

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“

1. Teiländerung

BEGRÜNDUNG

Satzungsfassung vom August 2019



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



ISU – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Inhaltsübersicht

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1 Anlass und allgemeine Ziele der Planung	4
2 Lage und Anbindung des Plangebietes	4
3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
4 Eigentumsverhältnisse	6
5 Planungsrechtliche Situation	7
5.1 Bebauungsplan.....	7
5.2 Flächennutzungsplan.....	7
6 Übergeordnete Planung	8
6.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	8
6.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Landau	8
7 Planungskonzeption	9
7.1 Verkehr	9
7.2 Gewerbegebiete	10
7.3 Anpassungen.....	10
8 Technische Infrastruktur	10
9 Auswirkungen der Planung	11
9.1 Verkehr	11
9.2 Immissionsschutz – Geräusche	11
9.3 Immissionsschutz – Erschütterungen.....	11
9.4 Kampfmittel.....	11
9.5 Baugrund / Altlasten	11
9.6 Bergrechtliches Bewilligungsfeld.....	12
9.7 Denkmalschutz.....	12
9.8 Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange.....	12
9.9 Artenschutz	12
10 Planungsalternativen	13
TEIL B BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	13
1 Art der baulichen Nutzung	13
2 Maß der baulichen Nutzung	14
3 Überbaubare Grundstücksflächen	14
4 Stellplätze und Nebenanlagen	15
5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
6 Flächen für Aufschüttungen und Auffüllungen	15

7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	15
8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	15
9	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien.....	16
	TEIL C ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
	TEIL D FLÄCHENBILANZ.....	17

Teil A Planungsgrundlagen

1 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Der Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ ist seit dem 25.08.2014 rechtsverbindlich und regelt die planungsrechtliche Umsetzung und Durchführung der Landesgartenschau sowie die Nachfolgenutzung für das gesamte Quartier. Die Gartenschau ist bereits durchgeführt worden und die „Dauerernutzung“ ist seither in Kraft. Das Quartier entwickelt sich seither nach den planerischen Leitvorstellungen der Stadt Landau in der Pfalz. Für einen Teilbereich des Bebauungsplans C25 soll nun eine erste Änderung des Bebauungsplans erfolgen, um den dortigen neuen Erkenntnissen und Zielen gerecht zu werden.

Im Einzelnen sollen die Verkehrsanlage in veränderter, reduzierter Weise ausgebaut werden und die Nutzungen im Bereich der Gewerbeflächen an der Bahnanlage hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der Überbaubarkeit der Grundstücksfläche neu gegliedert werden. Daraus ergeben sich Anpassungen der Planung auch im Bereich des Sondergebietes SO_{NVZ} und des Mischgebietes MI2

Das Verfahren betrifft ein Areal mit einer Gesamtgröße von rund 1,29 ha. Daher wird das Verfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden. Auch wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach BauGB abgesehen.

2 Lage und Anbindung des Plangebietes

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

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt zwischen dem Stadtteil ‚Südstadt‘, Dem ‚Wohnpark am Ebenberg‘ und den Bahnanlagen. Die Erschließung erfolgt größtenteils über die Weißenburger Straße und Cornichonstraße sowie den Marienring / Rheinstraße und die Paul-von-Denis-Straße.

