

# **Stadt Landau in der Pfalz**

## **BEBAUUNGSPLAN „F 7, EHEMALIGER MÖBELHOF IN DER HELMBACHSTRASSE“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

Gebiet in der Stadt Landau zwischen der Berliner Straße, dem Danziger Platz und  
der Verlängerung der Dresdener Straße

---

### **BEGRÜNDUNG**

---

**Stadtverwaltung Landau in der Pfalz**

Stadtbauamt

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeiter:

Maximilian Render

**Planungsbüro PISKE**

In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen

Bearbeiterin:

Claudia Deubig

<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>4</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	4
1.2. Eigentumsverhältnisse .....	5
<b>2. PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE.....</b>	<b>6</b>
<b>3. VERFAHREN.....</b>	<b>7</b>
<b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>8</b>
4.1. Ziele der Raumordnung .....	8
4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
<b>5. FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>11</b>
<b>6. BESTEHENDES BAURECHT .....</b>	<b>13</b>
<b>7. QUOTIERUNGSRICHTLINIE .....</b>	<b>14</b>
<b>8. SCHUTZGEBIETE.....</b>	<b>16</b>
8.1. Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete .....	16
8.2. Denkmalschutz .....	16
<b>9. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE.....</b>	<b>17</b>
9.1. Vorhandene Nutzungen.....	17
9.1.1. Abwägungsbeachtlichkeit .....	17
9.1.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	17
9.1.3. Abgeleitete Planungsziele.....	18
9.2. Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild .....	18
9.2.1. Abwägungsbeachtlichkeit .....	18
9.2.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	18
9.2.3. Abgeleitete Planungsziele.....	21
9.3. Vorhandene Erschließung .....	22
9.3.1. Abwägungsbeachtlichkeit .....	22
9.3.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	23
9.3.3. Abgeleitete Planungsziele.....	24
9.4. Vorhandene Lärmsituation.....	25
9.4.1. Abwägungsbeachtlichkeit .....	25
9.4.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	25
9.4.3. Abgeleitete Planungsziele.....	27
<b>10. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....</b>	<b>28</b>

---

10.1. Bauliche Nutzung .....	28
10.1.1. Abwägung.....	28
10.1.2. Konzept.....	28
10.1.3. Festsetzungen .....	30
10.2. Erschließung und technische Infrastruktur.....	34
10.2.1. Abwägung.....	34
10.2.2. Konzept.....	34
10.2.3. Festsetzungen .....	36
10.3. Landschaftsbild und Naturhaushalt .....	36
10.3.1. Abwägung.....	36
10.3.2. Konzept.....	36
10.3.3. Festsetzungen .....	37
<b>11. ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>39</b>
<b>12. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN.....</b>	<b>40</b>
11.1. Flächenbilanz .....	40
11.2. Anzahl der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner .....	40
<b>13. PLANUMSETZUNG.....</b>	<b>41</b>
12.1. Ver- und Entsorgung .....	41
12.2. Bodenordnung.....	41

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Fläche von rund 4.500 m<sup>2</sup> auf und befindet sich nordöstlich der Kernstadt von Landau im Stadtquartier Horst zwischen der Eisenbahntrasse im Westen und der A 65 im Osten.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des bisherigen Betriebsgeländes des Möbelhofs Bullinger mit Möbelproduktion und –verkauf. Im Norden wird die Fläche durch die Grundstücke der Reihenhausbebauung entlang der Berliner Straße und im Osten durch die Dresdner Straße begrenzt. Der südlich angrenzende Teil des Betriebsgeländes wird ebenfalls zu Wohnbauzwecken umgenutzt. Im Westen und Süden grenzen weitere gewerbliche Nutzungen direkt an das Plangebiet an.

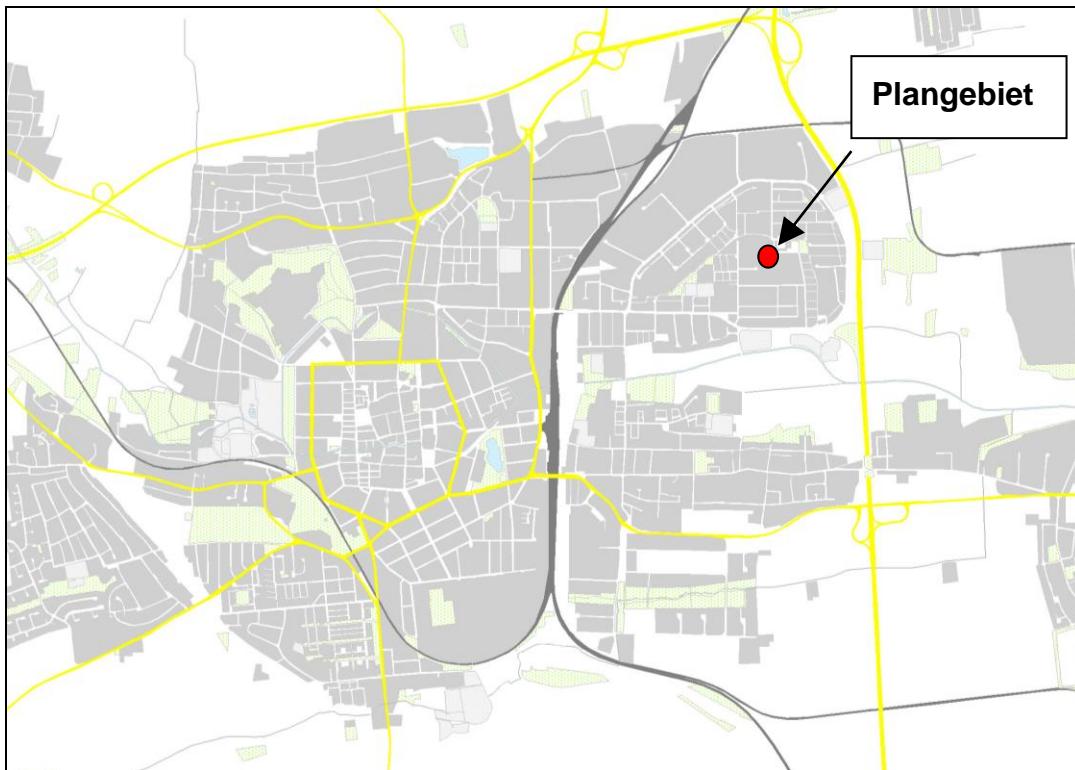


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebietes in Landau

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4667/72 und 4667/137 bis 4667/146

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4667/128

- im Süden: durch eine Linie beginnend auf der östlichen Grenze des Flurstücks 4667/128 im Abstand von 3 m zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 4667/457 zur nördlichen Grenze des Flurstücks 4667/465 in einem Abstand von 3 m zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 4667/457 sowie durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4667/465 und 4667/464
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4667/464 und 4667/456

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 4667/457 vollständig und das Flurstück 4667/465 teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenzung ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

## **1.2. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Planungsgebietes befinden vollständig im privaten Eigentum.

## 2. PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des Betriebsgeländes des ehemaligen Möbelhofs in der Helmbachstraße. Der Betrieb aus Möbelschreinerei und Möbelhaus wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben.

Im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen bildet das Areal eine klassische Gemengelage. Die seinerzeitige Stadterweiterung ist um das bestehende Gewerbe gewachsen, sodass sich die großen Hallen des ehemaligen Möbelhofes inmitten von Wohnbebauung, dem Danziger Platz mit unterschiedlicher Nutzung wie Apotheke, Bank, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen befindet.

Durch die durchgängige fensterlose Gebäudefront der Hallen wird gerade im Bereich der Dresdener Straße ein beengtes Raumgefühl hervorgerufen. Ein Rückbau der Hallen im nordöstlichen Bereich und eine Umnutzung hin zur Wohnbebauung kann die Gemengelage zumindest teilweise auflösen und ist daher aus städtebaulicher Sicht zu befürworten.

