



# Sickingenstadt Landstuhl

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehem. Postareal – Seniorenwohnen“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

**Stand: Entwurf I 06/2023**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



### **Vorhabenträger**

---

#### **BKR Landstuhl GbR**

Im Alten Garten 16  
54338 Schweich

### **Verfahrensführende Kommune**

---

#### **Sickingenstadt Landstuhl**

vertreten durch die

#### **Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl**

Fachbereich Bauleitplanung, Umwelt und Friedhof  
Abteilung 4 – Bauen- und Umwelt  
Kaiserstraße 49  
66849 Landstuhl

### **Erstellt durch**

---



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

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

Kaiserslautern, im Juni 2023



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB</b>	<b>5</b>
<b>A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB</b>	<b>5</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>5</b>
<b>C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB</b>	<b>5</b>
<b>D. GRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
1. Planungsgrundlagen	6
2. Lage und Größe des Plangebietes	7
3. Bestandssituation	7
<b>E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
1. Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz	8
2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	9
3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl	9
4. Landschaftsplan	10
<b>F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>11</b>
1. Natur- und Artenschutz	11
1.1. Schutzgebiete und -objekte	11
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung	11
2. Verkehrliche Rahmenbedingungen	13
3. Schalltechnische Untersuchung	13
3.1. Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet	13
3.2. Prognose Gewerbelärmauswirkungen	15
3.3. Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Vorhaben	16
3.4. Fazit	17
4. Geotechnischer Bericht	18
4.1. Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung	18
4.2. Versickerungseignung der anstehenden Böden	20
5. Entwässerungskonzept	21
5.1. Schmutzwasserableitung	21
5.2. Regenwasserableitung	22
5.3. Niederschlagswasserbewirtschaftung	22
5.4. Zusammenfassung	23
6. Verschattungsstudie	24
7. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	25
7.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	25
7.2. Gewässer	25
7.3. Überschwemmungsgebiete	26
7.4. Außengebietswasser / Starkregen	26
8. Altablagerungen / Altlasten	27
9. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	27

<b>10. Sonstiges .....</b>	<b>28</b>
<b>G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN .....</b>	<b>28</b>
<b>H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT .....</b>	<b>29</b>
<b>1. Städtebauliche Zielvorgaben .....</b>	<b>29</b>
<b>2. Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag .....</b>	<b>29</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Ver und Entsorgung des Plangebietes.....</b>	<b>31</b>
<b>I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>32</b>
<b>1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....</b>	<b>32</b>
<b>2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>32</b>
2.1. Bestandssituation .....	32
2.2. Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt.....	32
<b>3. Landespflegerische Zielvorstellungen .....</b>	<b>36</b>
<b>J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>37</b>
<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB).....</b>	<b>37</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung .....	37
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	37
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	37
1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	38
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen   hier: Örtliche Bauvorschriften der Sickingenstadt Landstuhl .....</b>	<b>38</b>
<b>3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....</b>	<b>39</b>
<b>K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>40</b>
<b>1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....</b>	<b>40</b>
1.1. Nutzungsordnung .....	40
1.2. Lärm.....	40
1.3. Altlasten .....	40
1.4. Radon .....	40
<b>2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>41</b>
<b>3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) .....</b>	<b>41</b>
<b>4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....</b>	<b>41</b>
<b>5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....</b>	<b>42</b>

<b>6. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>42</b>
<b>7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....</b>	<b>42</b>
<b>8. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....</b>	<b>42</b>
<b>9. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....</b>	<b>42</b>
<b>10. Sonstige Belange .....</b>	<b>42</b>
<b>L. PLANVERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>43</b>
<b>1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>43</b>
<b>2. Kosten der Bebauungsplanung .....</b>	<b>43</b>
<b>3. Vorhaben.....</b>	<b>44</b>
<b>4. Verwirklichung.....</b>	<b>44</b>
<b>M. ANHANG .....</b>	<b>45</b>
<b>1. Bestandsplan Wasserversorgung .....</b>	<b>45</b>
<b>2. Bestandsplan Gasversorgung .....</b>	<b>46</b>
<b>3. Bestandsplan Schmutzwasserentsorgung .....</b>	<b>47</b>



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

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

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. In der Innenstadt von Landstuhl befindet sich das Betriebsgelände der Deutschen Post. Da es sich hinsichtlich Größe, Lage und Ausstattung als nicht mehr zweckmäßig erweist, soll der Standort verlagert und damit die Nutzung des innerstädtischen Grundstücks aufgegeben werden. Als Nachnutzung ist der Neubau eines Seniorenwohnheims geplant. Durch seine integrierte Lage wird der Standort für diese Nutzung als höchst geeignet angesehen, denn Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenso wie kulturelle und gastronomische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Den späteren Bewohner:innen wird damit weiterhin die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht.

Zur Realisierung dieses Vorhabens, hat sich der Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dafür ausgesprochen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um das notwendige Baurecht zur Realisierung des Projekts zu schaffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines mit der Sickingenstadt Landstuhl zu schließenden Durchführungsvertrages zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

### **B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehem. Postareal – Seniorenwohnen“ beschlossen. Unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 und 3 BauGB soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

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

Der Bebauungsplan „Ehem. Postareal – Seniorenwohnen“ soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Ein vereinfachtes Verfahren darf nur angewendet werden,

- a) wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- b) wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,

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

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

- zu a) Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 4.526 m<sup>2</sup>, die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt rund 3.500 m<sup>2</sup> und somit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung aufgehoben oder aufgestellt werden, liegen nicht vor.
- zu b) Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Anforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

## **D. GRUNDLAGEN**

### **1. Planungsgrundlagen**

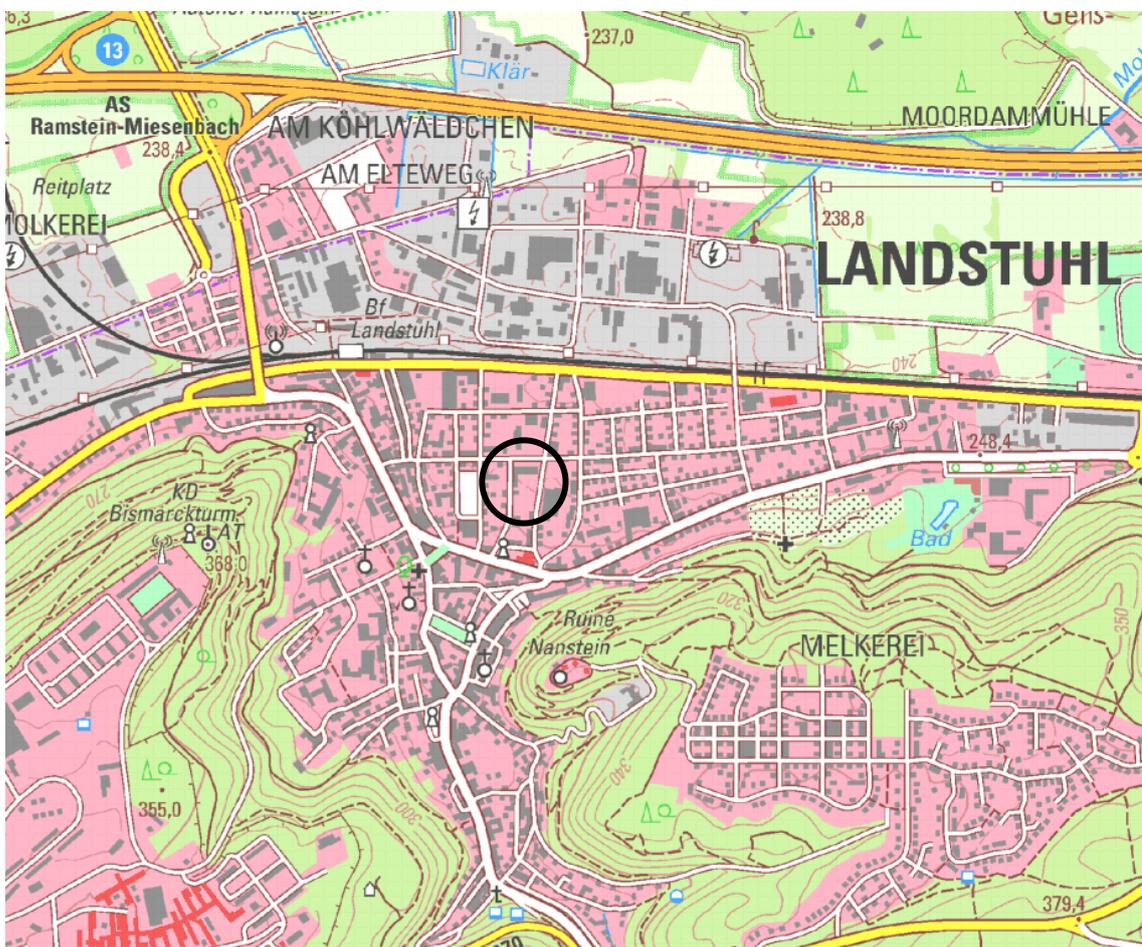
Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- das Bebauungskonzept vom Architekturbüro Hauser Luft Architektur, Saarlouis vom 21.04.2023,
- ein Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl,
- das Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Scheer, Mackenbach,
- Verschattungsstudie vom Büro Hauser und Luft Architektur, Saarlouis vom 22.12.2022,
- die verkehrsplanerische Stellungnahme von R+T Verkehrsplanung, Dortmund vom 16. November 2022,

- der geotechnische Bericht von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach vom Januar 2023,
- Abfragen des LANIS, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de)
- Abfragen des Geoportals Wasser RLP sowie
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt von Landstuhl, unmittelbar südlich der Römerstraße und westlich der Lindenstraße. Die Lage des Plangebietes innerhalb der Sickingenstadt Landstuhl ergibt sich aus dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan.



Lage des Plangebietes in der Sickingenstadt Landstuhl

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 4.500 m<sup>2</sup>.

## 3. Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich als vollständig bebaute Fläche dar. So nimmt praktisch die gesamte nördliche Hälfte das bestehende Gebäude der Post ein, während die südliche Hälfte als Parkplatz dient. Grünstrukturen sind kaum vorhanden und beschränken sich auf Heckenreihen entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Daneben

befinden sich auf dem Parkplatz einige Thuja-Gruppierungen. Direkt nördlich des Postgebäudes verläuft ein Fußweg, welcher durch einen Heckenstreifen von einem Parkstreifen abgetrennt wird. In diesem Heckenstreifen befinden sich vier Spitzahorne (siehe nachfolgende Abbildung).



(A) Blick entlang der nördlichen Gebäudeseite nach Westen; (B) Blick entlang der westlichen Grundstücksgrenze nach Süden; (C) Blick nach Osten entlang der Heckenstrukturen an der südlichen Grundstücksgrenze; (D) Blick auf den Parkplatz der Post

## E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

### 1. Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

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

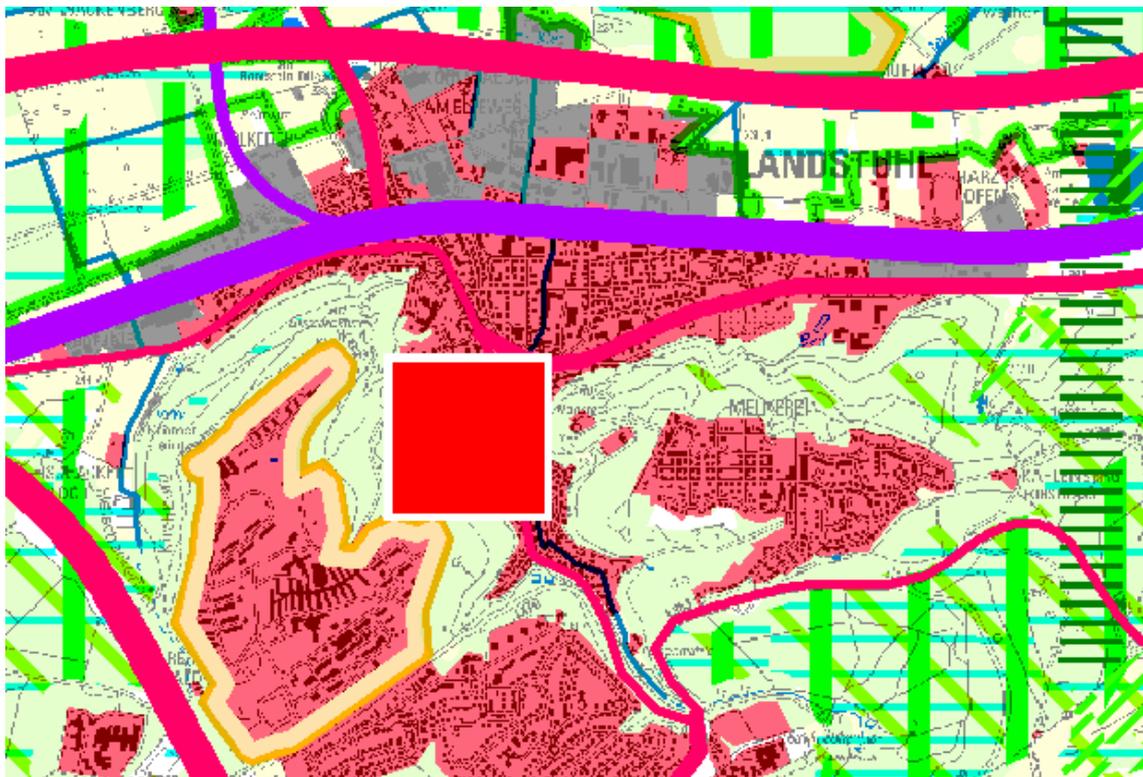
Landstuhl ist als Mittelzentrum ausgewiesen und kooperiert freiwillig mit der Stadt Ramstein-Miesenbach. Dieser Kooperationsverbund befindet sich im Entwicklungsbereich des östlich liegenden Oberzentrums Kaiserslautern. Es liegt zudem an den in West-Ost-Ausrichtung verlaufenden, großräumigen Verbindungen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

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

## 2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Der seit dem 25.07.2012 verbindliche und zuletzt am 06.06.2018 teilsfortgeschriebene Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV definiert den gesamten Mittelbereich Landstuhl als verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum mit Ramstein-Miesenbach zusammen gilt Landstuhl als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt. In der Zweiten Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz wurde die mittelzentrale Prädikatisierung für die Stadt Landstuhl übernommen. Der bisherige Zusatz „Verbund kooperierender Zentren“ ist entfallen.

