

**Stadt Landau** in der Pfalz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 12  
„Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“**

---

**BEGRÜNDUNG**

Satzungsfassung vom August 2014

---



**Stadt Landau** in der Pfalz  
Stadtverwaltung – Stadtbauamt  
Königstraße 21  
76829 Landau in der Pfalz



**ISU** – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

## Inhaltsübersicht

<b>TEIL A</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1	Anlass und allgemeine Ziele der Planung	3
2	Lage und Anbindung des Plangebietes	3
3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
4	Beschreibung des Plangebietes	5
5	Eigentumsverhältnisse	6
6	Planungsrechtliche Situation	7
7	Raumordnerische und sonstige Planungsvorgaben	9
7.1	Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
7.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Landau	13
7.3	Blockkonzepte „Marktstraße / Waffenstraße“	14
8	Planungskonzeption	15
8.1	Städtebau und Grünordnung	15
8.2	Verkehr	16
8.3	Technische Infrastruktur	17
9	Auswirkungen der Planung	18
9.1	Verkehr	18
9.2	Immissionen	19
9.3	Kampfmittel	19
9.4	Radonvorkommen und -vorsorge	19
9.5	Denkmalschutz	20
9.6	Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange	21
10	Planungsalternativen	21
<b>TEIL B</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
1	Art der baulichen Nutzung	22
2	Maß der baulichen Nutzung	24
3	Überbaubare Grundstücksflächen	27
4	Bauweise	29
5	Nebenanlagen	30
6	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	30
<b>TEIL C</b>	<b>ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>31</b>
<b>TEIL D</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>33</b>

## Teil A Planungsgrundlagen

### 1 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst derzeit drei ungenutzte Gebäude und untergenutzte Garagengebäude in dem innerstädtischen Baublock zwischen der Kugelgartenstraße, der Marktstraße, der Bestandsbebauung entlang der Badstraße und der Bestandsbebauung entlang der Waffensstraße. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um teilweise strukturfremde Baukörper, die in ihrer Qualität nicht erhaltenswert sind und sich als Fremdkörper nur mit hohem wirtschaftlichen und gestalterischen Aufwand in das städtebauliche Gesamtbild der Innenstadt einbetten lassen. Die eingeschossige Bauweise und die schlechte Bausubstanz unterstreichen diesen Charakter. Zudem gliedern sich die Garagen und Toreingänge einzelner Gebäudeteile nicht in die Umgebung ein.

Seitens des Vorhabenträgers, der LDM 58 Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG, soll ein Geschäftshaus errichtet werden, welches über mehrere Etagen Handelsflächen auf insgesamt rund 2.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beherbergt und das eine Aufwertung der Landauer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur als auch der Bausubstanz bewirken soll. Damit kommt das Vorhaben den grundsätzlichen Bestrebungen der Stadt Landau nach einer strukturellen Aufwertung der Flächen im Plangebiet, der Umsetzung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots in einer zeitgemäßen Einzelhandelsimmobilie nach.

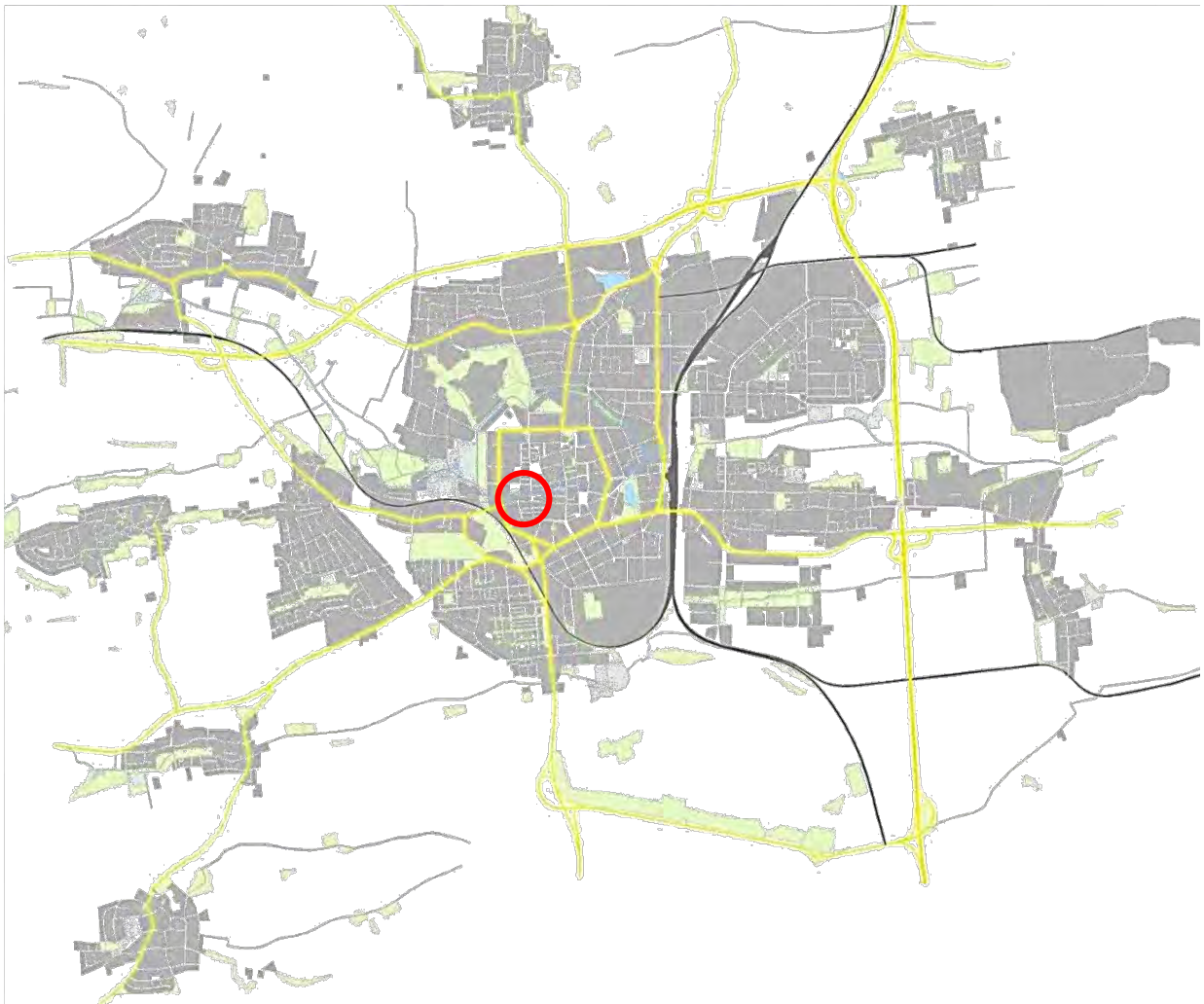
Für die Errichtung des neuen Geschäftshauses mit Haupteingang zur Marktstraße und langer Fassade zur Kugelgartenstraße sollen die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Der neue Baukörper soll sich hinsichtlich seiner Dimensionierung und seiner Architektur in die Umgebung integrieren und eine gestalterisch eingepasste wie gleichermaßen moderne Einzelhandelsimmobilie in der Landauer Innenstadt installieren.

### 2 Lage und Anbindung des Plangebietes

Die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, im Südwesten der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie ist Verwaltungssitz des Landkreises Südliche Weinstraße. Über die Bundesautobahn A65 erfolgt eine Anbindung in Richtung des Ballungsraums Ludwigshafen / Mannheim (ca. 55 km) und nach Karlsruhe (35 km). Ebenfalls gut zu erreichen sind die Mittelzentren Pirmasens (45 km), Speyer (35 km) und Neustadt an der Weinstraße (28 km). Die Stadt Landau ist zudem gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Im Bus- und Bahnverkehr bestehen direkte Anbindungen an den Fernverkehr sowie Verbindungen zu allen benachbarten Zentren.

Das Plangebiet liegt unmittelbar in der Innenstadt und in der Fußgängerzone (Haupteinkaufsstraße). In direkter Nachbarschaft befinden sich das Rathaus der Stadt Landau und der Rathaus- bzw. Marktplatz, ein Gymnasium sowie das Parkhaus „Stadtmitte“. Der Vorhabensstandort liegt damit im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau (siehe auch Kapitel 7.2, S. 13).

Begrenzt wird das Plangebiet von der Kugelgartenstraße im Norden, der Marktstraße im Osten, der Bestandsbebauung entlang der Badstraße im Süden und der Bestandsbebauung entlang der Waffenstraße im Westen.



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet**  
(Quelle: Stadtbauamt Landau – Stadtgrundkarte)

### 3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „A 12“ erstreckt sich über einen Teil der bestehenden Blockbebauung zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße in der Gemarkung Landau.

Konkret wird das Plangebiet im Norden begrenzt durch eine gerade Verbindungslinie vom östlichen Schnittpunkt der Flurstücke 222 und 214/3 zum Schnittpunkt der nördlichen Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 213/2 mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 214/3 und umfasst damit einen Teil des als Straßenfläche bestehenden Flurstücks 214/3.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt von der östlichen Grenze des Flurstücks 213/2.

Nach Süden wird das Plangebiet durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 207, 212 und 212/1 begrenzt.

Im Westen begrenzt die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 222 das Plangebiet.



**Abbildung 2: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 12**  
(Quelle: eigene Darstellung auf Katastergrundlage (ohne Maßstab))

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 12 umfasst mit einer Größe von insgesamt 686 m<sup>2</sup> die Flurstücke der Gemarkung Landau, Flurstücknummern: 117/2 teilweise, 213/2, 214/3 teilweise, 216, 217, 218, 219 und 220. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung im Maßstab 1: 200 sowie der obigen Beschreibung zu entnehmen.

#### 4 Beschreibung des Plangebietes

Im Plangebiet befinden sich derzeit drei ungenutzte Gebäude und untergenutzte Garagengebäude als typische Nachkriegsbauten der 1950er / 60er Jahre, deren Zustand und Wirkung die Umgebung der Landauer Innenstadt negativ beeinflussen. Es handelt sich dabei um aufgegebene Einzelhandelsnutzungen, Lagerflächen, rein zweckmäßig gestaltete Garagen und ein schmales Bestandsgebäude.

Das Areal ist Teil der ‚Gauer Blöcke‘, die die Landauer Innenstadt maßgeblich prägen. Die äußere Erscheinung der Baustrukturen im Plangebiet entspricht hingegen nicht den Gestaltungsprinzipien der sonstigen Innenstadtbauung und prägt damit die Umgebung in negativer Weise.

Neben rein gestalterischen Mängeln sind zudem funktionale Mängel festzustellen. Die Lager und Garagenflächen widersprechen der grundsätzlichen Bereitstellung von mehrgeschossigen Handels-, Dienstleistungs- und Wohnflächen für die Innenstadt. Sie sind zudem nicht auf die aktuellen Bedürfnisse für Handelsbetriebe ausgelegt, was eine Nachnutzung der bestehenden Strukturen erschwert.



Es besteht somit ein starkes öffentliches Interesse die o.g. Missstände zu beheben. Daher hat die Stadt im Februar 2013 ein spezialisiertes Architekturbüro mit der Erarbeitung von zukunftsfähigen Blockbebauungs- und Nutzungskonzepten beauftragt. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in Kapitel 7.3 dargelegt. In den an das Plangebiet angrenzenden Nebenstraßen ist eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, verschiedenen Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen vorzufinden.



**Abbildung 3: Fotos der Bestandsbebauung**  
(Quelle: Stadtbauamt Landau)

## 5 Eigentumsverhältnisse

Die für das Neubauvorhaben benötigten Grundstücke im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 12 befinden sich zum größten Teil in privatem Besitz und sind vertraglich für den Vorhabenträger gesichert. Die Planung ist mit den derzeitigen bzw. zukünftigen Eigentümern insofern abgestimmt.

Ein sehr kleiner Bereich (14 m<sup>2</sup>) des Geltungsbereichs befindet sich noch im Eigentum der Stadt Landau. Hierbei handelt es sich um die in Anspruch zu nehmenden Teilflächen der Straßenparzellen 214/3 und 117/2. Eine Übernahme in privates Eigentum des Vorhabenträgers ist bereits vorbereitet. Die entsprechende Verfügung seitens der Stadt Landau über den beabsichtigten Grundstücksverkauf wurde am 13.08.2014 unterzeichnet.

