfalz eingesehen werden.
- Im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes wurden Teile der Fläche mit Materialien unbekannter Zusammensetzung aufgefüllt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge dieser Auffüllungen auch umweltbelastende Materialien eingebaut wurden. Neben der registrierten und untersuchten Altablagerung liegen der Unteren Abfallbehörde bei der Stadt Landau keine konkreten Hinweise auf Lage und Umfang sowie Schadstoffinventar gegebenenfalls umweltrelevant belasteter Flächen vor. Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Landau zu beteiligen, damit diese aufgrund eventueller Bodenverunreinigungen sowohl hinsichtlich Bundesbodenschutzgesetz als auch Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz tätig werden kann.
- Aufgrund der Nutzung als Industriegebiet wird auf den Flächen des

Bebauungsplangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Daher kann eine Verunreinigung des Bodens und eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf eine Belastung des Bodens bzw. des Grundwassers bei den vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben liegen der Unteren Abfallbehörde der Stadt Landau nicht vor.

## **8.2 Erschließung und technische Infrastruktur**

### **8.2.1 Festsetzungen**

Wie in der Bewertung der Bestandssituation dargestellt, entspricht die gegebene verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes trotz einiger geringer Defizite (fehlende Wendemöglichkeiten für Sattelzüge und Lkw mit Anhängern in der Landkommissärstraße und in der Straße "In den Waldstücken" sowie der geringen Anzahl öffentlicher Parkplätze) grundsätzlich den städtebaulichen Erfordernissen. Insofern werden im Bebauungsplan die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen als solche festgesetzt. Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht geplant. Nähere Angaben zur Straßenraumaufteilung erfolgen im Bebauungsplan nicht, da hierfür angesichts der ohnehin bestehenden Ausbausituation keine Notwendigkeit besteht.

Um im Übergangsbereich zwischen privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen keine Rechtsunklarheiten aufkommen zu lassen, wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraßen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Da die Verkehrsflächen bereits hergestellt sind, bedeutet diese Festsetzung keinen zusätzlichen Eingriff in die Privatgrundstücksflächen.

Der im Norden verlaufende Wirtschaftsweg ist von untergeordneter Bedeutung und wird dementsprechend nicht als öffentliche Verkehrsfläche gesondert festgesetzt. Im Rahmen der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird die Anlage unversiegelter Wirtschaftswege bis 3 m Breite jedoch ausdrücklich zugelassen, so dass eine Erhaltung der Wirtschaftswege planungsrechtlich abgesichert bleibt.

Der nur noch katastermäßig bestehende Wirtschaftsweg am Südrand des Planungsgebietes wird - da keine verkehrliche Erforderlichkeit zu erkennen ist - im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Vielmehr erfolgt hier die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindungen entsprechend dem Bestand.

Die am westlichen Ende der Straße "In den Waldstücken" vorhandene Umspannstation wird entsprechend dem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - festgesetzt.

## **8.2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Freileitungen nachrichtlich dargestellt. In den Hinweisen wird auf die einzuhaltenden horizontalen und vertikalen Schutzabstände sowie auf die sich daraus gegebenenfalls ergebenden Einschränkungen in Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie auf die Gestaltung der Grünflächen hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Leitungsbetreiber eine Wohnnutzung im Schutzstreifen nicht möglich ist.

Ebenso nachrichtlich dargestellt sind eine Trasse einer erdverlegten Hochspannungsleitung, einer Gashochdruckleitung entlang der Landkommissärstraße sowie die Trasse der Hauptentwässerungsleitungen (Zuführungskanäle zur Kläranlage) am nördlichen Plangebietsrand. Zu diesen Trassen sind Schutzvorkehrungen bei Bepflanzungen zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind daher mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

Weiterhin ist im Bebauungsplan das vorhandene Industriegleis - soweit es auf öffentlichen Flächen verläuft - nachrichtlich übernommen. Einer nach Eisenbahnrecht planfeststellungs- oder plangenehmigungsbedürftige Verlängerung des Industriegleises stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen, da in der öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Plangebietes ausdrücklich Gleisanlagen für zulässig erklärt werden.

Schließlich liegt das Planungsgebiet innerhalb der Bewilligungsfelder „Landau-Ost II und III“. Hierbei handelt es sich um die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas). Aktuell findet keine Förderung von Erdöl oder Erdgas statt. Jedoch befindet sich im Bereich der Fa. Michelin die verfüllte Bohrung Landau 180. Die verfüllte Bohrung, die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt ist, darf in einem Radius von 5 m weder überbaut noch abgegraben werden. Eine Zufahrtsmöglichkeit muss gegeben sein.

## **8.3 Naturhaushalt, Landschaftsbild und Bodenschutz**

### **8.3.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landespflegegesetz sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage für die Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist der gemäß §§ 5 und 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz zu erstellende Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan, der aus einer Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt und weiterhin vorgibt, wie diese Eingriffe ggf. vermieden oder unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden sollen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB jedoch nicht erforderlich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ausgleichspflichtige Eingriffe sind nur im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche für die Kläranlage zu erwarten. Die Kläranlage bedarf gemäß § 18c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur eines Zulassungsverfahrens, das den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht. Eine wasserrechtliche Planfeststellung mit landschaftspflegerischer Begleitplanung ist nicht erforderlich. Die Ausgleichsbetrachtung und –bilanzierung erfolgt somit in keinem nachfolgenden Verfahrensschritt mehr und ist daher im Rahmen der Bauleitplanung abschließend abzuarbeiten.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Juni 1999) formuliert aus der Sicht der Landespflege Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie die notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Für die einzelnen Landschaftspotentiale ergeben sich unter Beachtung ihrer Wechselbeziehungen folgende Zielsetzungen:

### **Landschaftsbild/Erholungspotential**

Generelles Ziel für das Umweltpotential "Landschaftsbild" ist die Sicherung und Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht wird.

Aufgrund der bestehenden visuellen Beeinträchtigungen durch die vorhandene bauliche Nutzung ist eine Verbesserung der randlichen Eingrünung erforderlich. Weiterhin ist neben der Erhaltung der vorhandenen gestaltwirksamen Bäume und Gehölzflächen zur Verbesserung des Siedlungsbildes eine verstärkte Durchgrünung des Industrie- und Gewerbegebietes anzustreben.

Die mosaikreiche Landschaftsstruktur im Osten des Planungsgebietes ist zu erhalten.

Eine Sicherung und Entwicklung des in der umgebenden Landschaft vorhandenen Erholungspotentiales bedingt einen Schutz vor einer weiteren Belastung mit Lärm und Schadstoffen.

### **Bodenschutz**

Als Zielvorstellung der Landespflege zum Bodenschutz ergibt sich ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Die Versiegelung im Planungsgebiet ist daher auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass eine weitere Belastung des Bodens durch Verunreinigungen vermieden wird. Die hohe Empfindlichkeit des Grundwassers bedingt auch einen entsprechenden Schutz des Bodens vor Schadstoffeintrag.

Die vorhandene Altlastenverdachtsfläche ist zu untersuchen. Soweit von dieser Fläche eine Gefährdung ausgeht, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung bzw. zur Sanierung zu ergreifen.

### **Klima**

Generelle landespflegerische Zielsetzung ist es, die klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten, Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas zu vermeiden und bestehende klimatische Belastungen, soweit als möglich, abzubauen. Die Wechselwirkungen mit angrenzenden Siedlungsflächen sind dabei zu beachten.

Aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit der Ausbildung von Kaltluftseen in der Queichau und der damit verbundenen Gefahr einer Schadstoffakkumulation sind die vorhandenen Abflußmöglichkeiten für die Kaltluft offen zu halten bzw. zu verbessern. Analog zur Vermeidung einer Schadstoffakkumulation ist auch eine Anreicherung von Geruchsemissionen zu vermeiden. Anlagen mit schädlichen oder störenden Emissionen dürfen die bodennahen Luftströmungen in ihrem Verlauf nicht behindern oder mit Schadstoffen belasten.

Die erhöhte Erwärmung versiegelter Flächen ist zu verringern durch eine ausreichende Begrünung und Beschattung dieser Flächen.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind aufgrund ihrer Filterfunktion und Frischluftproduktion zu erhalten.

### **Wasserhaushalt**

Die Oberflächengewässer sind laut Landespflegegesetz vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Das

Wasserrückhaltevermögen der Landschaft ist zu erhalten, zu verbessern oder wiederherzustellen

Für das Planungsgebiet bedeutet dies zunächst, dass zu den randlich angrenzenden Entwässerungsgräben ausreichende Pufferstreifen freizuhalten sind, die einen Schadstoffeintrag von den gewerblich genutzten Flächen ausschließen. Weiterhin müssen die derzeit stark technisch ausgebauten Entwässerungsgräben unter Einbeziehung der Pufferflächen Möglichkeiten zu einer naturnahen Gewässerentwicklung erhalten. Die Option für einen naturnahen Gewässerausbau ist offen zu halten.

Die im Planungsgebiet gelegene Kläranlage leitet das geklärte Abwasser über einen Vorflutgraben Richtung Queich. Zur Sicherung vor Verunreinigungen der Queich ist daher eine möglichst optimale Reinigungsleistung der Kläranlage anzustreben. Ein entsprechender Ausbau der Kläranlage entspricht somit grundsätzlich den Zielen der Landespflege.

Weiterhin ist laut Landespflegegesetz das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Angesichts der bedeutsamen Grundwasservorkommen, die teilweise auch zur Trinkwassergewinnung genutzt werden, und der geringen Mächtigkeit der überdeckenden Bodenschichten und der daraus folgenden hohen Empfindlichkeit des Grundwassers ist die potentielle Gefährdung des Grundwassers zu minimieren. Grundwassergefährdende Nutzungen sind im Planungsgebiet daher auszuschließen bzw. nur dann zuzulassen, wenn ausreichende Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Die im Landeswassergesetz vorgesehene Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist angesichts der vorhandenen Nutzungsstrukturen nur für die Flächen vertretbar, bei denen keine Verschmutzung des Niederschlagswassers zu befürchten ist. Insbesondere für die Verkehrsflächen ist daher aufgrund der gegebenen Verschmutzungsgefährdung eine klassische Entwässerung anzustreben, so dass allenfalls die Dachflächenwässer breitflächig versickert werden sollten.