Dementsprechend kommen der Sickingenstadt aufgrund ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen und Gewerbe zu.

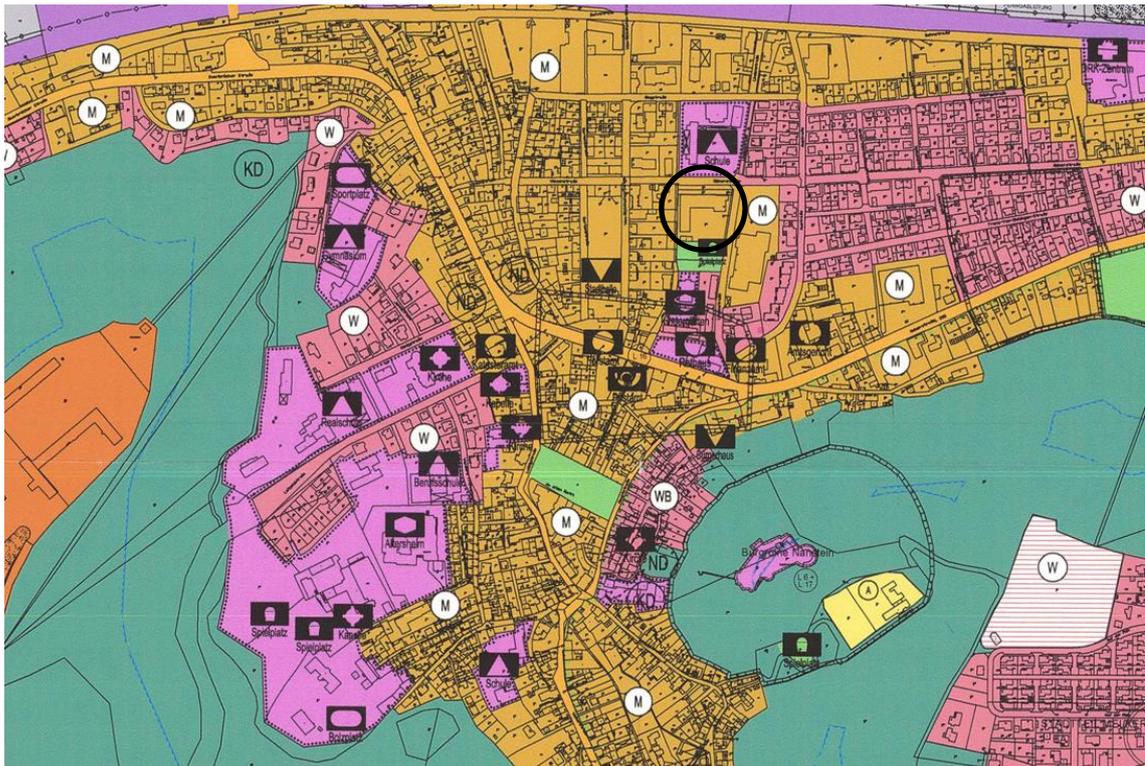


Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan IV kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan entwickelt sich demnach im Zusammenspiel mit den übergeordneten Planwerken auf Landes- und Regionalebene.

## 3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl

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

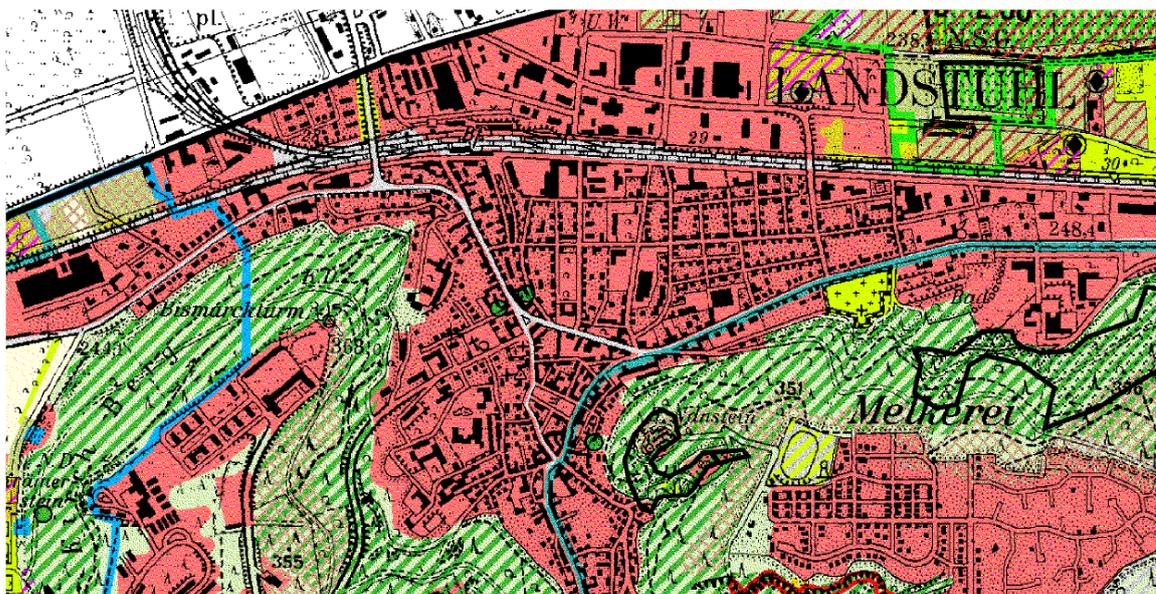


Lages des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl (Ausschnitt)

Die angestrebte Zielsetzung des Bebauungsplans, das Gebiet als Urbanes Gebiet nachzunutzen, entspricht damit den übergeordneten Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

#### 4. Landschaftsplan

In der Ziel- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans wird das Plangebiet als Siedlung dargestellt. Das hier in Rede stehende Planvorhaben stimmt also mit dieser Zielvorstellung überein.



Ausschnitt aus der Gesamtkarte „Entwicklungs- und Zielkonzeption“ des Landschaftsplans der Verbandsgemeinde Landstuhl

## **F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1. Natur- und Artenschutz**

#### **1.1. Schutzgebiete und -objekte**

##### **1.1.1. Internationale Schutzgebiete**

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

##### **1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG**

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Rund 215 m südlich vom Plangebiet beginnt die Entwicklungszone des Naturparks „Pfälzerwald“ (07-NTP-073-000), welche jedoch durch die Umsetzung des Vorhabens weder angetastet noch beeinträchtigt wird.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

##### **1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope**

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Rund 270 m südlich vom Plangebiet befindet sich der geschützte Biotopkomplex „Buchenwald an der Ruine Nanstein am Ortsrand von Landstuhl“ (BT-6511-0927-2009), welcher jedoch von der Umsetzung des Vorhabens weder angetastet noch beeinträchtigt wird.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

### **1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Einschätzung (erstellt durch das Planungsbüro BBP, Kaiserslautern 01/2023), bei der durch eine überschlägige Prognose geklärt wurde, ob und bei welchen Arten im Rahmen des Planvorhabens artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu werden neben den vorhandenen Biotopstrukturen und

Beobachtungen während der Bestandsaufnahme auch verfügbare Informationen aus den einschlägigen Fachinformationssystemen (ArtenAnalyse<sup>1</sup>, LANIS RLP<sup>2</sup>, Artdatenportal<sup>3</sup>, ARTEFAKT<sup>4</sup>) berücksichtigt.

Die ausführliche Einschätzung ist als Fachgutachten den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt. Nachfolgend findet sich lediglich eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse:

*„Für die meisten „planungsrelevanten“ Arten (Arten gemäß FFH-Anhang IV und europäische Vogelarten gemäß VSR) kann ein Vorkommen im Plangebiet aufgrund ihrer landesweiten Verbreitung und / oder fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden und somit auch erhebliche Auswirkungen auf diese.*

*Hinsichtlich der Avifauna ergeben sich mögliche Beeinträchtigungen. Die randlichen Heckenstrukturen sowie die einzelnen Thuja-Hecken stellen für Vögel eine Vielzahl an Brut- und Nistmöglichkeiten dar und fungieren zudem als Nahrungs- und Lebensraum. Dementsprechend ist sich bei einer Rodung von Gehölzen an die gesetzlichen Fristen, d.h. Rodung ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar zu halten. Vor einem Gehölzeingriff sind die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist im Plangebiet vorwiegend mit ubiquitären, störungsunempfindlichen Arten zu rechnen, die in der unmittelbaren Umgebung ebenfalls genug gleichwertiges Lebensraumpotential finden.*

*Das Gebäude bietet zudem potentielle Brut- und Nistmöglichkeiten (u.a. für Vögel und Fledermäuse), sodass hier der Nestschutz zu beachten ist. Dementsprechend ist das Gebäude vor Beginn der Arbeiten nochmals auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.*

*Bei Einhaltung bzw. Umsetzung der nachfolgend formulierten Maßnahmen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu rechnen und ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kann vermieden werden:*

- V1 Beschränkung der Rodungszeiten
- V2 Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen
- V3 Insektenfreundliche Beleuchtung“

---

<sup>1</sup> im 500 m Radius um das Vorhabengebiet

<sup>2</sup> im 2 km x 2 km Raster (Rasterzelle 4485506)

<sup>3</sup> für den Bereiche der TK 5 (Nr. 4485506)

<sup>4</sup> für den Bereiche der TK 25 (Nr. 6215)

## 2. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung der verkehrlichen Rahmenbedingungen wurde von der R+T Verkehrsplanung GmbH, Dortmund, eine verkehrsplanerische Stellungnahme verfasst. Aus verkehrsplanerischer Sicht wird das Vorhaben wie folgt bewertet:

„Die Lindenstraße hat heute die Funktion einer Sammelstraße mit ergänzender Verbindungsfunktion zwischen Kaiserstraße und Bahnstraße. Durch die geplante Tempo 30-Zone (mit rechts-vor-links-Regelungen) und Ausweisung der Römerstraße als Fahrradstraße mit verkehrsrechtlicher Unterordnung der Lindenstraße reduziert sich ihre Verbindungsfunktion. Es ist deshalb anzunehmen, dass auch ihre Verkehrsmengen zurückgehen werden. Ihre Funktion als Sammelstraße bleibt aber erhalten. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) sind in Sammelstraßen im Allgemeinen 400 – 800 Kfz/h in den Spitzenstunden verträglich. Der Gesamtverkehr in der Lindenstraße liegt mit ca. 240 Kfz/h in der maßgeblichen Spitzenstunde nachmittags deutlich darunter. Die Verkehrszunahme um 5 - 6% in den Spitzenstunden ist ebenfalls kaum wahrnehmbar.