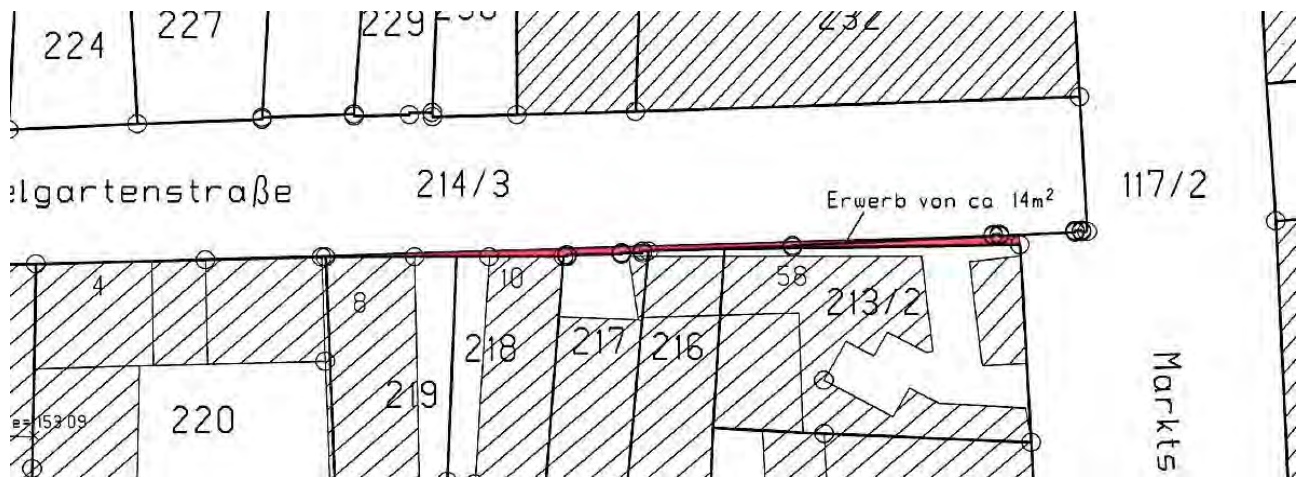


Abbildung 4: Lageplan Erwerbsfläche  
(Quelle: Vermessung Keuerleber, Wendlingen (ohne Maßstab))

## 6 Planungsrechtliche Situation

### Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert derzeit kein gültiger Bebauungsplan, der definierte Ziele für die städtebauliche Entwicklung auf der Fläche oder in dessen Umgebung festsetzen könnte. Daher stellt § 34 BauGB bislang die Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Plangebiet dar. Dies erfordert ein Einfügen neuer Strukturen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung. Dies gilt jedoch nur, solange keine rechtlichen Vorschriften der beabsichtigten neuen Nutzung entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall soll ein Geschäftshaus mit einer Verkaufsfläche von rund 2.050 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die rechtmäßige Festsetzung einer solchen Verkaufsfläche in einem Bebauungsplan erfordert, dass hinsichtlich der Handelsnutzung eine Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann. Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt (siehe Kapitel 7.2).

Da jedoch weitere Regelungen zur neuen Baustruktur festgelegt werden sollen, wird hiermit ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, der die Zulässigkeit von zukünftigen Nutzungen im Plangebiet bedarfsgerecht und auf das konkrete Bauvorhaben bezogen festlegt. Hierzu stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit des Planverfahrens ist, die architektonischen Details dar. Ergänzend schließt die Stadt vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB ab, in welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Umsetzung der architektonischen Gestaltungsvorgaben der Stadt, u.a. bezüglich Fassade, Fenster, Dachaufbauten / -flächen mit den jeweiligen Farben und Materialien, verpflichtet.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Hierbei ist eine planerische Entwicklung von Misch- und / oder Kerngebieten anzusetzen, die in Bebauungsplänen definiert werden können.

A stylized map of a city block. The map features various colored areas: pink, green, brown, and yellow. Symbols include triangles, circles, squares, and a cross. A red circle highlights a specific area. Labels include 'SAN', 'P', 'HP', 'D', 'M', 'W', and '(ND)'. The map is oriented with a north arrow in the top right corner.

Vorliegend ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig, um die Regelungsinhalte für die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu definieren. Daher muss der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Die vorliegende Planung soll eine Sondergebietsdefinition nach den Anforderungen des § 12 BauGB in Verbindung mit den Anforderungen aus § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO definiert werden. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt dabei rund 686 m<sup>2</sup>. Bezüglich des Maßstabes von 1:12.000 im Flächennutzungsplan wäre die Darstellung einer Sonderbaufläche im Bereich des geplanten Vorhabens nicht praktikabel. Zudem bildet die Planung für Einzelhandelsflächen auf einer geringen Grundfläche eine Konkretisierung der insgesamt für die Landauer Innenstadt planerisch beabsichtigten Entwicklung von durchmischter Bau- und Nutzungsstruktur durch Festlegung von Mischbauflächen im Flächennutzungsplan. Der Erreichung einer angemessenen Mischbebauung in der Umgebung des Vorhabens - und sogar im Baublock zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße selbst - steht der vorliegende Bebauungsplan nicht entgegen. Es muss also davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich seiner qualitativen Aussagen dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, auch wenn die Art der baulichen Nutzung in einem geringen Umfang von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 abweicht, da er einen Teil der gewollten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teilbereich des Stadtge-



bietes konkretisiert. Somit trägt der Bebauungsplan zur Erreichung der Ziele für die Landauer Innenstadt bei und es erfolgt keine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans.

## Umweltbelange

Die Planung wird auf Grundlage von § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dabei entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, gleichwohl die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden (vgl. Teil A 9.6, S. 21).

Vorliegend handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche größer 1.200 m<sup>2</sup>, was zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 3c UVPG und Anlage 1 Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG verpflichtet. Eine entsprechende Vorprüfung ist daher im Vorfeld durchgeführt worden.<sup>1</sup> Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt (vgl. Teil A 9.6, S. 21).

## Verfahrensübersicht

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 12 „Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“ beschlossen.

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.05.2014 bis einschließlich 02.07.2014. Dies wurde am 22.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

In derselben Zeit fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt, die mit Schreiben vom 22.05. und 28.05.2014 an der Planung beteiligt wurden.

### Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 12 „Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“ erfolgte nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am \_\_\_\_.

### Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB wurde vom Vorhabenträger am \_\_\_\_ und vom Oberbürgermeister am \_\_\_\_ unterzeichnet.

## 7 Raumordnerische und sonstige Planungsvorgaben

### 7.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Dem Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) und dem regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz sind folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauGB als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

---

1 ISU Bitburg: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, März 2014

## Landesentwicklungsprogramm IV

Im LEP IV ist Landau als kooperierendes Mittelzentrum und landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt dargestellt. Landau liegt innerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche für die Landwirtschaft, die Erholung und den Tourismus. Darüber hinaus wird dem Freiraumschutz großräumige Bedeutung zugesprochen und Kernflächen / Kernzonen des Biotopverbundes durchziehen das Stadtgebiet entlang der Queich und im Bereich des Ebenberges.

Als Grundsatz wird im Landesentwicklungsprogramm IV die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen formuliert (G50). Dabei soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen auch zu einer hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogenen Bevölkerungszusammensetzung beitragen. Des Weiteren wird gefordert, das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig zu nutzen (G52), d.h. die gewerblich-industrielle Entwicklung auf planungsrechtlich gesicherte Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren.

Hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel formuliert das LEP IV Gebote und Verbote, die im Rahmen der weiteren Planung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 12 zu berücksichtigen sind:

- das städtebauliche Integrationsgebot (Z58), d.h. die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierten Bereichen,
- das Nichtbeeinträchtigungsgesbot (Z60), d.h. die Nichtbeeinträchtigung der Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orte,
- und das Agglomerationsverbot (Z61), d.h. die Vermeidung der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche.

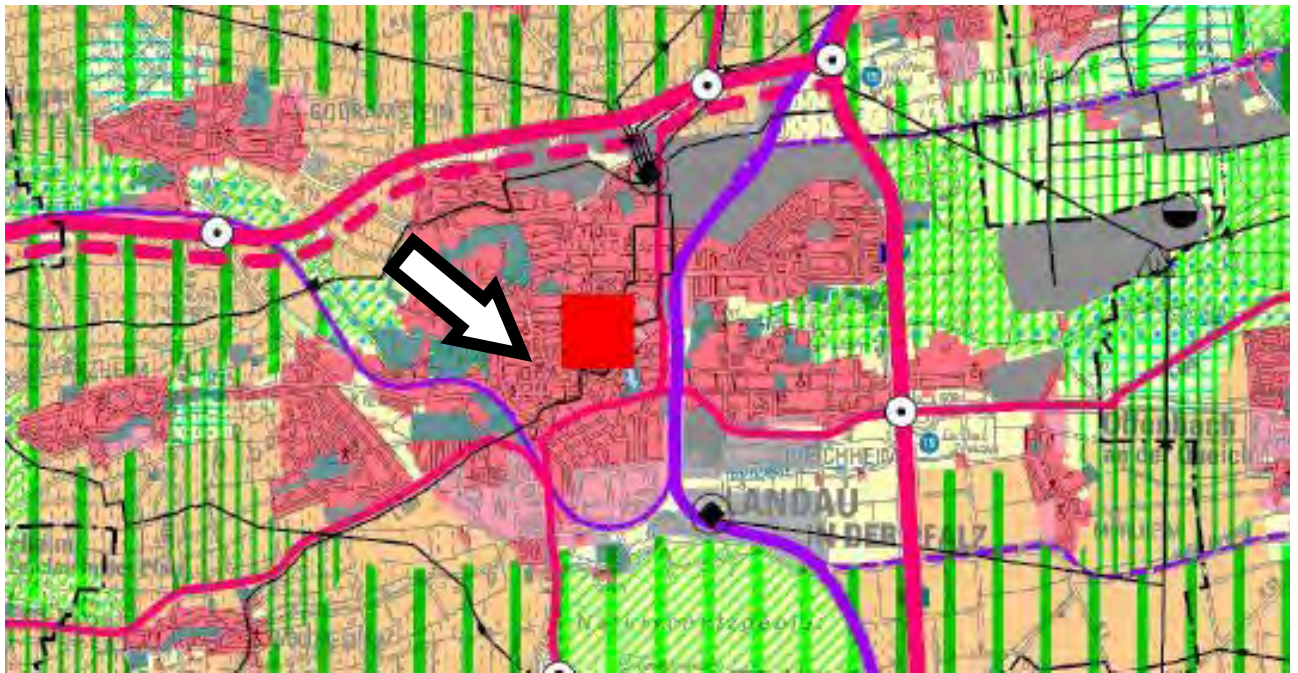
Als raumordnerisches Ziel ist die Schaffung und Sicherung eines funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs einschließlich leistungsfähiger Umsteigeanlagen formuliert (Z142). Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft definiert das LEP IV, dass klimaökologische Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern sind (Z115). Ein ebenfalls raumordnerisch vorgegebenes Ziel ist, die landesweite Biotopvernetzung zu sichern und auszubauen (Z98). Zur Sicherung und Weiterentwicklung gesunder Lebensbedingungen ist den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Freizeit, Erholung und Sport durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung zu tragen (G82). Freizeitanlagen und Sportanlagen sind möglichst wohnungsnah und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorzuhalten (G83).

## Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 (RROP Rheinpfalz - seit 01.01.2006 Teil der Region Rhein-Neckar)

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 stellt die Stadt Landau in der Pfalz als kooperierendes Mittelzentrum mit den besonderen Funktionen ‚Wohnen‘ und ‚Gewerbe‘ dar. Das Plangebiet wird als ‚bestehende Siedlungsfläche Wohnen‘ dargestellt.

