

Stadt Landau in der Pfalz

**Herstellung der Erschließungsanlagen im  
1. Entwicklungsabschnitt des Wohnparks am Ebenberg/  
Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd /  
Landesgartenschau“**

---

Erläuterungsbericht und Abwägung zum Verfahren nach § 125 (2) BauGB

---



Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL)  
Projektteilung Landesgartenschau 2014  
Königstraße 21  
76829 Landau in der Pfalz

Bearbeiterin: Frau Letz

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVBl. 2009, S. 2542)
3. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl S. 387)
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2007 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

## 1. Planungsanlass

Mit Abzug der französischen Streitkräfte Anfang der 1990er Jahre wurden für die Konversionsflächen der ehemaligen Kaserne Estienne et Foch von der Stadt Landau strategische Grundsätze für die Flächenentwicklung aufgestellt und in einem Rahmenplan festgehalten und erstmals im Jahr 2002 durch den Landauer Stadtrat beschlossen. Die Fortschreibung des Rahmenplans fand Ende 2009 die weitere Zustimmung des Stadtrates. Im gleichen Zug wurde für das Kasernenareal und die sich südlich sowie östlich anschließenden Bereiche im Jahr 2008 eine städtebauliche Entwicklungssatzung gemäß § 165 BauGB aufgestellt. Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Konversion der ehemals militärisch und bahnbetrieblich genutzten Bereiche zu einem „Wohnpark am Ebenberg“ mit begleitenden gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen sowie einem weiteren Stadtpark und Freizeit- und Sportbereichen südlich des Gleisbogens.

Die Konversion großer ehemals militärisch genutzter Flächen und ehemaliger Bahnflächen erfordert im Zusammenhang aufgestellte planerische Festsetzungen, die aus einem umfassenden Abwägungsprozess und unter Berücksichtigung zahlreicher Fachplanungen abgeleitet sind und in einem Gesamtbebauungsplan zusammengeführt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, vorrangig die notwendige innere Erschließung im Plangebiet, die Umsetzung des ersten Bauabschnittes des „Wohnparks am Ebenberg“ sowie die Umsetzung der Landesgartenschau im Jahr 2014 planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern. Besonders die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen im Gelände ist Voraussetzung für die bauliche Entwicklung des Geländes.

Die Stadt Landau hat deshalb im September 2010 den Rahmen-Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd/ Landesgartenschau“ aufgestellt. Dieser B-Plan umfasst zentral das ehemalige Kasernengelände sowie den nordöstlich angrenzenden ehemaligen Güterbahnhof Ost und die sich südlich der Bahnlinien anschließenden, zukünftigen Landesgartenschauflächen bis zur Grenze des Ebenberges (ehemaliges Kohlelager, Geothermie, ehemaliges französisches Stadion). Das Planverfahren hat im aktuellen Stand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1), 4(1) BauGB durchlaufen, sodass davon auszugehen ist, dass die privat- und öffentlich rechtlichen Belange auf Basis des Vorentwurfes bekannt sind und gegeneinander abgewogen werden können. Der vorrausichtliche Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist für den Sommer 2011 vorgesehen.

## 2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Erschließungsanlagen

Die Realisierung des Wohnparks am Ebenberg wurde in drei Entwicklungsabschnitte geteilt, in denen Baufelder hergerichtet, vermarktet und die Erschließung hergestellt wird. Dem Erschließungsplan des ersten Entwicklungsabschnittes stimmten die Gremien am 05.10.2010 und 25.01.2011 zu. Der Baubeginn ist für Mai 2011 vorgesehen. Gemäß § 125 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 (2) BauGB einen Bebauungsplan voraus. Der Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd/Landesgartenschau“ wird jedoch bis Mai 2011 nicht in Kraft getreten sein. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, dürfen Erschließungsanlagen gem. § 125 (2) BauGB nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 (4-7) BauGB bezeichneten Anforderungen

entsprechen. Hierzu zählen z.B. die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung, die Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, der Natur- und Landschaftspflege oder die Anforderungen durch die Mobilität der Bevölkerung. Zudem ist eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erforderlich. In diesem Erläuterungsbericht wird der Nachweis erbracht, dass mit vorliegender Planung den Anforderungen des § 125 (2) BauGB entsprochen wird und damit die Erschließungsanlagen bauplanungsrechtlich zulässig sind.