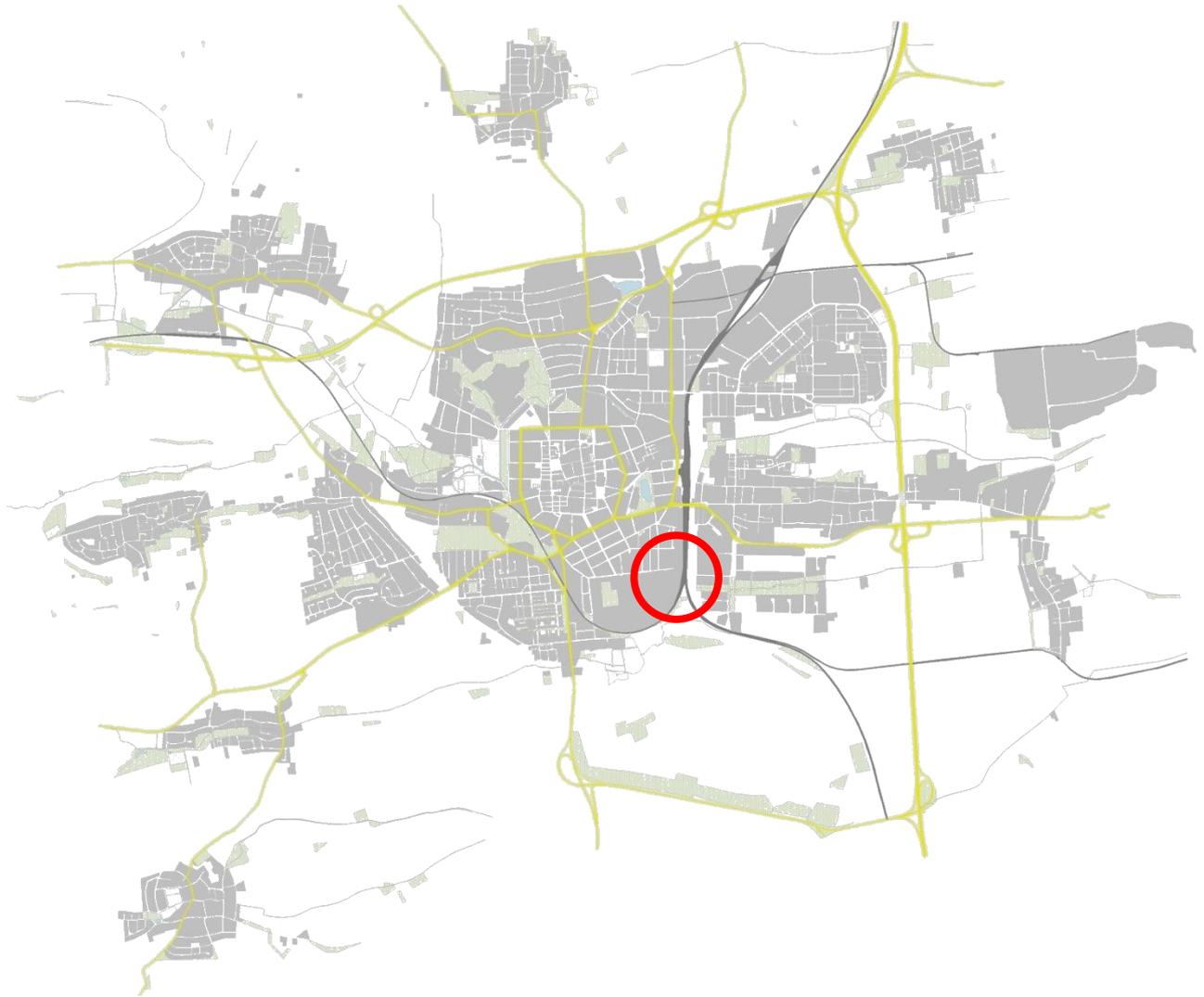


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
(Quelle: Stadtgrundkarte Landau in der Pfalz, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet C25, 1. Teiländerung erstreckt sich über einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans. Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Landau die Flurstücke 869 teilweise, 886/20 teilweise, 886/32, 886/108 teilweise und 886/154 teilweise.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 12.867 m².



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Quelle: Stadtgrundkarte Landau in der Pfalz, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Landau sowie der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK) als Treuhänder und Entwicklungsträger der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau-Süd“. Die DSK ist Entwicklungsträger und Treuhänder im Sinne von § 167 BauGB und von der Stadt Landau in der Pfalz mit der Abwicklung der Maßnahmen beauftragt, die zur Erreichung der Entwicklungsziele erforderlich sind.

Die Planung ist abgestimmt.

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Bebauungsplan

Aktuell gilt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ vom 25.08.2014. Dieser regelt die Nutzung und Überbauung für Sondergebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet. Zudem regelt der Bebauungsplan die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Verkehrsanlagen.

Die aktuellen Entwicklungsabsichten sind im Zuge des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden. Die Teiländerung geht mit einer Anpassung der Verkehrsflächen und einer Neustrukturierung der Gewerbegebiete einher.