Auf die Verkehre in der Römerstraße hat das Seniorenwohnheim ebenfalls kaum Auswirkungen. Auch für die Römerstraße kann davon ausgegangen werden, dass die künftigen Verkehrsmengen sowohl mit ihrer heutigen Funktion einer Erschließungsstraße als auch mit der geplanten Fahrradstraße (mit Erschließungsfunktion) verträglich sind. Bei den öffentlichen Parkständen in der Römerstraße ist darauf zu achten, dass ein- und ausparkende Fahrzeuge keine Gefahr für Radfahrer darstellen. Dies kann z.B. durch ausreichend breite Parkstände und einen Abstandstreifen zwischen den Parkständen und der Fahrbahn erreicht werden.

**Aus verkehrsplanerischer Sicht kann dem geplanten Seniorenwohnheim zugestimmt werden.“<sup>5</sup>**

## 3. Schalltechnische Untersuchung

Vom Fachbüro FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz GmbH, Kaiserslautern, wurde für das Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die zentralen Ergebnisse werden nachfolgend dargelegt.

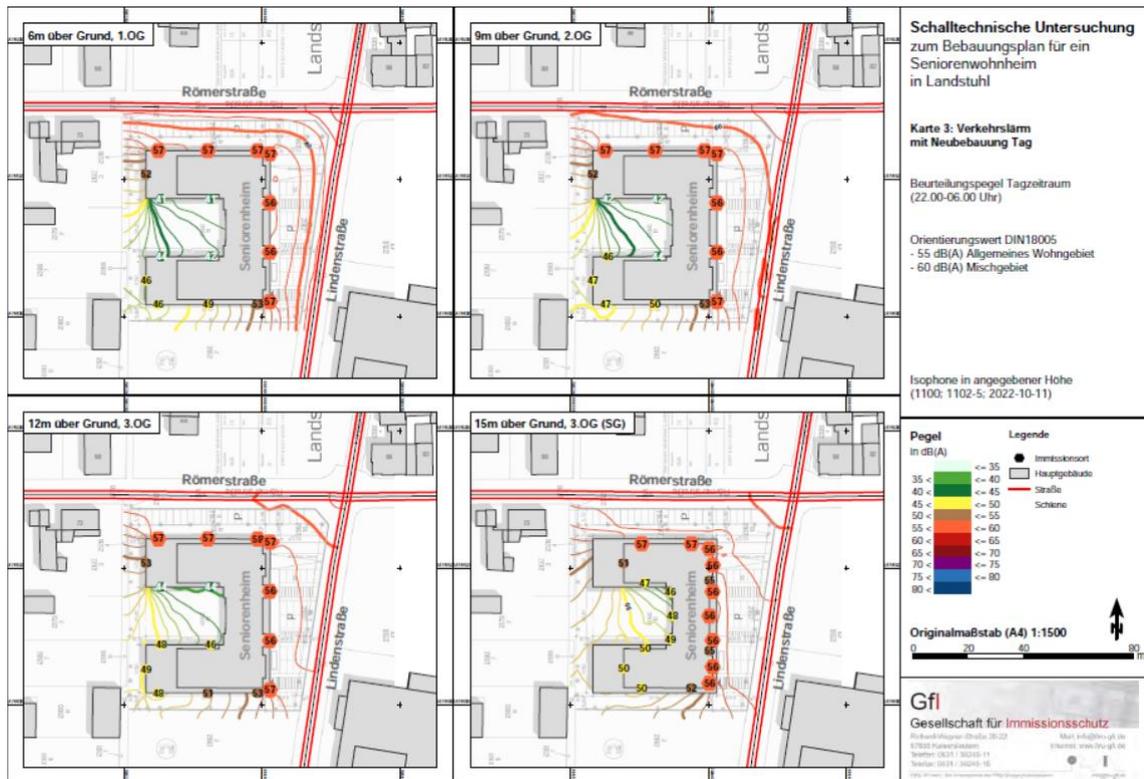
### 3.1. Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch die in der Umgebung verlaufende Lindenstraße und Römerstraße und Schienenstrecken 3280 und 3306 sind zu prognostizieren und zu beurteilen.

Im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) werden unter Berücksichtigung des Baukonzepts Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Bebauung berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an diesen Fassadenabschnitten um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden des Seniorenwohnheims wird der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten.

---

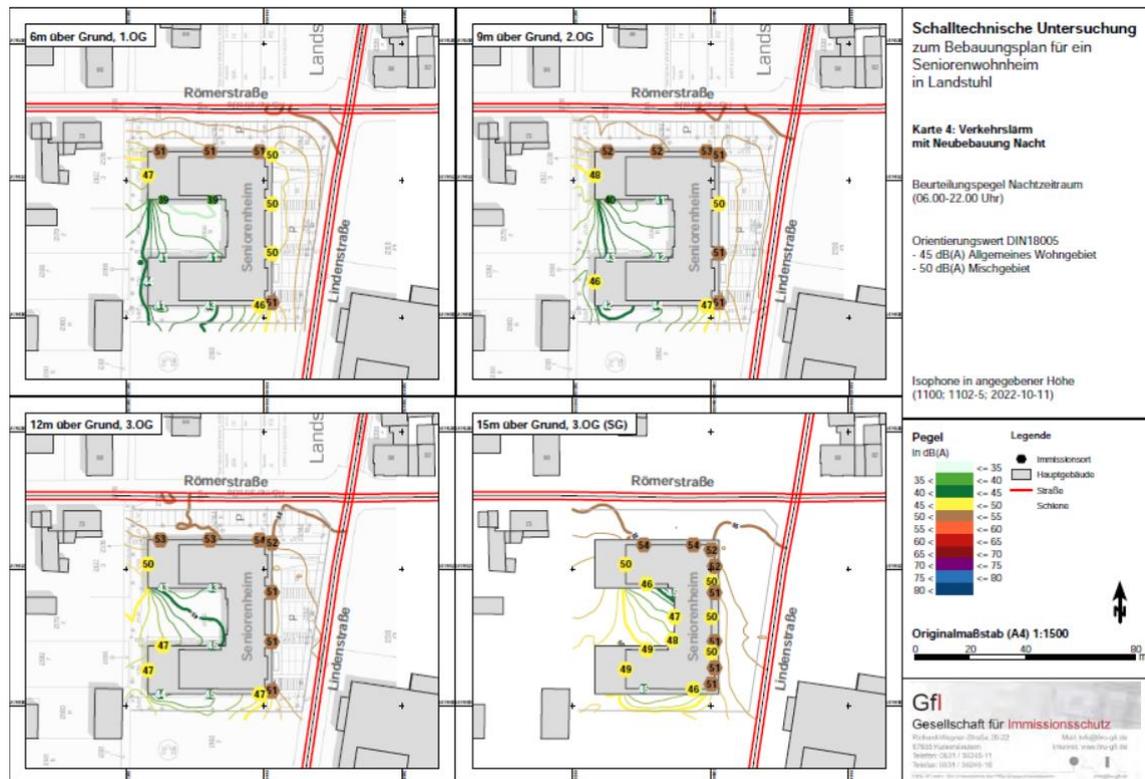
<sup>5</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH (2022): Verkehrsplanerische Stellungnahme Seniorenwohnheim Landstuhl, S. 4f.



Verkehrslärm mit Neubebauung Tag

In der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) werden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzepts Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) am geplanten Seniorenwohneim prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Bebauung um bis zu 9 dB(A) deutlich überschritten.

An den straßenabgewandten Fassaden der unteren Geschosse wird der Orientierungswert von 45 dB(A) weitgehend eingehalten. In den oberen Geschossen der straßenabgewandten Fassaden wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten.



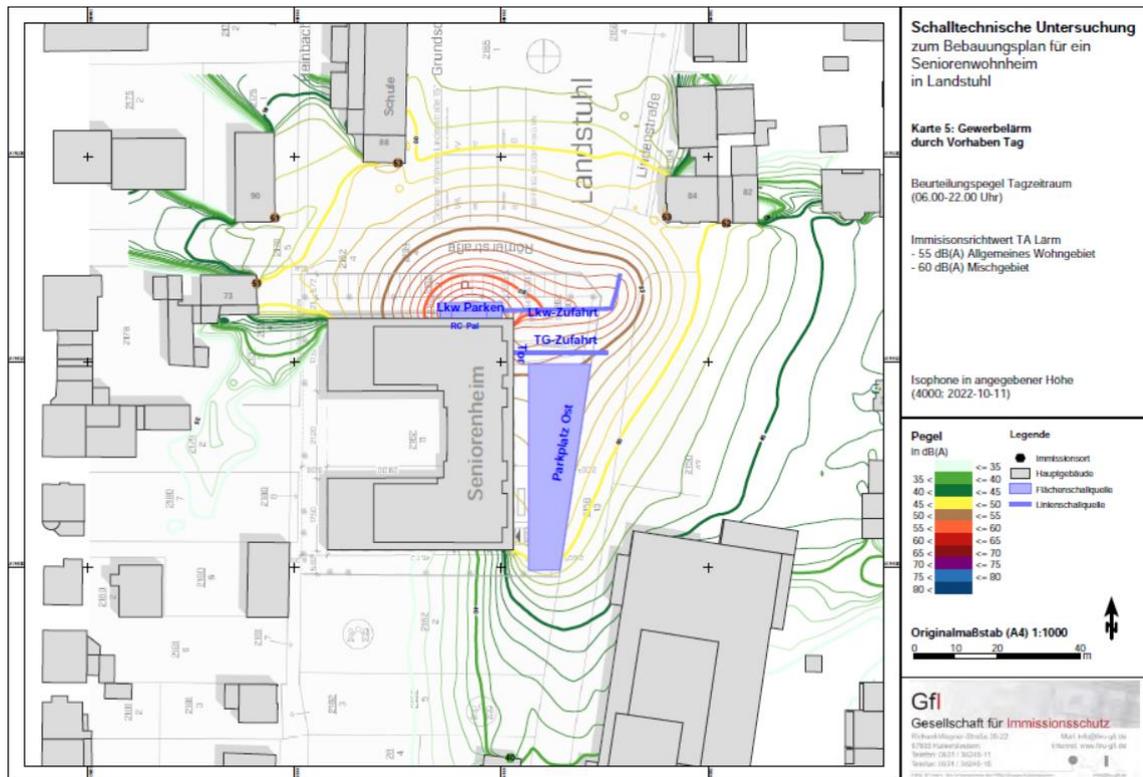
Verkehrslärm mit Neubebauung Nacht

Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte werden Lärm-schutzmaßnahmen erforderlich. Wegen der örtlichen Verhältnisse (Abstände zwischen Verkehrsstrassen und geplanter Bebauung / Höhe der geplanten Bebauung) sind wirk-same aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche nicht möglich. Es wird die Festsetzung von passivem Schallschutz empfohlen.

### 3.2. Prognose Gewerbelärmauswirkungen

Durch das Vorhaben können relevante Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung durch Kfz-Fahrten, Parkbewegungen und Liefervorgänge verursacht werden. Zwischen der Lindenstraße und dem geplanten Gebäude ist der Parkplatz des Seniorenzentrums mit 27 Stellplätzen vorgesehen (Parkplatz Ost). An der östlichen Gebäudefassade befindet sich die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage. Die Lkw-Anlieferung erfolgt über die Linden-straße an der nördlichen Fassade des geplanten Seniorenwohnheims. Relevante Gewerbelärmeinwirkungen durch die geplanten Nutzungen sind nur im Tagzeitraum zu er-warten.

Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) werden durch die oben beschriebenen Betriebsvorgänge des Seniorenwohnheims an den beiden am stärksten betroffenen Immissionsorten an der Westfassade des Gebäudes Römerstraße 84 und an der Südfassade des Schulge-bäudes Römerstraße 88 ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von 50 dB(A) verursacht. Die prognostizierte Zusatzbelastung durch das Vorhaben unterschreitet den Immissions-richtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an der Westfassade Römerstraße 84 und an der Südfassade der Schule um mindestens 5 dB(A). An allen weiteren Immissionsorten unterschreitet die prognostizierte Zusatzbelastung den Im-missionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 6 dB(A) und ist damit gemäß TA Lärm als nicht relevant zu beurteilen.