### 3. Planungsziele

Die Erschließungsanlagen des ersten Bauabschnittes werden dem Bebauungsplanverfahren aus Gründen der Zeitabfolge vorweggenommen. Dennoch sind Sie in ein Funktionsgefüge eingebunden, welches sich nur in Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung und öffentlichen Grünflächen sehen lässt. Dieser planerische Zusammenhang lässt sich aus den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes und des darauf aufbauenden Bebauungsplanes C25 ableiten.

Dem städtebaulichen Rahmenplan liegen Qualitätsmerkmale und Leitbilder zugrunde:

- Anbindung des Plangebietes an das städtische und überregionale Verkehrsnetz unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsentwicklung in der Stadt und von Belastungsgrenzen vorhandener und geplanter Knotenpunkte
- Aufnahme der Maßstäblichkeit und Körnigkeit der Südstadt, Erhalt von Bestandsgebäuden, qualitätvolle Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz und Sicherung historischer Gebäude, die über die gesamte Fläche verteilt in das Bebauungskonzept integriert sind und an städtebaulichen Schlüsselstellen das künftige Straßenbild im Quartier prägen
- Schaffung eines konsequent durchgrünten Quartiers, das die Gedanken der „Gartenstadt“ aufgreift und die geschaffenen Freiraumqualitäten im Zusammenhang mit der Landesgartenschau dauerhaft erhält
- Schaffung eines autoarmen Quartiers und Definition der Straße als gemeinsamer Lebens- und Bewegungsraum, dem sich der Autoverkehr unterzuordnen hat. Die Stellplätze für die Autos sollen überwiegend außerhalb des öffentlichen Raums, zentral an den Eingängen in das Quartier in so genannten Quartiersgaragen oder dezentral in Tiefgaragen oder Parkdecks nachgewiesen werden.
- Schaffung einer Stadt der kurzen Wege mit gemischten Nutzungen, Sicherung der Nahmobilität und damit Bereitstellung von Dienstleistungen, Nahversorgung und Naherholung im Quartier oder im unmittelbaren Umfeld
- Ansprache breiter Schichten der Bevölkerung mit einer sozialen Durchmischung und Mischung der Altersstruktur und damit Diversifizierung der Baumöglichkeiten und Baudichten in den einzelnen Teilbereichen
- Schaffung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Wohnquartiers mit Festschreibung hoher Energiestandards für Neubauten und sanierte Bestandsgebäude

## 4. Maßnahmenbeschreibung

### 4.1 Konzept

Der erste Entwicklungsabschnitt soll bis Ende 2013 realisiert sein. Er umfasst mit einer Fläche von ca. 11,4 ha im Wesentlichen die in Ost-West-Ausrichtung verlaufende Haupteerschließung („Allee“) mit Anschluss im Osten an den zukünftigen nördlichen Abschnitt der Süderschließung (Straße über den ehemaligen Güterbahnhof Ost) sowie im Westen an die Hartmannstraße. Des Weiteren in die Entwicklung einbezogen sind die Nord-Süd-Erschließungen beidseits des zentralen Grünzuges, die auch der Erschließung der Landesgartenschau dienen, sowie die untergeordneten Nebenstraßen zwischen Allee und Cornichonstraße.