Ziel der Planung ist die Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten und mit Lagerhallen bebauten Fläche in Wohnbauland. Auf der Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> sollen insgesamt 20 Wohneinheiten in Form von 16 Reihenhausscheiben in vier Zeilen sowie vier Doppelhaushälften entstehen. Die Erschließung der Fläche erfolgt durch eine von der Dresdener Straße ausgehende private Stichstraße am südlichen Rand des Plangebiets. Die notwendigen Stellplätze werden nördlich der privaten Verkehrsfläche angeordnet. Der Zugang zu den Gebäuden, die nicht direkt von der Dresdener Straße zugänglich sind, erfolgt über private Fußwege, die von der privaten Stichstraße ausgehen.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Um eine geordnete Erschließung und städtebauliche Entwicklung der Fläche zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 3. VERFAHREN

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Innenentwicklung durch die Umnutzung einer Gewerbebrache in Wohnbauland.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind erfüllt, da:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Die gemäß § 13 a BauGB ebenfalls verzichtbare frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird im Rahmen des Planverfahrens auf freiwilliger Basis durchgeführt, um mögliche Konflikte mit den bestehenden Nutzungen in der umgebenden Ortslage frühzeitig erkennen und planerisch bewältigen zu können.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1. Ziele der Raumordnung

Im System der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen, ein Abwägungsspielraum besteht hierbei nicht. Solche Ziele werden auf der Ebene des Landes Rheinland-Pfalz im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und auf der Ebene der Metropolregion Rhein-Neckar im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formuliert.

Nach dem LEP IV gehört die Stadt Landau in der Pfalz der Siedlungsstrukturreinheit „Verdichteter Raum“ an und dient somit u.a. der Entlastung hochverdichteter Räume (wie Mannheim, Ludwigshafen und Karlsruhe). Wegen der großteils ausgeräumten Agrarlandschaft wird der Raum Landau zudem der ökologischen Raumstruktur „Vorwiegender Sanierungsraum“ zugeordnet.

Als Mittelzentrum im Grundnetz mit teilweise oberzentralen Einrichtungen versorgt die Stadt Landau einen Funktionsraum, der mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern (Funktionsraum des Mittelzentrums Bad Bergzabern) den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße umfasst.

Im LEP IV ist die Stadt Landau in der Pfalz aufgrund ihrer Lagegunst und des vorhandenen Gewerbesatzes als „Landesweit bedeutsamer bestehender Gewerbestandort“ dargestellt.

Durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald wird der Raum Landau im LEP IV als Erholungsraum dargestellt. Darüber hinaus ist die Region Schwerpunkttraum für den Freiraumschutz.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird die Stadt Landau als Mittelzentrum geführt, das teilweise oberzentrale Funktionen vorhält. Der Stadt sind zusätzlich die Siedlungsfunktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ zugewiesen. Aufgabe der Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt Wohnen ist es, über den Eigenbedarf hinaus Bauland zur Verfügung zu stellen und damit die Wanderungsbewegungen in der Region aufzufangen und auf die Orte entlang der Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs zu konzentrieren.

Die Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dar.

Gemäß den Zielen des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist bei der Entwicklung von Wohnbauland der Innenentwicklung der Vorrang vor der Ausweisung von Flächen im Außenbereich zu geben. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind dabei vorrangig zu nutzen.

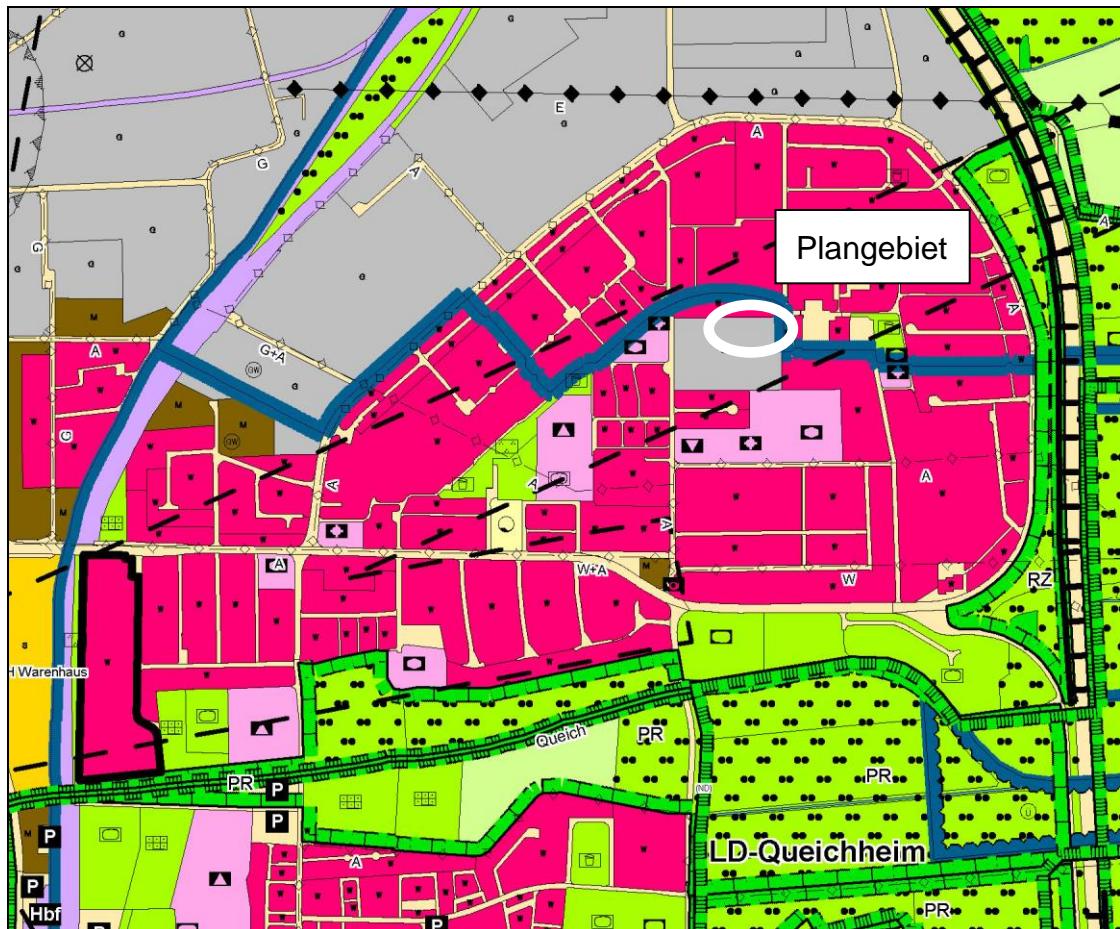
Trotz der abweichenden zeichnerischen Darstellung entspricht die Planung damit den Grundsätzen und Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-

Neckar. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ werden die übergeordneten Zielvorgaben der Raumordnung beachtet.

#### 4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich und östlich schließen sich Wohnbauflächen an. Im Süden befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Soziale Einrichtung, Kirche und Einrichtung für Kultur sowie weitere Wohnbauflächen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Wohnnutzung kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der

Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ wird jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 5. FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Bodengutachten

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 genannten Planungsziele bzw. im Hinblick auf die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials) wurde zum Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ ein Bodengutachten erarbeitet (Ingenieurbüro Geo Data, Herborn, „BV: Neubau von 20 Reihenhäusern in der Helmbachstraße in 76829 Landau (Pfalz); Prüfung der Baugrundverhältnisse vom 27.04.2017 – Bodengutachten für Flurstück 4667/457“). In Rahmen des Bodengutachtens wurden die Rahmenbedingungen für eine mögliche Niederschlagsversickerung sowie das Vorhandensein möglicher schädlicher Bodenveränderungen untersucht. Hierzu wurden vier Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde DPH und vier Rammkernsondierungen (50 mm) bis in Tiefenlagen von maximal 5,2 m u. GOK abgeteuft.