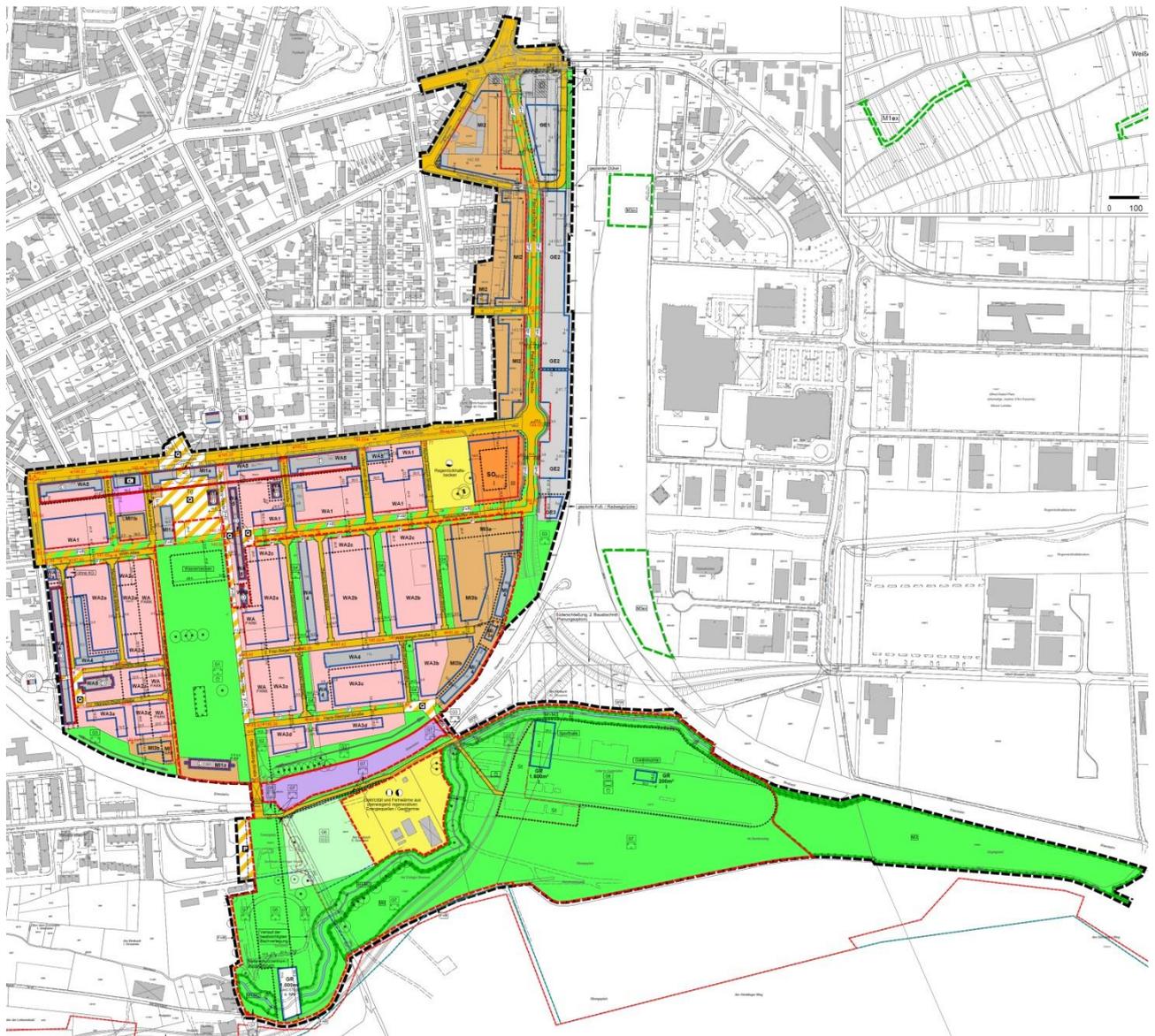


Abbildung 3: Bebauungsplan C25, Teil B „Dauernutzung“

5.2 Flächennutzungsplan

Im geltenden FNP ist die Fläche als gewerbliche Baufläche, Mischbaufläche, Sonderbaufläche und Verkehrsfläche dargestellt. Damit ist die Planung aus dem FNP entwickelt.



Abbildung 4: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan 2010 und Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Landau in der Pfalz

6 Übergeordnete Planung

6.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die grundsätzlichen Erwägungen der Entwicklung waren bereits im Zuge der Planung des Bebauungsplans C25 hinsichtlich übergeordneter planerischer Belange abgestimmt. Mit der vorliegenden Planung wird an der grundsätzlichen Konzeption des Quartiers nichts Wesentliches verändert. Vielmehr wird auf aktuelle Entwicklungen reagiert. So soll die Verkehrsfläche aufgrund der entfallenen Südtangente angepasst, der Kreuzungsbereich Paul-von-Denis-Straße / Cornichonstraße nicht als Kreisverkehr sondern als T-Kreuzung ausgebaut und die frei werdenden Flächen den angrenzenden Baugebieten zugeschlagen werden. Dies stellt gegenüber der ursprünglichen Konzeption eine Reduzierung von Immissionen, Verkehr und Versiegelung dar.

Es ist demnach davon auszugehen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung vorliegend nicht berührt sind.

6.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Landau

Die Zielaussagen der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2010 der Stadt Landau in der Pfalz wurden im Bebauungsplan C25 umfassend gewürdigt. Mit dem neuen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 hat es in der Landauer Sortimentsliste einige Aktualisierungen gegeben. Demnach sind insb. Angler- und Jagdartikel sowie Fahrräder aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente gewandert. Auch sind Back-, Fleisch und Reformwaren nicht mehr als nahversorgungsrelevante Sortimente aufgeführt. Um die ursprüngliche Plankonzeption C25 aufrecht zu erhalten, eine Liberalisierung von Einzelhandelsnutzungen zu vermeiden und die Innenstadt in ihrer Funktion nicht zu gefährden, wird an der strengeren Einzelhandelskonzeption aus dem Jahre 2010 festgehalten. Betroffen sind von den Aussagen lediglich kleine Flächen, die aus der Neuzuweisung der ehemaligen Kreisverkehrsflächen zum Grundstück des SO_{NVZ} entstehen. Die grundsätzliche Regelung des SO_{NVZ} wird durch die vorliegende 1. Teiländerung nicht

berührt. Durch die Planänderung wird folglich keine Veränderung gegenüber der Ursprungskonzeption vorgenommen und eine Beeinträchtigung des Zentrums oder einzelner Versorgungsstandorte nicht begründet.

7 Planungskonzeption

Mit der Änderungsplanung werden drei Punkte berührt, die sich nachfolgend kurz beschreiben lassen. Es handelt sich um die Anpassung der Verkehrsfläche, die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Gewerbegebietes und die notwendigen Anpassungen der angrenzenden Baugebiete in der Umgebung.

7.1 Verkehr

Im Zuge der Entwicklung des Gebietes hat sich herausgestellt, dass die Dimensionierung der Verkehrsanlagen mit dem Anlegen eines Kreisverkehrs zu groß ist. Daher liegt eine Planung vor, die eine Rückführung dieser Planung zu einer T-Kreuzung vorsieht. Die Planung soll im Änderungsplan verankert werden. Die sich dadurch ergebenden Flächenpotenziale sollen den angrenzenden Nutzungen zugeschlagen werden.