### **Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Landespflegegesetz sind wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotop) sowie ihre Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Innerhalb des Planungsgebietes selbst sind der Bereich der Kläranlage, die südlich und östlich daran angrenzenden Freiflächen sowie Teile der innerhalb des Baugebietes gelegenen Brachflächen landespflegerisch von nennenswerter Bedeutung. Die Vegetationsstrukturen in der Kläranlage sind ebenso wie die sonstigen bedeutsamen

Strukturen zu erhalten.

Durch entsprechende Pufferstreifen entlang der gewerblich bzw. industriell genutzten Grundstücke sind Beeinträchtigungen der angrenzend gegebenen, landespflegerisch bedeutsamen Biotopstrukturen zu vermeiden bzw. mindern. Die Pufferstreifen, die auch dem Schutz der angrenzenden Gräben dienen, kommt weiterhin die Funktion einer linearen Biotopvernetzung zu.

Innerhalb des Industriegebietes ist neben einer Erhaltung der wenigen vorhandenen Bäume eine wirksame Durchgrünung zur Sicherung einer Mindestbiotopqualität besiedelter Bereiche anzustreben.

### **8.3.2 Integration der vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan; Abwägung**

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag sind aufbauend auf den landespflegerischen Zielen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgeschlagen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist über eine Integration dieser Maßnahmen in den Bebauungsplan zu entscheiden.

- **Teilbereich Industriegebiet und Abfallentsorgungsflächen (bisheriger planungsrechtlicher Innenbereich)**

#### **Schutz des Grundwassers**

*Zum Schutz des Grundwassers schlägt der Landespflegerische Planungsbeitrag vor, dass im gesamten Planungsgebiet grundwassergefährdende Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Da mittlerweile der Entwurf für eine Rechtsverordnung zur Ausweisung des gesamten Planungsgebietes als Wasserschutzgebiet vorliegt und davon auszugehen ist, dass diese Rechtsverordnung in näherer Zukunft in Kraft tritt, besteht keine Erforderlichkeit für gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan mehr. Vielmehr erfolgen die aus fachlicher Sicht erforderlichen Schutzbestimmungen durch die genannte Rechtsverordnung (vgl. Kapitel 6.1.2).

#### **Ergänzende Untersuchung der Altablagerungsfläche**

*Der Landespflegerische Planungsbeitrag schlägt vor, dass innerhalb der kartierten Ablagerungsfläche bauliche Anlagen nur zugelassen werden, wenn durch entsprechende Untersuchungen und gegebenenfalls nachfolgende Sanierungsmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) sichergestellt ist, dass keine Gefährdung des Bodens bzw. des*

*Grundwassers besteht.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes ist für die Sanierung der Fläche der Eigentümer verantwortlich. Soweit seitens der zuständigen Behörde angesichts der Lage in einem geplanten Wasserschutzgebiet ein Sanierungsbedarf gesehen wird, sind von dieser die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen anzuordnen. Gesonderte Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht.

### **Sicherung und Entwicklung der Randeingrünung des Baugebietes**

*Der nördliche Randeingrünungsstreifen soll als Brachfläche verbleiben und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Zur Verbesserung der visuellen Einbindung des Baugebietes ist aus Sicht der Landespflege eine Teilbepflanzung mit Gehölzen vorzunehmen.*

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung erfolgt in Form einer Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen entsprechend dem Vorschlag im Landespflegerischen Planungsbeitrag.

*Nach Westen zu ist eine Randeingrünung durch einen Gehölzstreifen auf dem Gelände der Fa. Michelin gegeben. Dieser Gehölzstreifen reicht in Verbindung mit den bereits angepflanzten Bäumen vom Grundsatz her als Randeingrünung aus. Die Flächen sind daher aus Sicht der Landespflege entsprechend zu sichern.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung erfolgt in Form einer Festsetzung als private Grünflächen, kombiniert mit einer Festsetzung als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da die Bepflanzung bereits vorhanden ist, bedeutet die Festsetzung keinen grundlegend nachteiligen Eingriff in die vorhandene Grundstücksnutzbarkeit und ist daher vertretbar.

*Nach Süden zu ist östlich der Landkommissärstraße die Randeingrünung nur durch den alten Baumbestand entlang des Grabenlaufes gegeben. Dieser Baumbestand bildet in der Fernsicht eine ausreichende Kulisse. Zur Verbesserung und Verbreiterung dieser Randeingrünung ist eine Umwandlung des Wirtschaftsweges in eine Gehölzfläche vorzusehen. Weiterhin wird, um eine ausreichende Pufferfläche zum Graben zu schaffen, die Ausweisung einer mindestens 5 m breiten Pflanzfläche auf den Privatgrundstücken erforderlich.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung erfolgt in Form einer Festsetzung als öffentliche bzw. private Grünflächen mit Pflanzbindungen entsprechend dem Vorschlag im Landespflegerischen

Planungsbeitrag. Die Aufhebung des ohnehin nur katastermäßig bestehenden Wirtschaftsweges ist angemessen (vgl. Kapitel 8.2.1). Der Eingriff in die privaten Grundstücksflächen ist zum Schutz des angrenzenden Grabenlaufes hinzunehmen. Ohnehin besteht hier ein wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehaltsstreifen von 10 m Breite, der eine bauliche Nutzung dieser Flächen weitgehend ausschließt.

### **Erhaltung des Internen Grünzugs**

*Im landespflegerischen Planungsbeitrag wird vorgeschlagen, dass der vorhandene interne Grünzug im Baugebiet zu erhalten und der natürlichen sukzessiven Entwicklung zu überlassen ist. In Verbindung mit sonstigen Maßnahmen ist eine Verbesserung der Biotopvernetzung anzustreben, um die isolierte Lage der Fläche aufzuheben.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung erfolgt in Form einer Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsverpflichtung (Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

### **Erhaltung bedeutsamer Vegetationsstrukturen**

*Innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebietes sind insbesondere drei Flächen aus landespflegerischer Sicht besonders erhaltenswert:*

- *gehölzbestandene Brachflächen im Nordwesten des Firmengrundstücks Michelin*
- *Gehölzfläche westlich der Müllumladestation*
- *pappelbestandene Gras-Kraut-Fläche entlang der Landkommissärstraße.*

*Es wird vorgeschlagen, diese Flächen dauerhaft als Grünflächen zu sichern und zu erhalten.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die gehölzbestandene Brachfläche westlich des Betriebsgeländes Michelin wird im Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche festgesetzt, da auch die Nutzungsanforderungen des Grundstückseigentümers zu beachten sind. Es handelt sich um eine gewerbliche Reservefläche, auf der die Vegetationsstrukturen erst im Rahmen der gewerblichen Nutzung der Gesamtfläche durch eine fehlende Pflege der Fläche entstanden sind.

Auf die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche wird allerdings verzichtet. Die Einschränkung der Nutzbarkeit dieser Flächen ist in übergeordnetem Interesse vertretbar, da sich mit einer Überbauung durch Hochbauten ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ergeben würde. Die unbebaute Freifläche zwischen Landau und dem Industriegebiet würde ansonsten erheblich verringert werden.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagene Erhaltung der Gehölzfläche westlich der Müllumladestation wird, da für den angrenzenden Gewerbebetrieb eine

Erweiterungsmöglichkeit offen gehalten werden soll, nicht in den Bebauungsplan übernommen. Bei der Gehölzfläche handelt es sich um den letzten Rest der Ursprungsvegetation. Jedoch wurde bereits mit der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes entschieden, dass eine gewerbliche Nutzung der Flächen erfolgen soll. Dementsprechend ist die betreffende Fläche auch voll erschlossen. Da als Industriegebiet nutzbare Flächen in Landau an anderer Stelle nicht ausgewiesen werden können, kommt einer effektiven Nutzung des gegebenen Flächenpotentials hier eine höhere Bedeutung zu als den Belangen des Naturschutzes.

Die pappelbestandene Gras-Kraut-Fläche entlang der Landkommissärstraße wird als nicht überbaubare Industriegebietesfläche mit einer Erhaltungsverpflichtung für die Bäume in den Bebauungsplan übernommen. Eine gesonderte Schutzwürdigkeit der Gras-Kraut-Bestände ist nicht zu erkennen; daher erfolgt keine ergänzende Festsetzung als private Grünfläche.

#### **Begrünung der Straßenräume mit Hochstämmen**

*Die Straßen und öffentlichen Stellplatzflächen sollen mit Hochstämmen heimischer und standortgerechter Arten bepflanzt werden. Vorzusehen ist im Mittel je 20 m Straßenlänge bzw. je 4 öffentlicher Parkplätze mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum I. Ordnung in mind. mittlerer Qualität.*

#### **Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan**

In der Landkommissärstraße ist im südlichen Teil die Maßnahme durch die bereits vorhandenen Bäume abgedeckt. Die Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Im nördlichen Teil der Landkommissärstraße und entlang der Straße "Am Hölzel" sowie im westlichen Teil der Straße "In den Waldstücken" führt eine nachträgliche Pflanzung von Bäumen bei der gegebenen Fahrbahnbreite von 7 m zu einer erheblichen Einschränkung der Fahrbahnbreite. Die vorgeschlagene landespflegerische Maßnahme kann daher nur durch entsprechende Pflanzungen auf den angrenzenden Privatgrundstücken erfolgen. Daher wird generell festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken je ein Baum je 20 m Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von maximal 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen ist. Da diese Festsetzung die ohnehin bestehende Begrünungspflicht der Privatgrundstücke räumlich konkretisiert, ist die damit verbundene Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit vertretbar.

Im östlichen Teil der Straße "In den Waldstücken" wird die Maßnahme im Zuge des laufenden Straßenendausbaus bereits realisiert. Eine gesonderte Festsetzungserforderlichkeit besteht damit nicht mehr.

#### **Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen**

*Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen soll festgesetzt werden, dass mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit einer Gehölzpflanzung aus*

*standortgerechten und heimischen Arten begrünt werden, wobei die Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher der Neuanpflanzung gleichkommt.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung erfolgt in Form einer textliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da entsprechend den Bestimmungen der BauNVO ohnehin nur maximal 80% der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen, bedeutet die Festsetzung einer Mindestbegrünung keine Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Die geforderte Gehölzbegrünung ist aus klimatischen und siedlungsgestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Erhaltung einer Mindestlebensraumqualität für Flora und Fauna erforderlich.