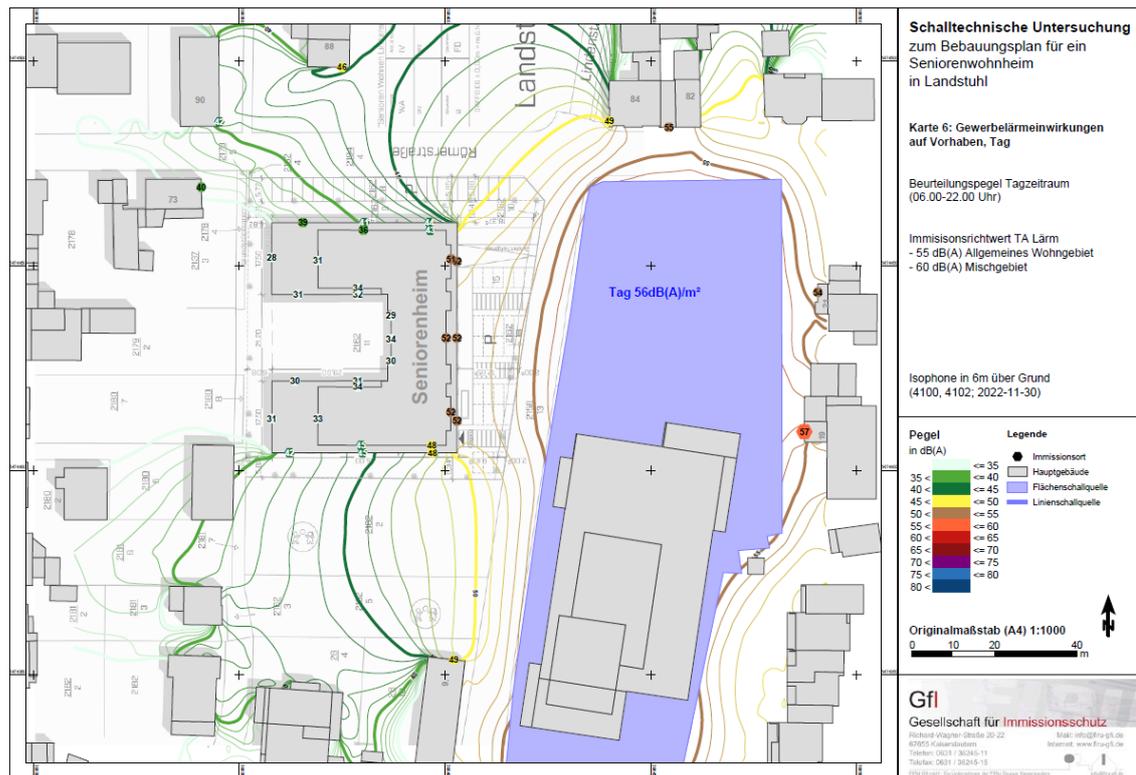
Gewerbelärm durch Vorhaben am Tag (Quelle: FIRU GfI)

Nach der Regelung in § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze für den durch die zugelassene (Wohn-) Nutzung notwendigen Bedarf auch in Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Der Grundstücksnachbar hat hiernach die mit der Nutzung der notwendigen Stellplätze üblicherweise verbundenen (insbes. Lärm-)Belastungen durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich, d.h. im Regelfall, als sozialadäquat hinzunehmen. (Vgl. Beschluss es VGH München 15 ZB 20.2128 vom 25.05.2021). Durch die künftigen Bewohner der Wohnungen im Staffelgeschoss sind nur in sehr geringem Umfang Pkw-Parkbewegungen in der Nacht zu erwarten. Die Geräuscheinwirkungen anstehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebiets, die hierdurch verursacht werden können, sind als sozialadäquat hinzunehmen.

### 3.3. Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Vorhaben

Zu prognostizieren und zu beurteilen sind die innerhalb des Plangebiets zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch eine mögliche Nachnutzung der östlich der Lindenstraße aktuell brachliegende Betriebsfläche (ehemals Lidl-Discounter).

Der Flächennutzungsplan stellt für diese Fläche gemischte Baufläche dar. Aufgrund der östlich, südlich und nördlich angrenzenden Wohnnutzung sind schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge auf diesem Betriebsgrundstück bereits heute eingeschränkt.



Gewerbelärmeinwirkungen auf Vorhaben am Tag (Quelle: FIRU GfI)

Im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) werden unter Annahme eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von  $LWA'' = 56 \text{ dB(A)/m}^2$  der östlich des Vorhabens gelegenen Betriebsfläche Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 52 dB(A) an der Ostfassade des geplanten Seniorenwohnheims berechnet.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird eingehalten.

### 3.4. Fazit

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 B(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. Für das geplante Seniorenwohnen wird der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) herangezogen.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

In der Planzeichnung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für das geplante Seniorenwohnheim für freie Schallausbreitung in 15 Metern über Grund für die Nacht dargestellt. In den Textfestsetzungen sind die entsprechenden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes enthalten.

#### 4. Geotechnischer Bericht

Von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, wurde im Plangebiet im Januar 2023 eine Baugrunderkundung mit vier Kleinrammbohrungen durchgeführt und ein geotechnischer Bericht erstellt. Nachfolgend werden die für das Bebauungsplanverfahren elementaren Erkenntnisse dargelegt. Der gesamte geotechnische Bericht ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

##### 4.1. Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung

###### 4.1.1. Allgemeines

Bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist bei externer Entsorgung hinsichtlich einer Verwertung in Rheinland-Pfalz nach den Kriterien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA TR Boden 2004 zu beurteilen. Hier sind anhand von Zuordnungswerten (Z-Werten) Einbauklassen definiert, die unterschiedliche technische Anforderungen an die Verwertung stellen, wobei die Verwertung von Boden und Bauschutt unterschiedlich geregelt sind. Boden-Gemische mit über 10 Vol.-% Fremdbestandteilen sind in RLP nach LAGA M20 (1997) zu beurteilen.

###### Einbauklassen nach LAGA:

Einbauklasse	Entsorgung
Z0	ohne Einschränkungen, Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen, Verfüllung von Abgrabungen
Z0*	Verfüllung von Abgrabungen und Wiederverfüllung von ehemaligen Sandgruben
Z1.1	offener Einbau in technischen Bauwerken ohne definierte technische Sicherungsmaßnahmen
Z1.2	offener Einbau in technischen Bauwerken ohne definierte technische Sicherungsmaßnahmen in hydrogeologisch günstigen Gebieten
Z2	Verwertung in technischen Bauwerken bei definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, i.d.R. unter versiegelten Flächen
> Z2	keine Verwertung – Beseitigung, z.B. auf einer Deponie

Materialien der LAGA-Einbauklassen Z0 bis Z2 sind grundsätzlich für den Erd-, Straßen-, Landschaftsbau oder vergleichbare Anwendungen für den Wiedereinbau verwertbar. Bei Unterschreitung der der Zuordnungswerte Z0 ist im Allgemeinen ein uneingeschränkter Einbau möglich.

Werden die Zuordnungswerte der Einbauklasse Z1 unterschritten, sind die Materialien im Allgemeinen für den eingeschränkten offenen Einbau in technischen Bauwerken, bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z1.2 in hydrogeologisch günstigen Gebieten, bei

Unterschreitung der Zuordnungswerte Z1.1 auch in hydrogeologisch ungünstigen Gebieten geeignet.

Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z2 ist unter bestimmten Voraussetzungen ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen in wasser- undurchlässiger bzw. sehr gering durchlässiger Bauweise möglich. Bei Überschreitung des Zuordnungswertes Z2 ist i.d.R. eine Verwertung außerhalb des Grundstückes nicht möglich, das Material ist zu deponieren.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz regelt die Verpflichtung zur Abfallvermeidung und schadlosen Abfallverwertung. Die Beseitigung von Abfällen kommt nur dann in Betracht, wenn eine Verwertung technisch nicht zumutbar ist. Demzufolge ist eine mögliche Verwertung von Aushub- und Abbruchmaterial der Deponierung vorzuziehen.

#### **4.1.2. Orientierende abfalltechnische Einstufung des anfallenden Erdaushubs**

Zur orientierenden abfalltechnischen Einstufung des voraussichtlich anfallenden Erdaushubs wurden drei Mischproben MP 2 (Auffüllungen; Schotter) RB 1/(P2), RB2/(P2), RB 3/(P2) und RB 4/(P2) und MP 3 (natürlich anstehender Boden) RB 1/(P3-P4), RB 2/(P3-P4), RB 3/(P3-P4) und RB 4/(P3-P4) der AGROLAB Labor GmbH, Dr-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg zur orientierenden Deklarationsanalyse nach LAGA (2004) Tab.II.1.2-4/5 (Feststoff und Eluat) übergeben. Der organoleptisch auffällige Splitt (schwarz, glasig glänzend) wurde separat in der Mischprobe MP 1 (Auffüllungen; Split) RB 2/(P1), RB 3/(P1) und RB 4/(P1) übergeben und gezielt auf PAK und Schwermetalle untersucht.

##### Bewertung:

##### Mischprobe MP 1

Die Mischprobe MP 1 der aufgeschlossenen Auffüllungen (Splittbettung des vorhandenen Pflasters) war organoleptisch dahingehend auffällig, da die einzelnen Körnungen (ca. 2-4 mm) schlackenartig glasig schwarz, glänzend angesprochen wurde. Daher wurde die Probe auf Verdacht mit erhöhtem Teergehalt gezielt auf PAK und Schwermetalle untersucht.

In der Analytik wurden die Schwermetalle Arsen (12 mg/kg), Blei (69 mg/kg), Chrom (78 mg/kg), Kupfer (54 mg/kg), Nickel (66 mg/kg) und Zink (107 mg/kg) festgestellt. Die Werte überschreiten die Grenzwerte für die LAGA-Einstufung / Einbauklasse Z0, bewegen sich aber innerhalb der Zuordnungsgrenze für die Einstufung nach Z0\*.

##### Mischprobe MP 2

In der Mischprobe MP 2 wurden die unterhalb der Splittbettung aufgefundenen Böden (kiesige Auffüllungen, vermutlich ehemalige Frostschutz- bzw. Schottertragschicht) in einer Tiefenlage von 0,7 bis 2,3 m untersucht. In der Analytik wurden die Schwermetalle Chrom (49 mg/kg), Kupfer (26 mg/kg), Nickel (35 mg/kg) und Zink (63 mg/kg) festgestellt. Die Werte überschreiten ebenfalls die Grenzwerte für die LAGA-Einstufung / Zuordnungsklasse Z0 und bewegen sich innerhalb der Zuordnungsgrenze für die Einstufung nach Z0\*.

##### Mischprobe MP 3

Bei der Mischprobe MP 3 (anstehende Böden) wurde lediglich der TOC-Gehalt mit gegenüber dem Grenzwert der Zuordnung nach Z0 leicht erhöhtem Wert nachgewiesen.

Der TOC-Gehalt gilt als ein unspezifischer Summenparameter für den Gesamtgehalt an organisch gebundenem Kohlenstoff und ist kein Schadstoff im eigentlichen Sinn. Liegt der TOC-Wert oberhalb des entsprechenden Zuordnungswertes, muss das Bodenmate-

rial jedoch nicht zwangsläufig beseitigt werden. Häufig kann und sollte es unter bestimmten Voraussetzungen verwertet werden („Verwertung vor Beseitigung“ § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG). Für die Verwertung als Bodenmaterial, das den TOC-Gehalt überschreitet, ist in Zweifelsfällen die zuständige Wasserbehörde einzuschalten. Die Verwertung von solchem Material ist in Wasserschutzgebieten jedoch nicht möglich.

Um eine Deponierung wegen einer Überschreitung der TOC-Grenzwerte von 0,5 M.-% zu vermeiden, wurde das Schreiben des MUFV vom 12.12.2006 mit ergänzenden Regelungen zum TOC-Gehalt am 15.01.2016 berücksichtigt. Demnach ist eine Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen bis zu einem TOC-Gehalt von 1,0 M.-% zulässig, wenn ansonsten keine gemessenen Schadstoffgehalte den Grenzwert der Einbauklasse Z0 überschreiten. Dies ist im vorliegenden Fall zutreffend, somit können die entsprechenden Böden mit diesen Zuordnungswerten gemäß der Einbauklasse Z0 verwertet werden (uneingeschränkter Einbau, mit Ausnahme von Wasserschutzgebieten, s.o.).

**Im Zuge der Baumaßnahme wird empfohlen, den Bereich an organischem Material gesondert auszubauen und getrennt zu lagern. So ist eine günstigere Entsorgung zu erzielen.**

## 4.2. Versickerungseignung der anstehenden Böden

### 4.2.1. Allgemeines

Die Menge des zur Versickerung gelangenden Wassers wird von zwei Faktorengruppen bestimmt. Die eine besteht aus der *Menge und der Verteilung des zu versickernden Wassers* und der *Evapotranspiration (Boden- und Pflanzenverdunstung)*. Die andere besteht aus Bodeneigenschaften wie dem Zusammenhang zwischen *Wasserspannung* einerseits, *Wasserleitfähigkeit* und *Wassergehalt* andererseits und dazu dem *Infiltrationsvermögen*. Des Weiteren spielen die *Tiefe der Grundwasseroberfläche* und die *Topografie der Bodenoberfläche* (Anfall von Oberflächenwasser) eine Rolle.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 kommen für die Versickerung Lockergesteinsböden in Frage, deren  $k_f$ -Werte im Bereich von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s liegen (Flächenversickerung  $2 \times 10^{-5}$  m/s). Weiterhin muss zur Reinigung der eingeleiteten Niederschlagswässer eine ausreichend mächtige, belebte Bodenzone vorhanden sein (ca. 0,3 m). Bei einer Bodenpassage in entsprechender Größenordnung wird ein Großteil der zumeist partikelgebundenen Schadstoffe zurückgehalten.