Aus dem Bohrgut der Rammkernsondierungen wurden vierzehn Bodenproben und eine Sonderprobe (Asphalt) entnommen. Aus den Bodenproben wurden nachfolgend eine Einzelprobe und zwei Bodenmischproben auf die Parameter der LAGA (Stand 2004) untersucht. Die Asphaltprobe wurde auf die Belastung durch Teerinhaltstoffe (PAK) geprüft. Nach Ende der Sondierarbeiten wurden in den offen stehenden Sondierlöchern Wasserstandsmessungen mittels Lichtlot vorgenommen. Da die Sondierbohrungen in den schlecht standfesten Sanden und Kiesen auf Höhe des Grundwasserspiegels oder etwas darüber verstürzten, war eine direkte Einmessung des Grundwasserstandes nicht möglich. Die Lage des Grundwasserstandes musste daher anhand der Vernässung des Bohrgutes abgeschätzt werden.

Auf den Inhalt des Bodengutachtens wird in den folgenden Kapiteln der Begründung näher Bezug genommen.

### Schallgutachten

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 genannten Planungsziele bzw. im Hinblick auf die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials) wurde zum Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ des Weiteren ein Schallgutachten erarbeitet (Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung, GUTACHTEN NR. 42111 G1 Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan „F7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ in Landau, Ludwigshafen am Rhein, 19.03.2019).

Im Rahmen des Planverfahrens ist der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm durch die bestehenden benachbarten Gewerbebetriebe zu untersuchen und im Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der

TA Lärm zu beurteilen. Untersuchungen zum Verkehrslärm sind durch die rückwärtige Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

## 6. **BESTEHENDES BAURECHT**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Die Fläche ist daher dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der heterogenen Bebauung im Umfeld kommt für die Fläche des Plangebiets gemäß § 34 BauGB ein breites Spektrum von möglichen Bauformen von den nördlich angrenzenden Reihenhäusern über die östlich gelegenen 2 – 4 geschossigen Wohn- und Geschäftshäuser bis hin zu den aktuell bestehenden gewerblichen Hallen in Frage. Im Fall einer Parzellierung der Fläche ist eine ausreichende Erschließung derzeit ausschließlich für den östlichen Teil der Fläche entlang der Dresdener Straße gegeben.

## 7. QUOTIERUNGSRICHTLINIE

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.03.2017 die „Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau“ (Quotierungsrichtlinie) beschlossen.

Die Quotierungsrichtlinie ist ein Baustein der Landauer Bauland- und Wohnraumstrategie zur bedarfsgerechten Versorgung der Landauer Bevölkerung mit bezahlbarem und preisgünstigem Mietwohnraum. Anwendungsbereich der Quotierungsrichtlinie sind alle privaten Wohnbauprojekte im Innenbereich, ab einer Anzahl von vier Wohnungen im Plangebiet und ab einer Wohnfläche von 400 m<sup>2</sup>. Die Anwendung der Quotierungsrichtlinie ist Voraussetzung für die Schaffung, Anpassung oder Erhöhung von Planungs- und Baurecht für die betreffenden Flächen durch den Stadtrat.

Bei Vorhaben, die der Quotierungsrichtlinie unterliegen, sind mindestens 25 % der neu geschaffenen Wohnbaufläche als Geschosswohnungsbau im geförderten Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) zu errichten. In begründeten Ausnahmefällen kann der geforderte Anteil auch in vermieteten Einfamilien-/ Doppel-/ Ketten- und Reihenhäusern nachgewiesen werden.

Von den Vorgaben der Quotierungsrichtlinie kann in Einzelfällen abgewichen werden, wenn die Übernahme der Verantwortung zur Wohnraumversorgung durch den Planungsbegünstigten durch geeignete Ersatzmaßnahmen nachgewiesen wird und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Im Rahmen der Planung sollen insgesamt 20 Wohneinheiten in Form von 16 Reihenhausscheiben und 4 Doppelhaushälften entstehen, die jedoch nicht vermietet, sondern als Wohneigentum verkauft werden. An der Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau oder der Vermietung von Wohnungen hat der Vorhabenträger kein Interesse, da dies nicht seinem bisherigen Leistungsspektrum entspricht. Das mittelständige Unternehmen hat sich vielmehr auf die Erstellung von kostengünstigem Wohnraum im Doppel- und Reihenhaussegment spezialisiert.

Seitens des Vorhabenträgers wurde daher eine Abweichung von den Regelungen der Quotierungsrichtlinie beantragt. Anstelle der geforderten 25% der Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau, möchte der Vorhabenträger seiner sozialen Verantwortung nachkommen, indem er die 25%-Quote im Bereich der Eigentumsbildung nachweist. 5 der insgesamt 20 Häuser sollen an Käufer veräußert werden, welche im Bereich der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG bzw. bis maximal 60% über der Einkommensgrenze liegen. Diese Voraussetzungen entsprechen dem ISB Förderprogramm zur Bildung von selbstgenutzten Wohneigentum.

Von einer zwingenden Verwirklichung des geförderten Wohnraums in der Bauform des Geschosswohnungsbaus soll im Plangebiet ebenso abgesehen werden, da sich die geplante Bebauung von Doppel- und Reihenhäusern aufgrund der bestehenden Reihenhausbebauung im Norden und der eingeschränkten Erschließungssituation durch die Dresdener Straße besser in die Umgebung einfügt und damit aus städtebaulichen Gründen zu bevorzugen ist.

Der Stadtrat der Stadt Landau hat der Abweichung von der Quotierungsrichtlinie in seiner Sitzung am 04.04.2017 zugestimmt. Die rechtliche Sicherung erfolgt ergänzend zum Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag.

## **8. SCHUTZGEBIETE**

### **8.1. Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets Landau, Horstwiese, das sich über den südlichen Teil des Stadtquartiers Horst sowie den nördlichen Teil von Queichheim erstreckt. Aus den Schutzbestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung ergeben sich keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete finden sich im Einwirkungsbereich der Planung nicht.

### **8.2. Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst sowie im Umfeld der Planung befinden sich keine Baudenkmale. Aufgrund der bestehenden großflächigen Bebauung durch Produktions- und Lagerhallen sind im Plangebiet auch keine oberflächennahen Bodendenkmale mehr zu erwarten, da die oberen Bodenschichten in moderner Zeit bereits deutlich gestört wurden.

## **9. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE**

### **9.1. Vorhandene Nutzungen**

#### **9.1.1. Abwägungsbeachtlichkeit**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Nutzung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

#### **9.1.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Möbelhofs Bullinger, einer bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Fläche. Die Fläche ist durchgängig mit großflächigen Hallengebäuden bebaut, die sich im Westen und Süden auch über das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans hinaus fortsetzen. Das Plangebiet ist damit zurzeit vollständig versiegelt bzw. überbaut.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Hausgärten der Reihenhauszeile südlich der Berliner Straße. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Dresdener Straße, auf deren gegenüberliegender Seite sich zunächst ein Garagenhof und anschließend der Danziger Platz befinden. Der Danziger Platz ist als von einer Blockrandbebauung umgebener, hofartiger Stadtplatz ausgestaltet, um den sich in den 2 - 4 geschossigen Gebäuden neben Wohnungen auch eine Apotheke, die Sparkasse Südliche Weinstraße, mehrere Gaststätten sowie das Mehrgenerationenhaus Landau befinden.

Im Süden des Plangebiets setzen sich die Hallen des Möbelhofs fort, die jedoch ebenfalls durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben wurde zwischenzeitlich erteilt.

Weiter südlich befinden sich der integrative Kindergarten „Löwenzahn“ und die Paul-Moor-Schule, eine Förderschule mit dem Schwerpunkt ganzheitliche Entwicklung.

Direkt westlich und südwestlich schließen sich zunächst ein Fachhandel für Zaunanlagen und Gabionen und ein Fachhandel für Schwimmbadtechnik und –zubehör sowie in der Folge weitere Wohnnutzung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern an.