### **Begrünung der privaten Stellplatzflächen mit Hochstämmen**

*Zur Verbesserung des Siedlungsbildes, zur Verbesserung der Luftqualität und zur Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen ist festzusetzen, dass die privaten Stellplatzflächen bei einreihiger Anordnung je 4 Stellplätze und bei zweireihiger Anordnung je 8 Stellplätze mit mindestens einem einheimischen großkronigen Laubbaum I. Ordnung in mindestens mittlerer Qualität zu begrünen sind. Eine Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> ist offenzuhalten und mit krautiger Vegetation zu bepflanzen und gegen Überfahung zu sichern.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung erfolgt in Form einer textliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da dieses Festsetzung die ohnehin bestehende Begrünungspflicht der Privatgrundstücke räumlich konkretisiert, ist die damit verbundene Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit vertretbar.

### **Fassaden- und Dachbegrünung**

*Zur Verbesserung des Siedlungsbildes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas ist eine Bepflanzung der Gebäude an den Fassaden- und auf den Dachflächen vorzusehen.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung erfolgt in Form einer textliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist und insbesondere für eine Dachflächenbegrünung bautechnische Maßnahmen bei der Errichtung der Gebäude erforderlich sind, wird die Festsetzung auf Neubauten begrenzt. Bei Neuplanungen von Gebäuden sind die entstehenden Mehrkosten einer Dachflächen- und Fassadenbegrünung in der Regel tragbar.

- **Teilbereich Kläranlagenerweiterungsfläche (bisheriger planungsrechtlicher Außenbereich)**

### **Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen**

*Die vorhandene Randeingrünung entlang der Kläranlage ist aus landespflegerischer Sicht als sehr bedeutsam einzustufen. Ebenso wertvoll ist aufgrund der langen Ersetzungszeit das Pappelwäldchen im Süden. Die Randeingrünung, das Pappelwäldchen und die südlich der Kläranlagenerweiterungsfläche vorhandene Gehölzpflanzung sind daher weitestmöglichst zu erhalten.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung in den Bebauungsplan erfolgt in Form einer zeichnerischen Festsetzung als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da aus betrieblichen Gründen eine Verbindung zwischen bestehender Kläranlage und der Erweiterungsfläche unumgänglich sein wird, werden Durchstiche erforderlich. Entsprechend dem Vorschlag im landespflegerischen Planungsbeitrag wird eine Unterbrechung der Randeingrünung an maximal 3 Stellen mit maximal je 10 m Breite zugelassen.

Für das Pappelwäldchen wird die Erhaltungsverpflichtung jedoch auf die Teilfläche südlich der geplanten Randeingrünung begrenzt. Innerhalb des Kläranlagengeländes muss aufgrund der derzeit noch nicht absehbaren Anlagenkonzeption und der bestehenden technischen Zwänge in der Anlagenanordnung ein möglichst großer Freiraum beibehalten werden.

### **Festsetzung einer Randeingrünung um die Erweiterungsfläche der Kläranlage**

*Der Landespflegerische Planungsbeitrag schlägt vor, dass entlang der Erweiterungsfläche der Kläranlage die bisher vorhandene Randeingrünung in ihrer Struktur fortgesetzt werden soll. Festzusetzen ist daher die Anpflanzung einer mindestens 10 m breiten dichten Gehölzpflanzung.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung in den Bebauungsplan erfolgt in Form einer zeichnerischen Festsetzung als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

### **Erhaltung der Wiesen- und Brachflächen**

*Die nördlich und östlich der vorhandenen Kläranlage gelegenen Wiesen- und Brachflächen sollen in ihrem Bestand erhalten werden. Die Wiesenflächen sind mindestens einmal jährlich frühestens ab Mitte Juni zu mähen. Bei den Brachflächen ist Gehölzaufwuchs, insbesondere flächendeckender Aufwuchs von Brombeeren, periodisch zu beseitigen. Eine Wiedervernässung der Flächen ist – u.a. auch aufbauend auf der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht – anzustreben.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung in den Bebauungsplan erfolgt in Form einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die für eine Wiedervernässung erforderliche Teilverfüllung der angrenzenden Gräben hat Auswirkungen auch auf die angrenzenden, außerhalb der Gemarkung Landau gelegenen Bereiche und wird daher nicht verbindlich vorgegeben. Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges werden entsprechend den vorgegebenen begrenzten Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes keine terminlichen Vorgaben zu den Pflegearbeiten festgesetzt.

#### **Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Brachland**

*Zum Ausgleich der durch die Erweiterung der Kläranlage entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgesehen, die nördlich bzw. östlich der Kläranlage noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufzugeben und in Brachland umzuwandeln. Die Flächen sollen einer gesteuerten natürlichen Sukzession überlassen und dauerhaft als Offenland-Biotope mit entwickelt werden. Gehölzaufwuchs, insbesondere flächendeckender Aufwuchs von Brombeeren, ist periodisch zu beseitigen.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Umsetzung in den Bebauungsplan erfolgt in Form einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zugleich erfolgt eine Zuordnung der Maßnahme als Ausgleichsmaßnahmen zur Kläranlagenerweiterung.

#### **Versickerung der im Bereich der Kläranlage anfallenden Niederschlagswässer**

*Die im Bereich der Kläranlage anfallenden Niederschlagswässer sollen innerhalb des Geländes breitflächig zur Versickerung gebracht werden.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan:

Nach geltender Rechtslage kann die Versickerung von Regenwasser nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Umsetzung kann nur über eine Selbstbindung der Stadt Landau bzw. der in ihrem Eigentum befindlichen Entsorgungswerke erfolgen. Im Bebauungsplan wird ein diesbezüglicher Hinweis ergänzt.

### **8.3.3 Entscheidung über die Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich**

Auch nach Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen bleiben im Planungsgebiet Eingriffe in Natur und Landschaft möglich.

Im bisherigen Innenbereich ergeben sich weitere Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere durch eine verstärkte Versiegelung und einen damit verbundenen Verlust

natürlichen Oberbodens, eines Verlustes versickerungsfähiger Oberfläche, eines Verlustes von Lebensräumen von Flora und Fauna sowie einer verstärkten Erwärmung versiegelter Flächen. Diese Eingriffe sind jedoch hinzunehmen, da sie bereits bislang baurechtlich zulässig sind und die vorhandene Vorbelastung von Natur und Landschaft nicht mehr wesentlich verschärft wird.

Eine über die oben beschriebenen, nach Abwägung in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen hinausgehende Einschränkung der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft würde zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke und damit in die bestehenden Eigentumsrechte führen. Eine solche Einschränkung ist jedoch nicht beabsichtigt. Vielmehr ist es Zielsetzung der Stadt Landau, die bestehenden Bauflächen möglichst effektiv nutzbar zu belassen.

Für den Bereich der Kläranlagenerweiterungsfläche verbleiben auch nach Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft. Insbesondere kommt es zu einer Versiegelung auf einer Fläche von ca. 1,85 ha sowie zu einem Verlust an folgenden Vegetationsflächen:

- ca. 1,6 ha Offenland-Brache
- ca. 1,2 ha Sukzessionsfläche mit Wildsträuchern
- ca. 0,1 ha Grasweg
- ca. 0,65 ha landwirtschaftliche Nutzfläche
- ca. 0,15 ha Pappelwäldchen

sowie im Übergangsbereich zur bestehenden Kläranlage

- ca. 0,05 ha Baumhecke

Betroffen ist somit ein insgesamt ca. 3,7 ha großer Bereich, der insbesondere aufgrund seines Strukturreichtums in Verbindung mit den angrenzenden Gräben und Gehölzstrukturen aus landespflegerischer Sicht sehr bedeutsam ist.

Der Verlust dieser Flächen ist jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht zu umgehen, da für die bestehende Kläranlage zur Umsetzung der sich gegebenenfalls künftig verschärfenden Anforderungen an die Reinigungsleistung eine Erweiterungsfläche vorgehalten werden muss. Aufgrund der erforderlichen engen betrieblichen Verknüpfung mit der bestehenden Kläranlage können die Erweiterungsflächen nur im unmittelbaren Umfeld der Kläranlage vorgesehen werden.

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die oben dargestellten Maßnahmen im Bereich der Kläranlage und ihres Umfeldes. Jedoch verbleibt auch nach Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,15 ha.

Dieser Ausgleichsflächenbedarf wird durch die Zuordnung externer Ersatzflächen

nachgewiesen. Als externe Ausgleichsflächen aus dem Öko-Konto der Stadt Landau werden zugeordnet:

- Flurstücke 6514, 6515, 6516, 6517, 6518 (jeweils außerhalb Deponiekörper), Gemarkung Dammheim, 4.500 m<sup>2</sup>. Es handelt sich hier um Flächen, die unmittelbar an die Deponie "Am Roten Weg" angrenzen und im Herbst 2000 als Streuobstwiese angelegt wurde.
- Flurstück 932/7, Gemarkung Mörlheim, 1.574 m<sup>2</sup>. Diese Fläche befindet sich östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 6-Neuaufstellung. Hier ist die Pflanzung von Obsthochstämmen im Winterhalbjahr 2001/2002 vorgesehen.

Die Flächen sind aufgrund ihres angestrebten Biotopzustandes als Offenland-Biotope mit punktuellen Baumbeständen als Ausgleichsflächen für die durch die Kläranlagenerweiterung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich geeignet.

Weiterhin wird eine Teilfläche von 50 % der im Rahmen des Bebauungsplanes "D 9" geplanten Renaturierung des Birnbaches zugeordnet. Die somit einbezogene Fläche von 3.150 m<sup>2</sup> erlaubt bei dem in der Ergänzung zum landespflegerischen Planungsbeitrag (Planungsbüro PISKE, 2001) ermittelten Aufwertungsfaktor einen Ausgleich einer Eingriffsfläche von ca. 5.350 m<sup>2</sup>.

Mit Einbeziehung der Renaturierungsmaßnahme Birnbach wird eine im Vergleich zu den sonstigen Öko-Konto-Flächen vergleichsweise teure Maßnahme zugeordnet. Da die geschätzten Brutto-Baukosten von DM 293.480,00 jedoch mit voraussichtlich 60 % über das Landesförderprogramm „Aktion Blau“ bezuschußt werden sollen, ergibt sich eine zu refinanzierende Summe von DM 117.392,00.

Je m<sup>2</sup> Eingriffsfläche ergibt sich somit eine Kostenbelastung von (gerundet) DM 11,00/m<sup>2</sup>. Die Kostenbelastung ist mit der bei alleiniger Einbeziehung sonstiger Öko-Konto-Flächen vergleichbar; eine übermäßige Belastung des Eingreifers im Bebauungsplangebiet F 6-Neuaufstellung durch Zuordnung einer Gewässerrenaturierungsmaßnahme findet nicht statt.