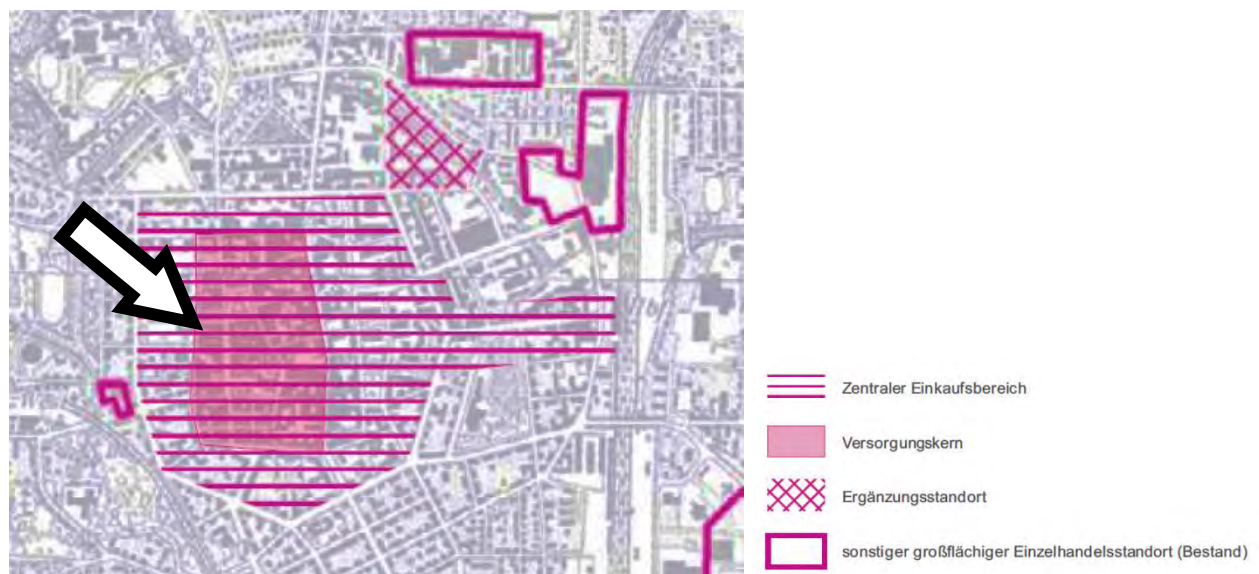
Der Regionale Raumordnungsplan fordert eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung anzustreben.

In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe ist ein hoher Anteil gewerblicher Arbeitsplätze mit einer vielfältigen Mischung von Betrieben herzustellen. „Hierbei ist ein vermehrtes Flächenrecycling zu betreiben ....“ (Planungssätze 4.2).



**Abbildung 6:** Lage des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz,  
(Quelle: Rauminformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz)

Für die Entwicklung des Einzelhandels beinhaltet die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz für das Plankapitel 4.2.2 aus den Jahren 2005 / 2006 Darstellungen zu den zentralen Einkaufsbereichen und den Versorgungskernen sowie zu Ergänzungsstandorten und sonstigen bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandorten. Nach dieser Darstellung befindet sich das Plangebiet innerhalb des Versorgungskerns des zentralen Einkaufsbereichs der Innenstadt von Landau.



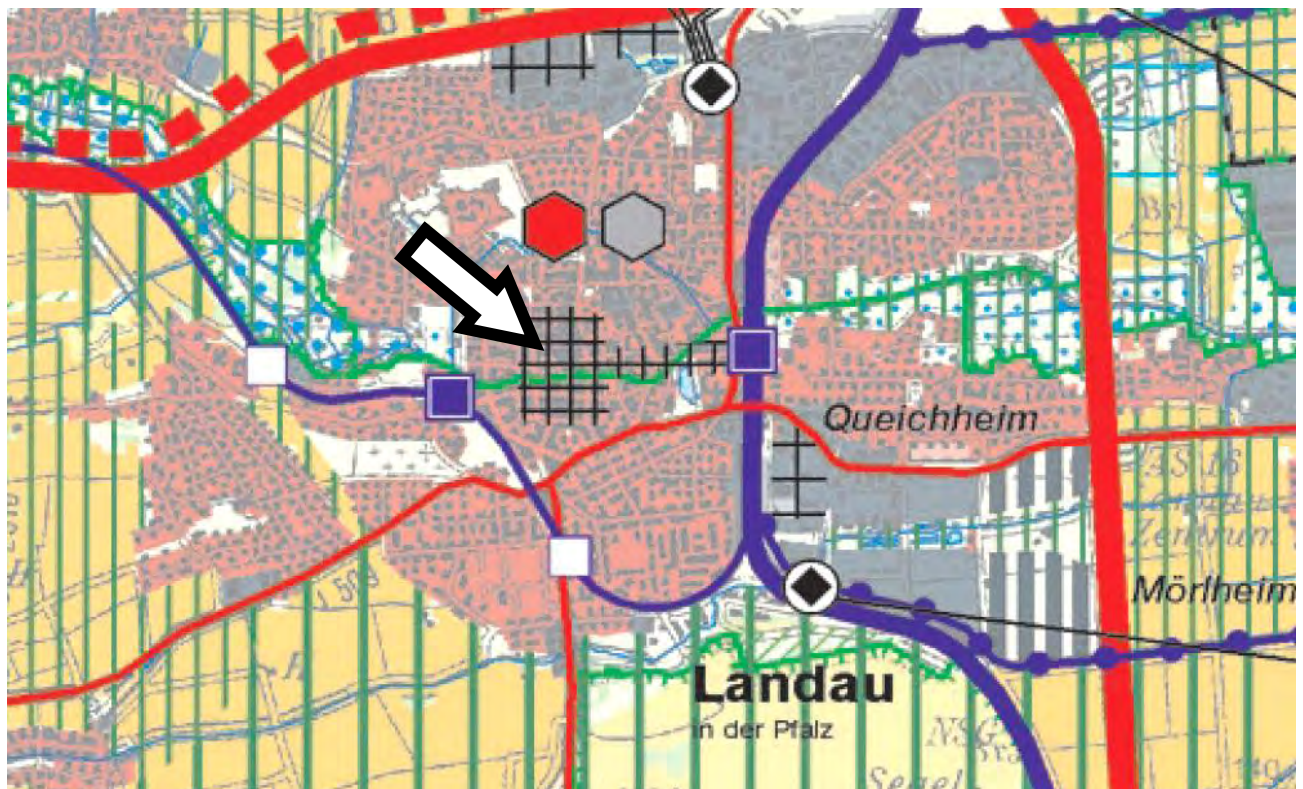
**Abbildung 7:** Lage des Plangebiets in der Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz  
für das Plankapitel 4.2.2, S. 39,  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)



Unter Berücksichtigung der genannten Ausführungen ist davon auszugehen, dass allen Ziel-  
aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz Rechnung getragen wird.

### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Fassung zur Genehmigung mit Beschluss vom 27.09.2013)

Die Stadt Landau in der Pfalz befindet sich seit dem 01.01.2006 im Bereich des sich in Aufstel-  
lung befindlichen Einheitlichen Regionalplans (ERP) der Metropolregion Rhein-Neckar. Der  
ERP stellt in der derzeit zur Genehmigung vorgelegten Fassung das Plangebiet als Siedlungs-  
fläche Wohnen mit der Überlagerung ‚Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandels-  
großprojekte‘ dar. Damit entspricht die Planung eines Geschäftshauses für die Unterbringung  
eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Zielvorgaben des ERP.



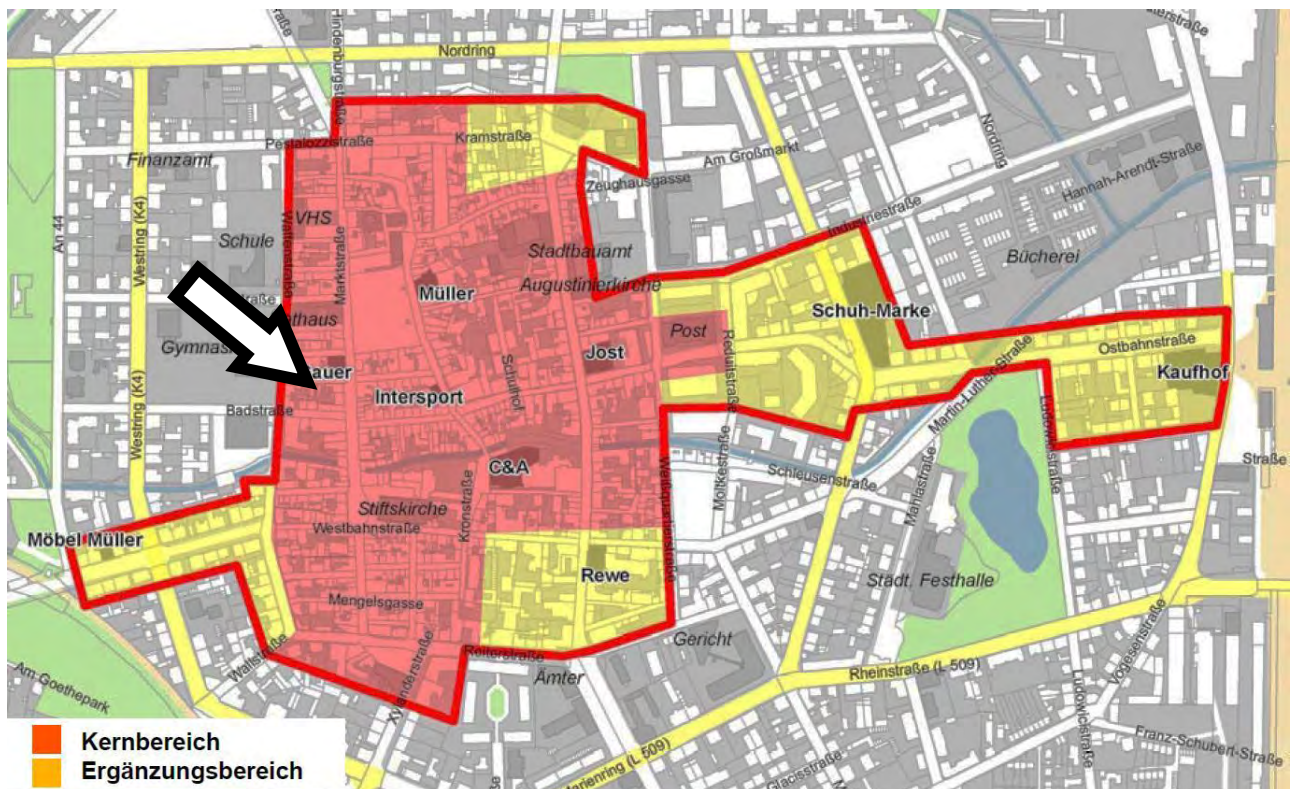
**Abbildung 8:** Lage des Plangebiets im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Fassung zur Genehmigung mit  
Beschluss vom 27.09.2013)  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Im ERP werden konkrete Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung bzw. -Ansiedlung in Form  
von Zielen und Grundsätzen gemacht. Diese Vorgaben entsprechen im Wesentlichen den  
Aussagen auf Ebene des LEP IV. Hinzu treten jedoch Vorgaben, wie das Kongruenzgebot o-  
der die im ERP vorgenommene Ausweisung für zentralörtliche Standortbereiche sowie Er-  
gänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte. Diese Zielvorgaben konkretisieren die  
Zielvorgaben auf Landesebene und schaffen eine Vereinheitlichung der Ziele aus den drei  
vom ERP betroffenen Bundesländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Die  
vorliegende Planung entspricht den Zielen der Regionalplanung und ist daher im Sinne des  
§ 1 Abs. 4 BauGB als entwickelt und ausgewogen zu bezeichnen.



Für die Stadt Landau in der Pfalz wurde ein Einzelhandelskonzept<sup>2</sup> aufgestellt, in welchem die bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt - aufgeteilt in den zentralen Versorgungsbereich, Ergänzungs- und Nahversorgungsstandorte - untersucht wurden und Zielaussagen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung getroffen wurden. Des Weiteren wird in einer ‚Landauer Sortimentsliste‘ festgelegt, welche Sortimente als ‚zentrenrelevant‘ und welche als ‚nicht zentrenrelevant‘ eingestuft werden.

Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes befindet sich das Plangebiet im Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Der Kernbereich ist demnach als „*Vorranggebiet für zukünftige insbesondere großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen zu behandeln*“<sup>3</sup>. Das vorliegende Vorhaben entspricht dieser Zielaussage.



Zur weiteren Prüfung des Einfügens des vorliegenden Vorhabens wurde eine gutachterliche Stellungnahme<sup>4</sup> für die Planung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.050 m<sup>2</sup> und den angedachten Sortimenten im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz (2010) steht.