Als Leitgedanke liegt der verkehrlichen Planung zugrunde, die Straßen als Lebensraum begreifbar zu machen. Eine parallel südlich zur Cornichonstraße verlaufende Allee übernimmt die Haupteerschließungsfunktion für den zukünftigen „Wohnpark am Ebenberg“. Aufgrund der Unterbrechung der Straße bei Gebäude 05/06 ist jedoch kein Kfz-Durchgangsverkehr möglich. Die übrigen Straßen übernehmen untergeordnete Erschließungsfunktionen und sind untereinander gleichberechtigt, so dass eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs sichergestellt wird. Integriert in die Allee ist eine in Ost-/West-Richtung verlaufende Veloroute. Diese wird östlich des zentralen Grünzuges um eine weitere Nord-Süd ausgerichtete Veloroute ergänzt und ermöglicht so eine zügige Durchquerung des Wohnparks mit dem Fahrrad. Das Fahrradnetz gewährleistet kurze Anschlüsse an die Stadt und den Landschaftsraum. Die Allee soll, wie die Straßen der Südstadt, als Tempo-30-Zone ausgeschildert werden. Alle anderen Erschließungsstraßen sind Mischflächen und sollen „verkehrsberuhigte Bereiche“ werden.

### 4.2 Straßenquerschnitte

Die Straßenquerschnitte wurden wie folgt festgelegt und können den angehängten Plänen im Detail entnommen werden.

#### **Haupteerschließungsstraße (Allee = Planstraße A,B)**

- Durchgängige Fahrbahnbreite von 6,50 m, einschließlich der beidseitigen Entwässerungsrinnen von je 0,50 m.
- beidseitige parallel zur Fahrbahn verlaufende Grünstreifen mit einer Breite von 2,00 m.
- parallel zum südlichen Grünstreifen verläuft ein Gehweg mit einer Breite von 3,00 m.
- begleitende nördliche Radfahrbahn (Veloroute Ost-West), ausgelegt für Gegenverkehr, mit einer Breite von 4,00 m.
- Grünstreifen von 2,00 m Breite als Trennung der Veloroute gegenüber dem nördlichen Gehweg.
- Begleitender nördlicher Gehweg mit einer Breite von 2,00 m.

### **Veloroute Nord/Süd (östlich des zentralen Grünzuges)**

- Zweirichtungsradweg mit einer Breite von 4,00 m.
- Gehweg mit einer Breite von 3,00 m.
- Anordnung einer integrierten, 0,70 m breiten gepflasterten Mittelrinne zwischen Radfahrbahn und Gehweg.
- Die Befahrbarkeit des Rad- und Gehweges ist für Anwohner, Busse und Müllfahrzeuge möglich.

### **Planstraßen C-G**

- Mischfläche für Fußgänger- und Kfz-Verkehr mit einer Breite von 5,50 m, einschließlich einer einseitigen Entwässerungsrinne von 0,50 m Breite.
- beidseitiger Grünstreifen von je 2,00 m Breite.

### **Planstraßen J,K**

- Mischfläche von 5,50 m Breite, einschließlich einer einseitigen Entwässerungsrinne von 0,50 m.
- einseitiger Grünstreifen von 2,00 m Breite.

### **Planstraßen M**

- Mischfläche von 5,50 m Breite, einschließlich einer einseitigen Entwässerungsrinne von 0,50 m.

## **4.3 Bauweise**

Die Fahrbahn der Allee (Planstraßen A und B) sowie die Velorouten werden in bituminöser Bauweise hergestellt. Bei allen sonstigen Planstraßen sowie den Gehwegen erfolgt die Oberflächenbefestigung mit Betonpflaster.

Während die Fahrbahn der Allee mit einem sogenannten Dachprofil ausgeführt werden soll, erhalten die restlichen Planstraßen ein einseitiges Quergefälle. Dabei wird die einseitige Entwässerungsrinne mit einem Abstand von ca. 70 cm vom Fahrbahnrand angeordnet.

## **4.4 Begrünung**

In die parallel zu den einzelnen Straßen verlaufenden Grünstreifen sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Art der Bepflanzung wird sich an dem Konzept der Landesgartenschau orientieren, welches noch im Zuge eines Landschaftsarchitektenwettbewerbes gefunden wird.