Der Abstand zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage muss mindestens 1,0 m betragen. Der Feinkorngehalt des Bodens auf der Muldensohle sollte so gering wie möglich sein, um eine Verstopfung der Poren in diesem Bereich zu verhindern. Die Sohle der Muldenfläche sollte bei der Herstellung der Mulde so wenig wie möglich verdichtet werden. Bei Aushub von gewachsenem Boden ist beim Abziehen der Oberfläche eine Verdichtung durch die Baggerschaufel zu vermeiden.

#### 4.2.2. Interpretation der Ergebnisse

Die im Untersuchungsgebiet aufgeschlossenen Auffüllungen der Bodengruppen SU\* erfüllen noch die in dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 genannten Anforderungen für eine Versickerungseignung, bzw. erfüllen diese gerade nicht mehr. Ihr Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  ( $5,20 \times 10^{-7}$  bis  $1,06 \times 10^{-6}$  m/s) bewegt sich sehr nahe am unteren Grenzwert.

Es ist zu erwarten, dass anstehende Böden mit einem höheren Ton- bzw. Schluffgehalt diesen Grenzwert unterschreiten. Bei der Auswahl möglicher Standorte für ein Versickerungsbecken ist daher eine Detailuntersuchung erforderlich.

Grundsätzlich ist dabei auf einen ausreichenden Abstand zur Bebauung (mindestens 1,5-fache Einbindetiefe der Baugrube) und auf einen ausreichenden Flurabstand zu anstehendem Grundwasser ( $> 1,0$  m) zu achten.

##### Darüber hinaus gilt es folgendes zu beachten:

Sind die  $k_f$ -Werte nahe am Grenzwert von  $1 \times 10^{-6}$  m/s, stauen Versickerungsanlagen lange ein und es können anaerobe Verhältnisse auftreten, die Rückhalte- und Umwandlungsvermögen negativ beeinflussen.

Bei der Untersuchung der Versickerungseignung wurden maßgeblich die in Tiefen zwischen 3,0 und 3,3 m natürlich anstehenden Böden betrachtet. Die darüber bestehenden Altablagerungen haben eine bessere Durchlässigkeit, können aber unter Umständen schadstoffbelastet sein.

Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser könnte eventuell über Mulden-Rigolen-Versickerung in das anstehende Erdreich eingebracht werden.

**Eine Versickerung ist nur in unbelasteten Böden (Z0) genehmigungsfähig.**

### 5. Entwässerungskonzept

Vom Ingenieurbüro Scheer, Mackenbach, wurde zum geplanten Vorhaben ein Entwässerungskonzept erstellt. Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse wiedergegeben. Das vollumfängliche Entwässerungskonzept ist den Bebauungsplanunterlagen beige-fügt.

#### 5.1. Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser des Seniorenwohnheims wird über Einzel- und Sammelanschlussleitungen nebst Fallleitungen den Sammel- und Grundleitungen zugeführt und zum Anschlusskanal geleitet.

Für die Verbindung der Grundstücksentwässerungsanlagen mit den Grundstücksanschluss gelten die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Landstuhl, insbesondere die Vorgaben für den Einbau von Revisionsschächten sowie der Sicherung gegen Rückstau.

Im Rahmen des vorliegenden Entwässerungskonzeptes werden die anfallenden Schmutzwassermengen in Anlehnung an die vorgegebenen Entwässerungseinrichtungen gemäß [DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke] ermittelt. Die hydraulische Berechnung bezieht sich auf die Grund- und Sammelleitungen zum Anschlusskanal.

Für die Abwassereinrichtungen innerhalb des Gebäudes sind im Rahmen der Planung der technischen Gebäudeausrüstung die Leitungen entsprechend vom hierfür beauftragten Büro zu dimensionieren. Des Weiteren ist kann zurzeit nicht abgeschätzt werden, inwieweit Abscheideranlagen notwendig werden. Diese sind ebenso im Rahmen der vorgenannten Fachplanung zu dimensionieren.

## 5.2. Regenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser des Seniorenwohnheims resultiert aus den Dachflächen des Gebäudes sowie den um das Gebäude befindlichen Freianlagen.

Im Rahmen des vorliegenden Entwässerungskonzeptes werden die anfallenden Niederschlagswassermengen gemäß [KOSTRA-DWD 2010R, Niederschlagsdaten Landstuhl] und [DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke] ermittelt und diesbezüglich die Abwasserleitungen dimensioniert.

## 5.3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Minderung und Rückhaltung des Niederschlagswasserabflusses aus dem Grundstück in die Kanalisation wird eine möglichst effektive und nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt.

Hierzu werden unterschiedliche Maßnahmen zur Anwendung kommen. Diese sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Maßnahmen Niederschlagswasserbewirtschaftung		Ziel/Effekt
1	Dachbegrünung	Abflussminderung, Rückhaltung, Verdunstung
2	Pflaster mit breiten Fugen in Gehwegen und auf Stellplätzen	Versickerung, Abflussminderung
3	Sammelzisternen zur Bewässerung der Grünflächen	Verbrauchsminderung, teilweiser Rückhalt
4	Retentionszisternen	Abflussdrosselung
5	Zentrale Teichanlage	Teilweiser Rückhalt, Verdunstung
6	Umlaufende Mulden im Grünbereich	Rückhaltung, Versickerung

Insgesamt sind zwei Zielvorgaben relevant:

1. Weitgehender Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück.
2. Drosselung des Abflusses in die öffentliche Kanalisation auf ein möglichst geringes Maß.

### 5.3.1. Dachbegrünung

Durch die Ausbildung einer Dachbegrünung kann eine deutliche Verminderung des Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

*Hinweis des Entwurfsverfassers zum Baukonzept: Die Dachflächen im Staffelgeschoss, in dem betreutes Wohnen vorgesehen ist, sollen als begehbare Dachterrasse genutzt werden. Dachflächen, die nicht genutzt werden, sollen als Gründach mit extensiver Begrünung ausgeführt werden.*

*Der Gründachanteil liegt derzeit im Entwurfsstand bei ca. 1.112m<sup>2</sup>, die begehbare Dachterrasse bei 609m<sup>2</sup>. Gegebenenfalls wären Teile der begehbaren Dachterrasse auch als Gründach denkbar.*

### 5.3.2. Pflasterbereiche

Pflasterbereiche mit breiten Fugen tragen ebenso zur Abflussminderung bei. Hier ist es möglich, Teile des Niederschlagswassers einer Versickerung zuzuführen.

### 5.3.3. Sammelzisterne

Zur Minderung des Wasserverbrauchs zur Unterhaltung der Grünanlagen sind Sammelzisternen ein geeignetes Mittel. Größe und Ausbildung richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten wie z. B. Untergrundverhältnisse, Grundwasserstand, etc.

Die Wasserverbrauchsminderung ist die vordringliche Aufgabe der Sammelzisterne, da bei Vollfüllung keine Retentionswirkung vorhanden ist. Dennoch kann bei längeren Trockenphasen in den Sommermonaten bei Gewitterereignissen ein Ruckhalteeffekt zu verzeichnen sein.

### 5.3.4. Retentionszisterne

Wirkungsweise einer Retentionszisterne ist der Rückhalt des anfallenden Abwassers nebst Weiterleitung eines definierten Drosselabflusses.

Grundsätzlich wird hierbei die gesamte Wassermenge weitergeleitet; der Effekt zielt in erster Linie auf die Drosselung ab. Eine Kombination von Retentions- und Sammelzisterne ist möglich und wird von Herstellern angeboten.

### 5.3.5. Teichanlage

Die zentrale Teichanlage kann ähnlich wie eine Retentionszisterne konzipiert werden. Hierzu wird zusätzlich zum Normaleinstau eine zusätzliche Stauhöhe vorgesehen, die sich im Regenwetterfall füllt und einen Drosselabfluss weiterleitet.

Anschließend sinkt der Wasserstand kontinuierlich wieder auf das Niveau des Normalstaus ab.

*Hinweis des Entwurfsverfassers zum Baukonzept: Die Fläche für das vorgesehene Wasserbecken beläuft sich derzeit auf 28,5m<sup>2</sup>.*

### 5.3.6. Muldenbereiche

Mulden innerhalb von Grünbereichen dienen in erster Linie dazu, das anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung zuzuführen, wodurch der Zielvorgabe des Rückhaltes Rechnung getragen wird.

## 5.4. Zusammenfassung

Im vorliegenden Entwässerungskonzept erfolgte eine Darstellung der geplanten Grundstücksentwässerung.

Der Schmutzwasseranfall wurde anhand der in der Planung ausgewiesenen Entwässerungsgegenstände ermittelt. Der Leistungsnachweis der Grundleitungen wurde geführt.

Bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde dem Grundsatz der Vermeidung, Verminderung, Ruckhaltung und Nutzung anfallenden Oberflächenwassers Rechnung getragen. Unterschiedliche Maßnahmen werden hierbei zusammenwirkend angewandt.

Letztlich kann der Regenwasserabfluss aus dem Grundstück in die öffentliche Kanalisation auf ein geringes Maß reduziert werden. Im Hinblick auf die aufgezeigte Entwässerungskonzeption ist von einer Abflussverschärfung aufgrund der geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht auszugehen. Grund ist mitunter auch die Tatsache, dass im augenblicklichen Zustand mehr Regenwasser abgeleitet wird als im geplanten Zustand.

## 6. Verschattungsstudie

Zur Beurteilung der durch das Vorhaben bedingten Verschattungssituation auf die umgebende Bebauung wurde vom Büro Hauser und Luft Architekten PartGmbH, Saarlouis, eine Verschattungsstudie erstellt. Sie richtet sich nach dem geplanten Neubau eines Seniorenwohnheims mit Tiefgarage und 20 Außenstellplätzen. Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse wiedergegeben.

Als Referenztag wird der 26. Februar 2022 angenommen. Das Gebäude wird an diesem Tag maßgeblich von Südost nach Südwest belichtet. Der Vergleich des geplanten Neubaus mit dem Bestandsgebäude zeigt, dass am Referenztag durch beide Gebäude eine ähnliche Verschattung der Umgebungsbebauung entsteht.

Bei Betrachtung des Schattenverlaufs am Referenztag von 08:00 bis 19:00 Uhr ist zu erkennen, dass ab 09:00 Uhr nur noch wenige Gebäudeteile der Umgebungsbebauung in der Römerstraße verschattet sind. Ab 10:00 Uhr ist keine Verschattung mehr festzustellen (vgl. nachfolgende Abbildungen).



Verschattung der Umgebungsbebauung am 26. Februar um 09:00 Uhr (links) und um 10:00 Uhr (rechts)

Am Nachmittag wirkt sich die Verschattung durch den geplanten Neubau in nordöstliche Richtung aus. Ab ca. 16:00 Uhr beginnt die Verschattung der gegenüberliegenden Gebäudeteile (vgl. nachfolgende Abbildungen).



Verschattung der Umgebungsbebauung am 26. Februar um 16:00 Uhr (links) und um 17:00 Uhr (rechts)

Darüber hinaus wurden weitere Referenztag (30. Juni, 12. September und 18. Dezember) untersucht, um ein Abbild der Verschattung während der einzelnen Jahreszeiten zu generieren:

„In den Sommermonaten beeinflusst die Verschattung des geplanten Gebäudes die umliegenden Häuser nur sehr früh morgens und spät abends. Am Referenztag, den 30.06.2022 zwischen 08:00 Uhr und 09:00 Uhr ist eines der östlichen Gebäude leicht beschattet, danach ist die Belichtung über den gesamten Tag gewährleistet. Die Sonnenhöhe liegt morgens bereits bei 8,91° und steigt schnell, es fallen insgesamt geringere

Schattenflächen an als im Winter. Der Sonnenhöchststand ist um ca. 13:33 Uhr erreicht, zu dieser Zeit hat die Sonne eine Höhe von 63,75°. Kleinere Gebäudeteile des großen Komplexes im Westen des Grundstücks sind abends ab ca. 19 Uhr bis zum Sonnenuntergang verschattet. Der Sonnenuntergang ist gegen ca. 21:40 Uhr.