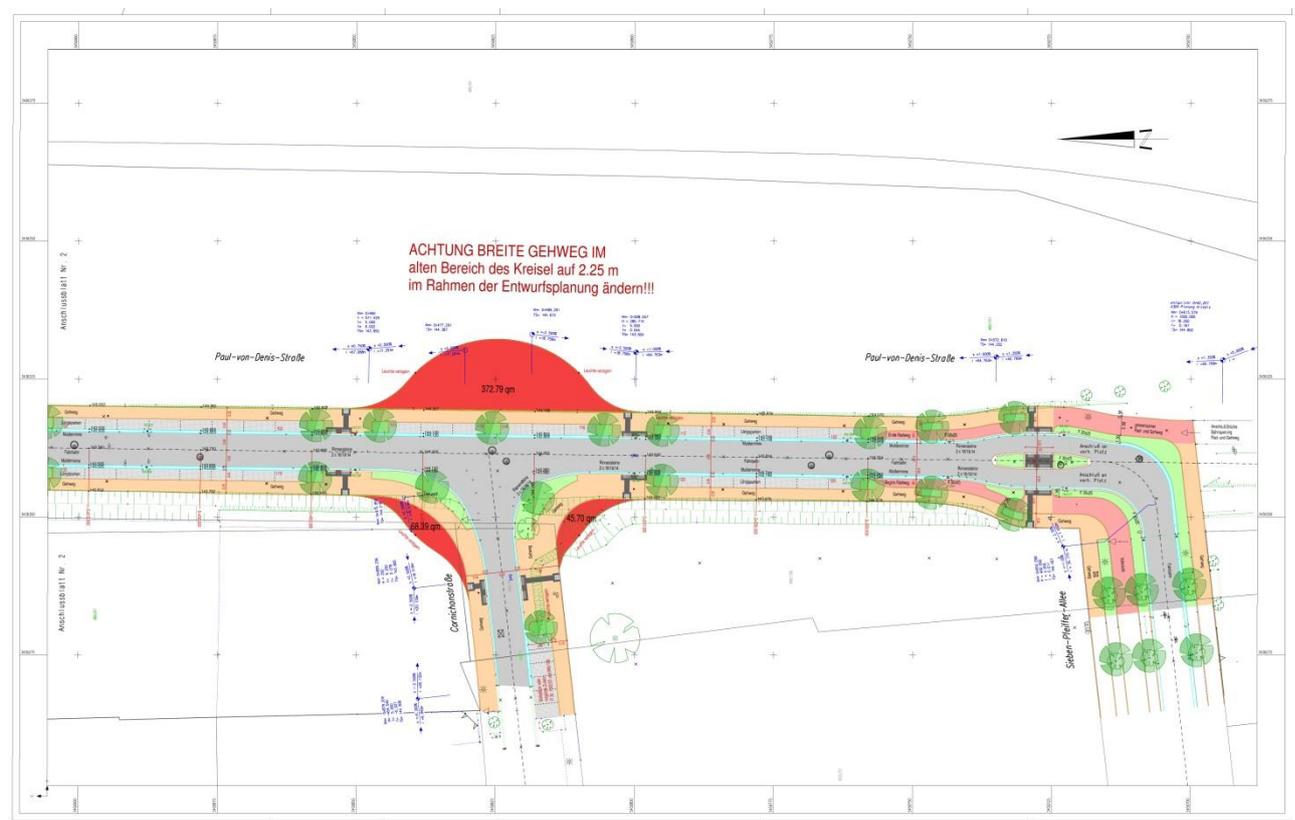


Abbildung 5: Ausbau der Paul-von-Denis-Straße mit Darstellung der frei werden Flächen (Quelle: Stadt Landau in der Pfalz)

Durch die Änderungen ergeben sich allerdings auch Anpassungen für Stellplatzstreifen, begleitende Grünstreifen und das Radwegenetz. In der Konsequenz wird im Bebauungsplan lediglich der Bereich noch in getrennten Nutzungseinheiten dargestellt, für den diese Gliederung definitiv weiterhin umgesetzt werden soll. Im weiteren nördlichen Verlauf ist dies wegen der Reduzierungen der Flächen und dem als geringer einzustufenden Verkehrsaufkommen durch den Entfall der Südtangente nicht erforderlich. Der Ausbau erfolgt im Rahmen der Verkehrsfläche ohne differenzierte Vorgaben über den Bebauungsplan.

7.2 Gewerbegebiete

Im Bereich der bisherigen Gewerbegebiete wird eine Anpassung vorgenommen. Die Flächen sollen zum einen an den neuen Flächenzuschnitt wegen des entfallenden Kreisverkehrs angepasst werden. Zum anderen soll eine angepasste städtebauliche Konzeption mit entsprechenden Hochpunkten auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren.

Nach dem Ursprungsplan C25 sollte im Bereich des GE3 eine städtebauliche Dominante entstehen, welche den Endpunkt der Siebenpfeiffer-Allee markiert und auf eine Verbindung über eine zu errichtende Fußgängerbrücke über die Bahnanlagen aufmerksam macht, um die Landesgartenschau und später das Quartier „Wohnpark am Ebenberg“ mit den Flächen des Gewerbegebietes gegenüber der Bahn zu verbinden. Mit dem Wegfall der Südtangente erfährt diese bauliche Dominante mit der Brückenanbindung nun eine zusätzliche Bedeutung für die Paul-von-Denis-Straße und sollte eine entsprechende Betonung durch „Freistellung“ erfahren, sodass eine Liberalisierung der überbaubaren Flächen erforderlich ist. Mit dem Entfall des Kreisverkehrs erfährt der Kreuzungspunkt einen Bedeutungsverlust, welcher durch örtlich angepasste Gebäudesetzungen kompensiert werden kann. Durch die neue Gliederung soll eine Höhenstaffelung die Bedeutung der Achsenendpunkte regeln. Daher wurden die Gewerbegebiete neu gegliedert und mit entsprechenden Maßregelungen versehen. Die Vorgaben zum Schallschutz und weitere Belange aus der Ursprungsplanung bleiben weiterhin die Regularien der Festsetzungen verankert.

7.3 Anpassungen

Durch den Wegfall des Kreisverkehrs bleiben Flächen übrig, die den angrenzenden Gebieten MI2 und SO_{NVZ} zugeschrieben werden. In diesen Bereichen werden die Vorgaben des Bebauungsplans an die neue Kante der Verkehrsanlagen angepasst.