## **4.5 Entwässerung**

Entwässerungstechnisch wird das Gesamtgebiet gemäß den Vorgaben in § 55 Wasserhaushaltsgesetz als Trennsystem ausgelegt. Das anfallende Schmutzwasser wird an vier Anschlussstellen in das bestehende öffentliche Kanalnetz in der Cornichonstraße abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle in ein

zentrales Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Wohnparks am Ebenberg (nahe der Cornichonstraße) geleitet.

Das Regenrückhaltebecken ist als offenes Erdbecken geplant. Dort wird das Regenwasser zunächst zwischengespeichert. Möglicherweise kann ein geringer Teil in den Untergrund versickert werden. Hauptsächlich soll das Becken aber gedrosselt über einen kleinen Regenwasserkanal unter den Gleisanlagen hindurch bis zum Birnbach entleert werden. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde bei der zuständigen Zulassungsbehörde (SGD Süd) eingereicht. Eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung auf Privatgrundstücken ist grundsätzlich wünschenswert. Es soll jedoch kein Zisternenzwang eingeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem südwestlichen Plangebiet soll über Regenwasserkanäle in die vorgesehene Dauerwasserfläche in der zentralen Grünfläche des Wohnpark am Ebenberg geführt werden. Von dort fließt das Wasser erneut über Regenwasserkanäle bis zum oben beschriebenen Regenrückhaltebecken. Die neuen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Straßenbaumaßnahmen in den einzelnen Straßen mit verlegt.