Im Herbst beeinflusst die Verschattung des geplanten Gebäudes die umliegenden Häuser nur sehr früh morgens, abends ist die vollständige Belichtung aller Nachbarhäuser garantiert. Am Referenztag, den 12.09.2022 zwischen 08:00 Uhr und 09:00 Uhr, ist die Verschattung auf den Draufsichten des 3D-Modells zu erkennen. Teile der östlichen Gebäude sind verschattet. Die Sonnenhöhe liegt zu dieser Zeit bei 8,78°. Der Sonnenhöchststand ist um ca. 13:33 Uhr, zu dieser Zeit hat die Sonne eine Höhe von 63,75°. Abends wirkt sich die Verschattung grundlegend nicht auf die Umgebung aus.

In der Winterzeit ist die Verschattung des geplanten Gebäudes auf die umliegenden Häuser am stärksten ausgeprägt. Der Sonnenhöchststand liegt um ca. 12:26 Uhr nur bei 17,24°. Der Schatten verläuft vor allem in Richtung Nordwesten der Grundstücke und beeinträchtigt die umgebende Bebauung zwischen 10:00 Uhr und 11:00 Uhr. Zu Abend belegt der Schatten die Flächen im nordöstlichen Bereich. Die Verschattungsanalyse im Winter zeigt, dass durch die geringe Belichtungsdauer in den kalten Monaten generell wenig Besonnung gegeben ist. Je nach Tageszeit prägt sich die Verschattung unterschiedlich stark aus.“<sup>6</sup>

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Gebäude im unmittelbaren Kontext des neugeplanten Gebäudes nur wenige Einschränkungen in der Besonnungsdauer zum Zeitpunkt der Untersuchung (Referenztag) erfahren. Die an der westlichen Römerstraße vorhandenen Bestandsgebäude werden morgens ab ca. 10:00 Uhr nicht mehr durch den geplanten Neubau beschattet. Außerdem sind die an der östlichen Römerstraße befindlichen Häuser erst nachmittags zwischen ca. 16-17:00 Uhr für ca. 1,5 Stunden bis Sonnenuntergang beeinträchtigt.

## **7. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

### **7.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete**

Für das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Umgebung bestehen keine Ausweisungen wasserrechtlicher Schutzgebiete (Mineralwassereinzugs-, Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutzgebiete). Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

### **7.2. Gewässer**

Unmittelbar entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Hembach (Gewässer III. Ordnung), der gänzlich verrohrt ist. Beeinträchtigungen des Gewässers sind durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht zu erwarten, da es im Planbereich in Gänge verrohrt ist und die Baugrenze einen Abstand von 5,5 Meter zur westlichen Grundstücksgrenze einhält.

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG) Rheinland-Pfalz sind zu berücksichtigen. Insbesondere § 31 LWG ist maßgeblich für die Errichtung von baulichen Anlagen an und über oberirdischen Gewässern. Hiernach bedürfen bauliche Anlagen im 10-m-Gewässerrandstreifen eines Gewässers dritter Ordnung einer Ausnahmegenehmigung; Anlagen innerhalb des 5-m-Streifens sind nicht genehmigungsfähig.

---

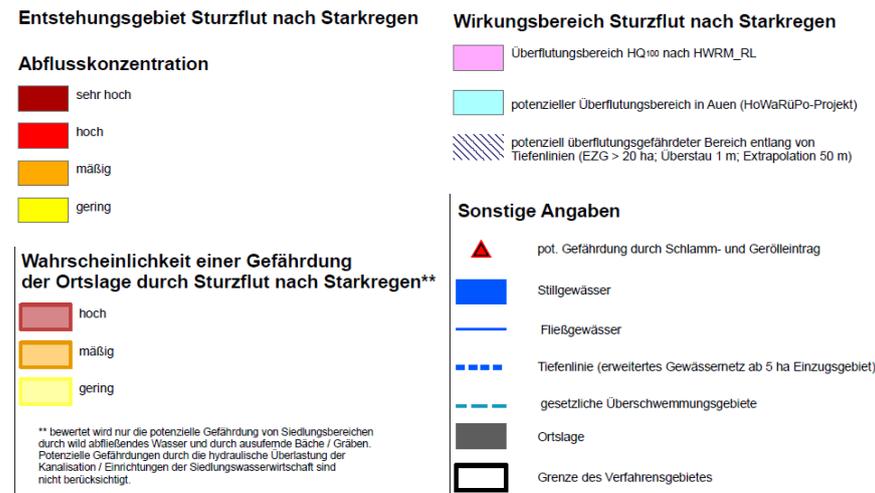
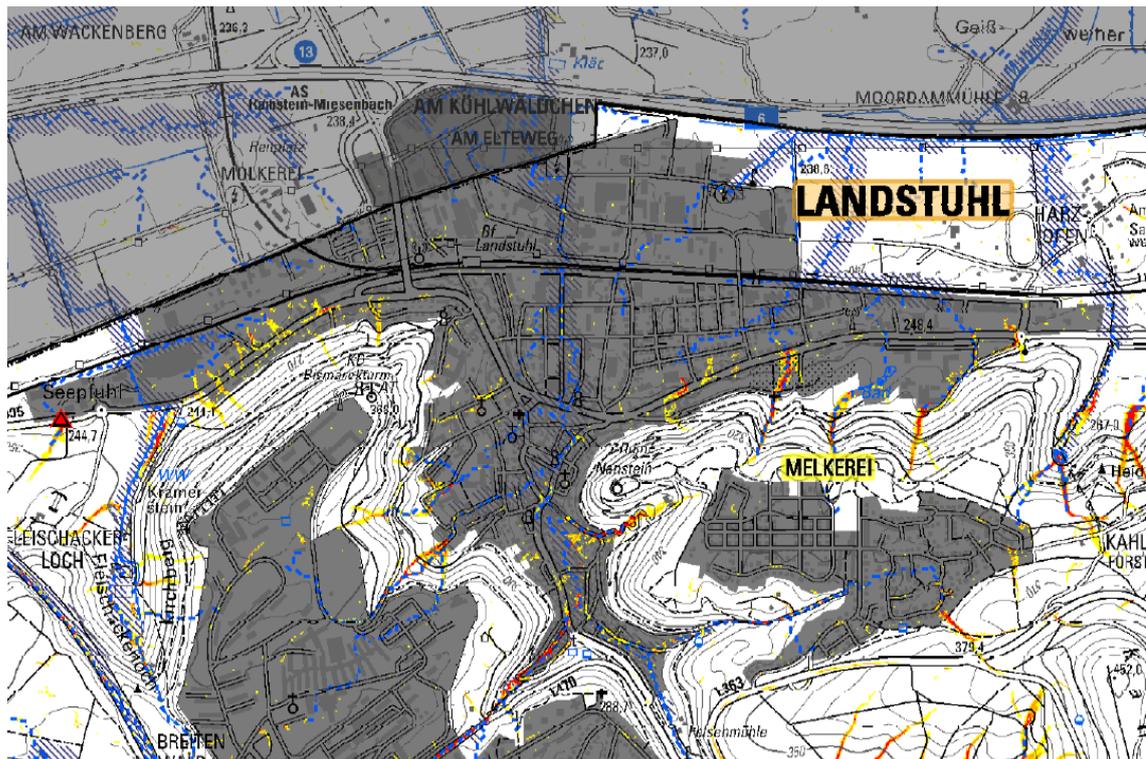
<sup>6</sup> Hauser und Luft Architektur PartGmbH (2022): Seniorenwohnheim Landstuhl. Verschattungsstudie, S. 7f.

### 7.3. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Umgebung befinden sich nicht innerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete. Der Planbereich ist nicht als hochwassergefährdetes Gebiet eingestuft. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

### 7.4. Außengebietswasser / Starkregen

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar. Für die Sickingenstadt Landstuhl liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor (vgl. nachfolgende Abbildung).



Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. Innerhalb des Geltungsbereichs werden Überschwemmungen entlang von Tiefenlinien bzw. Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen mit geringen bis hohen Abflusskonzentrationen abgebildet.

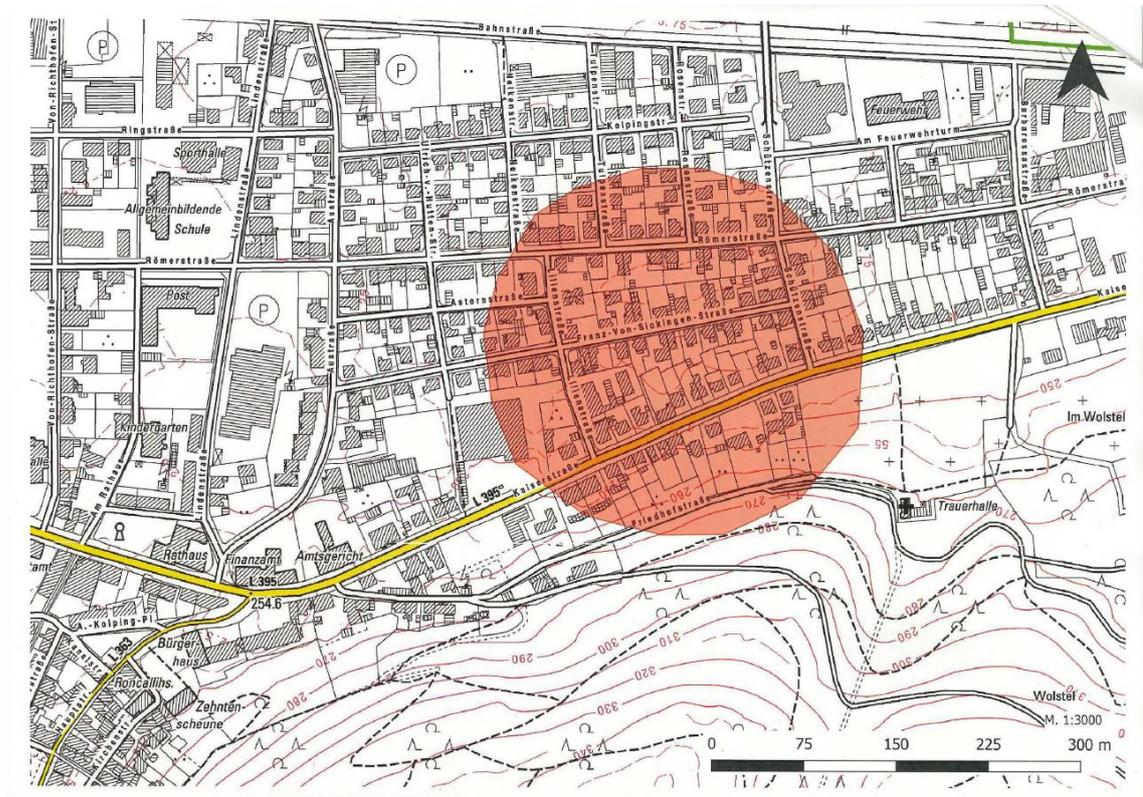
Die tatsächlichen Abflussbahnen sollten bei weiteren Planungen und Maßnahmen vor Ort überprüft und die Gefährdung in der Planung berücksichtigt werden. Gegebenenfalls sind Vorsorgemaßnahmen, wie z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen und Hinweise in weiterführenden Planungen, zu ergreifen.

## 8. Altablagerungen / Altlasten

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren.

## 9. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist östlich des Geltungsbereichs eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um die Lage eines römischen Gräberfelds (Fundstelle Landstuhl 1 – vgl. nachfolgende Abbildung).



