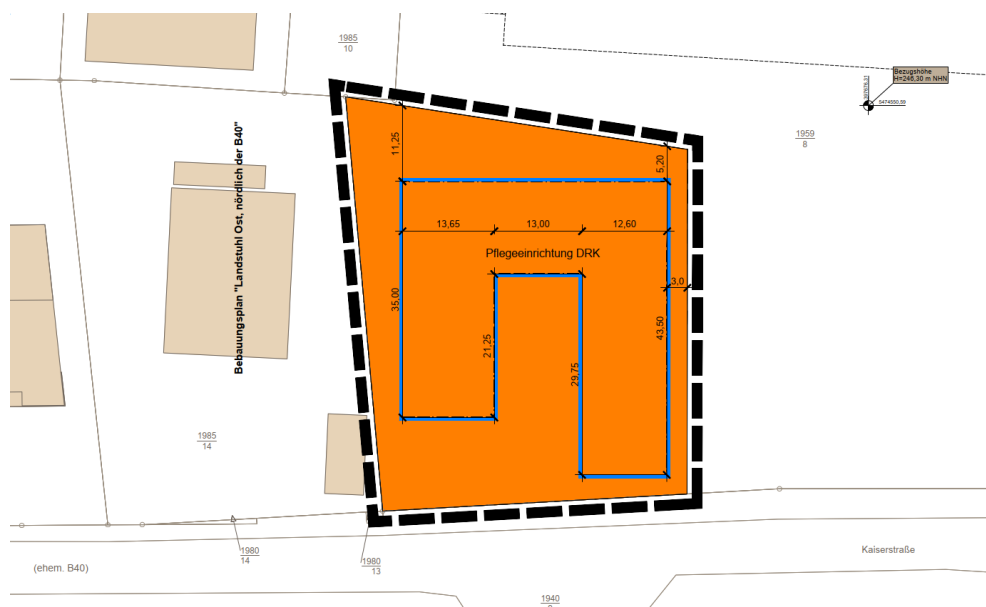




Vorhabenbezogener Bebauungsplan "DRK" (Teil-Änderung Bebauungsplan "Nahversorgung-Ost") in der Stadt Landstuhl Kreis Kaiserslautern

Begründung



Dezember 2021



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt Landstuhl war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Auftraggeber

Sickingenstadt Landstuhl
Kaiserstraße 49
66849 Landstuhl

Landstuhl,

den

Herr Ralf Hersina
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Dezember 2021

Beschlüsse/Verfahren

Bestätigung Entwurf: 16.03.2021
Satzungsbeschluss: 14.12.2021



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	6
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl 2006	7
2.4	Sonstige Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete	8
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	9
3.1	Planungsanlass	9
3.2	Städtebauliches Konzept	9
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	10
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.3	Bauweise	11
3.3.4	Überbaubare/Nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	11
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	12
3.3.7	Maßnahmen, Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
3.3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
3.3.9	Hinweise zu den landespflegerischen Festsetzungen	13
4.	Erschließung	14
5.	Auswirkungen der Planung	15
5.1	Umweltbelange	15
5.2	Immissionsschutz	17
5.3	Auswirkungen auf das Oberflächenwasser	17
5.4	Radonbelastung	17
5.5	Auswirkung auf die Sozialstruktur	17
5.6	Altablagerung	17
6.	Planverwirklichung	18
6.1	Bodenordnung	18
6.2	Kostenfinanzierung der Maßnahme	18
6.3	Flächenbilanz	18
6.4	Verfahrenshinweise	18
7.	Zusammenfassung	19



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV (2008)	6
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	7

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])

Anhang

Anhang 1	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------	--



1. Ausgangslage

Im östlichen Stadtgebiet befindet sich am Kreisverkehrsplatz Bahnstraße/Kaiserstraße das Gelände des Busunternehmens Imfeld. Auf der Fläche sollen nun neues Gewerbe angesiedelt und ein Einzelhandelsbetrieb umgesiedelt werden. Aus diesem Grund hatte die Stadt Landstuhl bereits den Bebauungsplan "Nahversorgung Landstuhl-Ost" aufgestellt und am 25.09.2018 als Satzung beschlossen. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung einer nachträglichen Einfügung einer Rechtsabbiegespur wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes am 05.05.2020 als Satzung beschlossen.