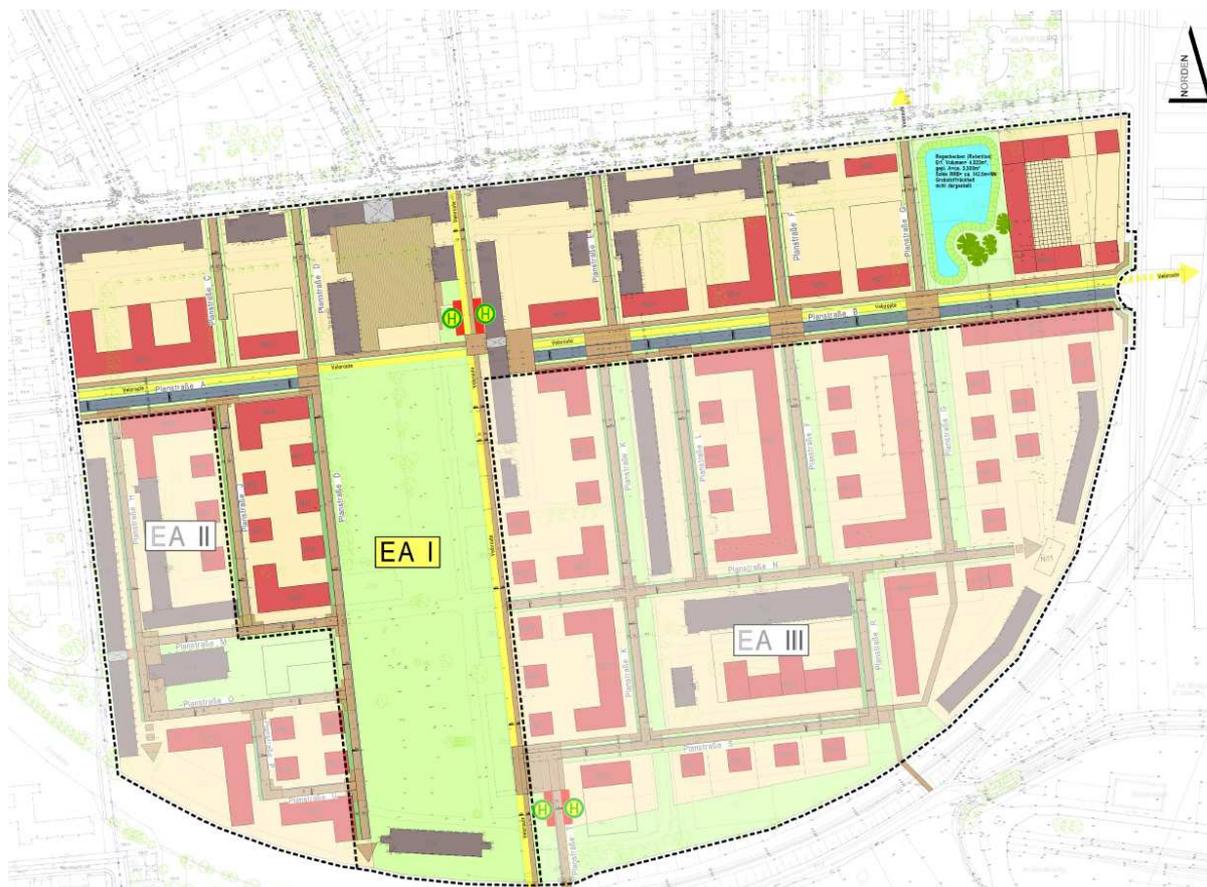


Abb. 1: Erster Entwicklungsabschnitt

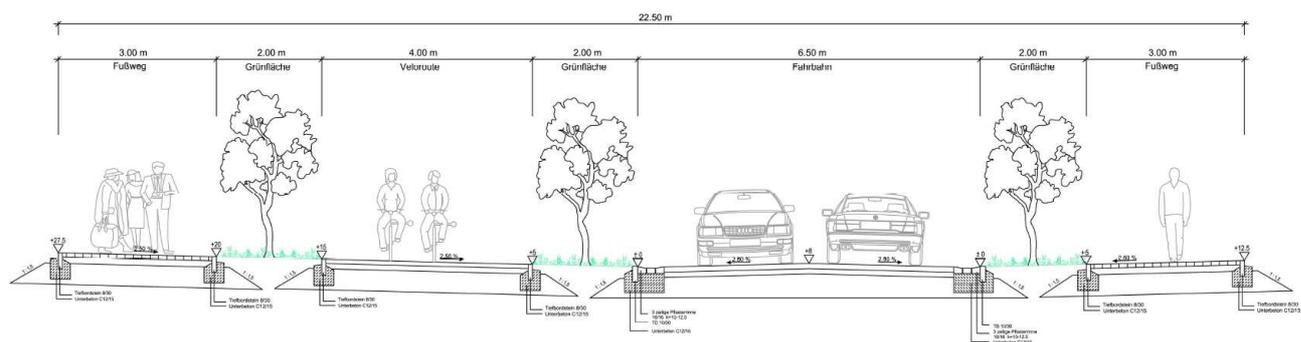


Abb. 2: Straßenquerschnitt Allee

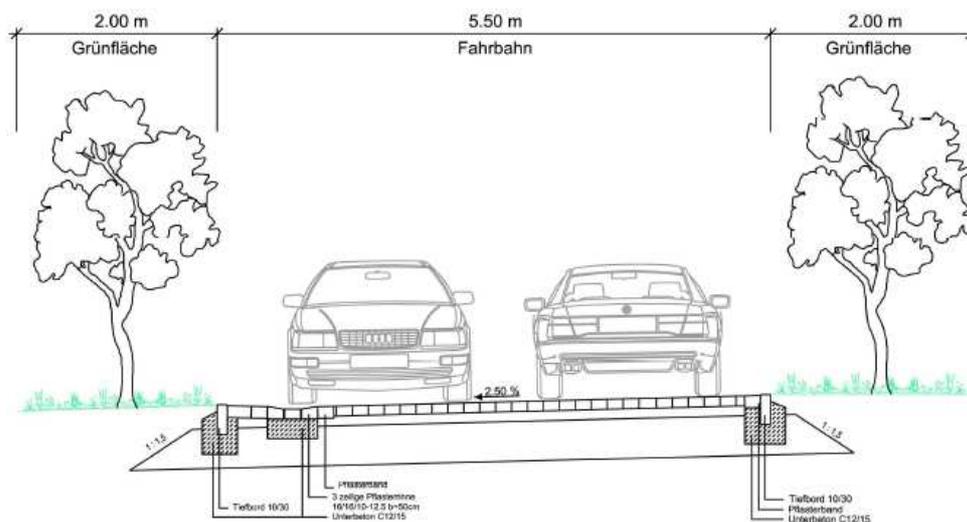


Abb. 3: Straßenquerschnitt Planstraßen C-G, L, N

## 5. Überprüfung der bauplanungsrechtlichen Anforderungen gemäß § 125 (2) BauGB und Abwägung

Die Voraussetzung für Herstellung von Erschließungsanlagen nach § 127 (2) BauGB stellt eine Übereinstimmung der Planung mit den Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB dar. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nachzuweisen, dass die o.g. Anforderungen erfüllt und alle bekannten privat- und öffentlich rechtlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen wurden.

Belange aus §1 (4-7) BauGB	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p><b>§ 1 (4) BauGB</b> Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p>	<p>Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) und der regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz betrachten grobe Flächeneinteilungen und machen Vorgaben in Form von großräumlichen Nutzungs- und Entwicklungszielen. Da es sich bei vorliegender Planung um eine gebietsinterne Erschließung handelt, die keine überörtliche Funktion besitzt, fällt sie nicht in den grobkörnigen Betrachtungsraum dieser Pläne. Die eigentliche Gebietsausweisung hingegen ist Bestandteil der Betrachtung und wird daher auch im Rahmen des B-Plans C25 geprüft.