4 Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund: Gutachterliche Stellungnahme, Stand April 2014

In der Stellungnahme wird ein Vorschlag zur Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der jeweiligen Sortimente und zur Randsortimentsregelung verfasst. Dieser Vorschlag wurde in den textlichen Festsetzungen aufgegriffen und wird nachfolgend noch genauer beschrieben (vgl. Teil A 9.6, S. 22).

Grundsätzlich stellt das planerisch zu sichernde Vorhaben die Umsetzung eines grundlegenden Ziels des Einzelhandelskonzeptes und damit der gesamten städtischen und städtebaulichen Entwicklung dar. Es greift die Grundzüge der landesplanerischen Vorstellung einer Innenstadtstärkung zur langfristigen Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs auf und setzt diese rechtssicher um.

### 7.3 Blockkonzepte „Marktstraße / Waffenstraße“

Das Architekturbüro Rittmannsperger, Darmstadt, hat im Jahr 2013 ein Konzept mit verschiedenen Bau- und Nutzungsszenarien für den gesamten Baublock zwischen Marktstraße / Kugelgartenstraße / Waffenstraße / Badstraße im Auftrag des Stadtbauamtes erarbeitet.

Das Büro hat für das Plangebiet im Rahmen der städtebaulichen Funktionsanalyse neben einer differenzierten Eigentümerstruktur insbesondere hohe funktionale, bauliche und städträumliche Mängel sowie mindergenutzte Bereiche und Nutzungspotentiale festgestellt. Eine inhomogene Baustruktur in Bezug auf Geschosshöhen der Gebäude, bauliche Dichte und Raumkanten sowie teilweise eingeschossige Gebäude ermöglichen nicht nur geringere Nutzungsmöglichkeiten, sondern wirken sich durch Baulücken (nördlich der Kugelgartenstraße), fehlende Raumkanten in den oberen Geschossen und freie Sicht auf Brandwände auch negativ auf das Stadtbild aus. Eine Reduzierung der Bebauung durch Abriss ungenutzter bzw. untergenutzter Nebengebäude in den Bockinnenbereichen als auch durch Unterbrechen der Blockränder könnte sich zugunsten einer besseren Belichtung und Belüftung und damit zugunsten einer besseren Wohn- und Freiraumqualität auswirken.

Zugleich stehen die vorhandenen baulichen Anlagen in einem Zusammenhang mit den ortsbildprägenden Denkmälern in der unmittelbaren Umgebung, insbesondere der Marktstraße 56 und 65.

Folgender Handlungsbedarf wird formuliert (S. 15):

- Entlang der Kugelgartenstraße wird die Herstellung einer deutlicheren Raumkante durch Neubebauung oder Aufstockung empfohlen.
- Die Liegenschaften Kugelgartenstraße 4 (Zweckbauten / Garagen) und Marktstraße 58 (ehem. Modehaus Gauer) werden als städtebaulich nicht erhaltenswert beurteilt. Es wird empfohlen diese beiden Liegenschaften durch einen qualitativ hochwertigen Neubau aufzuwerten.
- Hinsichtlich des stark sanierungsbedürftigen Haupt- und Nebengebäudes (Kugelgartenstraße 8-10), was nicht unter Denkmalschutz steht und sich zwischen zwei neu zu entwickelnden Liegenschaft befindet, ist ein Abriss und eine Neuentwicklung zusammen mit den beiden Nachbarliegenschaften denkbar und wirtschaftlich angeraten.
- Da es sich in der Kugelgartenstraße 4-10 um relativ kleine Parzellen handelt erscheint eine gemeinsame Neuentwicklung dieser Liegenschaften als sinnvoll, da die Zusammenfassung der Liegenschaften einen größeren Handlungsspielraum hinsichtlich der

Nutzungsansprüche an Baukörper und Freifläche ermöglicht. Eine Neuentwicklung kann auch im Zusammenhang mit der Marktstraße 58 erfolgen.

Hinsichtlich der Baustruktur wird somit aus städtebaulicher Sicht eine verdichtete und geschlossene Blockrandstruktur in Anlehnung an die umliegende innerstädtische Bebauung in der Innenstadt empfohlen. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage besteht auch aus wirtschaftlicher Sicht die Notwendigkeit einer höheren Verdichtung, um durch ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis eine Investitionsbereitschaft seitens der Eigentümer bzw. Kaufinteressenten zu generieren. Die Dächer sind als Satteldächer, die nahezu durchgängig in der Innenstadt vorzufinden sind, auszugestalten.

Die innerstädtische Lage mit ihren vielfältigen Nutzungsansprüchen soll sich auch in der Nutzungsstruktur des Blocks bzw. der beiden Blöcke nördlich und südlich der Kugelgartenstraße widerspiegeln und auf die lokalen Anforderungen und Entwicklungstrends eingehen.

Das Architekturbüro hat daraufhin drei verschiedene Blockkonzepte als Bebauungs- und Nutzungsvarianten entwickelt:

- Urbanes Wohnen in Stadthäusern (Var. A)
- Barrierefreies Wohnen in der Innenstadt (Var. B)
- Erweiterung des Einzelhandels (Var. C)

Auf die einzelnen Varianten wird hier nicht weiter eingegangen, da in der Studie zwar alle drei Varianten als städtebaulich sinnvoll und möglich erachtet werden, jedoch keine Variante als Vorzugsvariante eingestuft wurde. Dies bleibt vertieften Markt- bzw. Wirtschaftlichkeitsstudien potentieller Investoren vorbehalten. Bei allen drei Varianten ist jedoch besonders auf die Gliederung der Baukörper und auf die Fassadengestaltung zu achten, sodass sich die Gebäude gestalterisch in die historische Altstadt einfügen.

## 8 Planungskonzeption

### 8.1 Städtebau und Grünordnung

Grundlegendes Konzept ist der Ersatz der bestehenden Baustrukturen durch ein modernes und gestalterisch integriertes Geschäftshaus zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Grünordnerische Strukturen sind im Geltungsbereich derzeit nicht vorhanden.<sup>5</sup>

Die Planung verfolgt aufgrund der zentralen Lage in der Fußgängerzone das Ziel zukünftig das Grundstück optimal auszunutzen. Daher wird eine Inanspruchnahme der Gesamtfläche notwendig. In diesem Zusammenhang wird auf grünordnerischen Regelungen / Maßnahmen verzichtet. Der Grünordnung im Quartier entstehen dadurch aufgrund der fehlenden Vorprägung keine Nachteile. Auf eine Dachbegrünung auf einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach soll zugunsten eines einheitlichen Straßen- und Ortsbilds mit einem ca. 55° geneigten Satteldach verzichtet werden.

Mit dem neuen Geschäftshaus soll die historisch-typische und verdichtete Baustruktur der Landauer Innenstadt voll aufgegriffen werden. Die Baumaßnahme orientiert sich an der bestehenden Blockstruktur und nimmt nur gegenüber der Kugelgartenstraße einen geringen Flächenanteil der Verkehrsfläche in Anspruch, um die ursprünglichen Blockrand-Baufluchten

---

5 Südlich befinden sich zwei Hochstämme auf den Nachbargrundstücken.

aufgreifen zu können. Da der durch das Vorhaben teilweise überplante Block im Zuge der Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt wurde, stellt das neue Vorhaben in moderner Form einen Lückenschluss im System der innerstädtischen Blockbebauung dar. Den historischen Strukturen wird damit entsprochen.

Auch gegenüber den denkmalgeschützten Bestandteilen der Landauer Innenstadt fügt sich das neue Vorhaben gut ein. Es greift Raumkanten und Ecksituationen (Marktstraße 56 und 65) und damit architektonisch betonende Elemente der Umgebungsbebauung auf und transferiert diese in eine moderne und zweckerfüllende Architektur. Dabei bleibt der regionale Kontext stets gewahrt.

In Anlehnung an umliegende Gebäude greift der Neubau die Dachlandschaften Landaus hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungsmaterialien auf und setzt diese in zeitgenössischer Weise um.

Die Planung hält durch Abstimmung auf die Regelungen der Altstadtsatzung und der Werbeanlagensatzung die wesentlichen gestalterischen und städtebaulichen Vorgaben für die Landauer Innenstadt ein. Diese Gestaltungen und Vorgaben werden unabhängig vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der Objektplanung unmittelbar mit der Stadtverwaltung und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt, sodass hier keine diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich sind. Zur Klarstellung wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die derzeitige Vorhabenplanung gemäß den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung vom Juli 2014 in den nachfolgenden Punkten von der Altstadtsatzung abweicht und es entsprechender Befreiungen bedarf:

- § 5 Abs. 9 Satz 5: die max. zulässige Größe der Dachflächenfenster (1,00 m<sup>2</sup>) wird überschritten.
- § 6 Abs. 7 Satz 1: Zwei Fenster im Treppenhaus sind keine Stulpfenster.
- § 6 Abs. 9 Satz 5: an der Ecke Marktstraße / Kugelgartenstraße soll ein Schaufenster vom 1. OG bis zum 3. OG durchgehend ausgeführt werden.
- § 6 Abs. 13: an der Ecke Marktstraße / Kugelgartenstraße soll der Glasvorbau um ca. 0,75 m in den öffentlichen Raum hineinragen.

Das Vorliegen der Befreiungstatbestände wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Des Weiteren bedürfen gemäß § 6 Abs. 9 Satz 2 die Schaufenster im Obergeschoss und gemäß § 5 Abs. 9 Satz 3 die schmalen Abstände zwischen den Dachelementen einer Ausnahme.

Hinsichtlich der folgenden Aspekte sind keine Befreiung und keine Ausnahme von der Altstadtsatzung erforderlich, da dieser Bebauungsplan deren Zulässigkeit festsetzt:

- § 4 Abs. 3: Die maximal zulässige Traufhöhe, welche sich aus der Umgebungsbebauung ergibt, darf bei dem Vorhaben an der Ecke Marktstraße/ Kugelgartenstraße sowie im Bereich des Zwerchgiebels überschritten werden (siehe Teil B, Kap. 2, S. 24).
- § 5 Abs. 8: Zwerchgiebel sind unzulässig (siehe Teil B, Kap. 2, S. 24).

## 8.2 Verkehr

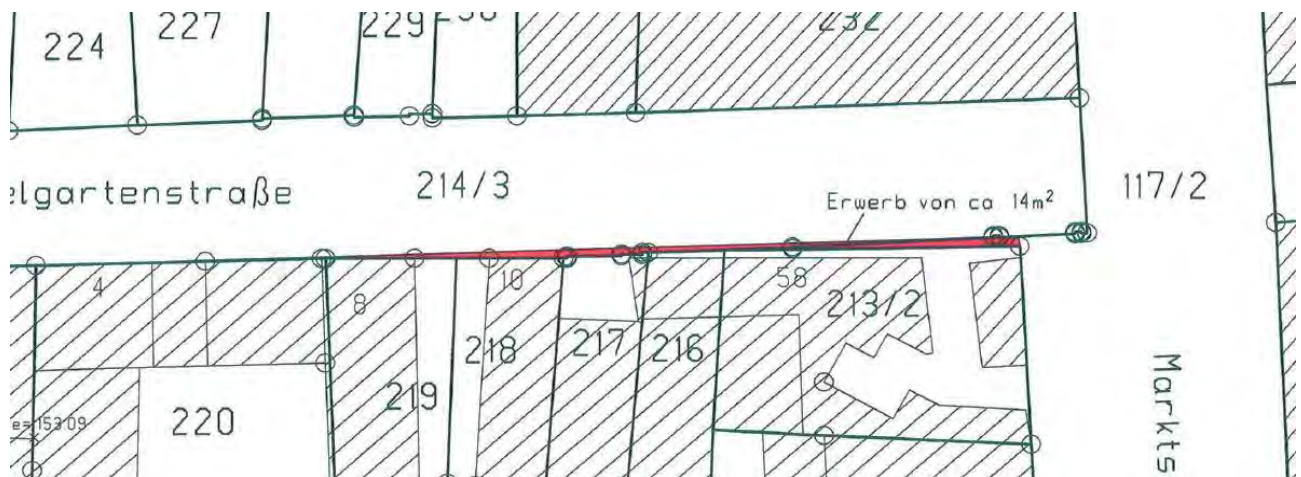
Die Planung wird keine großen Einflüsse auf das bestehende Verkehrssystem der Landauer Innenstadt haben. Die neue Nutzung soll über die Marktstraße für Kunden fußläufig zugänglich sein.