Im SO_{NVZ} wird das Grundstück erweitert. Dabei wird auch das Zufahrtsverbot erweitert, um es weiterhin an der Verkehrsfläche auszurichten. Auswirkungen auf die Art der Nutzung oder das weitere Nutzungsmaß ergeben sich dadurch nicht. Es handelt sich lediglich um eine Korrektur der Flächenzuschnitte als Konsequenz der neuen Straßenplanung.

Im MI2 sah der Bebauungsplan bislang ein Freihalten des Bereichs am Kreisverkehr vor. Da dieser entfällt, wird auch hier der frei werdende Bereich dem MI2 zugeschrieben und das Baufenster an die Fluchten der Cornichonstraße und der Paul-von-Denis-Straße angepasst. Es liegt kein städtebaulicher Grund mehr vor, um den Kreuzungsbereich in besonderer Weise frei zu halten. In dem Zuge entfällt die Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen, da sich die Gestaltung im Kreuzungsbereich nun aus beiden Richtungen ableiten lässt.

8 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur wird weitestgehend auf die Belange verwiesen, die im Zuge der Ursprungsplanung abgestimmt wurden. An der Systematik der Ver- und Entsorgung hat sich nichts Wesentliches verändert.

Im Süden des Änderungsgeltungsbereichs befindet sich allerdings mittlerweile die Trasse einer Gasleitung sowie von Niederspannungs-, Mittelspannungs-, und Steuerleitungen, die in den Geltungsbereich und damit auch ins Gewerbegebiet (spätere private Fläche) hineinragen. Die ursprüngliche Planung sah vor, dass die Leitungen parallel zur geplanten Gewerbefläche, dem zukünftigen Privatgrundstück in der öffentlichen Grünfläche verlaufen. Im Rahmen der Bauausführung wurde jedoch von der Planung abgewichen. Die DSK als Grundstückseigentümer hat daher den Versorgungsträger schriftlich über diese Unstimmigkeit informiert und aufgefordert, die Leitungen zu verlegen oder eine anderweitige Lösung mit dem Grundstückskäufer herbeizuführen. Die Eintragung eines Leitungsrechts ist somit nicht erforderlich.

9 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat aus planerischer Sicht keine nennenswerten Auswirkungen zur Folge. Die Nutzung der Grundstücke wird optimiert und die verkehrliche Erschließung wird in der Ausbaumasse reduziert. Im Einzelnen kann folgendes angenommen werden:

9.1 Verkehr

Die Belange des Verkehrs wurden berücksichtigt. Der Entfall der Südtangente führt zu einer erheblich geringeren Verkehrsbelastung als ursprünglich prognostiziert und zu Zeiten der Planerstellung des C25 angenommen. Die zukünftigen Verkehre stammen ausschließlich aus den Ziel- und Quellverkehren der näheren Umgebung (Südstadt und Wohnpark am Ebenberg). Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ggü. der Ursprungsplanung ist somit ausgeschlossen. Eine „Quartiersauftakt“ und damit einhergehende Bremsfunktion durch den Kreisverkehr ist nicht mehr erforderlich, sodass eine Reduzierung der Verkehrsfläche angestrebt wird.

9.2 Immissionsschutz – Geräusche

Die Regelungen aus der Ursprungsplanung, die bereits sehr detailliert alle Lärmarten aufgegriffen hatten, wurden in die vorliegende Änderungsplanung überführt.

9.3 Immissionsschutz – Erschütterungen

Die Regelungen zu den möglichen Erschütterungen und entsprechenden Maßnahmen wurden in die Änderungsplanung überführt.

9.4 Kampfmittel

Die Fläche wurde seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans C25 vollständig untersucht und von Kampfmitteln befreit. Eine Kampfmittelfreiheit kann daher für zukünftige Nutzungen unterstellt werden.

9.5 Baugrund / Altlasten

Die Änderungsplanung umfasst die Nr. 1 und 11 der Altlastenverdachtsflächen aus der Ursprungsplanung C25. Die Fläche Nr. 11 wurde inzwischen saniert bzw. wird durch den Straßenbaukörper überdeckt, sodass hierdurch keine Auswirkungen mehr hervorgerufen werden. Für die Fläche Nr. 1 gilt der aktuelle Sachstand:

Nr.	Bezeichnung und Nutzungsvergangenheit	Belastungen	Geplante Nutzung	Umgang bei zukünftiger Nutzung
1	Auffüllungen mit erhöhten PAK-Belastungen (Brandascheanteilen) auf weiten Teilen des Geländes	Erhöhte PAK Konzentrationen (z.T. bis Z2)	MI / GE	Sanierung / Freimessung bei sensibler Nutzung; Berücksichtigung der Abfallproblematik bei Aushubarbeiten Sanierungsziele: PAK ₁₋₁₆ ≤ 10 mg/kg PAK ₁₁₋₁₆ ≤ 2 mg/kg

Tabelle 1 Alenco Environmental Consult GmbH (2011): Im Bebauungsplan zu berücksichtigende Flächen
 (Quelle: Bebauungsplan C25 – Begründung)

Die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme getätigten Auffüllungen sind den Klassen LAGA Z0 bis Z1.1 zuzuordnen. Bei Eingriffen in den Boden ist aufgrund der alten Auffüllungen hingegen mit dem Vorkommen von Material mit Einstufung nach LAGA Z0 bis Z2 zu rechnen.