Lageplan der Fundstelle 1 Landstuhl

Bodeneingriffe sind daher auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstelle archäologische Funde zu erwarten sind. Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen,

damit die Erdarbeiten gegebenenfalls archäologiegerecht (z.B. mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Außerdem. können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## 10. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

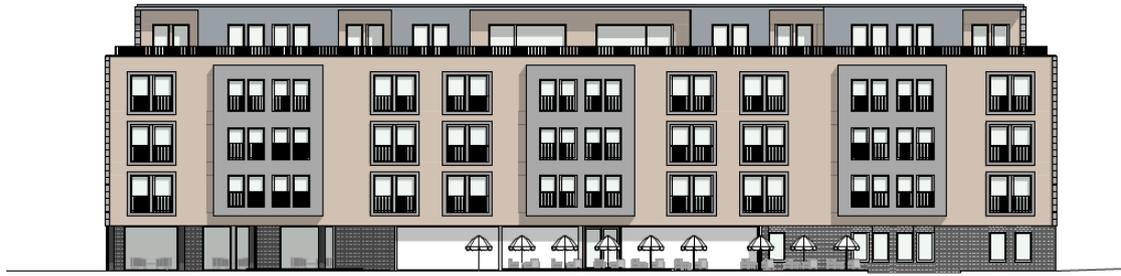
## G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der zukünftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ehem. Postareal – Seniorenwohnen“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt-Vergnügungstätten“ vollständig. Diesbezüglich gilt folgendes: Der Bebauungsplan „Ehem. Postareal – Seniorenwohnen“ löst die Festsetzungen des Bebauungsplans „Innenstadt-Vergnügungstätten“ ab.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Innenstadt-Vergnügungstätten“



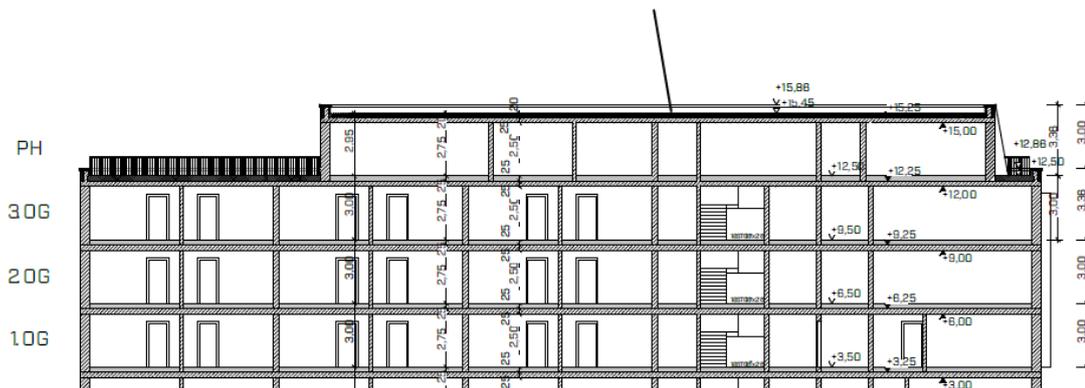


Ansicht Ost (Straßenseite) des geplanten Seniorenwohnheims



Ansicht Süd des geplanten Seniorenwohnheims

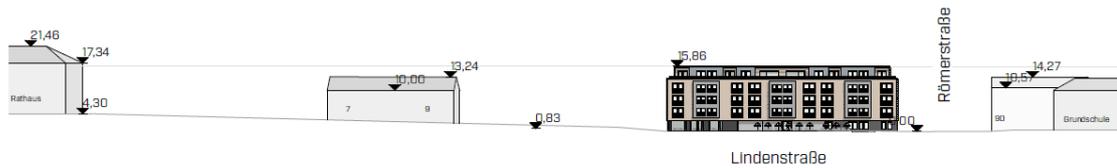
### Photovoltaik + extensive Dachbegrünung



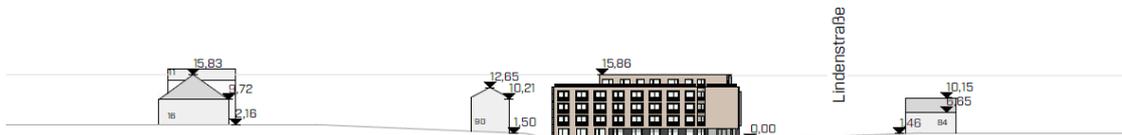
Schemaschnitt des geplanten Seniorenwohnheims



Außenraumperspektive des geplanten Seniorenwohnheims



Höhendarstellung Umgebungsbebauung Ost



Höhendarstellung Umgebungsbebauung Süd

### 3. Verkehrliche Erschließung und Ver und Entsorgung des Plangebietes

In einer Tiefgarage sollen den Bewohnern des Seniorenheims sowie der Pflegeheimleitung insgesamt 66 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist an der Lindenstraße vorgesehen. Dort stehen den Beschäftigten und Besuchern des Seniorenheims außerdem 15 Außenstellplätze zur Verfügung. Da die Anzahl an Stellplätzen größer ausfällt, als es für die Nutzung notwendig ist, besteht die Überlegung, einige Stellplätze zu vermieten, sodass insgesamt ein Mehrangebot an Parkraum an dieser Stelle geschaffen wird. Die in der Römerstraße vorhandenen öffentlichen Parkstände bleiben erhalten. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Verkehrlich wird das Plangebiet über die Lindenstraße und die Römerstraße erschlossen. Über die Lindenstraße ist es ans übergeordnete Straßennetz (Kaiserstraße im Süden und Bahnstraße (L395) im Norden) angebunden.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Das anfallende Abwasser sowie der Anteil des Oberflächenwassers, der nicht zurückgehalten und zur Verdunstung bzw. Versickerung gebracht werden kann, werden in das vorhandene Mischsystem abgeleitet. Durch die geplante Neubebauung mit Gründach wird das Verdunstungspotential gegenüber dem hohen Versiegelungsgrad im Bestand durch die Erhöhung des Grünflächenanteils deutlich verbessert.

***Hinweis:** Die Bestandspläne zur Wasser- und Gasversorgung sowie zur Schmutzwasserentsorgung sind im Anhang dieser Begründung abgedruckt.*

## **I. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

### **1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB**

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass – unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB – die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

### **2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf Boden, Natur und Landschaft**

#### **2.1. Bestandssituation**

Das Plangebiet stellt sich als vollständig bebaute Fläche dar. So nimmt praktisch die gesamte nördliche Hälfte das bestehende Gebäude der Post ein, während die südliche Hälfte als Parkplatz dient. Grünstrukturen sind kaum vorhanden und beschränken sich auf Heckenreihen entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Daneben befinden sich auf dem Parkplatz einige Thuja-Gruppierungen. Direkt nördlich des Postgebäudes verläuft ein Fußweg, welcher durch einen Heckenstreifen von einem Parkstreifen abgetrennt wird.

#### **2.2. Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt**

##### **2.2.1. Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet stellt sich als anthropogen stark beeinträchtigte Fläche dar und ist nahezu vollständig versiegelt. Grünstrukturen befinden sich lediglich entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Die vorliegende Planung sieht den Neubau eines Seniorenwohnheims vor. Das Planvorhaben folgt dabei dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, in dem innerörtliche Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

### 2.2.2. Schutzgut Boden<sup>7</sup>

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

Von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, wurde im Plangebiet im Januar 2023 eine Baugrunderkundung mit vier Kleinrammbohrungen durchgeführt und ein geotechnischer Bericht erstellt. Dabei wurden unterhalb der Pflasterbetten Auffüllungen aus nichtbindigen Kiesen in einer Mächtigkeit von bis zu 2,30 m aufgeschlossen. Der aufgeschlossene, natürlich anstehende Untergrund setzt sich im Wesentlichen aus nichtbindigen und bindigen Sanden zusammen. Im Rahmen der Untersuchung wurden nur geringe Belastungen durch Schwermetalle und ein leicht erhöhter TOC-Gehalt (Gesamtgehalt an organisch gebundenen Kohlenstoff) festgestellt. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel F.4 verwiesen.

Aufgrund der Vornutzung wurde das Schutzgut Boden in der Vergangenheit bereits stark beeinträchtigt. Durch die großflächige Versiegelung wurden biologisch aktive Bodenflächen und deren natürliche Bodenfunktionen überformt und gingen verloren. Die geplanten Änderungen finden somit vorwiegend auf vorbelasteten, versiegelten Flächen statt, sodass die Neuversiegelung verhältnismäßig gering ausfallen wird. Darüber hinaus führt die Errichtung einer Tiefgarage zu einem Eingriff in den Bodenhaushalt und zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Da die Flächen aber, wie bereits erwähnt, stark anthropogen vorgeprägt und zudem bereits versiegelt sind, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

### 2.2.3. Schutzgut Wasser<sup>8</sup>

Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Buntsandstein“ vor. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig und die Grundwasserneubildungsrate ist mit 81 mm/a als mittel einzustufen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Hembach, ein Gewässer III. Ordnung, der in diesem Bereich vollständig verrohrt ist. Beeinträchtigungen des Gewässers sind durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht zu erwarten, da die Baugrenze einen Abstand von 5,0 Meter zur westlichen Grundstücksgrenze einhält.

Aufgrund der Vornutzung gingen in der Vergangenheit bereits Versickerungsflächen verloren, was grundsätzlich eine Erhöhung des Oberflächenabflusses induziert und die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Da das Planvorhaben nicht zu einer signifikanten Mehrversiegelung zum aktuellen Bestand führt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Kleinflächigkeit des Planvorhabens nicht zu erwarten.

### 2.2.4. Schutzgut Luft/Klima<sup>9</sup>

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten induzieren würde. Die klimatische Situation im Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungs-

<sup>7</sup> Geoportal Boden, abgerufen unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19) (07/2022)

<sup>8</sup> Geoportal Wasser, abgerufen unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (07/2022)

<sup>9</sup> LANIS RLP, abgerufen unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) (07/2022)

grads als ungünstig zu bewerten, jedoch wirken sich die im Plangebiet befindlichen sowie die daran südlich und westlich angrenzenden Gehölzstrukturen positiv auf das Kleinklima im Plangebiet aus.

Um der thermischen Belastung durch den hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken, ist im Rahmen der Planung darauf zu achten, ausreichend Grünstrukturen (Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und der Stellplätze, extensive Dachbegrünung) zu schaffen. Im Vergleich zur Bestandssituation ist durch das Planvorhaben keine erhebliche Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **2.2.5. Schutzgut Arten und Biotope**

Siehe Kapitel F.1.2.

Das Plangebiet stellt sich als vollständig bebaute Fläche dar. So nimmt praktisch die gesamte nördliche Hälfte das bestehende Gebäude der Post ein, während die südliche Hälfte als Parkplatz dient. Grünstrukturen sind kaum vorhanden und beschränken sich auf Heckenreihen entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Daneben befinden sich auf dem Parkplatz einige Thuja-Gruppierungen. Direkt nördlich des Postgebäudes verläuft ein Fußweg, welcher durch einen Heckenstreifen von einem Parkstreifen abgetrennt wird. In diesem Heckenstreifen befinden sich vier Spitzahorne. Im Gesamten betrachtet handelt es sich um keine ökologisch wertvolle Fläche.

Die randlichen Heckenstrukturen sowie die einzelnen Thuja-Hecken stellen für Vögel eine Vielzahl an Brut- und Nistmöglichkeiten dar und fungieren zudem als Nahrungs- und Lebensraum. Das Gebäude bietet zudem potentielle Brut- und Nistmöglichkeiten (u.a. für Vögel und Fledermäuse), sodass hier der Nestschutz zu beachten ist.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben (hier v.a. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie § 24 Abs. 3 LNatSchG) verwiesen. Gemäß § 24 Abs. 3 LNatSchG sind Gebäude vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Weiterhin sind erforderliche Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutperiode vorzunehmen. Hier wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Vor einem Gehölzeingriff sind die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

### 2.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung<sup>10</sup>

Die Sickingenstadt Landstuhl liegt in dem Landschaftsraum „Landstuhler Bruch“ (192.1). Der Landschaftsraum gehört der Haupteinheit „Kaiserslauterer Senke“ (192) innerhalb der Großlandschaft Saar-Nahe-Bergland (19) an.

Bei dem Landstuhler Bruch handelt es sich um eine Moorniederung, deren Erscheinungsbild sich durch eine seit 250 Jahren betriebene Land- und Forstwirtschaft nachhaltig verändert hat. Am Nord- und Südrand der Niederung entstanden traditionell Siedlungsketten, die sich insbesondere bei Landstuhl und dessen Umfeld durch Industrie, Gewerbe und militärische Anlagen zu Bändern verdichtet haben (Quelle: LANIS RLP).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal der Deutschen Post mit einem Bestandsgebäude sowie Stellplatzflächen für den Fuhrpark und die Besucher. Dementsprechend ist das Plangebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Hinsichtlich der Erholungsfunktion kann dem Gebiet keine relevante Bedeutung zugeschrieben werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

### 2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter<sup>11</sup>

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel F.9 verwiesen.