## 9. Umweltbericht

Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001, ist für Vorhaben, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Entsprechend der Anlage 1 zum UVPG "Liste UVP-pflichtiger Vorhaben" können folgende Vorhaben unter die UVP-Pflicht fallen:

- Errichtung und Betrieb einer Abwasserbehandlungsanlage (Punkt 13.1). Für die beabsichtigte Erweiterung der Kläranlage ist bereits im Vorfeld eines nachfolgend Genehmigungsverfahrens nach § 18 c WHG entsprechend § 2 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, da durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll. Somit ist der Bebauungsplan "F6" für den Bereich der Kläranlage UVP-pflichtig. Die UVP ist in diesem Fall Teil eines mehrstufigen Prüfverfahrens; entsprechend § 17 UVPG soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.
- Bau einer Industriezone für Industrieanlagen für die im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (Punkt 18.8). Der Begriff der "Industriezone" deckt sich nicht mit dem Begriff des "Industriegebietes" nach BauNVO. Die vorhandenen Entsorgungsflächen sind daher als Teil der "Industriezone" aufzufassen.

Entsprechend § 3c UVPG ist für eine Industriezone, wenn sie im Innenbereich liegt und eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> gestattet, eine standortbezogene Vorprüfung durchzuführen (Screening). Die UVP ist erforderlich, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Auch wenn das Industriegebiet bereits im wesentlichen bebaut ist, können für den Bereich "F6" nachteilige Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird auch für den gesamten Bebauungsplan eine UVP durchgeführt. Entsprechend § 17 UVPG ist die UVP in diesem Fall jedoch nur im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan durchzuführen

Weitere UVP-pflichtige Vorhaben im Industriegebiet sind grundsätzlich denkbar. Da jedoch keine konkrete planungsrechtliche Zulassung für eine UVP-pflichtige Industrieanlage geschaffen werden soll, kann in diesem Fall die UVP-Pflicht erst auf Ebene des konkreten Genehmigungsverfahrens umgesetzt werden.

Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung ist insbesondere die frühzeitige und umfassende Ermittlung, Beschreibung und Wertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt mit dem Ziel, dass das Ergebnis bei allen möglichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird. Inhaltlich umfasst die Umweltverträglichkeitsprüfung insbesondere die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen,
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

Nach § 17 UVPG erfolgt die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren. Der Umfang der Prüfung bestimmt sich dabei nach den für die Aufstellung eines Bauleitplanes anzuwendenden Vorschriften entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens. Entsprechend § 2a BauGB ist die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

## 9.1 Beschreibung des Vorhabens

### 9.1.1 Industriegebiet und Abfallbeseitigungsflächen

Im Bebauungsplan "F6" ist eine Ausweisung des Planungsgebietes überwiegend als "Industriegebiet" entsprechend § 9 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die bestehende Bauschutt-Recycling-Anlage wird ebenso wie die Fläche zwischen dieser und der Kläranlage als Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt. Hinzu kommen öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes sowie im Randbereich öffentliche Grünflächen. Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung	Flächengröße
Industriegebiet	55,6 ha
Flächen für die Abfallbeseitigung	6,0 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	2,7 ha
Öffentliche Grünflächen	2,7 ha

Die tatsächliche Nutzung entspricht weitestgehend der im Bebauungsplan festgesetzten geplanten Flächennutzung. Nur im Bereich der bestehenden Müllumladeanlage ist eine Änderung in Industriegebiet vorgesehen (ca. 0,7 ha). Dafür wird das bestehende Erdaushublager künftig als Ersatzstandort für die Müllumladeanlage vorgesehen (ca. 2,5 ha).

Im Industriegebiet werden nicht störende sowie nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Weiterhin werden Betriebswohnungen nur begrenzt und nur in einen Teil des Industriegebietes zugelassen.

Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Insofern bestimmt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend §§ 30 und 34 BauGB nach den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein Industriegebiet.

### **9.1.2 Kläranlage**

Die Entsorgungswerke der Stadt Landau betreiben am östlichen Gemarkungsbereich eine Kläranlage zur Behandlung der in der Stadt anfallenden Abwässer. Als Vorfluter dient die Queich.

Die Kläranlage ist derzeit auf einer Reinigungskapazität von 120.000 Einwohnergleichwerten (EGW) und einen typischen Abwasseranfall von 12.000 – 13.000 m<sup>3</sup> pro Tag ausgelegt. Die Kläranlage entspricht in ihrem aktuellen Ausbauzustand den gesetzlichen Anforderungen an die Reinigungsleistung. Eine dritte Reinigungsstufe ist seit Mitte der 90er Jahre installiert.

Die im FNP der Stadt Landau - und in der Folge auch den BP-Entwurf "F6" - vorgesehenen Kläranlagenerweiterungsflächen in südlicher Richtung dienen nur als Vorbehaltsfläche für derzeit noch nicht absehbare weitere Ergänzungen der Kläranlage. Mit der Flächen-ausweisung wird Vorsorge getroffen, auch künftig sich gegebenenfalls verschärfenden gesetzlichen Anforderungen an die Reinigungsleistung Rechnung tragen zu können.

Entsprechend der Ausweisung der Erweiterungsflächen nur als reine Vorbehaltsflächen liegen bislang keine genauen Planungsvorstellungen vor. Desgleichen ist der Realisierungszeitpunkt völlig unbestimmt.

Die für den südlichen Teilbereich vorliegende erste Vorkonzeption, auf die im landespflegerischen Planungsbeitrag Bezug genommen wird, ist nach Auskunft der Entsorgungswerke Landau völlig unverbindlich.

Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung der Kläranlage als "Fläche für die Abwasserbeseitigung" vorgesehen. Entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen erfolgen keine näheren Einschränkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und somit hinsichtlich des möglichen Versiegelungsgrades. Jedoch werden die aus

landespflegerischer Sicht erhaltenswürdigen Baumhecken innerhalb des Kläranlagenareals als "Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.

Für den Bereich der Kläranlage ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von folgender Flächenbilanz auszugehen:

Flächennutzung	Flächengröße
Fläche für die Abwasserbeseitigung Bestand	7,4 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung geplant	3,7 ha
Randeingrünung Bestand, zu erhalten	1,6 ha
Randeingrünung geplant	0,6 ha

## 9.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

### 9.2.1 Natur und Landschaft

Die Beschreibung der Umwelt basiert auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan "F6" (Planungsbüro PISKE, Juni 1999, mit Ergänzung April 2000/März 2001).

#### • Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist Teil der Queichniederung, eines breiten, ebenen Schwemmfächers. Der überwiegend magere Boden war ursprünglich weitgehend von Wald bestanden. Die Waldbestände wurden jedoch in erheblichem Maße zugunsten von Grünland verdrängt. So schließen heute an das Planungsgebiet im Süden und Westen Grünlandflächen an. Die höher gelegenen Flächen in nördlicher Richtung werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. In östlicher Richtung folgt mit dem Bellheimer Wald eine der größten verbliebenen geschlossenen Waldflächen in der Rheinniederung.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet selbst ist geprägt durch die vorhandene industrielle Bebauung im Westen bzw. im Osten durch die Kläranlage und die Bauschutt-Recycling-Anlage.

Nur die für die Kläranlagenerweiterung vorgesehenen Flächen stellen sich derzeit sehr strukturreich dar. Die Kläranlage ist durch den waldartigen Randbewuchs sehr gut in die Landschaft eingebunden.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist Teil einer vielgestaltigen Niederungsfläche mit einem hohen Erholungspotential. Es treten durch die vorhandene Bebauung im Industriegebiet jedoch randliche Beeinträchtigungen – insbesondere durch visuelle Störungen, Lärm und Geruchsentwicklungen – auf, die aus landespflegerischer Sicht zu minimieren sind. Zudem ist das Gebiet für die Naherholung nur bedingt erschlossen.

Als bestehende landespflegerisch bedeutsame Konfliktsituationen sind zu erwähnen:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch unzureichende Randeingrünung, insbesondere nach Norden
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch landschaftsraumuntypische Geländeaufschüttungen im Bereich der Bauschutt-Recycling-Anlage
- Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch stellenweise unzureichende Begrünung der Betriebsflächen
- Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch abschnittsweise unzureichende Straßenraumbegrünung

#### • **Geologie und Böden**

Die geologischen Strukturen im Bereich östlich von Landau werden geprägt durch die Lage auf dem Queich-Schwemmkegel. Der Untergrund besteht aus Flußaufschüttungen bzw. –Sedimenten aus Verwitterungsmaterialien des Pfälzer Berglandes, die während der letzten Eiszeit von der Queich aufgeschüttet wurden.

Als Bodentypen sind im Niederungsbereich der Queich überwiegend Staunäseeböden, insbesondere Auenböden oder Gley/Pseudogley zu finden. Die potentielle Ertragsfähigkeit der Böden ist aufgrund des Grundwassereinflusses überwiegend gering.

Eine Belastung des Bodens liegt in Form einer Altablagerung nördlich der Straße „Am Hölzel“ vor. Gemäß der durchgeführten technischen Erkundung (Alstom Environmental Consult GmbH, Kandel, Februar 1999) wurden die ursprüngliche Altablagerung aus Neutralisationsschlämmen und mineralölbelasteten Bodenaushub beseitigt bzw. entsorgt.

Dennoch wurden in 9 von 16 Bohrungen erhöhte DOC-Werte festgestellt. Laut Gutachten sind diese erhöhten Werte vermutlich durch die frühere Nutzung als Ackerland oder durch eine geogene Vorbelastung begründet. Ein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf hierzu besteht nicht.

In 3 Bohrungen wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen sowie in einer Bohrung ein erhöhter Phenolgehalt festgestellt. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse und der Beschaffenheit der Sedimente ist auf Grundlage der bisher erzielten Ergebnisse von einer nur geringen Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser auszugehen.

#### • **Gewässerhaushalt**

Die Queich verläuft in einem Abstand von ca. 200 m südlich des Planungsgebietes. Unmittelbar entlang des gesamten Plangebietsrandes verlaufen zudem wasserführende Entwässerungsgräben. Durch den vorhandenen Gehölzbewuchs sind die Gräben jedoch in einem weitgehend naturnahen Zustand.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden unmittelbar an das fachtechnisch festgestellte natürliche Überschwemmungsgebiet der Queich und ihrer Nebengewässer an. Eine Rechtsverordnung zur Ausweisung eines förmlichen Überschwemmungsgebietes wurde bislang noch nicht erlassen.

Das Grundwasser steht oberflächennah an. Genaue Angaben über den Grundwasserflurabstand liegen jedoch nicht vor.