9.6 Bergrechtliches Bewilligungsfeld

Wie schon der Ursprungsplan ist auch diese 1. Teiländerung von dem bestehenden bergrechtlichen Bewilligungsfeld betroffen. Konkrete Auswirkungen auf die Umsetzung der Planung ergeben sich hingegen durch diese Ausweisung nicht.

9.7 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes, die in der Ursprungsplanung eine große Bedeutung hatten, sind hier in der 1. Teiländerung weniger relevant. Im Gebiet selbst sind keine Denkmalhinweise bekannt. Daher ist nicht mit einer Betroffenheit des Themas zu rechnen.

Aufgrund der allgemeinen Bedeutung des Denkmalschutzes in Landau, befinden sich die entsprechenden Hinweise zu den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes weiterhin in den Planunterlagen.

9.8 Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange

Die Planänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Verfahrensvorgaben des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Eine förmliche Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Im Zuge der Planung ergibt sich keine wesentliche Veränderung hinsichtlich potenzieller Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Daher sind keine Ausgleichsbelange betroffen, die in der Planung vertiefend betrachtet werden müssten. Alle Schutzgüter unterliegen vergleichbaren Betroffenheiten, wie sie durch die Umsetzung der Ursprungsplanung zu erwarten waren. Für diese erfolgte eine Eingriffsbilanzierung. Entsprechende Maßnahmen aus der Ursprungsplanung sind weiterhin in den Regelungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden; mit einer Ausnahme. Die Zuordnungsfestsetzung kann nicht aufgegriffen werden, da die Zuordnung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen in der Ursprungsplanung sowohl planinterne als auch externe Maßnahmen aufgriff. Die Zuordnung ist nicht sinngemäß auf die 1. Teiländerung für die betroffene Teilfläche übertragbar. Mit der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gesamtzusammenhang auf Grundlage des in den anderen Bereichen weiterhin geltenden Bebauungsplans C25, ist die ordnungsgemäße Umsetzung weiterhin zu erwarten.

9.9 Artenschutz

Für den Ursprungsplan C25 wurden seinerzeit Maßnahmen zum Artenschutz definiert und umgesetzt.

Da die Maßnahmen als externe Maßnahmen der Zuordnungsfestsetzung unterliegen und im Rahmen des Ursprungsverfahrens vertraglich gesichert wurden, können sie dem Bebauungsplan nicht zugrunde gelegt werden. Die vertragliche Regelung hingegen hat weiterhin Bestand, so dass die hier betroffenen Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechsen weiterhin vollziehbar und rechtlich abgesichert sind. Eine Überführung in die Regelungen des Änderungsbebauungsplans ist nicht erforderlich.

Sollten Maßnahmen erforderlich werden, die über die im Ursprungsplan geregelten Maßnahmen hinausgehen, können für Mauereidechsen aus einem aktuellen Maßnahmenkonzept der Stadt Landau heraus entsprechende Umsetzungen abgestimmt und verbindlich (z.B. vertraglich) mit den Vorhabenträgern geregelt werden.

Aufgrund einzelner Wechselkrötenfunde seit dem Jahr 2017 in der näheren Umgebung wurden von der Stadt Landau im Frühsommer die noch zu entwickelnden Baufelder auf das Vorkommen von Wechselkröten untersucht und ein „Maßnahmenkonzept Wechselkröte“ erstellt, welches Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder zum Ersatz von Habitaten aufzeigt.

Lt. der vorangegangenen Potentialabschätzung ist auf dem ehemaligen Gartenschau Gelände und dessen Umgebung ein Vorkommen von Wechselkröten anzunehmen und im gesamten Wohnpark am Ebenberg sowie den Flächen an der Paul-von-Denis-Straße mit potentiellen Lebensräumen zu rechnen. Aufgrund des stetigen

Wegfalls von Lebensräumen in der Umgebung der 1. Änderungsplanung ist sogar damit zu rechnen, dass weniger geeignete Flächen wie z.B. die des vorliegenden Geltungsbereichs, welche sich durch einen stärkeren Bewuchs auszeichnen und kein optimales Biotop darstellen, als Lebensraum dienen können. Daher kann trotz des bereits erfolgten Abfang ein Vorkommen einzelner Individuen nicht gänzlich ausgeschlossen werden und muss mit weiteren Funden gerechnet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Bestandserhebung ein adultes Tier entdeckt, im gesamten Entwicklungsgebiet weitere. Möglicherweise noch anzutreffende Individuen stehen der baulichen Entwicklung jedoch nicht entgegen, da eine Umsiedlung im Rahmen der Bauvorbereitung möglich ist.

Aus § 44 Abs. 1-4 BNatSchG ergibt sich, dass Vorhabenträger grds. dazu verpflichtet sind, vor jeder Bautätigkeit einschl. dem Baufeldfreimachen/ Roden die Flächen gründlich nach geschützten Tieren abzusuchen. Hierfür sind geeignete Zeiträume auszuwählen, da Mauereidechsen und Wechselkröten jahreszeitlich bedingt nur in ihrer Aktivitätsphase festzustellen sind. Sollten geschützte Tiere angetroffen werden, ist ein Konzept zum Schutz, zur Vermeidung und ggf. für Ersatzhabitats zu entwickeln und umzusetzen. Dieses Konzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Tiere sind durch einen qualifizierten Biologen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusiedeln.