Jenseits der Helmbachstraße befinden sich die katholische Kirche St. Elisabeth und der zugehörige Kindergarten.

### **9.1.3. Abgeleitete Planungsziele**

Ziel der Planung ist es, einen Teil des derzeit ungenutzten und mit großflächigen Hallengebäuden bebauten Betriebsgeländes des ehemaligen Möbelhofs Bullinger in Wohnbau Land umzunutzen. Durch die Umnutzung der Fläche soll bezahlbarer Wohnraum in einer verdichteten Bauweise durch die Entwicklung von Reihen- und Doppelhäusern geschaffen werden. Gleichzeitig kann so der Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Bereich des Stadtquartiers Horst gemildert werden.

## **9.2. Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild**

### **9.2.1. Abwägungsbeachtlichkeit**

Durch die grundsätzliche Neuordnung des Plangebietes und die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 2, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

### **9.2.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ mit dem Ziel aus dem konkreten Zustand der Schutzgüter entsprechende Planungsziele abzuleiten. Eine numerische Bewertung der Schutzgüter und Teilflächen auf Grundlage des „Landauer Bewertungsrahmens zur Anwendung in der Bauleitplanung“ erscheint aufgrund des erheblichen Aufwandes nicht angemessen, da es sich um eine Innenbereichsplanung handelt, die kein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auslöst und daher keine numerische Bilanzierung des Eingriffs erfordert.

## **Siedlungsbild**

Das Plangebiet zeigt sich als vollständig durch gewerbliche Hallen bebauten Fläche. Die Gebäude reichen dabei bis auf 3 m an die Dresdener Straße und direkt an den rückwärtigen Gartenweg der nördlich angrenzenden Reihenhausbebauung heran. Durch den schmalen Straßenraum und den die Ostseite der Straße begrenzenden Garagenhof ergibt sich für die Dresdener Straße ein unangenehmer, beengter Raumeindruck. Wie in Kapitel 2 dargelegt, wurde die zuerst vorhandene gewerbliche Bebauung zwischenzeitlich durch die wachsende Stadt eingeholt und von einer hauptsächlich durch Wohngebäude und Wohnfolgenutzungen geprägten Bebauung umzingelt. Trotz der teilweise ebenfalls hohen baulichen Dichte der umgebenden Bebauung wirken die großflächigen gewerblichen Hallen inzwischen als Fremdkörper in einem sonst durch Wohnnutzung dominierten Quartier.

## **Boden**

Gemäß der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind im Plangebiet Hochflutlehm, Terrassensand und Flussschotter als natürlich anstehender Boden zu erwarten. Das Plangebiet ist jedoch durch die bestehenden gewerblichen Hallen vollständig versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind damit praktisch vollständig unterbunden. Das anfallende Niederschlagswasser wird bisher vollständig über den vorhandenen Kanal abgeleitet.

Zur näheren Untersuchung der anstehenden Bodenverhältnisse, der Rahmenbedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sowie zur Prüfung auf schädliche Bodenveränderungen wurde durch das Ingenieurbüro Geo Data, Herborn ein Bodengutachten erstellt.

Nach Aussage des Bodengutachters befindet sich unter dem nur etwa 8 bis 10 cm dicken Betonfußboden des Möbellagers zunächst eine mehrere Dezimeter mächtige Auffüllung aus einem größtenteils sehr locker gelagerten, unverdichteten Kies. Aufgrund der sehr lockeren Lagerung liegt der Betonfußboden des Lagers teilweise hohl. Im östlichen Teil des Möbellagers wurden unter dem Kies Hinweise auf eine zusätzliche bis in eine Tiefe von 0,9 bis 1,6 m unter Geländeoberkante reichende, mit Bauschutt durchsetzte Auffüllung vorgefunden. Die genaue Ausdehnung dieser Auffüllung konnte nicht festgestellt werden. In weiten Teilen des Möbellagers, insbesondere in den westlichen und zentralen Teilen, folgt unter der aufgefüllten Kiespackung bereits das alte Ursprungsgelände in Form eines humosen, braunen Sandes, bei dem es sich offenbar um den früheren Ackerboden / Mutterboden handelt. Unter dem alten Ackerboden folgen weitere Sand- und Kiesschichten. Die Wechselfolge aus Sanden und Kiesen wird in unregelmäßigen Tiefenlagen von Schlufflinsen durchzogen, die meist

nur wenige Zentimeter dick sind, stellenweise aber auch Mächtigkeiten von mehreren Dezimetern erreichen.

Die in geringerer Tiefe anstehenden, schluffigen Feinsande neigen aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit zur Ausbildung temporärer Staunässe. Aufgrund der Vernässung der Sande und Kiese konnte die Lage des Grundwasserspiegels nach Aussage des Gutachters bei etwa 2,2 bis etwas über 3 m unter Oberkante des Hallenfußbodens des Möbellagers eingegrenzt werden. Stellenweise können die Grundwasserstände auch durch eine Staunässeentwicklung über schluffigen Horizonten des Bodenprofils überprägt sein. Die Grundwasserfließrichtung ist in östliche Richtungen orientiert.

Die nahe der Geländeoberkante anstehenden schluffigen Feinsande sind vorrangig als schwach durchlässig zu bewerten und für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ( $k_f < 1,0 \times 10^{-6}$  m/s). Unterhalb der schluffigen Feinsande nimmt die Durchlässigkeit der Sande und Kiese zwar tendenziell zu, jedoch wird die vertikale Durchlässigkeit der Schichten immer wieder durch Schluffbänder und Schlufflinsen mit schwacher Wasserdurchlässigkeit beeinträchtigt, sodass unter Berücksichtigung der geringen Grundwasserflurabstände seitens des Gutachters von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten wird. Bei ungünstigen Grundwasserständen kann nicht garantiert werden, dass ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Anlagensohle und höchstem Grundwasserstand eingehalten werden kann.

Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchung wurden keine Hinweise auf nutzungsbedingte Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen vorgefunden. Im östlichen Teil des Grundstückes finden sich zumindest Bereichsweise fremdstoffhaltige Auffüllungen, die Schadstoffbelastungen enthalten. In der mit Bauschutt und etwas Schlacke durchsetzten Auffüllung aus diesem Bereich wurden eine moderate PAK-Belastung in Höhe von 29,9 mg/kg gemessen. Der Gehalt an Benzo(a)pyren lag mit 2,7 mg/kg oberhalb des Prüfwertes der BBodSchV für Kinderspielflächen. Aus dem Analysenbefund ergibt sich aus Sicht des Gutachters noch keine unmittelbare Gefährdung des Schutzwertes Grundwasser, es besteht aber für den Bereich dieser Auffüllung ergänzender Untersuchungs- und Abgrenzungsbedarf zur Klärung, inwieweit die Auffüllung flächenhaft abgetragen und entsorgt werden muss oder unter Eindeckung mit unbelastetem Boden in einer Stärke von wenigstens 0,5 m auf dem Grundstück und insbesondere unter den versiegelten Flächen verbleiben kann, um eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch unmittelbaren Kontakt zu unterbinden.

## **Wasserhaushalt**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Aufgrund der bestehenden vollständigen Bebauung und der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers trägt die Fläche derzeit nicht zur Grundwasserneubildung bei.

### **Luft/Klima**

Das Betriebsgelände des ehemaligen Möbelhofs zeigt sich aktuell als große, vollständig bebaute bzw. versiegelte Fläche. Die Fläche trägt damit bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen zur Überwärmung des Siedlungskörpers bei und wirkt in Bezug auf die direkte Umgebung negativ auf das Kleinklima ein.

Lufthygienisch ist das Gebiet als weitgehend unbelastet einzustufen.

### **Arten/Biotope**

Das Plangebiet zeigt sich als vollständig versiegelte Fläche, die durch großflächige gewerbliche Hallen bebaut ist. Die Fläche bietet damit keinen nennenswerten Lebensraum für wild lebende Pflanzen und Tiere. Denkbar ist allein eine Nutzung der Gebäudehülle durch Fledermäuse, Mauersegler oder andere Vogelarten der Siedlung, die sich dem Menschen als Kulturfolger angeschlossen haben und bevorzugt Gebäude besiedeln.