Die Grundwasservorräte im Bereich des Planungsgebietes werden zur Trinkwassergewinnung genutzt. Die Brunnenanlage der Stadtwerke Landau befindet sich in einem Abstand von ca. 1,5 km westlich der Kläranlage. Weitere Trinkwassergewinnungsanlagen befinden sich ca. 1.100 m nördlich der Kläranlage auf Gemarkung Bornheim. Dementsprechend liegt das Planungsgebiet zum Teil innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes. Für die sonstigen Flächen ist die Einbeziehung in ein Wasserschutzgebiet geplant (vgl. Kapitel 6.1.1 und 6.1.2).

Als bestehende landespflegerisch bedeutsame Konfliktsituationen sind zu erwähnen:

- Potentielle Gefährdung des Bodens bzw. des Grundwassers durch eine kartierte Altablagerungsfläche
- Potentielle Gefährdung des Wasserhaushaltes auch außerhalb des bereits festgesetzten Wasserschutzgebietes aufgrund der zu geringen Ausdehnung der Schutzzone III
- Potentielle Gefährdung des südlichen Grabenlaufes durch zu geringe Abstandsflächen zur baulichen Nutzung

#### • **Klima**

Zum süddeutschen Klimabereich gehörend, zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und eine lange Vegetationsperiode aus. Es herrscht ein überwiegend günstiges Wuchsklima vor, welches jedoch durch regionale und lokale Kaltluftströme beeinträchtigt wird. Insbesondere im Niederungsbereich entlang der Queich ist aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse und der Tiefenlage davon auszugehen, dass in Strahlungsnächten Kaltluft entsteht. Da ein nennenswertes Geländegefälle in Talrichtung nicht gegeben ist und im Osten ohnehin mit dem Bellheimer Wald eine Waldfläche als Riegel anschließt, fließt die Kaltluft nicht ausreichend ab; es bildet sich ein Kaltluftsee. In diesem Kaltluftsee werden die Emissionen aus Industrie und Verkehr festgehalten und können sich anreichern.

Das Planungsgebiet selbst weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit

verbundenen verstärkten Erwärmung und Wärmespeicherfähigkeit versiegelter Flächen eine erhöhte Umgebungstemperatur mit der Folge eines ungenügenden Luftaustausches auf.

#### • **Vegetation und Fauna**

Das Planungsgebiet ist zur Zeit überwiegend bereits bebaut und weist nur noch im Randbereich landespflegerisch interessante Vegetationsstrukturen auf:

##### *Nördlicher Rand des Planungsgebietes*

Entlang des nördlichen Randes des Planungsgebietes verläuft ein Graben, der beidseitig von Erlen und Weiden, die streckenweise von Brombeerhecken im Unterbewuchs begleitet werden, bewachsen ist. Der bandartig angeordnete Baumbewuchs bildet eine wichtige Struktur im Übergang von bebauter zu landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Die südlich an den Graben anschließende Fläche wird von einem Grasweg durchzogen und entspricht ansonsten einer jungen von Brombeere und Goldrute bestimmten Brache. Eine gezielte Bepflanzung des Baugebietsrandes ist bislang nicht erfolgt. Der Bewuchs ist aus landschaftspflegerischer Sicht erhaltenswert.

##### *Nördlicher und östlicher Plangebietsrand im Bereich der Kläranlage*

Der nördliche und östliche Randbereich der Kläranlage wird durch eine streckenweise 6 bis 8 m breite und dichte Hecke begrenzt. Hecken dieser Breite und Dichte haben für die Fauna eine große Bedeutung und sind besonders arten- und individuenreich. Sie dienen als Ansitz- und Singwarte für die Avifauna, bieten Deckung und Schutz, Überwinterungsquartier und ein hohes Nahrungsreservoir. Wichtig ist das Biotop auch als Leitstruktur und dient zur Kammerung der Landschaft. Zudem konnte hier der in der Vogelschutzrichtlinie genannte **Neuntöter (*Lanius collurio*)** nachgewiesen werden.

Den Abschluß bildet ein Entwässerungsgraben. Am Graben dominiert ein lückiger Erlenbewuchs (*Alnus glutinosa*) mit vereinzelt eingestreuten Weiden. Das angrenzende Feld und die extensiv genutzten Wiesen ergänzen den hohen Strukturreichtum.

##### *Flächen südlich der Kläranlage*

Auch die südlich an die Kläranlage anschließenden Flächen zeichnen sich durch einen hohen Strukturreichtum aus. Besonders hervorzuheben ist hierbei erneut die Hecke am Zaun der Kläranlage. Neben einer Wiese finden sich Felder, Solidago-Gesellschaften und zwei mittelalte weitgehend brombeerbewachsene Brachen sowie ein kleiner Pappelhain. Im südlichen Teil der Fläche erfolgte vor wenigen Jahren eine gezielte Anpflanzung eines Gehölzes aus standortgerechten und heimischen Arten. Die Gehölzfläche ist gegliedert ausgebildet und bietet mit ihren Lichtungen sehr gute Lebensraummöglichkeiten für die Fauna.

#### *Südlicher Rand des Planungsgebietes*

Entlang des südlichen Randes des Planungsgebietes verläuft ein wasserführender Graben. Die erlendominierte Vegetation ist ausgesprochen dicht und wird streckenweise durch ein Brombeer-Unterbewuchs begleitet. Sie besitzt ähnlich der Fläche nördlich der Kläranlage eine wichtige Funktion für die Fauna. Zudem sind einzelne Erlen alt und wertvoll. Die grabenbegleitende Vegetation ist aus landespflegerischer Sicht unbedingt erhaltenswert.

Angrenzend an den südlich verlaufenden Graben bestehen innerhalb des Baugebietes mehrere Brachflächen. Die Brachflächen befinden sich in unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Teilweise handelt es sich um Offenland-Strukturen, teilweise um Brombeer-Gestrüppe und teilweise im Randbereich zum Graben zu auch um Gehölzbestände. Die Brachfläche waren zur Zeit der Kartierung feucht mit einzelnen nassen Bereichen.

#### *Gehölzstreifen im Zentrum des Baugebietes*

Im Zentrum des Baugebietes befindet sich eine ca. 500 m lange, aber nur ca. 5 m breite Fläche, die nach ca. 25m dicht mit Sträuchern und jungen Bäumen bewachsen ist. Eine Begehung ist nicht möglich. Der Westteil besteht aus typischen Nährstoffzeigern, wie die Brennessel. Die Fläche ist durch die dichte Strauchstruktur erhaltenswert. Sie stellt zugleich eine wichtige Vernetzungslinie innerhalb der Bauflächen dar; die Verbindungen nach außen sind jedoch nur unzureichend gegeben.

#### *Straßenräume innerhalb des Baugebietes*

Innerhalb des Planungsgebietes weist alleine die Landkommissärstraße einen bedeutsamen Bewuchs mit straßenbegleitenden Bäumen auf. Auf der Westseite ist eine durchgängige Pappelreihe mit alten, großkronigen Bäumen, die einen Stammumfang von bis zu 2 m aufweisen, vorhanden. Die Baumreihe ist ergänzt durch verschiedene Neupflanzungen. Im nördlichen Teil der Straße stehen die Bäume auf einer ca. 10 m breiten Gras-Kraut-Fläche, die jedoch ansonsten keinen weitergehenden Gehölzbewuchs aufweist.

Entlang der Straße "Am Hölzel" sind nur einige wenige, noch junge Straßenbäume vorhanden. Ein durchgängiger Baumbewuchs fehlt.

Die Straße "In den Waldstücken" wurde erst kürzlich mit einer beidseitigen Baumpflanzung ausgestattet.

#### *Baugrundstücke innerhalb des Planungsgebietes*

Die Baugrundstücke innerhalb des Planungsgebietes weisen stark unterschiedliche Begrünungen auf. Während mehrere Baugrundstücke weitgehend versiegelt sind, sind bei der überwiegenden Zahl der Grundstücksflächen Wiesenflächen mit punktuellen Baum- oder Strauchbestand vorhanden. Aufgrund der zumeist isolierten Lage kommt diesen

Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna keine nennenswerte landespflegerische Bedeutung zu. Aus gestalterischer Sicht erhaltenswert sind jedoch die Baumpflanzungen entlang der Landkommissärstraße.

Landespflegerisch bedeutsam sind die verschiedenen noch vorhandenen Brachflächen. Neben den bereits genannten Brachflächen am südlichen Baugebietsrand sind insbesondere zu erwähnen:

- Waldrest westlich der Müllumladestation mit einem alten, standortgerechten Gehölzbewuchs und einem erst vor wenigen Jahren angelegten großen Versickerungsteich.
- Brachflächen im nordwestlichen Bereich der Fa. Michelin. Hier sind zwei große Brachflächen mit Gehölzbewuchs vorhanden, wobei auf der östlichen Fläche ein Birkenaufwuchs dominiert. Die westliche Fläche wird dagegen von Brombergestrüpp beherrscht.

Faunistisch ist der gesamte Bereich der Queichniederung einschließlich des Bellheimer Waldes von erheblicher Bedeutung mit Vorkommen etlicher seltener oder gefährdeter Tierarten. Dementsprechend wurde die Queichniederung mit dem Bellheimer Wald vom Land Rheinland-Pfalz als FFH-Fläche sowie als Vogelschutzgebiet gemeldet (vgl. Kap. 6.2 bis 6.4).

Von den in der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie genannten Arten kommt innerhalb des Planungsgebietes nur der Neuntöter, der im Bereich der nördlichen Eingrünung der Kläranlage bzw. den angrenzenden Hecken einen Brutort hat, vor.

Daneben kommen weitere seltene bzw. gefährdete Tierarten insbesondere im Bereich der Queichwiesen vor. Zu nennen sind hier u. a. Bekkasine, Wiesenpiper, Schwarz- und Braunkehlchen sowie der Kiebitz. Laut Aussage der Planung vernetzter Biotopsysteme sind die Queichwiesen von kreis- und landesweiter ornitologischer Bedeutung, da kein anderes Gebiet in den angrenzenden Landkreisen ein so vollständiges Wiesenspektrum aufzuweisen hat.

Durch die vorhandene industriell-gewerbliche Nutzung ist eine Störung der angrenzenden höherwertigen Lebensräume der Fauna durch Lärm und Licht nicht auszuschließen.