</p> <p>Die Flächennutzungsplanung hingegen lässt eine höhere Differenzierung zu. Der bestehende FNP Landau 2010 sieht die Revitalisierung der ehemaligen Kaserne mit Ausweisung von Bauflächen für Wohnen und Mischnutzung vor. Die Ausweisung von Bauflächen impliziert ebenfalls die Erschließung. Dies wird durch die Vorgabe des BauGB unterstützt, dass Bauvorhaben nur mit gesicherter Erschließung zulässig sind (§30 BauGB).</p> <p>Die hier zu betrachtende Erschließungsplanung kann also als aus den übergeordneten Planungen entwickelt, angesehen werden.</p>
<p><b>§ 1 (5) BauGB</b> Die Bauleitpläne sollen 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</p>	<p>Die vorliegende Erschließungsplanung ist sowohl in die Abwägungsprozesse eines umfassenden Bebauungsplanes als auch in einen städtebaulichen Rahmenplan eingebunden. Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles planerisches Instrument, welches vorwiegend dazu genutzt wird städtebauliche Qualitäten eines Stadtteils zu sichern und Defizite durch gesamtheitliche Betrachtung auszuräumen. Zu seiner Umsetzung hat sich die Stadt Landau mit Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 (2) BauGB verpflichtet. Mit Blick auf die Ziele des Rahmenplans, der Revitalisierung bereits in Anspruch genommener Fläche, Ausweisung von Freiräumen und</p>