Die gemäß der „Verwaltungsvorschrift Stellplätze“ notwendigen Stellplätze werden abgelöst oder in räumlicher Nähe durch die Nutzung vorhandener Kapazitäten bereitgestellt. Grundsätzlich verteilt sich der Kundenverkehr auf die umliegenden Parkmöglichkeiten der Landauer Innenstadt (insbesondere auf das nur ca. 100 m entfernte Parkhaus „Stadtmitte“), da durch die Zulässigkeit von nur zentrenrelevanten Sortimenten keine Einkäufe erwartet werden, welche üblicherweise mit Pkw durchgeführt werden.

Der Anlieferverkehr soll über die Kugelgartenstraße erfolgen, was durch den Anschluss an die Waffenstraße als innerstädtische Erschließungsstraße der gängigen Praxis umliegender Einzelhandelsbetriebe entspricht. Die Abwicklung von Lieferverkehren unterliegt damit den gleichen ordnungsrechtlichen Bedingungen, wie die Verkehre anderer Betriebe in der Fußgängerzone.

Durch das neue Vorhaben wird ein geringer Teil der Parzelle 214/3 der Kugelgartenstraße sowie ein Teil der Parzelle 117/2 in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um einen Streifen von rund 52,00 m Länge und maximal etwa 0,50 m Breite; insgesamt rund 14,00 m<sup>2</sup> Grundfläche. Am Grundsystem des Verkehrs wird hierdurch nichts verändert.



**Abbildung 10:** In Anspruch zu nehmender Flächenanteil Flurstücke 214/3 und 117/2 (Kugelgartenstraße)  
(Quelle: Vermessung Keuerleber, Wendlingen (ohne Maßstab))

### 8.3 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 12 sind verschiedene Belange zur Vollziehbarkeit der Planung zu prüfen. Hierzu zählt auch die Prüfung des Plangebietes auf vorhandene und zukünftig benötigte Infrastruktur. Generell ist im Rahmen der Planung bereits zu berücksichtigen, dass durch die Planung vorbereitete Vorhaben im Baugelbiet realisierbar sein müssen. Es ist daher bereits frühzeitig zu prüfen, ob generell die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser, die ausreichende Versorgung mit Elektrizität sowie die Möglichkeit zum Anschluss an Telekommunikationslinien gegeben sind. Zudem soll in besonderen Fällen auch der Anschluss des Gebietes an das Gasversorgungsnetz sowie an ein eventuell vorhandenes oder geplantes Nahwärmenetz geprüft werden. Hierbei ist nicht entscheidend, ob einzelne Hausanschlüsse bereits benannt werden können – das ist in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nicht der Fall, da Vorhaben und deren konkrete Umsetzung im Einzelnen erst bei Ausarbeitung der Bauausführungspläne abstimmungsfähig für Anschlüsse und deren Dimensionierung werden – oder ob der genaue Bedarf einzelner Betriebe

beziffert werden kann. Vielmehr geht es um die generelle Machbarkeit der Planung und der Sicherung einer ausreichenden Versorgung.

Diese Punkte werden im Folgenden für die einzelnen Ver- und Entsorgungsarten dargestellt.

### **8.3.1 Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser**

Die Lage des Plangebietes in der Innenstadt sowie die Tatsache, dass das Gelände derzeit bereits bebaut ist, lassen darauf schließen, dass eine Ver- und Entsorgung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser gesichert ist. Es sollen entsprechende Anschlüsse an die das Plangebiet erschließenden Straßen erfolgen.

### **8.3.2 Elektrizität**

Eine konkrete Lösung für die Elektrizitätsversorgung erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Über die Möglichkeit zur Realisierung von Nebenanlagen wird im Bebauungsplan sowohl der Anschluss des Gebäudes an die bestehende Infrastruktur sowie die Errichtung eines eigenen Trafo-Standortes (integriert in das neue Gebäude) ermöglicht. Damit ist die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens gesichert.

Zwischenzeitlich fanden auch erste Abstimmungen statt. Nach Aussagen der Energie Südwest Netz GmbH kann eine Anbindung des Vorhabens an das 20 kV-Netz über Trafostation über die Station Ecke Waffenstraße / Langstraße erfolgen.

### **8.3.3 Telekommunikation**

Für das Plangebiet existieren derzeit bereits Hausanschlüsse, die nach Abstimmung mit dem Träger der telekommunikativen Erschließungsanlagen für das neue Vorhaben modifiziert nachgenutzt werden können.

## **9 Auswirkungen der Planung**

Themenbezogen werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung dargelegt; siehe hierzu auch das Kapitel zur Abwägung in Teil C, S. 31 f.

### **9.1 Verkehr**

Vom Vorhaben sind derzeit keine spürbaren Auswirkungen auf den Verkehr in Landau und insbesondere in der Innenstadt zu erwarten. Das neue Vorhaben wird hinsichtlich der Kundenansprache von der Marktstraße als Teil der Fußgängerzone fußläufig bedient. Eine Auswirkung auf konkrete Bereiche der Innenstadt ist hiernach nicht auszumachen. Der Anlieferverkehr wird über die Waffenstraße an den westlichen Liefereingang des neuen Gebäudes an der Kugelgartenstraße erfolgen. Die Anlieferung unterliegt den gleichen Bedingungen, wie die Lieferverkehre der übrigen bereits bestehenden Betriebe in der Landauer Innenstadt.

Allgemein kann das Vorhaben dazu beitragen die Attraktivität Landaus als Einkaufsstadt zu erhalten und zu stärken. Verkehrliche Auswirkungen in Form messbarer Mehrverkehre oder Umlenkung von Pkw-Fahrbewegungen sind hingegen nicht zu erwarten.

## 9.2 Immissionen

Sofern Klimaanlage, Belüftungsanlagen, etc. im Rahmen des Vorhabens installiert werden sollen, sind diese nach den allgemeinen Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie der zugehörigen Verordnungen und Richtlinien zu realisieren. Konkrete Berechnungen bzw. Planungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht durchgeführt worden. Sie sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu tätigen.

Weitere Immissionen, wie Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Licht, Gerüche, Stäube und dergleichen, sind derzeit von der geplanten Nutzung als Geschäftshaus nicht zu erwarten.

## 9.3 Kampfmittel

Die Stadt Landau wurde in den Jahren 1944 und 1945 in zahlreichen Luftangriffen mit über 3.000 Sprengbomben bombardiert. Hierunter ist ein Anteil von etwa 8 bis 15 % an Blindgängern zu vermuten. Auch das Plangebiet befindet sich in einem von den Bombardierungen betroffenen Bereich.

Da nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden kann, dass keine Blindgänger auf dem Areal zu finden sind, wird eine genauere Untersuchung empfohlen. Hiernach wird bei Verdacht auf Kampfmittel ein Konzept zur Beräumung des Geländes empfohlen, das sicherstellen soll, dass für die neue Nutzung ein den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen angemessenes Sicherheitsniveau erreicht wird. Entsprechende Untersuchungen zu Kampfmitteln werden für den Zeitraum der Räumung des Grundstückes empfohlen, da eine Sondierung derzeit noch nicht möglich ist.

Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, der Bauherren die Vorgehensweise beim Auffinden oder einem konkreten Verdacht auf Kampfmittel erläutert.

## 9.4 Radonvorkommen und -vorsorge

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Die Stadt Landau liegt im Bereich des Oberrheingraben, in dem fast überall an der Oberfläche vorkommende oder unter Rheinsanden verdeckte, organische reiche Auensedimente erhöhte Radonpotenziale liefern können. Vor allem im Randbereich des Oberrheingraben können tiefreichende Störungen linear das Radonpotenzial erhöhen. Gemäß der Radonprognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Landau mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) zu rechnen.

Derzeit ergibt sich keine zwingende Notwendigkeit, flächendeckende Radonmessungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchführen zu lassen. Nach Freistellung der Flächen kann dies jedoch an einigen Punkten erfolgen, um Aufschluss über die tatsächliche Belastungsprognose für das neue Vorhaben zu erlangen. Bauliche Maßnahmen wären darauf abzustellen. Ein entsprechender Hinweis zur radongeschützten Bauweise wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 9.5 Denkmalschutz<sup>6</sup>

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Strukturen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Insofern gilt der Denkmalschutz hier nur indirekt; dies jedoch über die räumliche Nähe / Nachbarschaft zu denkmalgeschützten Gebäuden.

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude

- Kugelgartenstraße 13
- Marktstraße 56
- Marktstraße 61
- Marktstraße 65 bis 77

sowie der Rathausplatz, der als geschütztes Ensemble nur noch indirekt auf die Einfügung des neuen Vorhabens einwirkt. Selbiges Einfügen ist jedoch hinsichtlich der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben bei der Neuplanung des Gebäudes zu beachten, da ein Neubau die Wirkung und Erscheinung eines in Nachbarschaft befindlichen Denkmals nicht negativ beeinträchtigen darf. Hierauf wurde bei der Planung Wert gelegt; die Belange des Denkmalschutzes wurden im Vorfeld und während der Detailplanung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

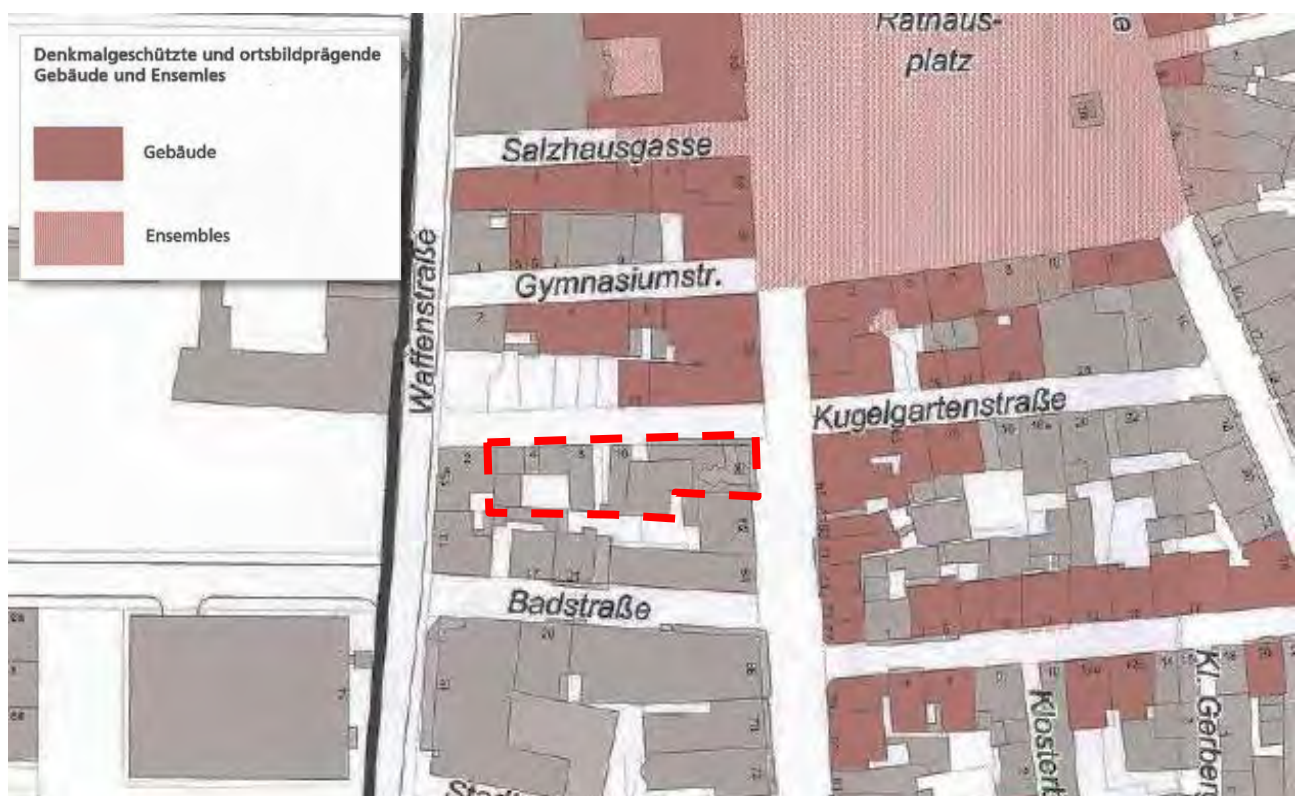


Abbildung 11: Denkmalschutz in der Umgebung des Plangebietes  
(Quelle: Ausschnitt Anlageplan Altstadtsatzung Landau)

6 Vgl. Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt, 21.11.2013 & Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz, auf der Grundlage der „Denkmalschnellerfassung“ 2000, Stand 17.06.2011



Es wurde zudem ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen zur Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzes und zur Pflicht der Abstimmung von Veränderungen an der äußeren Gestalt von Gebäuden und baulichen Anlagen bzw. Veränderungen an Gebäuden aufgenommen.