### **9.2.2 Geruchsbelastung**

Von den im Planungsgebiet bestehenden Gewerbegebiet gehen Geruchsemissionen aus. Gemäß der im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes durchgeführten Rasterbegehung zur Feststellung der Geruchsbelastung (iMA Mai 2000) wurden von den Probanden meist Geruch nach Lack bzw. Lösemittel registriert. Weniger häufig traten Gerüche nach Gummi bzw. verbranntem Kunststoff auf.

Die ermittelte Gesamtbelastung erreicht im Bereich der Landkommissärstraße eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 46 % der Jahresstunden (Geruchsstunde: Anlagentypischer Geruch wird während mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde wahrgenommen; Geruchsstundenhäufigkeit: Anzahl der Geruchsstunden im Verhältnis zu den Jahresstunden). Der Immissionsrichtwert der Geruchsimmissionsrichtlinie, der für Gewerbe-/Industriegebiete maximal 15 % der Jahresstunden vorsieht, wird somit erheblich überschritten.

Die Belastung nimmt nach Süden und Osten hin ab und erreicht im Bereich der Kläranlage noch einen Wert von 34 %. Außerhalb des Planungsgebietes wird im Gewerbegebiet Bornheim ein Wert von 18 % erreicht. Nach Süden zu liegt der Wert an der Südgrenze des Planungsgebietes bei 9 %; für die südlich angrenzenden sensiblen Nutzungen am Bornheimer Weg und am St.Paulus-Stift ist mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen.

### **9.2.3 Lärmbelastung**

Im "Schalltechnischen Gutachten zur Neuaufstellung der Bebauungspläne "F6" und "D6"" (Ingenieur- und Beratungsbüro Kohlen, 2000) wurden auf Grundlage einer Betriebsbefragung die bestehenden Schallemission der einzelnen Betriebe - gegliedert nach Tag- und Nachtemissionen - ermittelt.

Schutzwürdige Nutzungen sind innerhalb des Planungsgebietes unter der Maßgabe einer Beurteilung des Gesamtgebietes als Industriegebiet nicht vorhanden

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich verschiedene schutzwürdige Nutzungen:

- Wohnbebauung entlang des Bornheimer Weges (Beurteilung als "Allgemeines Wohngebiet")
- Wohnbebauung an der Queichheimer Hauptstraße (Beurteilung als "Allgemeines Wohngebiet")
- Wohn- und Schulgebäude "Jugendwerk St. Joseph und St. Paulus Stift" (Beurteilung als "Allgemeines Wohngebiet")
- Aussiedlerhof an der Landkommissärstraße (Beurteilung als "Mischgebiet")
- Gewerbegebiet Bornheim (Beurteilung als "Gewerbegebiet")

Für die schutzwürdigen Bereiche wurden an repräsentativen Immissionsorten jeweils für das kritischste Geschoss die durch den Gewerbelärm der Gewerbebetriebe in den Plangebietes "D 6" und F 6-Neuaufstellung hervorgerufene Gesamtlärmbelastung ermittelt. Eine Aufspaltung der Immissionsbelastung alleine durch die Betriebe im Planungsgebiet F 6-Neuaufstellung ist im Lärmgutachten nicht enthalten.

Gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens ergibt sich, dass auf Grundlage einer Beurteilung entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die Orientierungswerte für die Wohngebäude entlang des Bornheimer Weges und der Queichheimer Hauptstraße sowie für den östlichen Teil des Jugendwerks St. Joseph und St. Paulus Stift tagsüber teilweise überschritten werden. Die Überschreitung beträgt maximal 3,7 dB(A). Bei Nacht treten Überschreitungen nur an einigen der Wohngebäude am Bornheimer Weg auf. Die Überschreitung beträgt hier maximal 2,4 dB(A). Die geringere Nachtbelastung rührt daher, dass Teile der gewerblichen Flächen nachts nicht genutzt werden.

Für den Aussiedlerhof an der Landkommissärstraße sowie das Gewerbegebiet Bornheim werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl bei Tag wie bei Nacht sicher eingehalten.

In Hinblick auf die Umweltbelastung relevante Verkehrslärmemissionen ergeben sich durch das maßgeblich vom Verkehrsaufkommen der Industriebetriebe im Planungsgebiet F 6-Neuaufstellung bestimmte Verkehrsaufkommen der Landkommissärstraße. Gemäß der im genannten Lärmgutachten durchgeführten Beurteilung auf Grundlage der Verkehrslärmschutzrichtlinie ergibt sich bei Tag im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen entlang des Bornheimer Weges nur eine geringfügige und für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbare Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Bei Nacht wird der Immissionsgrenzwert für ein Gewerbegebiet bis zu einer Tiefe von 15 m überschritten. Für den Bereich der Wohngebäude am Bornheimer Weg tritt nachts keine Immissionsgrenzwertüberschreitung aufgrund der Verkehrsbelastung der Landkommissärstraße auf.

Jedoch ergibt sich eine Lärmbelastung durch einen Schleichverkehr durch den Bornheimer Weg. Dieser Schleichverkehr tritt nur nachts auf, da dann die Lichtsignalanlage Bornheimer Weg/L 509 außer Betrieb ist.

### **9.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen im Bereich des Industriegebietes und der Abfallbeseitigungsflächen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden**

#### **9.3.1 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Bereich des Industriegebietes und der Abfallbeseitigungsanlagen werden verschiedene landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Verminderung von möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt:

- Erhaltung der bestehenden Randeingrünungsflächen im Westen und Süden des

Baugebietes

- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Randeingrünungsflächen im Norden des Baugebietes
- Schaffung einer 10 m breiten Pufferzone zum Grabenlauf im Süden
- Erhaltung des internen Grünzuges
- Erhaltung der Pappelbaumreihe im östlichen Teil des Betriebsgeländes der Fa. Michelin
- Begrünung der Straßenräume durch Erhaltung vorhandener Straßenbäume sowie durch Baumpflanzungen auf den angrenzenden Privatgrundstücken
- Begrünung der privaten Stellplatzflächen mit Hochstämmen
- Begrünung von mindestens 15 % der Flächen der Privatgrundstücken mit standortgerechten und heimischen Gehölzen
- Fassaden- und Dachflächenbegrünungen an Neubauten

Nachteilige Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch die beabsichtigte Ausweitung des Wasserschutzgebietes verhindert.

### **9.3.2 Lärmschutz**

Im Bebauungsplan ist das Schallschutzkonzept des schalltechnischen Gutachtens (IBK, 2000) durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Industriegebietsflächen umgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass durch die Summe der Schallabstrahlung von allen maßgeblichen gewerblich genutzten Flächen an den Gebäuden in den schutzwürdigen Gebieten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden.

Maßstab für die Beurteilung, ob schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, sind die im Beiblatt der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987 genannten "Schalltechnischen Orientierungswerte". Da sich die schutzwürdigen Bereiche südlich des Planungsgebietes in einem Bereich mit Gemengelagencharakter, d.h. einem Nebeneinander von gewerblich/industrieller Nutzung und zum Wohnen dienenden Gebäuden befinden, wird in Übereinstimmung mit den Aussagen der DIN 18.005 sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" eine Mittelwertbildung zwischen den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet und denjenigen für ein Gewerbegebiet vorgenommen. Für die Wohngebäude entlang des Bornheimer Weges sowie für die Wohnnutzung entlang der Queichheimer Hauptstraße und die Schul- und Wohnnutzung im "Jugendwerk St. Joseph und St. Paulus" werden somit die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet herangezogen.

Bei der Umsetzung der Lärmkontingentierung ist berücksichtigt, dass lediglich für das Industriegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden können. Für die Entsorgungsflächen ist dies nicht rechtlich nicht zulässig. Durch

die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird jedoch laut schalltechnischem Gutachten sichergestellt, dass für die Entsorgungsflächen ein ausreichendes Lärmkontingent vorhanden ist.

### **9.3.3 Geruchsemissionen**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Geruchsemissionen vorgesehen. Unabhängig vom Bebauungsplan ist jedoch bei der Erteilung von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen die Geruchsimmissionsrichtlinie zu beachten. Demnach sind Anlagenerweiterungen geruchsemittierender Betriebe nur genehmigungsfähig, wenn die zu erwartende Zusatzbelastung irrelevant ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Anlage inklusive der Erweiterung nicht mehr als 2 % der Jahresstunden zur Gesamtbelastung beiträgt oder wenn sich die Erweiterung in der gerundeten Kenngröße der Gesamtbelastung nicht auswirkt. Neuanlagen von Betrieben sind zulässig, wenn die von ihr ausgehende Geruchsbelastung entsprechend Punkt 3.3 der GIRL, Irrelevanzklausel, auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 2 % überschreitet.

Im Ergebnis wird sich damit durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Verschärfung der bestehenden Belastungssituation ergeben.

## **9.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen im Bereich der Kläranlagenerweiterungsfläche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden**

### **9.4.1 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Darstellung der landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minderung von Eingriffen in Natur- und Landschaft basieren auf den Aussagen des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan F 6-Neuaufstellung (Planungsbüro PISKE, Juni 1999, mit Ergänzung April 2000/März 2001). Die dort genannten Maßnahmen sind nach Abwägung weitgehend in geeigneter Form als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden und werden so rahmensetzend für die Planung der Kläranlage verbindlich.

Im Einzelnen sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

- Die Randeingrünung der Kläranlage, das Pappelwäldchen südlich der künftigen Randeingrünung und die neu angelegte Gehölzfläche im Süden werden weitgehend erhalten.
- Da aus betrieblichen Gründen eine Verbindung zwischen bestehender Kläranlage und

den Erweiterungsflächen unumgänglich sein wird, werden Durchstiche durch die Randeingrünung erforderlich. Zur Minderung des Eingriffs sind diese auf maximal 3 Stellen mit maximal je 10 m Breite beschränkt.

- Die nordöstlich und östlich der vorhandenen Kläranlage gelegenen Wiesen- und Brachflächen werden in ihrem Bestand erhalten.
- Die im Bereich der Kläranlage anfallenden Niederschlagswässer sollen innerhalb des Geländes breitflächig zur Versickerung gebracht werden.
- Die nördlich bzw. östlich der Kläranlage noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen aufgegeben und in Brachland umgewandelt werden. Die Flächen sollen einer gesteuerten natürlichen Sukzession überlassen und dauerhaft als Offenland-Biotop entwickelt werden. Zur Verbesserung der strukturellen Ausstattung ist eine punktuelle Anpflanzung von Bäumen vorzusehen.

Auch nach Durchführung der vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "F6" auszugleichen sind. Die auszugleichenden Eingriffsflächen betragen 1,15 ha.