<p>gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p>	<p>Wohnbauflächen für die Öffentlichkeit sowie die Sicherung der Versorgungssituation, ist davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen in eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eingebunden ist, welche die genannten Belange ausreichend berücksichtigt.</p>
<p><b>§ 1 (6) BauGB Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</b>          1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</p>	<p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in der Regel vorwiegend an baulichen Kriterien gemessen, wie z.B. Belichtung von Gebäuden, bauliche Beschaffenheit, Zugänglichkeit der Grundstücke, Bestehen von Nutzungskonflikten bei aneinander grenzenden Mischnutzungen, sowie anhand von Art und Maß, Zustand der (un)bebauten Flächen. In vorliegendem Fall sind diese Kriterien nicht anwendbar. Im Bereich des öffentlichen Raumes ist die Abwehr und Vorbeugung von Gefahren vorrangig. Sichere Nutzungsverhältnisse sind hier durch in die Straßenplanung eingeflossene Gestaltungskriterien von Kreuzungspunkten, Einhaltung von Zufahrtsbreiten für z.B. Rettungsfahrzeuge und Kurvenradien gegeben. Die Ziele Schaffung eines „autoarmen Quartiers“ und die „Straße als Aufenthaltsraum“ unterstützen die gesunden Lebensverhältnisse.</p>
<p>2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</p>	<p>Der Belang ist für die Erschließungsanlagen nicht abwägungsrelevant, da der Bau von Erschließungsanlagen nur nachrangige Auswirkung auf die Art der Bewohnerstruktur, Eigentumsbildung oder kostensparendes Bauen hat.</p>
<p>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens</p>	<p>Der Belang ist für die Erschließungsanlagen nicht abwägungsrelevant. Die Erschließungsanlagen werden barrierefrei hergestellt.</p>

<p>und von Sport, Freizeit und Erholung, wohnungsnahes Freizeitangebot</p>	
<p>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</p>	<p>Mit Herstellung der Erschließungsanlagen wird dem Anspruch auf Anpassung und Fortentwicklung bestehender Ortsteile Rechnung getragen.</p>
<p>5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,</p>	<p>Das Quartier Estienne-Foch geht auf zwei bayerische Artilleriekasernen zurück, welche im Besonderen die militärische Seite der Geschichte Landaus im späten 19. und 20. Jhd. nachvollziehbar machen. Die bestehenden bauzeitlichen, denkmalwerten Gebäude bilden eine Gesamtanlage, welche in der Denkmalliste der Stadt Landau in der Pfalz als Denkmalzone gemäß §§ 5 und 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) folgendermaßen verzeichnet ist: „Cornichonstraße, Ehem. Artilleriekaserne (Estienne-Foch)“. Darüber hinaus werden weitere erhaltenswerte Gebäude einbezogen. Die vorliegende Straßenplanung wird u.a. diese Gebäude zeitgerecht erschließen und in der Gestaltung auf das äußere Erscheinungsbild des Bestandes eingehen.</p>
<p>6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,</p>	<p>Die vorliegende Planung berührt den Belang nicht.</p>
<p>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <p>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</p> <p>b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>c) umweltbezogene</p>	<p>Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht fest zu halten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Landschaftsplanung zur Bauleitplanung (§ 8 LNatSchG) wird in den Umweltbericht integriert. Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v. a. aus § 13 Abs. 1</p>

<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p> <p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p> <p>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</p> <p>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</p> <p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</p> <p>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</p> <p>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</p>	<p>und § 14BNatSchG. Die Landschaftspläne werden als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.</p> <p>Die Abprüfung der aufgeführten Umweltbelange entspricht im wesentlichen den Prüfungsgegenständen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, welche im Rahmen des Bebauungsplanes C25, in den die Erschließung planerisch eingebettet ist, durchgeführt wird. Insofern kann hier auf die Prüfung und Abwägung der Umweltauswirkungen verzichtet werden, da ihre Betrachtung im übergeordneten und nachfolgenden Rahmen gesichert ist. Da der Bebauungsplan mit seinen Eingriffen ebenfalls in das südliche FFH-Gebiet (Natura 2000) eingreift, wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung die voraussichtlichen Auswirkungen bestimmen und Ausgleich vorsehen. Aufgrund der Entfernung und vergleichbar geringen Nutzungsintensität der Erschließungsanlagen sind aber Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch den Bau der vorliegenden Erschließungsanlagen nicht zu erwarten. Fachgutachterliche Aussagen im Rahmen des Bebauungsplanes C25 lassen auch keine Beeinträchtigung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen auf Umwelt und Bevölkerung erwarten.</p> <p>Andere Fachpläne, soweit für die Stadt Landau vorhanden, weisen keine Einschränkungen oder besondere Schutzwürdigkeit für das Gebiet aus. Die in f),g) und h) genannten Belange werden nicht durch die Planung berührt.</p> <p>Die Entwässerung ist wie oben beschrieben ordnungsgemäß gesichert.</p> <p>Eine Einschränkung der Luftqualität i.S. des Punktes h) ist durch die geringe zu erwartende Verkehrsmenge einer Gebietsinternen Erschließungsstraße nicht zu erwarten.</p> <p>Der gewählte Straßenquerschnitt wurde mit Vertretern der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt. Die Untere Landespflegebehörde hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>
<p>8. die Belange</p> <p>a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,</p>	<p>Die Belange a), b), c) und f) werden nicht von der Planung berührt. Die Belange der Träger von Telekommunikations- und Versorgungsanlagen wurden bereits in die Planung einbezogen und äußerten keine Bedenken.</p>