Zwischenzeitlich soll auf der südwestlichsten Parzelle eine Anlage des DRK für ein betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen realisiert werden. Dies soll aufgrund der vielfältigen angedachten Nutzungen als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um die geplanten Nutzungen festschreiben zu können. Da in der Stadt Landstuhl eine enorme Nachfrage nach solchen Einrichtungen vorliegt, möchte die Stadt Landstuhl dieses Vorhaben unterstützen.

Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Landstuhl den Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "DRK" gefasst.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, sodass er im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegt die Grundfläche mit 2 690 m² unterhalb 20 000 m² und es werden durch die Planung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nahversorgung Landstuhl-Ost" von 2019, in dem das Plangebiet bereits als Gewerbefläche dargestellt ist. Allerdings weichen verschiedene Festsetzungen von den geplanten Festsetzungen ab, sodass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "DRK" wird den Bebauungsplan "Nahversorgung Landstuhl-Ost - 1. Änderung" überlagern: Gemäß Urteil des BVerwG vom 10.08.1990 (4C3.90) können Bebauungspläne alte Bebauungspläne überlagern, ohne dass diese aufgehoben werden müssten. In der Kommentierung von Ulrich Kuschnerus "Der sachgerechte Bebauungsplan" 3. Auflage S. 54 Nr. 69 ist hierzu Folgendes ausgeführt:

"Wenn Bebauungspläne auch nicht stillschweigend aufgehoben werden können, sind sie nach dem Grundsatz "lex posterior derogat legi priori" gleichwohl ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss nicht anwendbar, wenn ein zeitlich nachfolgender Bebauungsplan erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich anderweitige dem bisherigen Recht widersprechende Festsetzungen enthält. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,27 ha.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "DRK" umfasst folgende Flurstücksnummer in der Gemarkung Landstuhl: 1959/24.

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)

Im LEP IV ist Landstuhl als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß Ziel Z 39 sind die Gemeinden, die allein eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten, als Mittelzentrum ausgewiesen und sind im ländlichen Raum in dieser Funktion zu sichern. Diese Mittelbereiche und ihre Mittelzonen sind entsprechend definiert. Im Ziel Z 40 wird dabei nochmals erklärt, dass Orte der mittel- und oberzentralen Stufe einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten.

Damit hat die Stadt Landstuhl auch die Verpflichtung, Gebiete für soziale Zwecke als Daseinsvorsorge zu sichern und zu entwickeln. Damit entspricht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan diesem Ziel, indem ein Angebot für Altenversorgung in diesem Bereich geschaffen werden soll.