Es bestehen gemäß den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung vom Juli 2014 mehrere Abweichungen gegenüber der Altstadtsatzung, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden (siehe Kapitel 8.1, S. 16). Dabei handelt es sich um

- Ausnahmen und Befreiungen zu Schaufenstern im Obergeschoss und Abständen zwischen Dachelementen.
- Befreiungen hinsichtlich der Größe der Dachflächenfenster, der Fensterausführung von zwei Fenstern im Treppenhaus, einem durchgehenden Fenster vom 1. Bis zu 3. Obergeschoss an der Ecke Marktstraße / Kugelgartenstraße und der Zulassung und Ausgestaltung eines Erkers an der Ecke Marktstraße / Kugelgartenstraße.
- Durch den Bebauungsplan geregelte Umstände zur Traufhöhe im Eckbereich Marktstraße / Kugelgartenstraße und zur Unzulässigkeit von Zwerchgiebeln.

Die o.g. Tatbestände, die einer Befreiung bedürfen, sind vom Bauausschuss der Stadt Landau auf Grundlage des Bauantrags zu prüfen und zu entscheiden.

## 9.6 Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange

Das Plangebiet ist derzeit vollständig überbaut bzw. versiegelt und es sind keine grünordnerischen Strukturen vorhanden. Daher ist keine naturschutzfachliche, pflanzenspezifische oder faunistische Begutachtung erforderlich.

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind an ihren Fassaden und Dächern vollständig geschlossen, sodass Brut- / Nistplätze von artenschutzrechtlich oder sonstigen naturschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen sind. Ein entsprechendes Artenschutzgutachten ist daher ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl wird den Anregungen zur Berücksichtigung der Habitate von Mauerseglern Rechnung getragen, indem zwar keine konkrete Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Es soll jedoch im Rahmen der Bauausführung geprüft werden, ob die Anbringung von Nisthilfen sinnvoll und möglich ist.

Für das Vorhaben wurde im Vorfeld der konkreten Bauleitplanung eine UVP-Vorprüfung<sup>7</sup> durchgeführt. Hierbei wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen nach Anhang 1 UVPG geprüft.

Die UVP-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan erforderlich werden lassen.

## 10 Planungsalternativen

Zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen zur Umsetzung des damit beabsichtigten Vorhabens keine zu bevorzugenden planungsrechtliche, räumliche, standortbezogene oder erschließungstechnische Alternativen.

---

7 ISU Bitburg: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, März 2014

Es handelt sich um die planungsrechtliche Sicherung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der ohne planungsrechtliche Absicherung nicht genehmigungsfähig ist. Als Art der Nutzung wäre alternativ ein Kerngebiet möglich, welches jedoch den speziellen Zuschnitt auf die Handelsnutzung nur als Regelungsteil kennt. Es wären hier allerdings weitere Nutzungen zulässig, die derzeit nicht beabsichtigt sind.

In der Landauer Innenstadt besteht aufgrund der historisch gewachsenen sehr dichten und kleinteiligen Grundstücksstrukturen keine Flächenalternative.

Für den Fall, dass eine Entwicklung im Plangebiet nicht über einen Bebauungsplan vorbereitet würde, könnte sich das Gebiet folglich nur nach den Vorgaben des § 34 BauGB entwickeln. Hierbei wäre zu erwarten, dass dies unter den Voraussetzungen der Altstadtsatzung und des Einfügens in die nähere Umgebung möglich wäre. Allerdings könnte es sich in diesem Fall nicht um ein Vorhaben zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes handeln. Es könnte sich daher Wohnen, Dienstleistung, nicht wesentlich störendes Gewerbe oder eine andere Kerngebietstypische Nutzung einstellen.

## Teil B Begründung der einzelnen Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das Plangebiet ein Sondergebiet SO<sub>EZH</sub> mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist im Plangebiet die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, dessen Kernsortiment aus dem Bereich Bekleidung stammt.

Die Gesamtverkaufsfläche des neuen Betriebs ist auf ein Maximum von 2.050 m<sup>2</sup> beschränkt. Zudem werden Regelungen zu Randsortimenten getroffen, die einen Ausschluss negativer Auswirkungen auf die übrigen Angebote in der Landauer Innenstadt sicherstellen sollen. Dies entspricht der derzeitigen Projektplanung und fügt sich in die bestehende Einzelhandelslandschaft Landaus ein ohne schädliche Auswirkungen befürchten zu lassen. Die Lage des Betriebs im Zentralen Versorgungsbereich der Landauer Innenstadt stellt die Grundlage für die getroffenen Regelungen dar.

Um sicherstellen zu können, dass vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind, wurde für die Planung eine Untersuchung<sup>8</sup> durchgeführt, die Aufschluss über das Einfügen des Vorhabens in die Einzelhandelsstruktur Landaus gibt. Die Untersuchung baut auf dem Einzelhandelskonzept auf, stellt jedoch keine Wirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Das bedeutet, dass konkrete Umsatzumverteilungen, aus denen sich genaue Aussagen über die Schädlichkeit eines Vorhabens im städtebaulichen Sinne ableiten lassen, nicht betrachtet wurden. Es wurde hingegen eine Prüfung des Vorhabens auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau vorgenommen. Hiernach fügt sich das Vorhaben in die Zielsetzungen ein. Da bereits im Einzelhandelskonzept mögliche Auswirkungen von Vorhaben an unterschiedlichen Standorten im Landauer Stadtgebiet untersucht wurden, kann davon ausgegan-

---

8 Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund: Gutachterliche Stellungnahme, April 2014.

gen werden, dass vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen werden.

In der gutachterlichen Stellungnahme werden Vorschläge für die konkrete Festsetzungsformulierung gegeben. Diese wurden bei der vorliegenden Festsetzung der Art der baulichen Nutzung berücksichtigt und sinngemäß umgesetzt.

Als wichtigste Festsetzung gilt zunächst die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Rahmen der vorgenommenen Sondergebietsregelung. Konkretisiert wird diese Nutzungsart durch die Definition einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.050 m<sup>2</sup>. Hiermit ist eine Marke gesetzt anhand derer sich Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und die Einzelhandelslandschaft Landaus bewerten lassen. Die Größenordnung entspricht den gängigen Shop-Systemen für Innenstädte und insbesondere Fußgängerzonen, wenn die Ansiedlung von Betreibern gewünscht wird, die eine tatsächliche Diversifizierung des Angebotes am Standort mit sich bringen. Gleichzeitig handelt es sich nicht um zu große und damit untypische Verkaufsflächengrößen, die eine Überformung des Standortes Landau mit sich bringen könnten.

Zur Sicherung der Festsetzung wurde eine Definition für das Kernsortiment aufgenommen. Es handelt sich hierbei um das Sortiment Bekleidung. Der Betrieb greift damit einen Sortimentsbereich auf, zu dessen Ausbau und Diversifizierung bereits das Einzelhandelskonzept nach gutachterlicher Bewertung des Standortes Landau geraten hatte. Hiernach kommt das Vorhaben den Zielen der Innenstadtentwicklung Landaus nach und setzt diese in angestrebter Form um.

Neben den Regulierungen für das Kernsortiment wurde auch eine Regelung für Randsortimente festgesetzt. Diese dürfen einen Anteil von maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Regelmäßig wird bei Bauleitplanverfahren für Einzelhandelsbetriebe eine Empfehlung von maximal 10 % für Randsortimente gegeben. Im Vorliegenden Fall soll der zu etablierende Bekleidungsanbieter jedoch markgerechte und bereits marktübliche Konzepte anbieten können. Daher wurde in Reaktion auf einen Abgleich mit sonstigen typischen Bekleidungsanbietern in Innenstädten ein Anteil von maximal 15 % für Randsortimente gewählt. Hier können das Kernsortiment ergänzende Artikel aus den nach der Landauer Sortimentsliste definierten nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten angeboten werden. In Bezug auf typische Shop-Konzepte von Bekleidungsanbietern in der genannten Größenordnung von rund 2.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche entfällt hierbei zumeist ein kleinerer Anteil der Randsortimente auf Drogerieartikel und Modeschmuck, was jeweils die Produktlinien einzelner Marken und Fashion-Linien abrundet. Zudem werden Flächen in untergeordnetem Umfang für Schuhe, Lederwahren und Heimtextilien gebraucht, die ebenfalls das Fashion-Angebot abrunden und die Styles saisonal wechselnd unterstützen. In ihrem Umsatz liegen die Randsortimente meist deutlich unter dem Kernsortiment Bekleidung, weshalb sie tatsächlich lediglich den ergänzenden Charakter aufweisen.

Zu den Definitionen der Flächen und Sortimente kommt die Festsetzung hinzu, dass das Vorhaben dem Durchführungsvertrag entsprechen muss. Hier sind gesonderte Regelungen enthalten, die über die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Regulierungen vorsehen, zu deren Einhaltung sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung weichen in Teilen von der Regelungssystematik des § 9 Abs. 1 BauGB ab. Dies geschieht auf Grundlage der durch § 12 BauGB abgesicherten Regelungsfreiheit.

Wichtigste städtebauliche Ordnungszahl aus dem Bereich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ). Diese wird im Plangebiet auf 1,0 festgesetzt. Damit ist eine vollständige Überbauung des Grundstücks möglich. Dies schließt auch ein Heranrücken bis auf die Grundstücksgrenzen ein, was mit den hiervon betroffenen Nachbarn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt werden soll. Hierdurch kann das Grundstück optimal ausgenutzt und für die angestrebte Handelsnutzung in zentraler Innenstadtlage angemessen entwickelt werden.

Die gewählte GRZ von 1,0 spiegelt den verdichteten Charakter des Plangebietes und der innerstädtischen Blockrandbebauung im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes wider. Es soll in Anlehnung an die engen Baublöcke in der Landauer Innenstadt eine Bebauung ermöglicht werden, die die Ansiedlung einer städtebaulich gewünschten Nutzung in der Innenstadt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs ermöglicht. Hierbei sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, den Boden, das Grundwasser oder andere Schutzgüter zu erwarten, da eine vollständige Versiegelung derzeit bereits vorhanden ist und den Charakter der umgebenden Bebauung aufgreift sowie dem raumordnerischen Grundsatz „*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*“ wie auch der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB entspricht. Auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden eingehalten, da die Überbaubarkeit im Wesentlichen der bestehenden Struktur entspricht und keine Erweiterung des derzeitigen Baurechts auslöst. Das Vorhaben soll die zu realisierende Verkaufsfläche über mehrere Etagen verteilen, um eine weitere Grundflächeninanspruchnahme zu vermeiden bzw. um keine weiteren Grundstücke einbeziehen zu müssen.