## **9.2.3. Abgeleitete Planungsziele**

### **Siedlungsbild**

Wie im vorausgegangenen Kapitel dargelegt, wirkt die großflächige gewerbliche Bebauung innerhalb des Stadtquartiers Horst inzwischen als städtebaulicher Fremdkörper. Durch die Umnutzung der Fläche in Wohnbauland soll dieser städtebauliche Konflikt zumindest für einen Teil des bisherigen Betriebsgeländes aufgelöst werden. Die geplante Bebauung durch Doppel- und Reihenhäuser fügt sich gut in das Umfeld der umgebenden Bebauung ein.

### **Boden**

Durch die Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich mit entsprechendem Verlust von bisher unzerschnittenen landwirtschaftlichen Flächen und einem tendenziell höheren Anteil an Verkehrsflächen durch die Neuerschließung vermieden werden. Die Begrenzung der GRZ führt dabei trotz der verdichteten Bauformen gegenüber dem aktuellen Zustand zu einer wesentlichen Entsiegelung und damit zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen. Die im östlichen Teil des Plangebiets vorgefundene, mit Bauschutt durchsetzte Auffüllung ist im Rahmen der Erschließungs- und

Bauarbeiten weiter gutachterlich zu betrachten und ggf. abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.

### **Wasserhaushalt**

Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Bodengutachtens ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der vorliegenden Bodeneigenschaften im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss daher in den bestehenden Mischwasserkanal in der Dresdener Straße abgeleitet werden.

Um den Abfluss zumindest zu vermindern bzw. zu verzögern sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer mindestens extensiv begrünt werden.

### **Klima/Luftqualität**

Durch die Umnutzung der gewerblichen Brachfläche in Wohnbauland kommt es zu einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 35 – 40 % der Fläche. Durch die entstehenden privaten Grünflächen wird die Überwärmung der Fläche während sommerlicher Hitzeperioden gegenüber dem heutigen Zustand erkennbar gemindert.

Die Neuschaffung privater Gärten trägt in gewissem Umfang zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion bei.

### **Arten/Biotope**

Ziel der Planung ist, eine aktuell vollständig überbaute gewerbliche Fläche in Wohnbauland umzuwandeln. Durch die Entsiegelung von Flächen und die Anlage privater Gartenflächen wird das Lebensraumpotenzial der Fläche für heimische Vogelarten und weitere typische Arten der Siedlung deutlich verbessert. Es bleibt jedoch bei einer hohen Nutzungsdichte, die ausschließlich von den Arten toleriert wird, die sich dem Menschen als Kulturfolger angeschlossen haben.

## **9.3. Vorhandene Erschließung**

### **9.3.1. Abwägungsbeachtlichkeit**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) werden vorhandene Erschließungen und technische Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Plangebiets im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen

Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

### **9.3.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Das Betriebsgelände des ehemaligen Möbelhofs wurde bisher von Westen über die eine private Zufahrt von der Helmbachstraße erschlossen, die neben dem Betriebsgelände des Möbelhofs auch die südlich gelegenen Wohnhäuser der Eigentümerfamilie und die östlich auf dem Gelände ansässigen weiteren Gewerbebetriebe erschließt.

Im Osten des Plangebiets verläuft die Dresdner Straße, die von Osten kommend auf die südöstliche Ecke des Plangebiets stößt und sich hier in zwei durch eine Garagenzeile getrennte Spuren teilt. Der Hauptweg biegt kurz vor Erreichen des Plangebiets nach Norden ab und erschließt die Garagenzeile, bevor die Straße in die als Spielstraße festgesetzte Mischverkehrsfläche rund um den Danziger Platz übergeht.

Auf der Rückseite dieser Garagenzeile zwischen Plangebiet und Garagenzeile verläuft der zweite Ast der Dresdner Straße. Die nur ca. 3 m breite Verkehrsfläche ist als Spielstraße gekennzeichnet und erschließt ausschließlich einige private Stellplätze, die als Längsparkstände in dem 3 m breiten bauordnungsrechtlichen Grenzabstand zwischen der Verkehrsfläche und der Rückseite der gewerblichen Hallen des Möbelhofs angeordnet sind, sowie einige senkrecht angeordneten Stellplätze am nördlichen Ende der Garagenzeile. Die Verkehrsfläche mündet im Norden ebenfalls in die Mischverkehrsflächen um den Danziger Platz. Die Verkehrssituation an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets ist dabei durch die Platzgestaltung mit Baumbeet, Telefonzelle und dem Gartenzugang zum östlichen Reihenhaus der angrenzenden Berliner Straße deutlich verengt.



Nördliches Ende der Dresdener Straße, Blickrichtung nach Süden

Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet bereits mit Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation erschlossen. Die bestehenden Erschließungsleitungen verlaufen dabei von der westlich gelegenen Helmbachstraße über das private Gelände des verbliebenden Gewerbehofs.

### 9.3.3. Abgeleitete Planungsziele

Aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts und der begrenzten Anschlussmöglichkeit der Dresdener Straße im Norden soll der schmalere Ast der Dresdener Straße nicht als Zufahrt für die Baugrundstücke im Plangebiet genutzt werden. Die innere Erschließung ist stattdessen durch eine private Verkehrsfläche in der Verlängerung des südlichen Teils der Dresdener Straße zu gewährleisten. Eine Durchfahrtmöglichkeit über den westlich gelegenen Gewerbehof zur Helmbachstraße ist dabei zu unterbinden, um eine Belastung des Wohngebiets und des verbliebenden Gewerbehofs durch Durchgangsverkehr zu vermeiden. In Anlehnung an die städtebauliche Struktur im Umfeld ist die innere Erschließung des Plangebiets möglichst flächensparend als Stichstraße mit Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorzusehen. Auf eine PKW-Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden soll dabei zugunsten einer größeren Wohnruhe und einer besseren Ausnutzung der Fläche verzichtet werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets genügt eine vom Gemeinschaftsstellplatz ausgehende Fußwegeerschließung.

Die bestehenden Versorgungsleitungen verlaufen von der Helmbachstraße über das private Gelände des Gewerbehofs und sollen im Rahmen der

Umnutzung nicht weiter genutzt werden. Die eigenständige Erschließung des Plangebiets kann durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze in der Dresdener Straße erfolgen. Weitergehende Ausbauerfordernisse der umgebenden Leitungsinfrastruktur bestehen nicht.

## **9.4. Vorhandene Lärmsituation**

### **9.4.1. Abwägungsbeachtlichkeit**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der bestehenden Lärmsituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

### **9.4.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Als möglicherweise auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen kommen der Verkehrslärm der umliegenden Straßen sowie der Schall der umgebenden gewerblichen und öffentlichen Nutzungen in Frage.

#### **Verkehrslärm**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine stärker belasteten Straßen, durch die mit wesentlichem Verkehrslärm zu rechnen wäre.

#### **Gewerbelärm**

Im Rahmen des Planverfahrens ist der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm durch die bestehenden benachbarten Gewerbebetriebe zu untersuchen und im Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Aufgrund dessen wurde zum Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ ein Schallgutachten erarbeitet (Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung, GUTACHTEN NR. 42111 G1 Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan „F7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ in Landau, Ludwigshafen am Rhein, 19.03.2019).