### 2.2.8. Schutzgut Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind abhängig von **Lärm** (siehe hierzu Kapitel F.3 „Schalltechnische Untersuchung“)
- **Radon** ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen (siehe Kapitel K.1.4 „Radon“). Das Radonpotential im Plangebiet beträgt 15,9 und ist als niedrig einzustufen<sup>12</sup>.
- Erhebliche Vorbelastungen durch **Lichtverschmutzung** oder auch **thermische Belastung** bestehen für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht und sind auch durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

<sup>10</sup> LANIS RLP, abgerufen unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) (07/2022)

<sup>11</sup> GDKE, abgerufen unter <https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/> (07/2022)

<sup>12</sup> Geologische Radonkarte RLP, abgerufen unter <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/> (08/2022)

### 3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der Bestandssituation, die im Plangebiet bereits ein hohes Maß an Versiegelung aufweist, ist es umso wichtiger, bei der Überplanung der vorhandenen Strukturen darauf zu achten, ausreichend Grünstrukturen zu schaffen, die nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch im Hinblick auf das Wohlbefinden der dort zukünftig wohnenden Menschen einen wertvollen Beitrag leisten. So wirken sich ein Verbot von Kies- und Schotterbelägen sowie die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei auch die Wohnqualität und das Wohlbefinden der dort lebenden Menschen.

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

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen wird empfohlen, folgende landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen in die Planung einfließen zu lassen:

- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen und Ausschluss von Schottergärten
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Dachbegrünung
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Weiterhin wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben (hier v.a. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie § 24 Abs. 3 LNatSchG) verwiesen. Unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten, so dass Rodungs- bzw. Pflegemaßnahmen ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen sind. Ausnahmen hiervon sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich

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

## **J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden einzelne konkrete Einrichtungen festgesetzt. Soweit die Festsetzung Spielräume zulässt, wird im Hinblick auf den notwendigen Vorhabenbezug ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzliche Festsetzungen zum Mindestmaß des Geschossflächenanteils für Wohnnutzung, bezogen auf die Gesamt-Geschossfläche, vor. Diese Festsetzung dient dem Zweck der vorhabenbezogenen Konkretisierung.

#### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhe geregelt. In diesem Zusammenhang richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an der Zielrichtung der angedachten Bebauung aus. Die festgesetzte Grundflächenzahl greift den typischen Regelungswert des § 17 BauNVO auf. Den Ansprüchen an eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundes und damit des Flächensparens wird damit ebenso wie einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung im Gesamtbild mit den umgebenden Gebäuden Rechnung getragen.

#### **1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Planbereich bestimmt. Die abweichende Bauweise definiert, dass innerhalb des Baufensters Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, wie es der offenen Bauweise entspricht. Ergänzend wird jedoch bestimmt, dass Gebäude eine Länge von maximal 60,0 Metern einnehmen dürfen. Die offene Bauweise begrenzt die Gebäudelänge auf 50,0 Meter.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend für eine hohe Auslastung des Grundstücks sowie die notwendige Flexibilität für die Gestaltung der Bebauung dimensioniert.

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren sind nicht überdachte Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen werden auf die überbaubare Grundstücksfläche reduziert, um ein übermäßiges Zubauen zu verhindern. Zudem ist von der erschließenden Straße ein Stauraum von fünf Metern einzuhalten, um Behinderungen des Verkehrsflusses zu vermeiden. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist darüber hinaus der 5,0-m-Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### **1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

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

- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen und Ausschluss von Schottergärten
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Dachbegrünung
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Die Begrünung von Stellplatzflächen gewährleistet ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes. Die zu pflanzenden Laubbäume fungieren langfristig als Schatten-spender und Staubbinder.

Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen sowie der Ausschluss von Schottergärten wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen auch natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei das Wohlbefinden der dort lebenden Menschen vor Ort.

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

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna (insbesondere Insekten und Fledermäuse). Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

#### **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | hier: Örtliche Bauvorschriften der Sickingenstadt Landstuhl**

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

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Bau-gestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann

zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten. Dabei müssen die Festsetzungen auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

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

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Fassadengestaltung auf die Gestaltungsfibel der Sickingenstadt Landstuhl verwiesen, welche für den zentralen Innenstadtbereich Gestaltungsrichtlinien formuliert. Das Plangebiet befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungsfibel, dennoch wird auf die Vorgaben dieser hingewiesen.

### **3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

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

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

## **K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

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

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

#### **1.1. Nutzungsordnung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftigen Bewohner:innen des Seniorenheims bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Sickingenstadt Landstuhl und dem formulierten Entwicklungsziel. Demnach werden die Festsetzungen so getroffen, dass eine attraktive Bebauung entstehen kann, welche keine Beeinträchtigung der angestrebten Nutzung durch Vergnügungsstätten, Tankstellen oder Gewerbebetrieben in Form von Bordellen sowie bordellartigen Betrieben erfahren wird.

#### **1.2. Lärm**

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

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Aspekte des Schallschutzes insbesondere auf die umfassenden Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung unter Punkt „3 Schalltechnische Untersuchung“ im Kapitel „F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen“ verwiesen.

#### **1.3. Altlasten**

Im Planbereich wurde ein geotechnischer Bericht mit orientierender abfallrechtlicher Voruntersuchung erstellt. Die Untersuchung von drei Mischproben hat bei einer Probe einen leicht erhöhten TOC-Gehalt gezeigt. Dieses Bodenmaterial kann durchaus noch zum Wiedereinbau verwertet werden. Grundsätzlich sollte der Bereich an organischem Material gesondert ausgebaut und getrennt gelagert werden (vgl. hierzu Kapitel F Punkt 4).

#### **1.4. Radon**

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über

Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

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

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

Die neue Bebauung soll der vorhandenen Nachfrage nach besonderem Wohnraum für Senioren in Landstuhl begegnen. Durch eine hohe Auslastung des Grundstückes werden die Anforderungen an kostensparendes Bauen durch die wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes sowie durch die Möglichkeit, an die vorhandene Erschließung anzuschließen, berücksichtigt.

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

Durch die geplante Bebauung sind keine Auswirkungen auf den sozialen sowie sonstigen Infrastrukturbedarf zu erwarten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist jedoch östlich des Geltungsbereichs eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um die Lage eines römischen Gräberfelds

Bodeneingriffe sind daher auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstelle archäologische Funde zu erwarten sind. Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten gegebenenfalls archäologiegerecht (z.B. mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Außerdem. Können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Aspekte des Denkmalschutzes insbesondere auf die umfassenden Ausführungen unter Punkt „8 Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler“ im Kapitel „F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen“ verwiesen.

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

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

## **6. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Belange des Umweltschutzes wurden in der landespflegerischen Bewertung (siehe Kapitel I) berücksichtigt. Hier sind unter Berücksichtigung der formulierten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich westlich der Lindenstraße an der Kreuzung Lindenstraße - Römerstraße, wodurch es verkehrlich bereits erschlossen ist. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der damit verbundenen Bebauung mit nur einem Gebäude ist keine weitere, interne Verkehrserschließung erforderlich.

## **9. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Belange der Hochwasservorsorge werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert. Eine Gefährdung des Plangebietes geht unter Umständen von Starkregenereignissen aus. Daher sollten die tatsächlichen Abflussbahnen bei weiteren Planungen und Maßnahmen vor Ort überprüft und die Gefährdung in der Planung berücksichtigt werden. Gegebenenfalls sind Vorsorgemaßnahmen, wie z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen und Hinweise in weiterführenden Planungen, zu ergreifen.

Darüber hinaus wird insbesondere auf die umfassenden Ausführungen unter Punkt „6 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ im Kapitel „F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen“ verwiesen

## **10. Sonstige Belange**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## **L. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten.

In diesem Zusammenhang ist auch die zivilrechtliche Durchführbarkeit des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Demnach hat der Vorhabenträger gemäß aktueller Rechtsprechung bis spätestens zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der Kommune den Nachweis zu erbringen, dass er die Verfügungsbefugnis über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke - mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsflächen - besitzt. Dies ist u.a. durch den Nachweis des erforderlichen Eigentums an Grund und Boden, eines Erbbaurechts oder der Verfügungsbefugnis über das Grundstück möglich. Regelmäßig dürfte hierfür eine Auflassungsvormerkung ausreichen.

Vorliegend befinden sich sämtliche Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Somit kann von einer Durchführbarkeit des Vorhabens hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ausgegangen werden. Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2. Kosten der Bebauungsplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich der Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Sickingenstadt Landstuhl verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

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

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Der Sickingenstadt Landstuhl entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Ehem. Postareal – Seniorenwohnen“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

### **3. Vorhaben**

Zur Sicherstellung des konkreten Vorhabenbezugs wird festgesetzt, dass im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nebst den ergänzenden textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des Vorhabenplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

### **4. Verwirklichung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ehemaliges Postareal – Seniorenwohnen“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt. Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Als Teil des Bebauungsplans sind die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch Teil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Postareal – Seniorenwohnen“.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung ist gemäß Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag enthält u.a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren, den vorgelegten Plan innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und regelt die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Zudem nimmt der Durchführungsvertrag eine ergänzende Konkretisierung des Vorhabens vor, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.

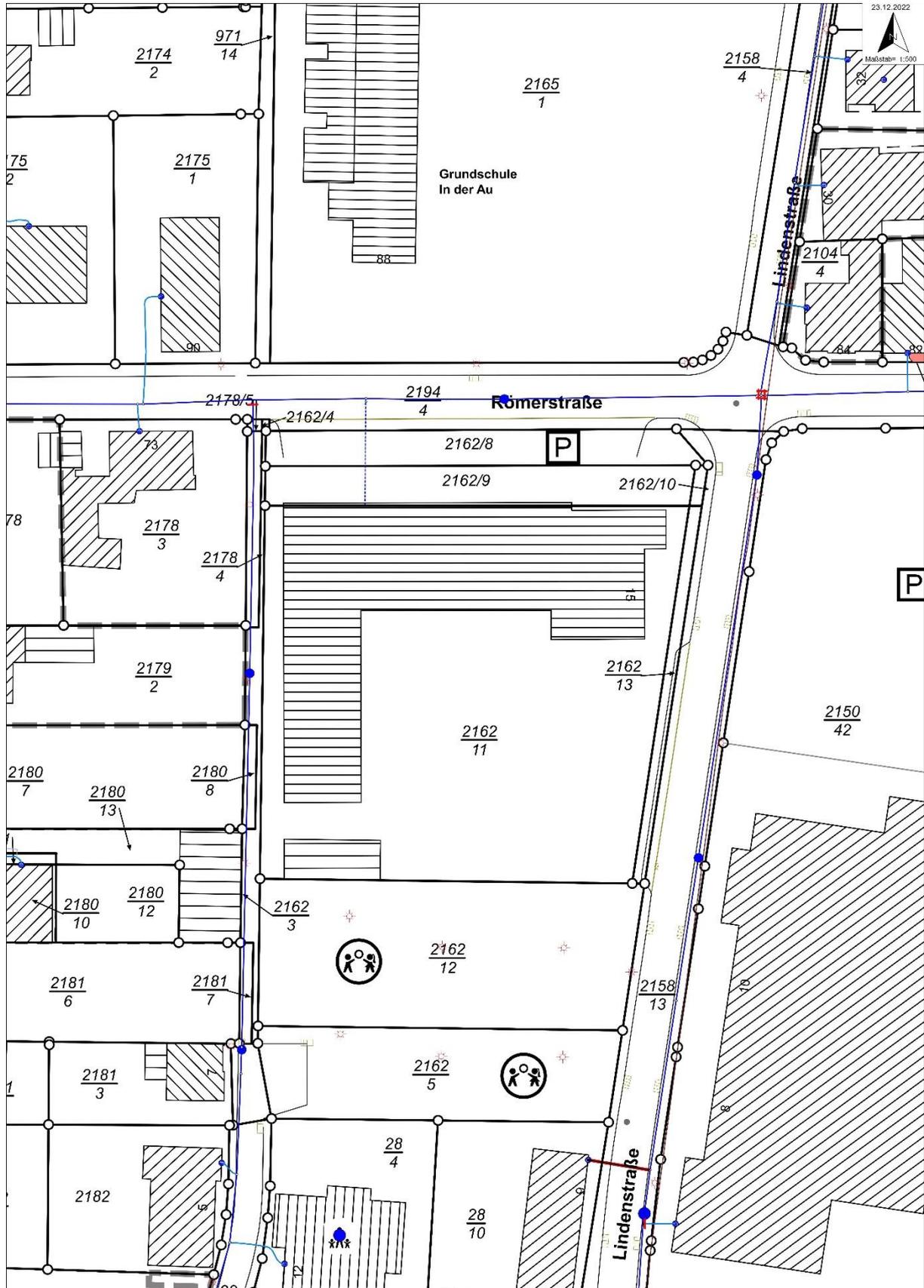
Des Weiteren ist die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und die Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger erfolgte am ..... und somit, entsprechend den rechtlichen Anforderungen, vor dem Beschluss des Stadtrates nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Bestandteil der Satzung.

## M. ANHANG

### 1. Bestandsplan Wasserversorgung



## 2. Bestandsplan Gasversorgung