Ein externer Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch Einbeziehung der naturnahen Gestaltung des Birnbach im Bereich des BP "D6" sowie durch Anrechnung bereits vorhandener Öko-Konto-Flächen vorgesehen. Die rechtliche Verknüpfung erfolgt durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan.

Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche	Zustand vorher	Angestrebter Biotopzustand
1	Dammheim	6514, 6515, 6516, 6517, 6518	ca. 4.500 m <sup>2</sup>	Hochstaudenflur (Brachfläche)	Streuobstwiese
2	Mörlheim	932/7	ca. 1.600 m <sup>2</sup>	Sukzessions- brache	Streuobstwiese
3	Queichheim	Birnbach innerhalb Geltungs- bereich BP "D9"	6.300 m <sup>2</sup> x Aufwertungs- faktor 1,7 = ca. 10.700 m <sup>2</sup> , anzurechnen hier 5.400 m <sup>2</sup> (ca. 50 %)	technisch geprägter Gewässerlauf	naturnahes Gewässer mit Randbereichen
Summe			11.500 m <sup>2</sup>		

Die Flächen sind aufgrund ihres angestrebten Biotopzustandes als Offenland-Biotope mit punktuellen Baumbeständen bzw. als kleinflächige Gehölzbestände inmitten einer Offenland-Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Kläranlagenerweiterung erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich geeignet.

#### **9.4.2 Lärmschutz**

Der Bebauungsplan sieht mangels bestehender Festsetzungsmöglichkeiten keine Regelungen zu den im Bereich der Kläranlage einzuhaltenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln vor.

#### **9.4.3 Geruchsemissionen**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Geruchsemissionen vorgesehen.

Unabhängig vom Bebauungsplan ist jedoch im nachfolgend nach dem Bebauungsplan erforderlichen Genehmigungsverfahren für die Kläranlagenerweiterung die Geruchsimmissionsrichtlinie zu beachten. Demnach sind Anlagenerweiterungen geruchsemitterender Betriebe nur genehmigungsfähig, wenn die zu erwartende Zusatzbelastung irrelevant ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Anlage inklusive der Erweiterung nicht mehr als 2 % der Jahresstunden zur Gesamtbelastung beiträgt oder wenn sich die Erweiterung in der gerundeten Kenngröße der Gesamtbelastung nicht auswirkt.

Im einem Geruchsgutachten (iMA Juli 1999) wurden die für eine Kläranlagenerweiterung gegebenen technischen Möglichkeiten zur Vermeidung sowie zur Minderung der Geruchsemissionen vom Grundsatz her dargestellt.

Denkbar sind insbesondere folgende - auch miteinander kombinierbare - Lösungsansätze:

- Kapselung der Geruchsquelle, d.h. Einhausung der emittierenden Anlagenteile
- Ab-/Adsorption von Geruchsstoffen in Wäschern oder Filtern
- Zerstörung der Geruchsstoffe durch Verbrennung oder chemische Umwandlung.

Diese denkbaren Maßnahmen wurden für die bestehende Kläranlage untersucht. Als effektivstes Maßnahmenbündel zeigt sich dabei eine Abdeckung und Absaugung des Zulaufgrabens, des Pumpwerks, des Rechengebäudes sowie des Sand- und Fettfangs. Das Klärschlammzwischenlager wird entweder vollständig gekapselt oder räumlich in den östlichen Bereich der Kläranlage verlagert.

In der auf Grundlage der dargestellten Maßnahmen durchgeführten Ausbreitungsrechnung zeigt sich eine signifikante Absenkung der Immissionsbelastung um die Faktoren 1,5 bis

3,5 auf den unmittelbar westlich der Kläranlage gelegenen Flächen.

Mit der gutachterlichen Untersuchung ist aufgezeigt, dass emissionsmindernde Maßnahmen grundsätzlich möglich sind. Der Forderung, dass bei einer Erweiterung der Kläranlage die Gesamtbelastung nicht ansteigen darf, kann entweder durch eine völlige Emissionsminderung im Bereich der Erweiterung oder durch eine Emissionsreduktion der Gesamtanlage unter Einschluß des Bestandes entsprochen werden. Welchen Umfang die Emissionsminderungsmaßnahmen annehmen müssen, kann erst nach Festlegung einer Erweiterungskonzeption festgestellt werden.

## **9.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Industriegebiet und die Abfallbeseitigungsflächen**

### **9.5.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Jedoch können verschiedene bestehende Eingriffssituationen oder bereits baurechtlich zulässige Eingriffe durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vermieden oder ausreichend vermindert.

An bestehenden Eingriffssituationen bleiben insbesondere erhalten:

- Potentielle Gefährdung des Bodens bzw. des Grundwassers durch eine kartierte Ablagerungsfläche
- Potentielle Gefährdung des Wasserhaushaltes auch außerhalb des bereits festgesetzten Wasserschutzgebietes aufgrund der zu geringen Ausdehnung der Schutzzone III
- Erhöhung der Umgebungstemperatur durch verstärktes Aufheizen versiegelter Flächen
- Störung der angrenzenden höherwertigen Lebensräume der Fauna durch Lärm und Licht

Mögliche weitere Eingriffe in Natur und Landschaft im Innenbereich ergeben sich insbesondere durch eine verstärkte Überbauung der bislang noch unbebauten Betriebsflächen. Landespflegerisch bedeutsam sind hier jedoch nur folgende Flächen:

- Gehölzfläche westlich angrenzend an die Müllumladestation, bei der es sich um den letzten Rest der ursprünglichen Waldvegetation im Planungsgebiet handelt. Erst in den letzten Jahren wurde ein naturnah gestalteter Versickerungsteich angelegt. Betroffen ist eine Fläche von ca. 0,7 ha.
- Brachfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich der Fa. Michelin. Es handelt sich hier um ein durch natürliche Sukzession entstandenes Gehölzbiotop, teilweise mit dominierendem Brombeeraufwuchs, teilweise mit Birkenaufwuchs. Betroffen ist eine Fläche von ca. 0,45 ha.

### 9.5.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

### 9.5.3 Lärmemissionen

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist sichergestellt, dass auch bei einer Ausweitung der Betriebstätigkeiten und der Bebauung die in der städtebaulichen Abwägung zugrundegelegten Immissionswerte für ein Mischgebiet in den südlich angrenzenden sensiblen Bereichen am Bornheimer Weg und am Jugendwerk St. Joseph und St. Paulus eingehalten werden. Insofern entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 9.5.4 Geruchsemissionen

Bezüglich der Geruchsemissionen kann die bestehende Belastungssituation innerhalb des Planungsgebietes durch bauleitplanerische Festsetzungen nicht positiv verändert werden. Insofern bleiben die bestehenden nachteiligen Umweltauswirkungen bestehen.

Über die Anwendung der Geruchsimmisionsrichtlinie in nachfolgenden immissionsschutz- oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren kann jedoch sichergestellt werden, dass die bestehende Belastungssituation nicht weiter verschärft wird.

## 9.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für die Kläranlagenerweiterungsfläche

### 9.6.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Angesichts der nicht eindeutig zu greifenden künftigen Anlagenanordnung und – ausdehnung ist eine eindeutige Ermittlung des Eingriffs zur Zeit nicht möglich. Vielmehr wird eine Abschätzung durch eine Übertragung des Versiegelungsgrades von der bestehenden Kläranlage auf die Erweiterungsflächen erforderlich. Demnach ist für die geplante Kläranlagenerweiterung mit folgenden Flächennutzungen zu rechnen (ohne Randeingrünung):

Nutzung	Anteil	Fläche
---------	--------	--------

Bauliche Anlagen Kläranlagen	ca. 40 %	ca. 1,5 ha
Interne Verkehrswege (Abschätzung)	ca. 10 %	ca. 0,35 ha
Interne Grünflächen (= Abstandsflächen innerhalb Kläranlage, ohne Randgrün)	ca. 50 %	ca. 1,85 ha
Summe		3,7 ha

Hinzu kommt eine Fläche von ca. 0,05 ha im Übergangsbereich zur bestehenden Kläranlage.

#### **Auswirkungen auf das Bodenpotential**

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werdende Kläranlagenerweiterung wird eine Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,85 ha planungsrechtlich neu zugelassen. Die betroffenen Flächen gehen als natürliche Bodenflächen dauerhaft verloren.

Weiterhin ergibt sich durch die vorgesehenen Baumaßnahmen über die eigentliche Versiegelung hinaus ein Verlust natürlichen Oberbodens, da im Bereich der gesamten Baufläche von einer grundlegenden Änderung der bestehenden Bodenstrukturen durch Oberbodenabtrag, Verdichtung, Bodenvermischung etc. auszugehen ist. Betroffen hiervon ist eine Fläche von 3,2 ha (Gesamtfläche abzüglich verbleibende Randgrünflächen sowie abzüglich der bereits gestörten Flächen der Erdaushubdeponie).

#### **Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt**

Da eine weitgehende Rückhaltung und Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Regenwassers vorgesehen wird, kommt es zu keinem Eingriff in die Grundwasserneubildung sowie zu keiner Verschärfung der Abflußspitzen in den Vorflutern.

Eine potentielle Beeinträchtigung ergibt sich durch die Verschärfung der Konfliktsituation mit dem als „empfindlich“ einzustufenden Grundwasserpotential. Durch die neu zulässig werdende bauliche Nutzung erhöht sich das Gefährdungspotential für das Grundwasser.

Unmittelbare Auswirkungen auf Oberflächengewässer ergeben sich durch die Planung nicht. Mittelbar ist jedoch durch die Erweiterung der Kläranlage von einer Verbesserung der Reinigungsleistung und somit von einer verminderten Nährstoff- und Schadstoffzufuhr in die Queich auszugehen.

#### **Auswirkungen auf das Klimapotential**

Mit der geplanten Bebauung wird eine kleinklimatische Ausgleichsfläche in ihrer Funktion eingeschränkt, da aufgrund der Versiegelung von Flächen durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen eine erhöhte Erwärmung bei gleichzeitig verminderter Frischluftbildung zu erwarten ist.

### **Auswirkungen auf Vegetation und Fauna**

Von der geplanten Bebauung sind Vegetationsstrukturen betroffen, die aus landespflegerischer Sicht zum Teil bedeutsam sind. Betroffen von der Planung sind insbesondere:

- ca. 1,6 ha Offenland-Brache
- ca. 1,2 ha Sukzessionsfläche mit Wildsträuchern
- ca. 0,1 ha Grasweg
- ca. 0,65 ha landwirtschaftliche Nutzfläche
- ca. 0,15 ha Pappelwäldchen

sowie im Übergangsbereich zur bestehenden Kläranlage

- ca. 0,05 ha Baumhecke

Betroffen ist somit ein insgesamt ca. 3,7 ha großer Bereich, der insbesondere aufgrund seines Strukturreichtums in Verbindung mit den angrenzenden Gräben und Gehölzstrukturen aus landespflegerischer Sicht sehr bedeutsam ist.