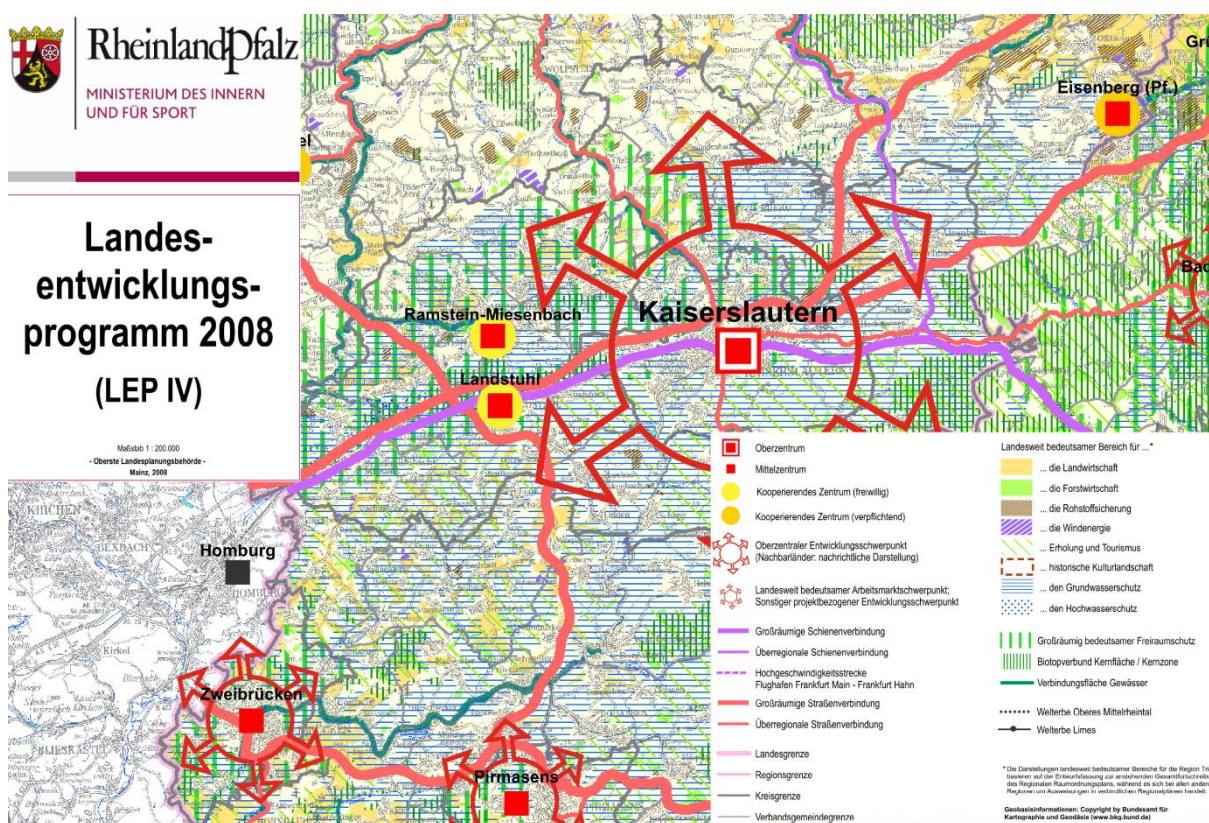


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV (2008)

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Im neuen Regionalen Raumordnungsplan ist der Mittelbereich Landstuhl mit disperser Siedlungsstruktur und unter dem Punkt II "1.1 Zentrale Orte" gemäß der Tabelle "Zentrale Orte" mit der Gemeindefunktion Mittelzentrum, Gewerbeentwicklung und Wohnentwicklung dargestellt. Damit entspricht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung von sozialen Einrichtungen in der Stadt Landstuhl. Da sich der Geltungsbereich im Innenbereich befindet, sind auch hier keine weiteren Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV zu erkennen, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen wären oder für die ein Zielkonflikt entstehen würde.