<p>b) der Land- und Forstwirtschaft,                  c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,                  d) des Post- und Telekommunikationswesens,                  e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,                  f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,</p>	
<p>9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,</p>	<p>Die vorliegende Erschließungsplanung wurde auf die Nutzung durch Fahrzeuge des ÖPNV angepasst. Der Rahmenplan sieht eine Anbindung an den ÖPNV vor und verfolgt das Ziel eines autoarmen Quartiers. Der Straßenraum wird barrierefrei hergestellt.</p>
<p>10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,</p>	<p>Die Belange werden nicht von der Planung berührt.</p>
<p>11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,</p>	<p>Die Erschließungsanlagen basieren auf der städtebaulichen Rahmenplanung zum Wohnpark am Ebenberg und sind Voraussetzung für die Konversion. Der städtebauliche Rahmenplan entstand aus der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung „Innen- vor Außenentwicklung“ heraus.</p>
<p>12. die Belange des Hochwasserschutzes.</p>	<p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in der Genehmigungsplanung zum Wohnpark am Ebenberg berücksichtigt. Der gewählte Abfluss des Regenwassers in den Birnbach von ca. 100l/s wird als verträglich angesehen. Die Planung wurde mit der zuständigen Zulassungsbehörde SGD Süd abgestimmt.</p>
<p><b>§ 1 (7) BauGB</b> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und</p>	<p>Das Planverfahren zum Bebauungsplan C25 hat im aktuellen Stand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen</p>

<p>privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>	<p>Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1), 4(1) BauGB durchlaufen. Da die Erschließungsplanung in der vorliegenden Fassung bereits zum Zeitpunkt der Beteiligung veröffentlicht wurde und nur im Rahmen einer Vorabgenehmigung aus dem B-Plan heraus gezogen wird, ist davon auszugehen ist, dass die privat- und öffentlichen rechtlichen Belange auf Basis des Vorentwurfes bekannt sind und eingebrachte Belange mit Bezug zur Erschließung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden können.</p> <p>Der Brand- und Katastrophenschutz Feuerwehr Landau wies im Schreiben vom 17.12.2010 darauf hin, dass die Kurvenführung der Straßen so zu gestalten ist, dass Feuerwehrfahrzeuge jederzeit unschwer an die Grundstücke herangefahren können. Die Kurven sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz vom 15. August 2000, auszuführen. Die Straßenquerschnitte wurden entsprechend angepasst.</p> <p>Private Bodenrechtliche Belange sind nicht betroffen, da die DSK (Deutsche Grundstücks- und Stadtentwicklungsgesellschaft) als Treuhänderin der Stadt im Eigentum der Flächen ist.</p>
--	--

**Aufgrund der Abwägung der oben dargestellten Belange erfüllen die Erschließungsanlagen des 1. Entwicklungsabschnittes die Anforderungen des § 125 (2) BauGB und sind damit zulässig.**