Die Offenlandstrukturen, d.h. insbesondere die Brachflächen, sind kurz- bis mittelfristig ersetzbar. Nur langfristig ersetzbar sind jedoch die Gehölzstrukturen, insbesondere die Baumhecken der Randeingrünung der Kläranlage.

### **Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Erholungspotential**

Durch die geplante Kläranlagenerweiterung geht ein überwiegend strukturreicher Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild verloren. Aufgrund der nicht vorhandenen fußläufigen Erschließung ergibt sich jedoch für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung keine nennenswerte Beeinträchtigung.

Weiterhin geht durch die geplante Baumaßnahme die südliche Randeingrünung der Kläranlage teilweise verloren. Dadurch ergibt sich bis zur Entwicklung einer neuen Randeingrünung eine spürbare visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die baulichen Anlagen der Kläranlage.

### **9.6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter entstehen nicht.

### **9.6.3 Lärmemissionen**

Da die Erweiterungsflächen alleine aus Vorsorgegründen festgesetzt wird und keine konkrete Anlagenplanung vorliegt, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussagen über die Lärmemissionen der erweiterten Kläranlage getroffen werden.

Durch die Festsetzung von immissionsbezogenen flächenhaften Schalleistungspegeln im

angrenzenden Industriegebiet ist jedoch laut Lärmgutachten davon auszugehen, dass für die Flächen der Kläranlage ein ausreichendes Lärmkontingent vorhanden ist, so dass in den schutzwürdigen Bereichen südwestlich der Kläranlage keine Überschreitungen der zugrundegelegten Immissionswerte zu befürchten sind.

Im Rahmen des nachfolgend nach dem Bebauungsplan erforderlichen Genehmigungsverfahrens für die Kläranlagenerweiterung wird eine ergänzende Prüfung auf Grundlage der TA Lärm erfolgen. Nähere Aussagen hierzu können gegenwärtig nicht getroffen werden.

#### 9.6.4 Geruchsemissionen

Analog zu den Aussagen über Lärmemissionen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine näheren Angaben über die zu erwartenden Geruchsemissionen gemacht werden.

Wie in Kapitel 9.4.3 bereits dargestellt, ist bei einer Anwendung der Geruchsimmissionsrichtlinie sichergestellt, dass die bestehende Belastungssituation nicht verschärft wird. Die technischen Möglichkeiten für die erforderlichen Emissionsminderungsmaßnahmen bestehen.

#### 9.7 Vorhabenalternativen, Nullvariante

- **Bereich Industriegebiet und Abfallbeseitigungsflächen**

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut. Insofern stellt sich die Frage nach Vorhabenalternativen nicht.

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würde die möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erhöhen, da dann alleine eine baurechtliche Beurteilung auf Grundlage von § 34 BauGB bzw. verschiedener Verwaltungsvorschriften wie u.a. der TA Lärm erfolgen würde. Gegenüber den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan wären verstärkte Eingriffe in Natur und Landschaft sowie höhere Emissionswerte zulässig.

- **Bereich Kläranlage**

Für die geplanten Erweiterungsflächen kommen Standortalternativen aufgrund der engen Wechselbeziehungen zur bestehenden Kläranlage nur in Betracht, wenn eine Komplettverlagerung der Kläranlage erfolgen würde.

Die Kläranlage befindet sich jedoch am Tiefpunkt des städtischen Kanalnetzes. Eine Verlagerung der Kläranlage scheidet daher praktisch aus.

Standortalternativen bestehen somit nicht. Über Vorhabenalternativen am vorliegenden Standort kann erst entschieden werden, wenn das Vorhaben zur Erweiterung der

Kläranlage klar umrissen ist.

Die Erweiterungsflächen der Kläranlagen dienen der Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Reinigungsleistung des anfallenden Abwassers. Ein Verzicht auf das geplante Vorhaben würde daher eine Beibehaltung der bestehenden Schmutzfrachteinleitung in die Queich bedeuten.

Da die geplante Erweiterung der Kläranlage der Umsetzung von neuen gesetzlichen Auflagen, die eine Verbesserung der Reinigungsleistung der Kläranlage unumgänglich machen, dienen soll, ist ein Verzicht auf die Erweiterungsflächen nicht möglich.

## **9.8 Zusammenfassung**

### **• Bereich Industriegebiet und Abfallbeseitigungsflächen**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes F 6-Neuaufstellung werden in den Bereichen, die bislang planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen waren, keine bislang unzulässigen Nutzungen neu zugelassen. Die zulässigen Umweltauswirkungen einer möglichen ergänzenden Bebauung werden vielmehr durch verschiedene Festsetzungen, insbesondere zum Lärmschutz und zu Begrünungsmaßnahmen, begrenzt.

Durch die planungsrechtliche Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes wird sichergestellt, dass an den schutzwürdigen Bereichen südlich des Planungsgebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft sichergestellt werden.

Gegenüber dem bestehenden Zustand werden jedoch weiterhin verschiedene Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig bleiben. Betroffen sind davon jedoch weitestgehend nur bereits vorbelastete Flächen. Einzig die planungsrechtliche Zulassung einer Umwandlung der bestehenden Restwaldfläche westlich der Müllumladestation sowie der Brachflächen im nordwestlichen Bereich der Fa. Micheln betreffen landespflegerisch besonders wertvolle bzw. wertvolle Flächen.

Die bestehende Belastungssituation von Boden, Natur und Landschaft wird nur teilweise durch verstärkte Begrünungsmaßnahmen verbessert. Im Hinblick auf die Geruchsemissionen bleibt die bestehende Belastungssituation erhalten. Nur eine weitere Verschärfung kann durch Anwendung der Geruchsimmissionsrichtlinie vermieden werden.

### **• Bereich Kläranlage**

Im Bebauungsplan "F6" wird eine Fläche zur Erweiterung der Kläranlage der Stadt Landau festgesetzt. Da für diese Flächen von Seiten der zuständigen Entsorgungswerke noch keine nähere Angaben über Art und Umfang der geplanten Maßnahmen gemacht werden können, kann die Umweltverträglichkeit im derzeitigen Planungsstadium nur auf Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan beurteilt werden.

Dabei zeigt sich, dass die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise vermieden bzw. vermindert werden können. Da eine weitgehenden Erhaltung der Randeingrünung der Kläranlage erfolgt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Arten der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Die verbleibenden Eingriffe können durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie durch Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen ausgeglichen werden.

Bezüglich der zu erwartenden Geruchs- und Lärmemissionen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine näheren Aussagen getroffen werden. Durch die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten Fachgutachten ist jedoch sichergestellt, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Lärm und Gerüche in den außerhalb des Planungsgebietes liegenden schutzwürdigen Bereichen grundsätzlich vermieden werden können. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter entstehen nicht.

Insgesamt wird durch die textliche und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass sich die geplante Kläranlagenerweiterung in einem mit der Umwelt verträglichen Rahmen ausgestalten wird.

## 10. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB)	27.10.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	23.01.2002 - 01.03.2002
Offenlagebeschluss	19.12.2001
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB)	11.02.2002 - 12.03.2002
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB)	

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger entsprechend § 3 (1) BauGB wird abgesehen, da sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht bzw. nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

## **11. Planumsetzung**

### **11.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Bodenneuordnung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB sind nicht erforderlich.

Zur Realisierung der Kläranlagenerweiterung und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen wird ein Erwerb der noch in Privateigentum befindlichen Flächen durch die Stadt Landau bzw. die Entsorgungswerke Landau notwendig.

### **11.2 Kosten**

Da die Erschließung des Baugebietes bereits hergestellt ist, entstehen der Stadt Landau durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Die Kosten für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen belaufen sich auf ca. €100.000,00.

Landau, den

Dr. Wolff  
Oberbürgermeister

## **Literatur**

Alstom Environmental Consult GmbH (1999):  
Bericht über die technische Erkundung der Altablagerung 31300000-204  
Bebauungsplangebiet F 6, Kandel

Alstom Environmental Consult GmbH (1999):  
Bericht über Detailuntersuchungen auf der Altablagerung 31300000-204  
Bebauungsplangebiet F 6, Kandel

Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen (2000):  
Schalltechnischen Gutachten zur Neuaufstellung der Bebauungspläne "F6" und "D6",  
Freinsheim

iMA (Januar 1999)  
Ausbreitungsrechnung für Gerüche, Abschätzung des Konfliktpotentials im angrenzenden  
Gewerbegebiet „In den Waldstücken“, Neustadt

iMA (Juni 1999):  
Geruchsmindernde Maßnahmen an der Kläranlage Landau und Kosten-abschätzung,  
Neustadt

iMA (Mai 2000):  
Erste Begehung an der Kläranlage Landau zur Feststellung der Geruchsbelastung im  
Bebauungsplangebiet "F6", Neustadt

Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (2000):  
Auswahlkriterien/Gebietsdaten FFH-Gebiet Bellheimer Wald und Queichtal,  
Oppenheim

Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz; Landesamt für Umweltschutz und  
Gewerbeaufsicht (1997):  
Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Südliche Weinstraße,  
Mainz/Oppenheim

Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz; Landesamt für Umweltschutz und  
Gewerbeaufsicht (1997):  
Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Germersheim, Mainz/Oppenheim

Planungsbüro Dr. Koch/Landschaftsarchitekt H.P. Schmitt (1996): Landschaftsplanung für  
die Stadt Landau i. d. Pfalz, Stuttgart/Annweiler

Planungsbüro PISKE (1999):

*Planungsbüro PISKE Stadtplaner, Architekten und Ingenieure 67065 Ludwigshafen  
Stadt Landau in der Pfalz - Begründung zum Bebauungsplan F 6-Neuaufstellung – Stand  
03.06.2002*

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "F6", Ludwigshafen

Planungsbüro PISKE (2001):

Ergänzung zum Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan "F6",  
Ludwigshafen

Planungsbüro PISKE (2001):

Bebauungsplan F 6 - Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele des Fauna-  
Flora-Habitat-Gebietes und des Vogelschutzgebietes, Ludwigshafen

Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (1989):

Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, Mannheim

Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (2000):

Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, Entwurf Stand Juli 2000, Mannheim