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

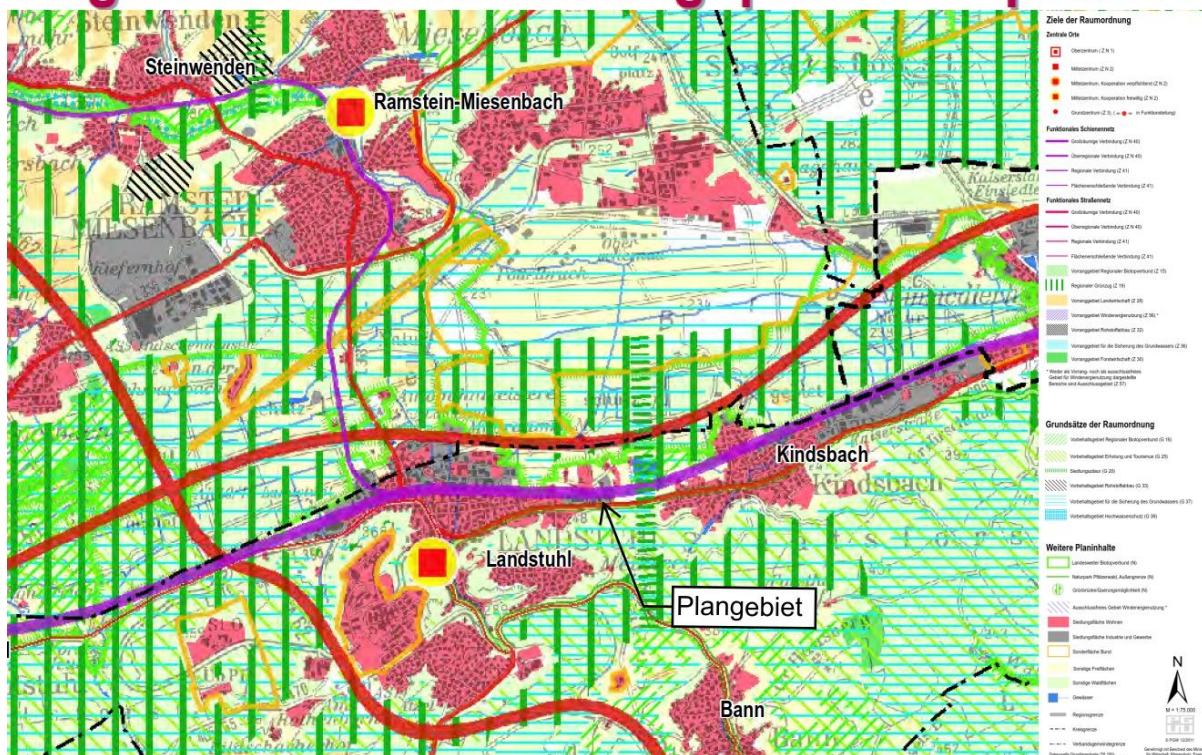


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl 2006

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl ist für das Plangebiet ein bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Weiter westlich, außerhalb des Geltungsbereiches, ist noch ein Grabungsschutzgebiet abgebildet. Des Weiteren sind die Hauptverkehrsstraßen sowie die Bahnstraße im Flächennutzungsplan dargestellt. Allerdings ist in der Zwischenzeit die Bahnstraße zur Landesstraße hochklassifiziert worden und die Kaiserstraße ist zur Ortsstraße abgestuft worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die Stadt Landstuhl ist derzeit dabei, ihren Flächennutzungsplan teilfortzuschreiben. Hier soll eine weitere Gewerbefläche dargestellt werden. Dies betrifft jedoch nicht das Plangebiet.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Landstuhl aus dem Jahr 2016 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, ist unbeachtlich, da kein Einzelhandel ermöglicht werden soll.



2.4 Sonstige Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung gibt es im Flächennutzungsplan keine Schutzgebiete. Auch sind keine Schutzgebiete vorhanden, auf die sich die Gewerbeentwicklung negativ auswirken könnte. Da es sich um eine bereits bestehende Gewerbeflächenausweisung handelt und durch den Bebauungsplan weiterhin eine Gewerbefläche festgesetzt werden soll, sind hier keine negativen Auswirkungen auf irgendwelche Schutzgebiete zu erwarten.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Im Bebauungsplan werden die im § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten, verfolgt. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung einer weiteren sozialen Einrichtung für die Altenversorgung mit Einrichtungen für das zweckgebundene Seniorenwohnen, Pflege- und Reha-Einrichtungen