Die möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbebetriebe konzentrieren sich im Wesentlichen westlich des Plangebiets auf dem

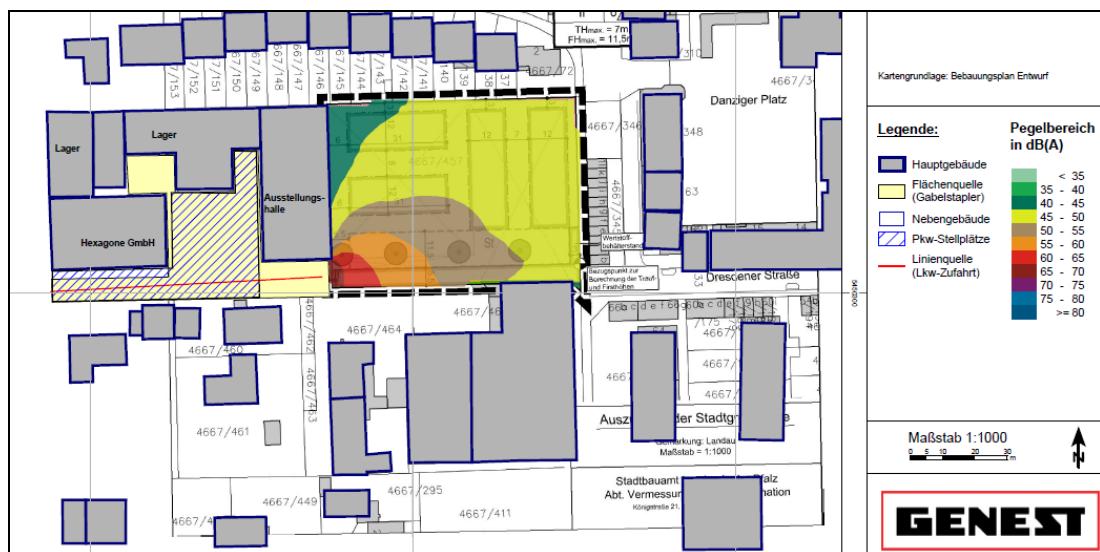
Gelände des ehemaligen Möbelhofs und östlich des Plangebiets im Bereich des Danziger Platzes.

Im Bereich des Danziger Platzes befinden sich die Filiale der Sparkasse Südliche Weinstraße, eine Apotheke, mehrere Gaststätten und eine Arztpraxis. Diese Nutzungen sind mit ihren zugehörigen Zugangs- und Freibereichen alle zum Danziger Platz hin orientiert. Das Plangebiet ist gegenüber der Fläche des Danziger Platzes durch die Gebäude der Platzrandbebauung sowie durch die Garagenzeile an der Dresdener Straße abgeschirmt, so dass hier keine wesentlichen störenden Schallbelastungen zu erwarten sind.

Bei den Gewerbebetrieben westlich des Plangebiets auf dem Gelände des ehemaligen Möbelhofs handelt es sich um einen Fachhandel für Schwimmbadtechnik und -Zubehör und für Gabionen- und Zaunanlagen. Beide Unternehmen weisen am Standort keine Produktion und keine nächtlichen Betriebstätigkeiten auf. Schallemissionen sind hier hauptsächlich durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie im Fall des Betriebs für Zaunanlagen und Gabionen durch die aus- und einrückenden Arbeitstrupps zu erwarten. Alle weiteren Betriebstätigkeiten finden innerhalb der Gebäude oder – im Fall des Zaun- und Gabionenfachhandels – innerhalb der von den Betriebsgebäuden umschlossenen Hoffläche statt. Beide Betriebe sind durch die direkt südlich bzw. nördlich angrenzende Wohnnutzung bereits in ihren Betriebstätigkeiten begrenzt. Ein zusätzlicher Immissionsschutzrechtlicher Konflikt wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass sich alle Baufelder im Bereich bis maximal 55 dB(A) befinden. Somit wird der Immissionsrichtwert Tag im gesamten Plangebiet bzw. in allen Baufeldern des Plangebiets eingehalten.

Im Nachtzeitraum findet gemäß der Genehmigung kein Betrieb statt.



Rasterlärmkarte mit Darstellung des Beurteilungspegels im Tageszeitraum

## Öffentliche Nutzungen

Die südlich in einem Abstand von ca. 60 m beginnenden Freigelände des Kindergartens und der Paul-Moor-Schule sind immissionsschutzrechtlich nicht relevant, da die Geräusche spielender Kinder gemäß § 22 Abs. 1 a BlmSchG im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkungen gelten, sondern als normale Lebensäußerungen hinzunehmen sind.

Durch das am Dresdener Platz angesiedelte Mehrgenerationenhaus Landau ist aufgrund der Nutzung als Begegnungsstätte, Beratungszentrum, Bücherei und offener Treff keine wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallbelastungen zu erwarten.

### 9.4.3. Abgeleitete Planungsziele

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung im Umfeld sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Bei den im Umfeld des Plangebiets vorhandenen gewerblichen Betrieben oder öffentliche Nutzungen handelt es sich durchgängig um Betriebe oder Anlagen, die aufgrund ihrer Geräuschemission als nicht wesentlich störend zu bewerten sind oder / und die durch die umgebende Wohnnutzung bereits erheblich in ihrer zulässigen Schallemission eingeschränkt sind. Das Schallgutachten bestätigt, dass der Immissionsrichtwert Tag im gesamten Plangebiet bzw. in allen Baufeldern des Plangebiets eingehalten wird. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind damit ebenfalls nicht erforderlich.

Sollte es zu Umstrukturierungen des vorhandenen Gewerbebetriebes kommen, kann es jedoch zu Änderungen bzgl. der Lärmsituation kommen, die eine neue Beurteilung unter Berücksichtigung der bereits bislang vorhandenen sowie der geplanten Wohnnutzung erforderlich machen können.

Die umgebenden öffentlichen Nutzungen sind als Schallquelle im Sinne des Immissionsschutzrechts ebenfalls nicht relevant.

## 10. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 10.1. Bauliche Nutzung

#### 10.1.1. Abwägung

Grundlage der Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung des Planungsgebietes ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, (...) des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens (...), sowie das Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB)
- private Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich der möglichen Nutzung der Grundstücke.

Im Rahmen der eigentlichen planerischen Abwägung waren unter der Berücksichtigung der oben dargestellten Belange folgende Entscheidungen zu treffen, die anschließend einzeln erläutert werden:

- Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes und Ausschluss von bestimmten nutzungen
- Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise
- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Ziel des Bebauungsplans ist die Umnutzung und Erschließung einer gewerblichen Brachfläche als Wohnbauland. Vorgesehen ist eine Bebauung der Fläche durch Doppel- und Reihenhäuser.

#### 10.1.2. Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung von 20 Wohnhäusern in Form von 16 Reihenhauscheiben und 4 Doppelhaushälften mit jeweils zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Im Westen des Plangebiets sind zwei Reihenhauszeilen zu je 5 Einheiten in Nord-Süd-Ausrichtung und im Osten des Plangebiets zwei Reihenhauszeilen zu je drei Einheiten und zwei Doppelhäuser in Ost-West-Ausrichtung vorgesehen. Die östliche Gebäudezeile wird dabei fußläufig direkt durch die Dresdener Straße erschlossen. Die Gartenseiten der Gebäude werden damit optimal zur sonnigen Süd- oder Westseite ausgerichtet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße am südlichen Plangebietsrand. Die Sicherung erfolgt über eine Baulast. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden nördlich der Privatstraße als eine Reihe aus Carports und vorangestellten, nicht überdachten Stellplätzen hergestellt. Die private Stichstraße wird mit einer Breite von 5,5 m ohne Wendeplatz hergestellt. Eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen der Dresdener Straße im Osten und der Helmbachstraße wird nicht geschaffen.

Die Erschließung der einzelnen Wohnhäuser erfolgt über Fußwege, so dass sich der PKW-Verkehr im Plangebiet auf die Stichstraße beschränkt. Trotz der verdichteten Bauweise und der kleinen Grundstücke kann so eine gewisse Wohnqualität und Ruhezone im Plangebiet und insbesondere in den rückwärtigen Hausgärten sichergestellt werden.



Städtebauliches Konzept, Werner Wohnbau GmbH, Stand Februar 2017

### 10.1.3. Festsetzungen

Die Umsetzung des beschriebenen Konzepts zur baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzungen:

- über die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO,
- über das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO,
- über die zulässige Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO
- über die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO),
- über die Verkehrsflächen sowie deren Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),
- zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- über gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche. Das Plangebiet wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation durch eine private Stichstraße ohne Wendemöglichkeit sowie zum Schutz der Wohnruhe werden alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit einem erhöhten Störpotenzial oder mit regelmäßigm Besucher- oder Kundenverkehr verbunden wären. Im Plangebiet sind daher Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen nicht zulässig. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres besonderen Platzbedarfs nicht zulässig. Damit sind im Plangebiet lediglich Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

### **Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt, um eine sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Traufhöhe von 7 m und die maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m ergeben sich aus der konkreten Vorhabenplanung. Die Höhenentwicklung der Gebäude vermittelt damit zwischen der eingeschossigen Reihenhausbebauung an der Berliner Straße, dem für die südlich angrenzende Fläche geplanten Geschosswohnungsbau und der Bebauung östlich der Dresdener Straße mit zwei bis vier Vollgeschossen. Die Ausbildung eines zusätzlichen Staffelgeschosses erscheint gegenüber der nördlich angrenzenden lediglich eingeschossigen Reihenhausbebauung städtebaulich nicht verträglich und wird durch die festgesetzte Traufhöhe wirksam verhindert. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge soll Dachausschnitte z.B. durch einen zurückgesetzten Eingangsbereich ermöglichen.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der First- und Traufhöhe dient die Oberkante des Straßenbelags der Dresdener Straße an der südöstlichen Ecke des Flurstücks 4667/457.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass bei der Berechnung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen und dass Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände als Nebenanalgen zu bewerten sind.

### **Festsetzungen über die Bauweise**

Ausgehend von der konkreten Vorhabenplanung wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser und Hausgruppen. Diese verdichtete Bauweise ist im Plangebiet erwünscht, um die zur Verfügung stehende Fläche optimal zu nutzen und die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum im Eigenheim zu begünstigen. Frei stehende Einzelhäuser sind daher aufgrund ihres größeren Flächenbedarfs nicht zulässig.

### **Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich ebenfalls eng an dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept.

Für die einzelnen Gebäudezeilen werden jeweils durchgängige überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt. Zu den

Plangebietsgrenzen halten die überbaubaren Grundstücksflächen mindestens den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein.

Der Abstand der Gebäudezeilen untereinander beträgt 8 m im Westen und 7 m im Osten des Plangebietes, so dass zumindest etwas Raum für eine private Gartenfläche verbleibt.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Terrassen und überdachte Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dachüberstände bis zu 1 m sind ausdrücklich ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um Konflikte z.B. mit Eingangsüberdachungen zu vermeiden.

### **Flächen für Stellplätze**

Um das eigentliche Wohngebiet von PKW-Verkehr frei zu halten, sollen die notwendigen Stellplätze ausschließlich direkt nördlich der privaten Stichstraße angeordnet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Konzepts wird daher festgesetzt, dass nicht überdachte oder überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten ausschließlich innerhalb der dort festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind. Zusätzlich wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche zurückzusetzen sind. So ist sichergestellt, dass die Fahrzeuge zügig und ohne Behinderung durch die Stützen eines Carports auf den jeweiligen Stellplatz einbiegen können.

Garagen sind aufgrund der beengten Grundstückssituation und der daraus folgenden negativen gestalterische Wirkung einer Garagenzeile im Plangebiet ausdrücklich unzulässig.

Für andere Nebenanlagen wird keine beschränkende Festsetzung getroffen, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke nicht zu sehr einzuschränken. Die festgesetzte GRZ als Maß der baulichen Nutzung reicht auch unter Einbezug der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aus, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch ausufernde Nebenanlagen zu vermeiden.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt.

#### *Dachgestaltung*

Ausgehend von der konkreten Planung bzw. in Anlehnung an die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bauformen sind im Plangebiet geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig. Für untergeordnete

Gebäuleteile und Nebengebäude sind zusätzlich Dächer mit einer geringeren Dachneigung und Flachdächer zulässig, da diese Anlagen weniger auf das Siedlungsbild einwirken. Carports sind mit einem Flachdach oder einem geneigten Dach bis max. 7° Neigung auszuführen.

Die Festsetzung zur Begrenzung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft vermeiden.

Zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern sind grundsätzlich nur Materialien im Farbspektrum Rot bis Rotbraun zulässig. Lediglich für Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen werden auch Dachbegrünungen grundsätzlich zugelassen, um dem wasserwirtschaftlichen Gedanken der gebietsinternen Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser Rechnung zu tragen. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind ergänzend auch Glasdächer zulässig, um die Gestaltung eines vollwertigen Wintergartens zu ermöglichen.

### *Einfriedungen*

Wie bereits in Kapitel 8.2 dargelegt, wirkt der Straßenraum der Dresdener Straße östlich des Plangebiets durch die geringe Breite von 3 m und die östlich angrenzende Garagenzeile bereits heute sehr beengt. Um diesen Raumeindruck nicht zu verschärfen und eine offene Gestaltung des Baugebiets zum öffentlichen Straßenraum sicher zu stellen, wird die zulässige Höhe baulicher Einfriedungen im Bereich der Dresdener Straße auf 1 m begrenzt. Ergänzend hierzu sind Einhausungen für Müll- und Wertstoffbehälter bis zu einer Höhe von 1,5 m im gesamten Plangebiet zulässig.

Darüber hinaus wird im Plangebiet keine Notwendigkeit zur Regelung von Einfriedungen zwischen den jeweiligen Grundstücken gesehen, da diese Einfriedungen keine nennenswerte Wirkung auf das Siedlungsbild aufweisen und die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung und des Landesnachbarrechts zur Regelung nachbarschaftlicher Konflikte ausreichen.

### *Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke*

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind die Grundstücke einzufrieden und z.B. durch den Einsatz von Mauerscheiben (Winkelstützen) so anzulegen, dass zu den nördlich angrenzenden Grundstücken keine Böschung entsteht. Somit soll das Ablaufen von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen auf das nördlich angrenzende Gelände verhindert werden.

## 10.2. Erschließung und technische Infrastruktur

### 10.2.1. Abwägung

Grundlage der Festsetzungen zum Erschließungskonzept ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB),
- private Belange (§ 1 Abs. 4 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke sowie in Hinblick auf die zu erwartenden Erschließungskosten

Im Rahmen der eigentlichen planerischen Abwägung waren unter der Berücksichtigung der oben dargestellten Belange folgende Entscheidungen zu treffen, die anschließend einzeln erläutert werden:

- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagwasser
- Flächen zur Abfallentsorgung

Ziel der Planung ist eine möglichst effiziente und flächensparende Erschließung der Konversionsfläche.

### 10.2.2. Konzept

#### Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit lediglich am östlichen Rand durch die Dresdener Straße erschlossen, die hier nur eine Breite von ca. 3 m aufweist. Für eine Neubebauung der Fläche mit Doppel- und Reihenhäusern ist daher eine zusätzliche innere Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine 5,5 m breite Stichstraße am südlichen Rand des Plangebiets. Da die Straße als Privatstraße und reine Anliegerstraße hergestellt wird, kann auf einen Wendeplatz am Ende der Straße verzichtet werden. Die notwendigen Stellplätze werden nördlich der Straße angeordnet und direkt über die Privatstraße angefahren. Die Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden erfolgt ausschließlich durch Fußwege. Auch für die direkt von der Dresdener Straße zugänglichen Gebäude ist kein Stellplatz direkt am Gebäude vorgesehen.

Die Dresdener Straße dient in Bezug auf das Baugebiet lediglich als Fußweg.

### **Versorgung**

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist das Plangebiet bereits von der Helmbachstraße aus über den westlich gelegenen Gewerbehof mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und Abwasser erschlossen. Mit der Umnutzung der Fläche ist die leitungsgebundene Erschließung entsprechend der Anforderungen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet neu herzustellen. Die Erschließung der Fläche erfolgt von der östlich gelegenen Dresdener Straße über die private Verkehrsfläche. Die funktionslos gewordenen Leitungen der ehemaligen Gewerbehallen sind dabei stillzulegen bzw. zurückzubauen.

Die Kapazität der bestehenden Leitungsnetze ist zur Versorgung des Plangebiets ausreichend, Ausbauerfordernisse im übergeordneten Netz ergeben sich nicht.

### **Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal in der Dresdener Straße abgeleitet.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist – wie in Kapitel 11.2.2 beschrieben – aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in den bestehenden Mischwasserkanal in der Dresdener Straße abgeleitet. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist dabei zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser direkt eingeleitet werden kann oder ob eine gedrosselte Ableitung mit Rückhaltung im Plangebiet erforderlich ist. Durch die mit der Umnutzung verbundene Entsiegelung der bisher vollständig überbauten Fläche kommt es in der Summe trotz des vollständigen Ableitens des anfallenden Niederschlagswassers zu einer hydraulischen Entlastung des Kanalsystems im Stadtquartier Horst.

Aufgrund der Ausgestaltung der privaten Verkehrsfläche als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit kann die Müllabfuhr nicht in die Planstraße einfahren. Die Müllbehälter sind daher am Tag der Leerung an der Dresdener Straße zur Abholung bereit zu stellen. Im städtebaulichen Konzept ist hierzu ein Müllplatz in der südöstlichen Ecke des Plangebiets vorgesehen. Eine rechtliche Fixierung des Müllplatzes als Fläche für die Abfallbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wäre zwar grundsätzlich möglich, erscheint jedoch städtebaulich nicht zwingend notwendig. Die vorgesehene Fläche wird stattdessen in die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße mit einbezogen.

### **10.2.3. Festsetzungen**

Um das vorgenannte Konzept umzusetzen, wird eine Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung festgesetzt. Entsprechend der konkreten Planung wird die Stichstraße im Plangebiet als private Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

Die genaue Trassierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Um die Verlegung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur innerhalb der privaten Verkehrsfläche rechtssicher zu ermöglichen, wird die private Verkehrsfläche als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber zu belastende Fläche festgesetzt.

## **10.3. Landschaftsbild und Naturhaushalt**

### **10.3.1. Abwägung**

Bei dem oben beschriebenen Konzept bezüglich des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes waren im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB), insbesondere die Situation in der bestehenden Gemengelage im Stadtquartier Horst
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB), insbesondere des Naturhaushalts mit seinen Wirkungsfaktoren Flora, Fauna, Grundwasser, Boden, Klima,
- private Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, eine zwischenzeitlich brachgefallene gewerbliche Baufläche in Wohnbau Land umzuwandeln und so benötigten kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, ohne dafür bisher unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Durch die Gestaltung der privaten Grünflächen soll das Lebensraumpotenzial der Fläche für Tiere der Siedlung wieder verbessert sowie die negative Wirkung der Fläche auf das Kleinklima verringert werden.

### **10.3.2. Konzept**

Angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der geplanten dichten Bebauung mit nur kleinen privaten Gartenflächen wird auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie auf Pflanzverpflichtungen innerhalb der privaten Grundstücke weitgehend verzichtet. Lediglich die Verschattung der vorgesehenen Stellplätze soll durch die Anpflanzung von Laubbäumen

sichergestellt werden. Ebenso wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Allein durch die Umnutzung der bisher vollständig versiegelten Gewerbefläche in Wohnbau Land ergibt sich in Verbindung mit der festgesetzten GRZ eine Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Diese Entsiegelung und die Verminderung der bestehenden Gebäudefläche im Plangebiet wirken sich positiv und entlastend auf alle Naturgüter aus. Auch das Siedlungsbild wird durch den Ersatz der großflächigen, zur Dresdener Straße hin fensterlos ausgebildeten Hallen aufgewertet. Die geplante Bebauung aus zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern mit den zugehörigen Hausgärten fügt sich wesentlich besser in die umgebende Bebauung ein als der bisherige Gebäudebestand.

#### **10.3.3. Festsetzungen**

Um sicher zu stellen, dass mit der Entsiegelung auch eine entsprechende positive Entwicklung der Naturgüter einhergeht, wird festgesetzt, dass alle nicht bebauten oder befestigten Baugrundstücksflächen mit belebtem Mutterboden zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen oder zumindest als Rasen oder extensive Wiese einzusäen sind. Die Abdeckung von nicht als Zuwegungen genutzten Flächen mit Kies- oder Steinschüttungen, Rindenmulch oder anderen, den Boden vegetationslos abdeckenden Materialien ist sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aufgrund des geringen ökologischen Wertes solcher Flächen ausdrücklich nicht zulässig.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Stellplätze bzw. westlich angrenzend mindestens vier großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Durch diese Baumpflanzungen wird die zusammenhängende Stellplatzfläche verschattet und damit die Überwärmung im Plangebiet weiter begrenzt, die private Verkehrsfläche wird akzentuiert und es wird ein potenzieller Lebensraum für heimische Vogelarten geschaffen.

Durch die Festsetzung, dass Flachdächer und geneigte Dächer bis 7° Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen sind, kann zusätzlicher Lebensraum für Insekten und heimische Vogelarten geschaffen werden. Weiterhin wird der Regenwasserabfluss von diesen Flächen zeitlich verzögert bzw. durch Verdunstung vermindert und das Kleinklima positiv beeinflusst.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Auf eine weitergehende Festsetzung zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der dichten Bauweise und der kleinen

Grundstücksgrößen verzichtet, um die Eigentümer in ihrer privaten Gartengestaltung nicht über Gebühr einzuschränken.

## 11. ARTENSCHUTZ

Aufgrund des derzeitigen Zustands als vollständig bebaute Fläche kommt das Plangebiet als Lebensraum nur für gebäudebewohnende Tierarten – insbesondere für geschützte Fledermausarten und heimische Vogelarten wie Mauersegler oder Schwalbe – in Frage.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die bestehenden Gebäude daher vor dem Abbruch auf das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. heimischer Vogelarten zu untersuchen. Bei einem positiven Befund sind geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Bei den möglicherweise vorkommenden geschützten Arten handelt es sich jedoch durchgehend um Arten, die sich die menschliche Siedlung als Lebensraum erschlossen haben und für die im Plangebiet oder im direkten Umfeld ausreichend Ersatzlebensräume bestehen oder mit einfachen Maßnahmen (Nisthilfen, Fledermauskästen) geschaffen werden können. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht in einer Weise betroffen sein, dass eine Umsetzung der Planung nicht mehr möglich wäre.

Da artenschutzrechtliche Belange erst mit dem tatsächlichen Eingriff relevant werden und ohnehin unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans zu beachten sind, wird dem Bebauungsplan lediglich ein entsprechender Hinweis beigefügt.

## 12. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN

### 11.1. Flächenbilanz

Plangebiet (Geltungsbereich)	ca. 4.460 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 630 m <sup>2</sup>
	(14 %)

#### Bauflächen

Nettobauland	ca. 3.830 m <sup>2</sup>
	(86 %)

### 11.2. Anzahl der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner

Anzahl der Wohneinheiten (WE) gemäß städtebaulichem Konzept:  
20 WE

voraussichtliche Anzahl der Einwohner (EW):

bei 2,1 EW/WE ca. 42 EW

Nettowohndichte (EW/ha Nettobauland): ca. 94 EW/ha

## **13. PLANUMSETZUNG**

### **12.1. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ mit Strom, Wasser und Gas sowie die Ableitung des Schmutzwassers und – soweit notwendig – des Regenwassers - werden durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gewährleistet. Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch den Vorhabenträger.

### **12.2. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im privaten Eigentum. Eine Grundstücksneuordnung gemäß BauGB ist nicht erforderlich.

Die geplante Erschließungsstraße wird nicht öffentlich gewidmet und verbleibt im privaten Eigentum.