Für Wechselkröten wird als Ersatzhabitat durch die Stadt Landau eine Teilfläche der FlurNr. 1400/14, Gemarkung Landau mit einer Größe von rd. 1.000 m² im Bereich des Naturschutzgebietes Ebenberg in Landau entsprechend hergerichtet und zur Verfügung gestellt. Details von Abfang, Umsiedlung und Refinanzierung durch den Bauherrn können bei Erfordernis verbindlich (z.B. vertraglich) mit den Vorhabenträgern geregelt werden.

Darüber hinaus können im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Auflagen erteilt werden und verwaltungsrechtlich vollzogen werden.

Ein Bebauungsstopp im Wohnpark und der östlichen Südstadt und Brachflächenentwicklung ist aufgrund der bereits eingesetzten Lebensraumverschlechterung, des Entwicklungsfortschritts und dem Ziel der Innenentwicklung keine Alternative, da vergleichbare Flächen mit Ausnahme des ehemaligen Rangierbahnhofes, auf welchen derzeit keine Zugriffsmöglichkeit besteht und der langfristig zu Wohnbauland entwickelt werden soll, nicht zur Verfügung stehen und eine Umwandlung von Außenbereichsflächen erfordern würde. Insofern soll am Entwicklungsziel festgehalten werden.

10 Planungsalternativen

Alternativ zur Änderung des Bebauungsplans könnte dieser unverändert Baurecht für den Kreisverkehr und die angrenzenden Nutzung schaffen. Damit würde den aktuellen Tatsachen und ggü. der Ursprungsplanung anderen Ausführungen nicht Rechnung getragen und die Planung wäre nicht länger zielkonform zur allgemeinen Stadtentwicklung Landaus.

Teil B Begründung der einzelnen Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist aus der Ursprungsplanung entnommen. Für den hier überplanten Geltungsbereich wurden lediglich die Nutzungen in die Festsetzungen überführt, die von der Planänderung betroffen sind. Inhaltliche Anpassungen gab es hingegen keine.

Auch die Feinsteuerung hinsichtlich der Anforderungen (Schallschutz) an Betriebe und Nutzungen wurde sinngemäß angepasst und an die betroffenen, planungsrechtlich gesteuerten Nutzungsarten angepasst. Auch hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen. Eine Anpassung erfolgte in Form der Umrechnung des Bezugspunktes für die Sektoren der Zusatzkontingente in das aktuell angewendete UTM-Koordinatensystem.

Aus der Planung ergeben sich hinsichtlich der Nutzungsarten keine Veränderungen zu bereits geltenden Planungsrecht.

2 Maß der baulichen Nutzung

Zur besseren Übersichtlichkeit zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzungen sind für die jeweiligen Teilbereiche und unterschiedlichen Gebietstypen, die Maßregelungen in der folgenden Tabelle dargestellt:

Teilbereich	GRZ	Vollgeschosse	TH	TH _{STAFFEL ≤}
GE 3	0,8 (1,0)	/	22,00-27,00 m	/
GE 4	0,8 (1,0)	/	≤ 16,50	
GE 5	0,8 (1,0)	/	≤ 12,50	
SO _{NVZ}	0,8	III (I im inneren Baufenster)	12,00 m	15,00 m
MI 2	0,6	III	10,00 m	13,00 m

Tabelle 2: Maßfestsetzungen

Generell wurde in der Änderungsplanung das System der Maßregelungen übernommen aus der Ursprungsplanung. Dadurch, dass eine Liberalisierung des GE mit gleichzeitiger städtebaulicher Steuerung verbunden werden sollte, wurde eine Neugliederung in die Gebiete GE 3, 4 und 5 vorgenommen. Diese sollen anhand Ihrer Lage und städtebaulichen möglichen Prägung unterschiedliche Höhenstaffelungen aufweisen. Hierdurch soll die gleichzeitig eingeführte Zulässigkeit zur Überschreitung der GRZ für Versiegelungen und Tiefgaragen (Werte in Klammern) ausgeglichen werden. Die städtebauliche Dominanz einer Bebauung auf dieser Fläche soll auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Dennoch soll eine attraktive Entwicklung ermöglicht werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit für die GRZ ergibt sich aus den Erkenntnissen, die die Stadt Landau seit Umsetzung der Ursprungsplanung gesammelt hat. Der Stellplatzbedarf ist durch die Vorhaben zu decken, was in der Regel – insbesondere bei größeren Vorhaben – nur durch Tiefgaragen möglich ist. Dann sollen allerdings die Zuwegungen, Liefereingänge, Wege und Besucherstellplätze dennoch ermöglicht werden können. Dies führt zu einem größeren Flächendruck, dem durch die Erhöhung der GRZ für entsprechende Anlagen begegnet werden soll.

Die Maßfestsetzungen für das SO_{NVZ} und das MI2 wurden aus der Ursprungsplanung unverändert übernommen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde im Bebauungsplan die Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen und Baulinien vorgenommen. Innerhalb dieser ist die Bebauung der einzelnen Gebiete mit den Hauptbaukörpern möglich.

Baulinien wurden überall dort festgesetzt, wo Raumkanten ausgebildet werden sollen, um Straßenräume zu fassen und zu betonen und damit die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes zu steigern und klar zu definieren.

Die Festsetzung erging aus der Übernahme aus der Ursprungsplanung und dem Änderungsbedarf aus dem Wegfall des Kreisverkehrs. Hierdurch konnten neue Definitionen der Baufenster ermöglicht werden, die eine freiere und liberalere Nutzung des Grundstücks erlaubt.

4 Stellplätze und Nebenanlagen

Um genügend Spielraum für die Anlagen von Tiefgaragen und Stellplätzen zu haben, sind diese in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern keine grünordnerischen oder sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Die Regelung wurde aus der Ursprungsplanung übernommen.

5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan beruht auf der aktuellen Ausbauplanung des Kreuzungsbereichs Cornichonstraße und Paul-von-Denis-Straße. Anhand der detaillierten Ausbauplanung wurden die planungsrechtlich erforderlichen Abgrenzungen vorgenommen. Dabei wurde das System der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus der Ursprungsplanung für den mit Grünstreifen begleiteten Fuß- und Radweg übernommen. Die im weiteren nördlichen Verlauf vorgesehenen straßenbegleitenden Fußwege sind auch innerhalb der nicht gesondert abgegrenzten Verkehrsfläche zulässig. Daher wird hier keine Unterscheidung mehr getroffen, auch weil es keine klare Trennung zwischen den Fußwegen, Parkstreifen und Straße gibt, die der Maßstabebene der Bauleitplanung gerecht wird.

Zwischen Verkehrsfläche und SO_{NVZ} wird zudem das Zufahrtsverbot an die neue Abgrenzung angepasst.

6 Flächen für Aufschüttungen und Auffüllungen

Aus der Ursprungsplanung übernommen wurde auch die Festsetzung der nicht in der Planzeichnung gekennzeichneten, sondern textlich festgesetzten Auffüllungen des derzeit tiefer liegenden ehemaligen Bahngeländes. Diese betreffen die zu entwickelnden Baugebiete MI 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sowie die Verkehrsflächen, die jedoch über die Erschließungsplanung geregelt wird. Die Auffüllung dient der Niveauengleichung der Baugebiete an die Höhe der zukünftigen Erschließungsstraße, um Böschungen auf den privaten Grundstücken weitgehend zu vermeiden.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Alle Maßnahmen wurden aus der Ursprungsplanung übertragen. Dabei wurden die Festsetzungen insoweit angepasst, als dass diese sich nur auf die Flächen beziehen, die Teil der Änderungsplanung sind bzw. die sich in Bezug nehmen lassen durch eben diese Flächen. Insofern wurden die Festsetzungen entsprechend eingekürzt und an den rechtlichen Status der Ursprungsplanung C25 angepasst.

8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Anpflanzbestimmungen wurden ebenfalls aus der Ursprungsplanung C25 für die Regelungsbereiche übertragen, die durch die Änderungsplanung berührt werden. Dabei wurden Modifizierungen vorgenommen, die sich aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre im Quartier am Ebenberg ableiten lassen. So wurden die

Pflanzlisten zu den Festsetzungen geringfügig angepasst. Auch wurde eine Bezugnahme zwischen den Pflanzmaßen hergestellt, so dass klar zum Ausdruck kommt, dass sich die Pflanzmaßgaben nicht addieren lassen sondern aufeinander anrechenbar sind.

9 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien

In diesem Abschnitt der textlichen Festsetzungen werden Hinweise aufgenommen, die bei Umsetzung der Planung zu beachten sind, für die jedoch auf der Grundlage des Baugesetzbuches keine Aufnahme in den Festsetzungskatalog möglich ist. Die Hinweise sind ebenfalls abgeleitet aus der Ursprungsplanung und wurden an die aktuelle Rechtslage und Erkenntnisse sowie Sachstände (z.B. Kampfmittelräumung oder CEF-Maßnahmen) angepasst und ergänzt.

Teil C Abwägung / Auswirkungen der Planung

Durch die Teiländerung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Anpassung der Verkehrsflächen bringt auch eine Anpassung der Nutzungsflächen mit sich und damit der überbaubaren Flächen. Hierdurch verändert sich die mögliche städtebauliche Struktur, da der Kreisverkehr entfällt.

Bedingt durch den im Plan nicht mehr berücksichtigten Verlauf der ehemals geplanten Süd-Tangente ist mit einer Reduzierung des Verkehrs gegenüber der Umsetzung der ursprünglichen Planungsprognose im gesamten Umfeld zu rechnen. Insofern wird sich aus der Planumsetzung der 1. Teiländerung ein geringerer Einfluss auf die Umgebung ergeben, als dies aus der Ursprungsplanung C25 zu erwarten gewesen wäre.

Im Änderungsverfahren wurden einige Regelungen der Ursprungsplanung auf den Prüfstand gestellt. Dabei wurden geringfügig Korrekturen vorgenommen und die Bezüge einzelner Festsetzungen zum Gesamtplan C25 auf den kleinen Teilbereich der 1. Teiländerung umgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass alle Belange – seien sie öffentlicher oder privater Natur – in der Planänderung Berücksichtigung gefunden haben. Es handelt sich aus planerischer Sicht daher um eine in sich ausgewogene und abgewogene Planung.

Teil D Flächenbilanz

Durch die Festsetzungen in der ersten Teiländerung des Bebauungsplans C25 ergibt sich für die einzelnen Flächennutzungen die nachfolgende Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Nutzungsteil	Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		12.867	100,0
Bauflächen	GE gesamt	7.697	59,8
	<i>Davon überbaubare Fläche</i>	6.539	84,9
	SO _{NVZ}	50	0,4
	<i>Davon überbaubare Fläche</i>	---	---
	MI gesamt	1.313	10,2
	<i>Davon überbaubare Fläche</i>	1.022	77,9
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	3.111	24,2
	Davon Fuß- und Radweg	696	5,4

Tabelle 3: Flächenbilanz

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“, 1. Teiländerung beigelegt.

Landau, den _____

(Oberbürgermeister)