3.2 Städtebauliches Konzept

Ausgangslage

Die derzeitige gewerbliche Fläche der Firma Imfeld, dem größten privaten Verkehrsbetrieb in der Region, möchte, um seinen Standort nachhaltig zu sichern und die logistischen Herausforderungen beim Thema ÖPNV zu verbessern, seinen Standort überdenken und verkleinern. Hier sollen zukünftig nur noch die zentrale Verwaltung und die Werkstätten verbleiben und die Fläche nicht mehr als Parkplatz für die Omnibusse genutzt werden. Nach Verlagerung der ebenfalls derzeit auf dem Grundstück befindlichen Gewerbetankstelle und des TÜV werden Flächen frei, die dann städtebaulich neu geordnet und für die derzeitigen Anforderungen an Gewerbeansiedlungen angepasst werden sollen. Auf der südlichen bis östlichen Fläche hat sich ein Einzelhandelsdiscounter angesiedelt. Auf dem südwestlichen Grundstück soll nun eine Einrichtung mit betreibergeführtem Pflege- und zweckgebundenem Seniorenwohnen, Pflegeeinrichtungen etc. durch das DRK realisiert werden. Das Vorhaben wird von der Stadt Landstuhl aufgrund erhöhter Nachfrage nach solchen Einrichtungen unterstützt.

Da hier ein breites Nutzungsspektrum zum Thema Altenversorgung geschaffen werden soll, das in den allgemeinen Gebieten nach Baunutzungsverordnung nicht eindeutig zugeordnet werden kann, soll der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan "DRK" aufgestellt werden. Damit überlagert er den Bebauungsplan "Nahversorgung Landstuhl-Ost, 1. Änderung" aus dem Jahr 2020, in dem die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt ist.



3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als vorhabenbezogenes Gebiet "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen" des DRK Landstuhl festgesetzt.

Folgende Nutzungen werden damit zugelassen:

- Zweckgebundenes Wohnen für Senioren, Menschen mit Behinderung und permanentem Unterstützungsbedarf
- Pflegeeinrichtung und stationäres Wohnen
- Tagespflege
- Gesundheitsdienstleistungen
- Rehabilitationseinrichtungen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- sowie alle für die Erbringung der Pflegeleistungen erforderlichen Einrichtungen (Gastronomische Nutzungen für die Zielgruppe der Anlage, Gemeinschaftseinrichtungen, Hausmeisterwohnung, Zimmer für Pflegepersonal etc.)

Damit werden Nutzungen zugelassen, die das Vorhaben ausreichend beschreiben und damit festlegen. Damit wird eine an den Bedarf der Stadt Landstuhl orientierte Nutzung für Senioren geschaffen, damit Senioren aus Landstuhl ihren Lebensabend in der Heimatgemeinde verbringen können, aber Pflegeeinrichtungen nutzen können, wenn ein entsprechender Bedarf entsteht.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Gebiet wird bauplanungstechnisch durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Es wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 sowie eine Baumassenzahl mit maximal 10,0 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf dabei eine maximale Höhe von 15,00 m nicht überschreiten. Diese Festsetzungen orientieren sich dabei an der bisherigen Festsetzung des GE 4 im Bebauungsplan "Nahversorgung Landstuhl-Ost". Damit möchte die Stadt an die bereits bestehende Bebauung weiter westlich anknüpfen. Durch Beibehaltung des Maßes baulicher Nutzung entstehen keine neuen Beeinträchtigungen gegenüber dem vorhergehenden Bebauungsplan "Nahversorgung Landstuhl-Ost, 1. Änderung".

Als Bezugshöhe wurde innerhalb des Bebauungsplanes eine Bezugshöhe mit 246,30 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe gilt für alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Nahversorgung Landstuhl-Ost" und reicht aus, auf dem relativ ebenen Gelände die Höhenfestsetzung eindeutig zu regeln.