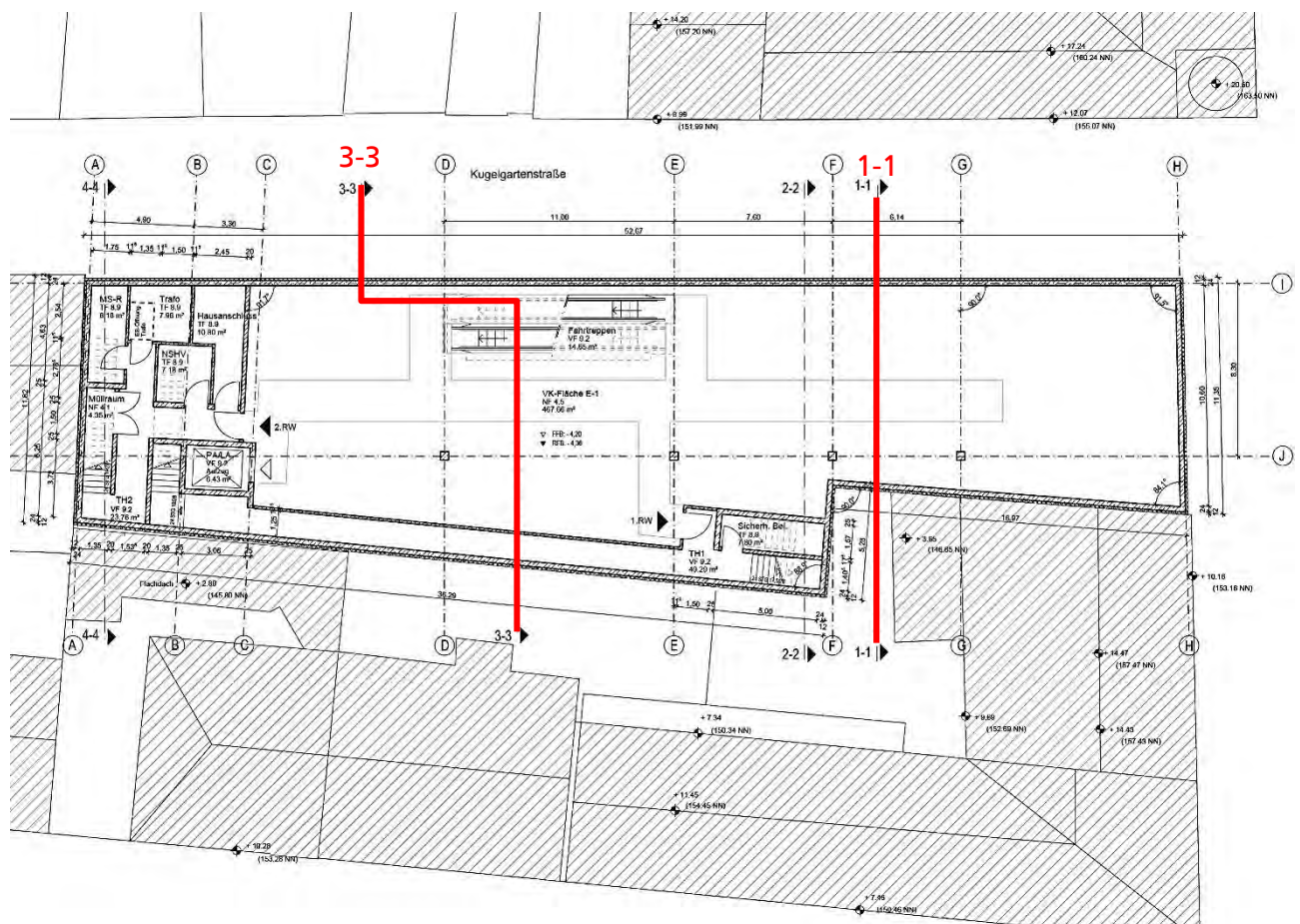
Auch die Höhe baulicher Anlagen wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Hier werden Regelungen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe als Höchstmaße getroffen. Die Traufhöhe wird mit maximal 12,10 m über der angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straße festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der Trauflinie des Nachbargebäudes Marktstraße 56. Damit fasst das neue Gebäude den Straßenraum der Kugelgartenstraße in gleichem Maße, wie die bestehende Bebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite.

Für den 6,5 m x 3,0 m langen Teilbereich der Fassade an der Ecke Marktstraße / Kugelgartenstraße wird per Eintragung in der Planzeichnung (Bereich mit Kennzeichnung 2 XXXXX) eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe um bis zu 3,50 m zugelassen, um eine städtebaulich wirksame Eckbetonung des Baukörpers realisieren zu können. Es wird ermöglicht eine modern interpretierte Turmausprägung zu errichten, die in ihrer Wirkung dem Eckturm des gegenüber liegenden Gebäudes Marktstraße 56 ähnelt und sich auch in der Eckbetonung des Gebäudes Marktstraße 65 widerspiegelt. Dabei ist die Gestaltung der Dominanz gebenden Ecksituation auf die Schutzbelange des Denkmalschutzes der umliegenden Gebäude ausgelegt und mit der Stadtverwaltung Landau sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden.

Eine analog definierte Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Traufhöhe wird für einen 9,50 m langen Teilbereich entlang der Kugelgartenstraße zur Ausbildung eines Zwerchgiebels gewährt. Diese Auflockerung der Fassadenerscheinung sorgt für eine teilweise wahrnehmbare Gliederung der Fassade entlang der Kugelgartenstraße, die insgesamt eine Länge von gut



Im Blockinnenbereich wird eine Überschreitung der Traufe für einzelne Bereiche ermöglicht. Das Maß der Überschreitung richtet sich hier nach den Vorgaben für die beiden gesondert markierten Bereiche an der Fassade des Gebäudes. Zudem wird jedoch eine weitere Überschreitung gewährt, sofern sie zur Unterbringung notwendiger technischer Aufbauten erforderlich wird. Dabei kann es sich beispielsweise um die Technik für Aufzüge, Belüftungen oder ähnliches handeln.



**Abbildung 12: Lageplan Systemschnitte des geplanten Vorhabens**  
(Quelle: ab Architekten, Ulm)



Abbildung 13: Systemschnitte 1-1 und 3-3 des geplanten Vorhabens  
(Quelle: ab Architekten, Ulm)

Bei der Firsthöhe wird das Maximum mit 19,50 m festgesetzt. Dies überschreitet die Firstlinie des walmartigen Daches des Nachbargebäudes Marktstraße 56 um rund 2,25 m. Diese Überschreitung ist aus dem öffentlichen Straßenraum um das neue Gebäude jedoch nicht wahrnehmbar, da die Dachformen sich hier unterscheiden und der zur Verfügung stehende Straßenraum einen direkten Einblick in die Dachlandschaft der Landauer Innenstadt nur an wenigen Stellen zulässt. Zudem unterstreicht die Höhe die gewählte Dachform des steil aufragenden Satteldaches. Die Gliederung und äußere Form des Gebäudes wurden im Vorfeld und während der Planung mit den Anforderungen der Altstadtsatzung abgeglichen und mit der Stadtverwaltung Landau sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Als weitere Festsetzung beinhaltet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Vorgabe über das maximale Maß zur Anzahl der Vollgeschosse. Diese werden mit maximal III festgesetzt. Hierdurch kann eine Sicherung zur Anpassung an die umgebenden Gebäude hergestellt werden. Gleichzeitig bleibt jedoch genügend Spielraum zur Entwicklung von Geschossen mit einer für Einzelhandelsimmobilien ausreichenden Raumhöhe. Hier müssen die technische Ausstattung und die lichte Höhe hinsichtlich Belichtung und Raumwahrnehmung durch den potenziellen Kunden beachtet werden.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die maximale Höhe baulicher Anlagen und die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird der Baublock in einem hohen Maße genutzt, jedoch kommt es zu keiner unverhältnismäßig hohen bzw. zu dichten Bebauung. Vielmehr ist für das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs und damit auch nördlich und südlich des Plangebiets eine gute Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet. Dies begründet sich neben einer angemessenen Breite der Kugelgartenstraße (ca. 7,50 m) insbesondere mit einer ausreichenden Breite zwischen ca. 5,00 m und ca. 12,50 m (siehe Abbildung 12) im Blockinnenbereich.

### 3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines „Baufensters“ durch Baugrenzen und Baulinien vorgenommen. Innerhalb dieser ist die Bebauung mit den Hauptbaukörpern möglich. Hierdurch wurde bestimmt, wie sich der neue Baukörper in die bestehende Situation eingliedern soll.

An den beiden Fassaden zur Kugelgartenstraße und zur Marktstraße sowie im seitlichen Bereich zur Kugelgartenstraße 2 und zur Marktstraße 62 jeweils bis zur hinteren Gebäude- bzw. Grundstücksgrenze wurden Baulinien festgesetzt, die eine klare Raumkante zu den beiden Straßen und den Nachbargrundstücken vorgeben sollen. Hierdurch wird der Straßenraum in seinem Raumeindruck durch Baukörper klar gefasst und hinsichtlich der Nachbargrundstücke die Blockstruktur der umgebenden Bauweise klar herausgestellt.

Im Interesse einer optimalen Nutzbarkeit des Plangebiets und Schaffung einer zusammenhängenden großflächigen Nutzfläche in der Altstadt Landaus wurde zur Kugelgartenstraße 2 hin die Baulinie bis an die hintere (südliche) Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Baulinie rückte damit ca. 2,80 m hinter die derzeitige Gebäudekante der Kugelgartenstraße 2. Der hierdurch entstehende Fassadenversatz ist ortstypisch für die Landauer Altstadt und findet sich im Erdgeschossbereich in diesem Bebauungsblock und in benachbarten Bebauungsblöcken auch in den oberen Geschossen wieder. Im Übrigen wurden die derzeit noch vorhandenen Gebäude bis zur hinteren Grundstücksgrenze gebaut, was daher eine gewisse historische Vorprägung der hinteren Baugrenze bedeutet. Im Verfahren wurde diese Festsetzung zurückgenommen. Die Festsetzung einer Baugrenze an dieser Stelle lässt eine Grenzbebauung im Erdgeschoss zu. Darüber sollen die Geschosse etwas zurück weichen, um dem Nachbargrundstück Luft und Freiraum zu lassen. Die Ortstypik bleibt weiterhin gewahrt.

Aufgrund der Vorprägung mit bereits vorhandenen Gebäuden im Erdgeschoss bis an die südliche Grundstücksgrenze im Plangebiet und dem im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Rücksprung des neuen Gebäudes ebenfalls ab dem 1. Obergeschoss, verläuft die bauliche Entwicklung im Vergleich zum status quo unverändert. Die geplante Wandhöhe beträgt in diesem Teilabschnitt nun nicht mehr wie vorher 8,57 m, sondern gemäß dem Vorha-



ben- und Erschließungsplan nur noch maximal rund 4,60 m, was eine ausreichende Belichtung und Belüftung im gesamten Innenhof gewährleistet.

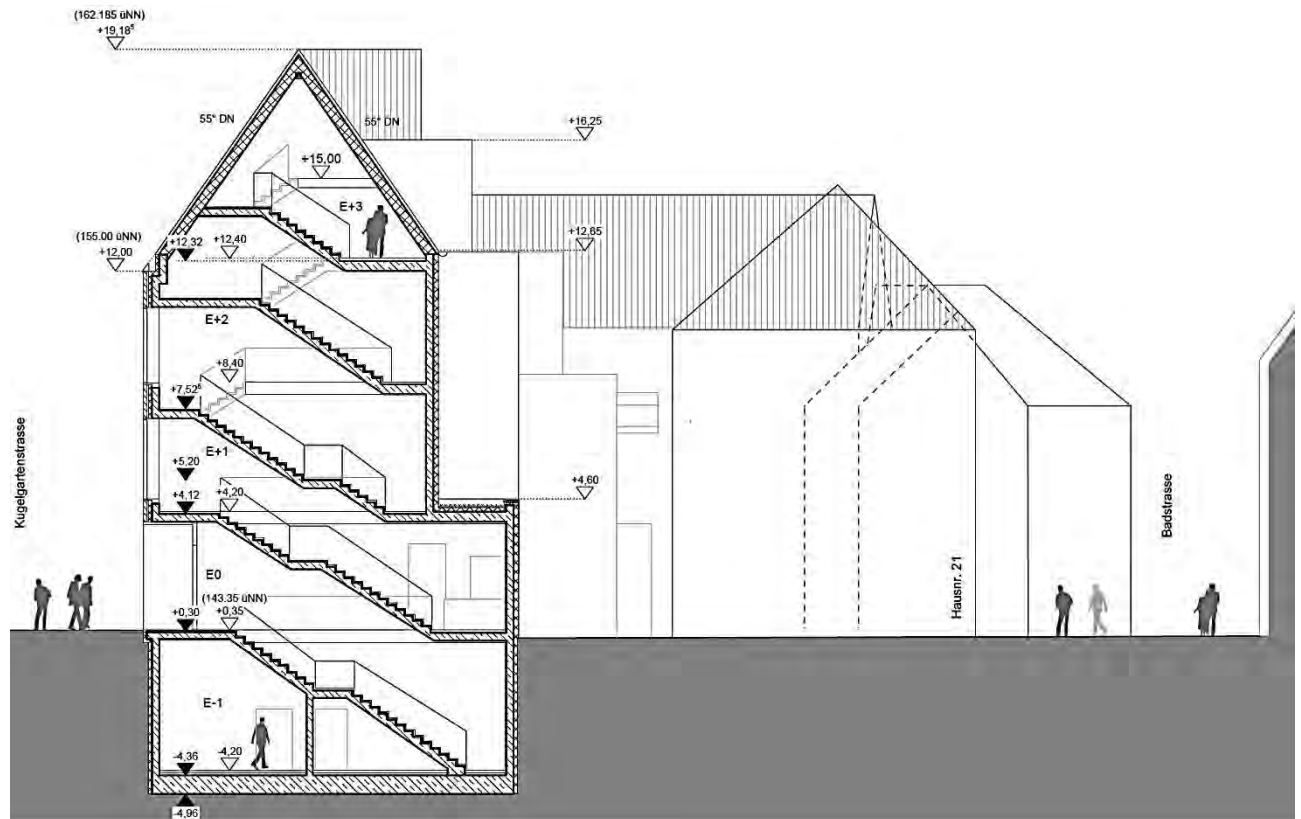


Abbildung 14: Systemschnitt 4-4 des geplanten Vorhabens an der Stelle der reduzierten Bauhöhen  
(Quelle: ab Architekten, Ulm)

Der südlich der Kugelgartenstraße 2 vorhandene Innenhof stellt mit einer Fläche ca. 5,10 m x 4,00 m eine funktionale und städtebaulich ausreichend große Nutzfläche dar. Hinsichtlich der im Gebäude Kugelgartenstraße 2 zum Innenhof orientierten Nutzungen im 1. und 2. Obergeschoss (jeweils Küche) wird nach der Planrealisierung von einer guten Belichtung und Belüftung ausgegangen. Die den Küchen vorgelagerten Balkone liegen mit einer Fußbodenhöhe von ca. 3,90 m und 6,50 m in einer Höhenlage und Südorientierung, bei welcher diese ausreichend gut belichtet werden. Aufgrund ihrer Tiefe von nur 0,90 m sind diese nicht zum längeren Aufenthalt bestimmt. Im Erdgeschoss ist laut Baubescheid ein „Zimmer“ für die dort ansässige gewerbliche Nutzung eingetragen, sodass auch hier von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ausgegangen wird.

Vor- und / oder Rücksprünge dürfen nur in geringfügigem Umfang erfolgen, so dass die Blockstruktur in ihrer Erscheinung nicht wesentlich gestört oder aufgebrochen wird. Ausnahmen können für Eingänge, Fensterbuchten oder einzelne Gestaltungselemente gewährt werden.

Die übrigen Grenzen werden durch Baugrenzen bestimmt, die entlang der Grundstücksgrenzen und damit auch entlang des Geltungsbereichs verlaufen. Diese dürfen per textlicher Definition angebaut werden. Sie müssen jedoch nicht angebaut werden, da sie lediglich die bauliche Entwicklung begrenzen. Nach der derzeit projektierten Architekturplanung ist ein Anbauen an die Baugrenzen beabsichtigt. Dies ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit des Planverfahrens



ist. Auch in diesen Bereichen ist zur südlich angrenzenden Bebauung ausreichend Abstand (EG, 1.OG: 5,00 m; 2. OG: 6,90 m) zur Belichtung und Belüftung eingehalten.

#### 4 Bauweise

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese bestimmt, dass Gebäude in geschlossener Bauweise ohne Abstand an die Nachbargebäude der Marktstraße und der Kugelgartenstraße angebaut werden müssen. Es ist eine zum Straßenraum durchgehende Fassade zu schaffen, die keine Lücken zwischen einzelnen Gebäuden erkennen lässt. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Steuerung zur Entwicklung einer erkennbaren Blockbebauung. Hierdurch wird der historischen Bauweise in Landau Rechnung getragen, die im Bereich der Altstadt lediglich geschlossene Baublöcke kennt. Im Plangebiet wurden durch die Kriegsschäden des Zweiten Weltkrieges die alten Baustrukturen zerstört. Die derzeit existierenden Baukörper werden dem Gesamterscheinungsbild der Landauer Innenstadt nicht gerecht, da Sie teilweise nur eingeschossige und unterbrochene Kubaturen darstellen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Blockinnenbereich) ist ein Anbauen an die Grundstücksgrenzen möglich. Dies wird jedoch durch gesonderte Darstellung in der Planzeichnung (Bereich mit Kennzeichnung **I XXXXX**) auf eine Traufhöhe von maximal 9,00 m und II Vollgeschosse beschränkt, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Blockinnenbereichs sowie den Brandschutz gewährleisten zu können.

Hinsichtlich der Grenzbebauung im Blockinnenbereich greift die Planung maximale Entwicklungspotenziale für die Blockbebauung auf und definiert eine Entwicklung, die sich in angemessenem Umfang auf die Nachbargrundstücke übertragen lassen kann. Über die festgesetzte GRZ von 1,0 und die festgesetzten Baulinien ist die Umsetzbarkeit einer Vollbebauung des Grundstücks unter den genannten Bedingungen der Höhenentwicklung umsetzbar.

Eine Regelung zur Sicherung der Grenzbebauung über den Gehalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus soll durch die Eintragung von Baulasten und Anbauerlaubnissen erfolgen. Dies gilt für den Vorhabenbereich selbst zur Gewährung einer nachbarlichen Grenzbebauung wie für die Nachbargrundstücke zur Duldung des Neubauvorhabens und eigenen Sicherung einer angemessenen langfristigen Entwicklung.

Die Regelungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellen dabei die Möglichkeiten baulicher Tätigkeiten für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. Hier gilt die Regelung einer Grenzbebauung bis zu einer maximalen Traufhöhe von 9,00 m.

Den Nachbarn der Flurstücke 207 und 212/1 soll im Rahmen der Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB ebenfalls eine Grenzbebauung bis zu einer maximalen Traufhöhe von 9,00 m ermöglicht werden.

In zukünftigen Baugenehmigungsverfahren soll für das Flurstück 212 die Möglichkeit zur Grenzbebauung auf eine maximale Traufhöhe für ein Vollgeschoss, d.h. maximal 4,20 m festgelegt werden.

In Reaktion auf Stellungnahmen der Nachbarn wurde zum Flurstück 222 die dort hinter dem Bestandsgebäude festgesetzte Baulinie in einer Baugrenze geändert. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde zudem mit einer geringeren Bauhöhe reagiert, um den Nachbargrundstücken Luft und Freiraum zu lassen.

Damit wird der offeneren Blockstruktur in diesem Bereich Rechnung getragen. Auch die ausreichende Belichtung und Belüftung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Brandschutz werden hierdurch sichergestellt. Die Unterscheidung resultiert aus der derzeitigen Nutzung der Nachbargebäude in Bezug zum projektierten Neubauvorhaben. Die Regelung wird ebenfalls mit den Nachbarn abgestimmt. Dies soll im Zuge des weiteren Planverfahrens bzw. des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

## 5 Nebenanlagen

Zur Sicherung der technischen Erschließung von Nutzungen im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie umliegender Nutzungen im Sinne einer Netzsicherung werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Sie sind jedoch in bauliche Anlagen zu integrieren. Daher müsste ein Trafo oder ein Netzknotenpunkt in das Gebäude integriert werden, so dass keine solitäre technische Anlage entsteht, die der Erscheinung eines einheitlichen Baublocks entgegenwirkt.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Erschließungssystem der technischen Infrastruktur durch das Neubauvorhaben nicht beeinträchtigt wird, indem eine Anpassung des Netzes wegen erhöhten Strom- oder Gasbedarfs durch baulich in Erscheinung tretende Einrichtungen als Gemeinschaftslösung mit der Gebäudearchitektur anzustreben ist, sofern dies notwendig wird. Derzeit kann hierzu keine abschließend verbindliche Aussage getroffen werden, weshalb die Festsetzung lediglich die beschriebene Möglichkeit bietet. Die Ver- und Entsorgung der Nutzung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Versorgungsträgern und der Stadtverwaltung Landau in der Pfalz abgestimmt und festgelegt.

## 6 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien

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

- Altbergbau / Bergrechtliche Bewilligungen
- Barrierefreies Bauen
- Bodenschutz / Bodenbelastungen / Bodenbeschaffenheit / Bodenerschütterungen
- Brandschutz
- Denkmalschutz / Archäologische Funde
- Grundwasser / Niederschlagswasser
- Grünordnerische Hinweise
- Kampfmittel
- Nachbarrecht
- Radonvorkommen und -vorsorge
- Umweltverträgliche Baumaterialien
- Ver- und Entsorgung / Telekommunikationsleitungen
- Vorschriftennachweis

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

## Teil C Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Landau als Planungsträger bei der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 12 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die sachgerechte Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange und Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und wie bereits vorlaufend beschrieben in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt worden:

- Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, sowie die Bevölkerungsentwicklung
- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft
- Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bereits bekannten und bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

- Bedeutung des Vorhabens für die Entwicklung der Struktur der Landauer Innenstadt
- Bedeutung des Vorhabens als Aufwertung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung
- Belange des Nachbarrechts- und Nachbarschutzes
- Beachtung des Denkmalschutzes umliegender denkmalgeschützter Gebäude
- Beachtung der Gestaltungsleitlinien der Stadt Landau

Die Stadt Landau hat die derzeit bekannten zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert sowie in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Mögliche Planungsalternativen wurden untersucht und bewertet. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gingen Stellungnahmen zur Planung ein, die im Verfahren Berücksichtigung finden. So wurden Hinweise aufgenommen und ergänzt, die sich mit Normen bezüglich der konkreten Baudurchführung und Ausgestaltung beschäftigen. Des Weiteren wurden Hinweise aufgenommen, die auf eine rechtzeitige Beteiligung der Leistungs- und Versorgungsträger hinweisen sollen. Auch wurde auf die Stellungnahmen reagiert, indem die Begründung in Teilen angepasste wurde, um einen verständlicheren Sachbezug einzelner Themen herstellen zu können.

Nicht in der Planung umgesetzt werden konnten Hinweise, die mit der bauplanungsrechtlichen Steuerung nicht im Zusammenhang stehen bzw. zu deren Umsetzung es keinen konkreten Anlass gibt. So wurde wegen fehlenden konkreten Anfangsverdachts keine verbindliche Regelung zu Nistkästen für Mauersegler, die nicht streng geschützt sind, in die Planung aufgenommen. Auch wurde keine verbindliche Regelung zu Dachbegrünung aufgenommen; sie wäre im Rahmen der Baugenehmigung dennoch möglich. Es wurden Hinweise zurückgewiesen, die sich auf die Ecksituation des neuen Baukörpers an der Marktstraße / Kugelgartenstraße bilden soll. Sie dient nach wie vor einer zeitgemäßen Schaffung eines Pendants zu den Eckausbildungen der umliegenden Gebäude und ist sowohl hinsichtlich des Denkmalschutzes als auch der Gestaltungsvorgaben der Stadt Landau in der Pfalz für den Innenstadtbereich abgestimmt.

Viele weitere Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Hieraus resultierte jedoch kein Erfordernis zur Plananpassung oder konzeptionellen Reaktion.

Änderungen an der konkreten Planung ergaben sich aus Hinweisen der Nachbarn. So wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in Teilen angepasst, um den Nachbarn ausreichend Luft und Freiraum zu gewähren. Hierzu wurde auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan reagiert, indem die westliche Baulinie im rückwärtigen Grundstücksbereich in eine Baugrenze gewandelt wurde. Hieraus resultiert keine Änderung der Grundzüge der Planung, da die Änderung keinen Einfluss auf die städtebauliche Steuerungsfunktion und Wirkung im Plangebiet hat. Die Änderung wird von der nördlichen Ansicht aus dem öffentlichen Raum nicht wahrgenommen. Insofern ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Stadt Landau zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren.



## Teil D Flächenbilanz

Durch die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 12 ergibt sich für die einzelnen Flächennutzungen die nachfolgende Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Nutzungsteil	Größe in m²	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>		<b>686</b>	<b>100,00</b>
<b>Bauflächen vorhanden</b>	Leerstehende Einzelhandelsgebäude, leerstehendes Bestandsgebäude, Lagerflächen, Garagen	672	97,96
	Verkehrsflächen	14	2,04
<b>Bauflächen geplant</b>	SO <sub>EZH</sub>	686	100,00
	<i>Davon überbaubare Fläche</i>	<i>686</i>	<i>100,00</i>