3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im vorhabenbezogenen Gebiet "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen" ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit dürfen Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

Damit wird die größtmögliche Nutzung der Bauweise ermöglicht, ohne Berücksichtigung einer Längenbeschränkung. Damit wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes für das geplante Vorhaben ermöglicht. Die genaue Beschreibung des Vorhabens ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

3.3.4 Überbaubare/Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei werden deren Nebenanlagen und überdachten Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Auch hiermit wird eine bestmögliche Nutzung der Gewerbegrundstücke ermöglicht. Die Baugrenzen lassen einen möglichst großen Spielraum bei der Errichtung der Hauptgebäude, allerdings mit einem Abstand von 3,0 m zu den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, um eine optische Beengung in der Straße zu verhindern.

Zudem befinden sich im Bereich außerhalb der Baugrenze Gehölzstreifen, die soweit technisch möglich, erhalten werden sollten.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Innerhalb Geltungsbereiches wird die Stellung der baulichen Anlagen nicht festgesetzt. Damit ist eine optimale Ausnutzung der Grundstücke möglich. Zudem kann eine optimale Ausrichtung des Gebäudes nach Süden erfolgen, um die Nutzung der Sonnenenergie zu optimieren. Städtebaulich ist die Ausrichtung von Gebäuden nicht erforderlich.



3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Zu I.5:

Die Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die baulichen Nebenanlagen, Carports und Garagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Garagenausfahrten müssen einen Mindestabstand zur Straße von mindestens 5,0 m einhalten. Damit soll eine Sicherheit gewährleistet werden, zum einen um ein-/ausfahrenden und ruhenden Verkehr auf/von Privatflächen eine gute Einsicht in die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu bieten. Zum anderen wird durch den 3,0 m Abstand der baulichen Nebenanlagen, Carports und Garagen eine bedrängende Wirkung zur Straße vermieden. Zum anderen dient diese Festsetzung auch dazu, vor den Garagen noch weitere Stellplätze zu schaffen.

Es werden Stellplatzflächen festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Kaiserstraße.

3.3.7 Maßnahmen, Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu I.6:

Im geplanten Vorhaben sind neben den Pflege- und Rehaeinrichtungen auch betreibergeführte Seniorenwohnungen vorgesehen. Da sich im Umfeld des Vorhabens verschiedene Lärmquellen befinden, die zu Beeinträchtigungen dieser Wohnnutzungen führen könnten, wurde von der FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, ein Lärmgutachten erstellt. Um die ermittelten Beeinträchtigungen auf ein zulässiges Maß zu reduzieren, wurden entsprechende Außenlärmpegel im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, die entsprechend einzuhalten sind. Zudem liegt dem Gutachten der Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde, der Teil dieser Satzung ist. Darin sind die Grundrisse und Öffnungen (Fenster) beschrieben, auf die sich das Lärmgutachten bezieht und orientiert. Dabei wurde der Verkehrslärm von den angrenzenden Straßen, als auch der Verkehrslärm von der nördlich liegenden Bahntrasse, genauso berücksichtigt, wie die der angrenzenden Gewerbebetriebe und Lebensmitteldiscounter.

Details können dem Lärmgutachten, das den Unterlagen beigelegt ist, entnommen werden.

3.3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die Gestaltung innerhalb des Plangebietes zu regeln. Allerdings sollen sie die größtmögliche Flexibilität ermöglichen, damit sich das Vorhaben gut etablieren kann. Die Festsetzungen zu Stützmauern und Erdaufschüttungen dienen dazu, den Geländeversatz von der Kaiserstraße zum Plangebiet hin aufzunehmen und auch weiterhin entsprechende Stützbauwerke zu ermöglichen. Auch damit wird die größtmögliche Nutzung der Plangebietsfläche ermöglicht.



3.3.9 Hinweise zu den landespflegerischen Festsetzungen

Zu III.:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Danach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der derzeitige Zustand des Plangebietes stellt eine fast 100%ige Versiegelung dar, die durch diesen Bebauungsplan nicht weiter verschlechtert wird. Es werden weitere Grünflächen innerhalb des Plangebietes zwischen Parkplätzen etc. geschaffen, was eher zu einer Entsiegelung statt zu einer weiteren Versiegelung führen wird. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Hinweise zur Landespflege verstehen sich als Anregung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, was im Wesentlichen dem Klimaschutz und der Gestaltung zugutekommt. Sie haben aber keinen Festsetzungscharakter. Ausgleichsmaßnahmen sind im Innenbereich nicht erforderlich.

Es sind Hinweise zum Artenschutz berücksichtigt, die empfehlen, die Außenbeleuchtung so zu gestalten, dass ein Anlockungseffekt für Insekten minimiert wird, um negative Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind, aufgrund nicht zu erwartender Beeinträchtigungen von Arten, nicht erforderlich.

Die aufgeführten sonstigen Hinweise betreffen verschiedene Themengebiete zur näheren Beachtung bei der Errichtung der Bauwerke und haben keinen Festsetzungscharakter.



4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die private Straße von der Bahnstraße aus innerhalb des Plangebietes "Nahversorgung Landstuhl-Ost" verkehrlich und erschließungstechnisch angebunden. Die privaten Erschließungsanlagen wurden bereits 2020 umgesetzt. Damit ist das Vorhabengebiet voll erschlossen.

Im Plangebiet ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Gelände nicht möglich. Da die Fläche bereits fast vollständig versiegelt ist (bis auf eine randliche Eingrünung, die aber als ansteigende Böschung angelegt ist und deshalb für die Versickerung nicht geeignet ist), wird sich an der Oberflächenentwässerung durch die neue Nutzung nichts nachteilig verändern und wurde bereits in dem zugrunde liegenden Bebauungsplan "Nahversorgung Landstuhl-Ost" geregelt. Durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung, da keine wesentliche Verschlechterung des Wasserhaushaltes erfolgt.

Die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bezeichnen. Das Plangebiet ist über entsprechende Bushaltestellen gut angebunden. Somit ist auch das Mittelzentrum Kaiserslautern und auch die restlichen Gemeinden gut zu erreichen, sodass sowohl Arbeitnehmer als auch Besucher die DRK-Einrichtung gut erreichen können.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Firmengelände, das von dem Busunternehmen Imfeld inklusive Tankstelle, einer Rechtsanwaltskanzlei sowie dem TÜV Rheinland, Prüfstelle Landstuhl, bislang genutzt war. Der Nutzung entsprechend ist das Gelände fast vollständig versiegelt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Daher ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Schutzgut Fläche:

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,69 ha. 0,02 ha davon fallen auf die randliche Eingrünung. Die restliche Fläche besteht aus vollversiegelter Hoffläche.

Schutzgut Boden:

Es handelt sich um eine fast vollständig asphaltierte Fläche. Aufgrund der bereits bestehenden Vollversiegelung ist durch die Planung daher nicht mit weiterem Eingriff in den Boden zu rechnen.

Schutzgut Wasser:

Durch die bestehende Versiegelung ist die Grundwasserneubildungsrate bereits im momentanen Zustand großflächig minimiert. Ein natürlicher Abfluss des oberirdischen Wassers ist nicht möglich. Aufgrund der bereits im aktuellen Zustand stark eingeschränkten Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist durch das Planvorhaben nicht mit weiteren erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Es handelt sich bei dem Plangebiet überwiegend um naturferne Flächen, die ihre natürliche Funktion im Naturhaushalt verloren haben. Von Bedeutung sind lediglich die randlichen Grünstreifen.

Entlang der Kaiserstraße im Süden des Plangebietes sind vor allem Buche, Birke und Hasel zu finden.

Die Gehölzreihen haben eine gewisse Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für bestimmte Tierarten. Es ist aber aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes und der angrenzenden Straße nur mit wenigen ubiquitären Arten zu rechnen.

Die Gehölzreihen bleiben nach der Umplanung des Geländes bestehen, sodass es für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht zu erheblichen Eingriffen oder Lebensraumverlusten kommt. Demnach ist auch bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1, 2 und 3 BNatSchG sowie § 14 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.



Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel:

Da es zu keiner weiteren Versiegelung kommt, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel zu erwarten.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Es handelt sich um eine Gewerbefläche, die lediglich umgestaltet wird. Das Schutzgut Mensch ist daher durch das Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft:

Auch auf das Landschaftsbild hat die Planung keine großen Auswirkungen. Das Plangebiet wird sich zwar kleinräumig verändern, der gewerbliche Charakter bleibt aber erhalten.

Schutzgut kulturelles Erbe:

Das Schutzgut kulturelles Erbe ist nicht betroffen.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Insgesamt bestehen daher aus naturschutzfachlichen Gründen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Biotoptypenkartierung ist im Anhang beigefügt.



5.2 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzungen von betreibergeführtem Pflege- und zweckgebundenem Seniorenwohnen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden Lärmschutzmaßnahmen entwickelt, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden, um ausreichenden Lärmschutz für das Vorhaben sicherzustellen. Details können dem Lärmgutachten der FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, vom Oktober 2020, das den Unterlagen beigelegt ist, entnommen werden.

5.3 Auswirkungen auf das Oberflächenwasser

Durch die hohe Versiegelung fällt entsprechendes Oberflächenwasser an, was vor Ort aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kaum bewirtschaftet werden kann. Die Fläche ist aber bereits fast völlig versiegelt und der Abfluss des Oberflächenwassers war bisher über bestehende Kanäle unproblematisch möglich. Die Grünflächen mit Gehölzbepflanzung sind ansteigende Böschungen, die deshalb für eine Versickerung nicht genutzt werden können. Am Abflussverhalten wird sich durch den geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichts nachteilig verändern. Bewirtschaftungsmaßnahmen sind auf der Fläche nicht möglich. Die Ableitung erfolgt, wie bisher, über Kanäle in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Landstuhl.

5.4 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial. Das ist bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen, Büros etc. in einem Kellerbereich zu beachten und geeignete Maßnahmen bei der Errichtung der Gebäude vorzunehmen, um ein Eindringen von Radon zu verhindern. Es werden detaillierte Untersuchungen der natürlichen Radonvorkommen empfohlen.

5.5 Auswirkung auf die Sozialstruktur

Da es sich hier um ein Vorhaben für die Altenpflege handelt, sind Auswirkungen auf die Sozialstruktur nicht zu befürchten. Es ist jedoch positiv, dass alte Menschen aus Landstuhl auch im Alter bis zum Lebensende in Landstuhl und ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben können.

5.6 Altablagerung

Im Bereich des Vorhabens sind keine Altablagerungen bekannt.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Der Vorhabensträger ist Eigentümer der gesamten Fläche. Eine gesetzliche Bodenordnung ist deshalb nicht erforderlich.

6.2 Kostenfinanzierung der Maßnahme

Die kompletten Erschließungsarbeiten erfolgten durch einen privaten Vorhabenträger. Auf die Stadt Landstuhl kommen weder für Planung noch für Erschließung Kosten zu.

6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächen:

Plangebietsgröße/Vorhabengebiet: 2 690 m²

6.4 Verfahrenshinweise

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nahversorgung Landstuhl-Ost, 1. Änderung", der durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert wird. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt und somit in vereinfachtem Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Damit wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren und den Umweltbericht verzichtet.



7. Zusammenfassung

Die Stadt Landstuhl stellt für das Vorhaben des DRK zur Errichtung eines betreibergeführten Pflege- und zweckgebundenen Seniorenwohnhauses einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "DRK" auf. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan genau beschrieben. Maßnahmen zum Lärmschutz sind in den Festsetzungen festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund des Bestandes nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage im Innenbereich wird die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil dieser Satzung.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "DRK" überlagert den Bebauungsplan "Nahversorgung Landstuhl-Ost, 1. Änderung" vom Mai 2020.



Aufgestellt:

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Dezember 2021

Dipl.-Ing. H. Jopp



Anhang 1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB