

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“

2. Teiländerung

BEGRÜNDUNG

Satzungsfassung vom September 2020



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	8
6 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8
7 Planungskonzeption	8
8 Technische Infrastruktur	9
9 Auswirkungen der Planung	9
9.1 Verkehr	9
9.2 Immissionsschutz – Geräusche	9
9.3 Immissionsschutz – Erschütterungen	9
9.4 Kampfmittel	10
9.5 Baugrund / Altlasten	10
9.6 Grundwasserbelastungen	10
9.7 Bergrechtliches Bewilligungsfeld.....	10
9.8 Denkmalschutz	10
9.9 Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange.....	10
9.10 Artenschutz	11
10 Planungsalternativen.....	11
TEIL B BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	11
1 Art der baulichen Nutzung	11
2 Maß der baulichen Nutzung	12
3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
4 Stellplätze und Nebenanlagen	12
5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
6 Gehrechte	13
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.....	13
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	13
9	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	13
TEIL C ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG		13
TEIL D FLÄCHENBILANZ		14

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 „Dauernutzung“ 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 eine zweite Teiländerung des Bebauungsplans erfolgen, um den dortigen neuen Erkenntnissen und Zielen gerecht zu werden.

Im Einzelnen wird die Nutzungsart von Allgemeinem Wohngebiet in ein Urbanes Gebiet geändert. Die übrigen Vorgaben werden weitestgehend aus der bestehenden Ursprungsplanung übernommen.

Das Verfahren betrifft ein Areal mit einer Gesamtgröße von rund 0,39 ha. Daher wird das Verfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann 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 im westlichen Bereich des Quartiers „Wohnpark am Ebenberg“. Die Erschließung erfolgt größtenteils über die Weißenburger Straße und Hartmannstraße bzw. Heinrich-Diehl-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, 2. Teiländerung erstreckt sich über einen kleinen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans. Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Landau die Flurstücke 1022/57, 1022/99 und 1022/100.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.916 m².

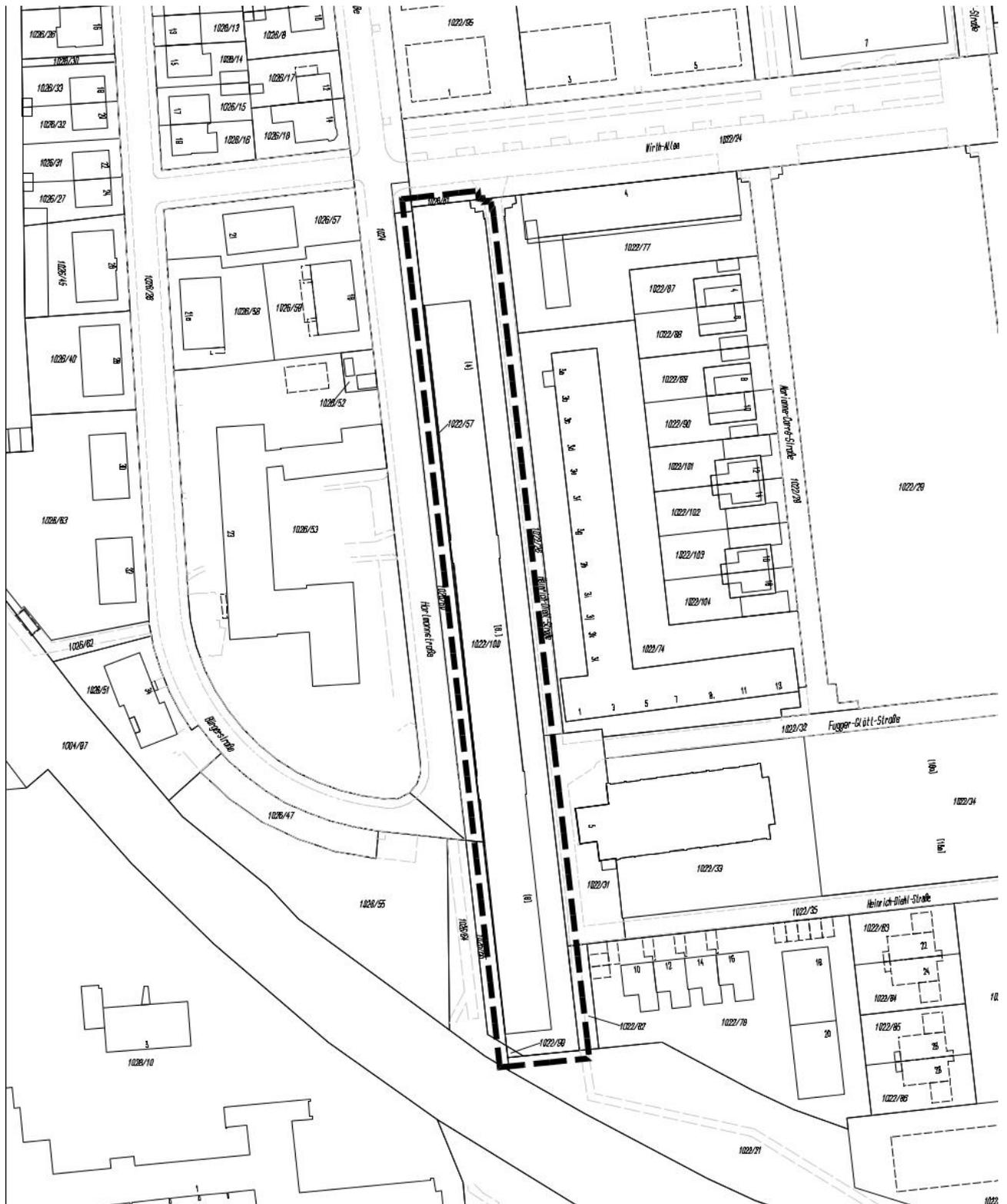


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Quelle: Stadtgrundkarte Landau in der Pfalz, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme des Flurstückes 1022/99 in Privatbesitz. Das Flurstück 1022/99 befindet sich in städtischem Eigentum.

Die Planung ist mit dem Privateigentümer 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 ein Allgemeines Wohngebiet.

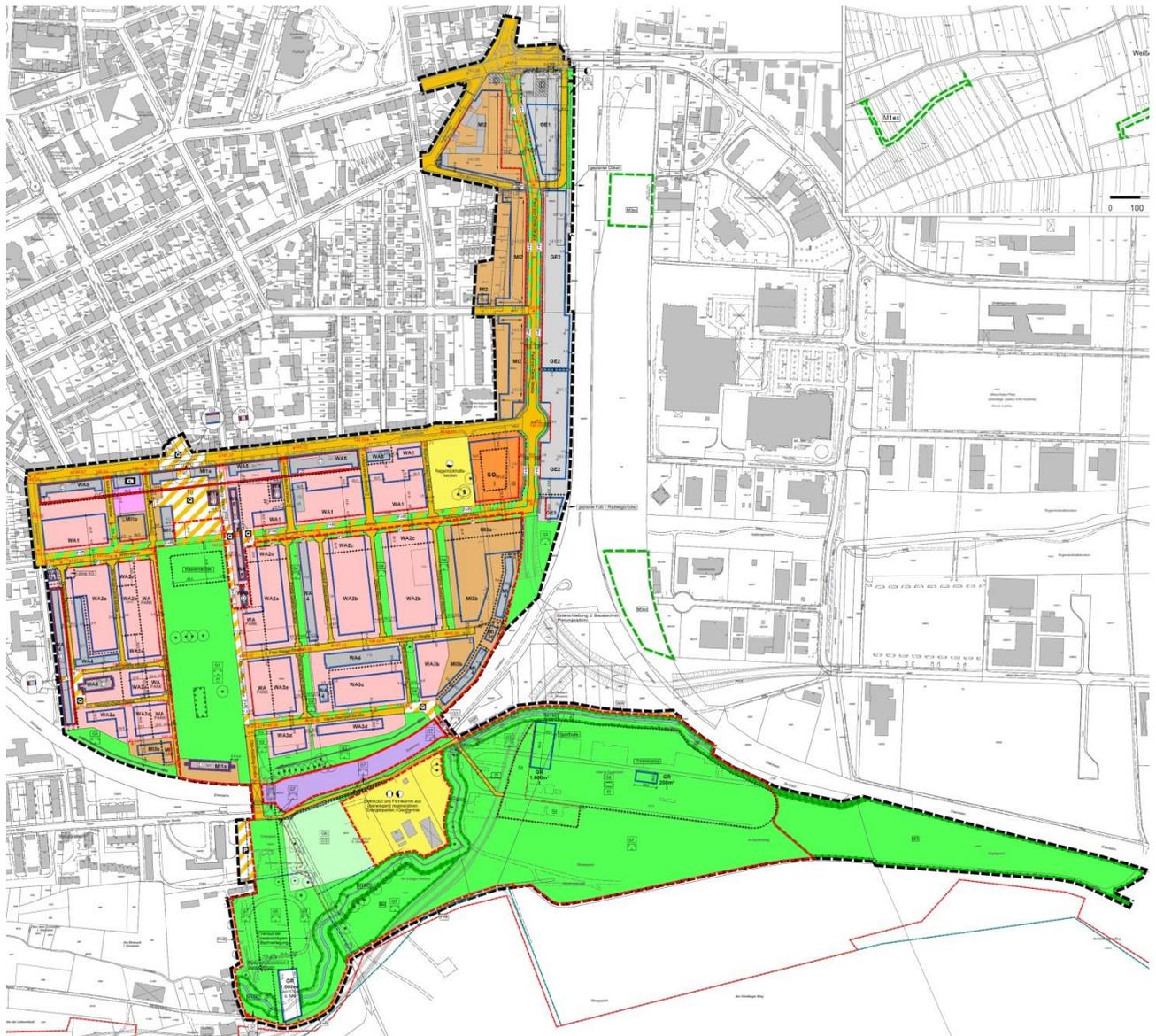


Abbildung 3: Bebauungsplan C25, Teil B 'Dauernutzung'

Die aktuellen Entwicklungsabsichten sind im Zuge des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden. Die Änderung erfolgt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

5.2 Flächennutzungsplan

Im geltenden FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Planung aktuell nicht aus dem FNP entwickelt. Im Entwurf 2030 soll die Ausweisung allerdings als Mischbaufläche erfolgen, was dem Entwicklungsziel des Bebauungsplans entspricht. Der aktuelle Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung im Wege der Berichtigung angepasst.



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

6 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die grundsätzlichen Erwägungen der Entwicklung waren bereits im Zuge der Aufstellung 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. Eine Umstellung von Allgemeinem Wohngebiet auf ein Urbanes Gebiet für den betroffenen kleinen Teil der Gesamtplanung C25 berührt die Grundzüge der Gesamtplanung nicht. Sehr wohl schafft sie hingegen eine neue Grundlage für den betroffenen Bereich.

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

7 Planungskonzeption

Im Bereich des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes soll zukünftig ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dieses ermöglicht eine flexible Durchmischung von Wohnnutzung und verträglicher Nicht-Wohnnutzung innerhalb des Gebietes.

Die Ausweisung fügt sich aufgrund der umgebenden Mischnutzungen und Wohngebiete in die nähere Umgebung ein. Die Eigenarten des MU, die durch die BauNVO definiert und durch die textlichen Festsetzungen modifiziert sind, lassen darauf schließen, dass die Nutzungen in nachbarschaftlichen Verhältnissen zueinander verträglich gestaltet werden können. Insofern ist von einer ausgewogenen städtebaulichen Konzeption auszugehen, die den Durchmischungsgedanken der Ursprungsplanung aufgreift ohne den Schutzanspruch der umliegenden

den Gebiete aufzuheben. Das System der Ursprungsplanung wird daher nicht in seinen Grundzügen verändert.

Die Vorgaben hinsichtlich möglicher Maßnahmen (Schallschutz, Erschütterungen, etc.) werden aus der Ursprungsplanung in das MU überführt.

8 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur sind keine Veränderungen gegenüber der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans C25 zu erwarten.

9 Auswirkungen der Planung

Die Planänderung hat aus planerischer Sicht keine nennenswerten Auswirkungen zur Folge. Die Nutzung der Grundstücke wird neu definiert. Im Einzelnen kann folgendes angenommen werden:

9.1 Verkehr

Die Planung hat bedingt Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung. Durch den Wechsel von einem Allgemeinen Wohngebiet zu einem Urbanen Gebiet ist es möglich, dass sich Nutzungen etablieren, die einen höheren Verkehr verursachen, als er für die Ursprungsplanung im Wohngebiet prognostiziert wurde. Daher ist damit zu rechnen, dass eine geringe Mehrbelastung auf den umgebenden Straßen eintritt. In Anbetracht der Größe des Gebietes und der baulichen Vorgaben durch den Denkmalschutz, sind dieser Entwicklung Grenzen gesetzt, so dass nicht von einer Verkehrserwartung auszugehen ist, die sich in den störenden, kritischen Bereich in der Nachbarschaft entwickeln wird.

Ebenfalls mit der Nutzungsänderung verbunden ist die Frage nach den erforderlichen Stellplätzen. Hier ist darauf zu verweisen, dass die konkrete Nutzung im Genehmigungsverfahren die Deckung des Stellplatzbedarfs in Abstimmung mit der Stadt Landau nachzuweisen hat. Dieser Nachweis erfolgt im Bereich der Hartmannstraße oder auf Grundstücken im benachbarten Umfeld. Eine Beeinträchtigung der im Bebauungsplan C25 festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen durch Stellplätze in Richtung Wohnpark, zwischen Bestandsbau und Heinrich-Diehl-Straße, ist ausgeschlossen, da die in der Gestaltungssatzung als Vorgartenzone definierte Fläche vorrangig gärtnerisch zu gestalten ist und entsprechende Stellplatzanlagen nicht zulässt.

Konflikte sind hinsichtlich des Verkehrs nicht zu erwarten.

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

Im Gebiet der ehemaligen Kaserne Estienne-et-Foch wurden umfangreiche, nahezu flächendeckende Untersuchungen auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen durchgeführt. Für sanierungspflichtige Belastungen wurden in Abstimmung mit der SGD Süd (KOAG-Verfahren) Sanierungsmaßnahmen festgelegt und durchgeführt. Durch die Maßnahmen ist eine weitgehende Beseitigung von möglichen Bodenbelastungen auf dem Gelände sichergestellt und eine wohnbauliche Nutzung möglich.

9.6 Grundwasserbelastungen

Dieser Belang wurde bereits in der Ursprungsplanung untersucht und ist im hier vorliegenden kleinen Geltungsbereich der Teiländerung nicht betroffen.

9.7 Bergrechtliches Bewilligungsfeld

Wie schon der Ursprungsplan ist auch diese 2. Teiländerung von dem bestehenden bergrechtlichen Bewilligungsfeld betroffen. Konkrete Auswirkungen auf die Umsetzung der Planung ergeben sich hingegen durch diese Ausweisung nicht.

9.8 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes, die in der Ursprungsplanung eine große Bedeutung hatten, sind hier weiterhin relevant. Das Plangebiet gehört zur Denkmalzone der ehemaligen Kaserne, so dass auch das Bestandsgebäude Teil der Denkmalzone ist und unter Denkmalschutz steht. Die Vorgaben, die daraus resultieren wurden in der Ursprungsplanung C25 bereits verankert und in diese Planänderung überführt. Die Belange werden insofern umfangreich berücksichtigt.

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

9.9 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 C25 zu erwarten waren. Für diese erfolgte eine Eingriffsbilanzierung. Entsprechende Maßnahmen aus der Ursprungsplanung sind weiterhin in den Regelungen des Änderungsbebauungsplanes enthalten; 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 2. Änderung des Bebauungsplans C25 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.

9.10 Artenschutz

Für den Ursprungsplan C25 wurden seinerzeit Maßnahmen zum Artenschutz definiert und ergriffen. 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 Eidechsen weiterhin vollziehbar und rechtlich abgesichert sind. Eine Überführung in die Regelungen des Änderungsbebauungsplans ist nicht erforderlich.

Allerdings erfolgt im Zuge der Planung der Hinweis, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vor Eingriffen im Gebiet erneut zu prüfen sind. Sollten dann Maßnahmen erforderlich werden, die über die im Ursprungsplan geregelten Maßnahmen hinausgehen, so können aus einem aktuellen Maßnahmenkonzept der Stadt Landau heraus entsprechende Umsetzungen abgestimmt und verbindlich (z.B. vertraglich) mit den Vorhabenträgern geregelt werden.

Hinsichtlich einem möglichen Vorkommen anderer geschützter Arten oder Brutvögeln liegen keine konkreten Verdachtsmomente vor. Insofern wird auf eine Untersuchung im Zuge der Bauleitplanung verzichtet. Da die Belange des § 44 BNatSchG ohnehin für die Baugenehmigungsebene verbindlich sind, sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Zuge konkreter Eingriffe zu prüfen, sofern diese erforderlich werden.

Einer grundsätzlichen Verwirklichung des Bebauungsplans steht aus planerischer Sicht nichts im Wege.

10 Planungsalternativen

Alternativ zur Änderung des Bebauungsplans könnte das bestehende Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet aufrechterhalten werden. Damit würde jedoch den aktuellen Bedürfnissen, ein belebtes Quartier zu schaffen und eine das Bestandsgebäude Rechnung tragende Nutzung nicht ermöglicht.

Teil B Begründung der einzelnen Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird in ein Urbanes Gebiet geändert. Damit ist eine gemischte Nutzung ohne Vorgabe zum Verhältnis zwischen Wohnen und nicht störenden Nicht-Wohnnutzungen möglich. Bislang war das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund einer möglichen universitären Nutzung im Bestandsgebäude, die sich mit der näheren Umgebung verträgt, besteht die Absicht der Stadt Landau, das Allgemeine Wohngebiet in Richtung Urbanes Gebiet zu ändern. Erforderlich wird dies, um für das bestehende Gebäude, welches den größten Teil des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans C25 einnimmt, mehr Flexibilität für eine Nachnutzung zu erhalten und die baulichen Eingriffe, welche bei einer Umnutzung zu Wohnen sehr hoch sind, zu reduzieren. Der Bestand soll in Gänze einer Nutzung zugeführt werden. Daher ist die teilweise Zuordnung zu einzelnen Nutzungsarten eines Wohngebietes nicht möglich. Die Verträglichkeit mit der Umgebung wird dennoch gemäß den bauplanungsrechtlichen Vorgaben gesehen, weshalb ein Einfügen in die Umgebung aus planerischer Sicht gegeben ist.

2 Maß der baulichen Nutzung

Zur besseren Übersichtlichkeit zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzungen sind für die beiden Teilbereiche des Urbanen Gebietes die Maßregelungen in der folgenden Tabelle dargestellt:

Teilbereich	GRZ	Vollgeschosse	TH	TH _{STAFFEL}
MU 1	Bestandsfestschreibung/ Baukörperfestsetzung/ Anforderungen des Denkmalschutzes			
MU 2	0,4	II + S	7,00	≤ 10,00

Tabelle 1: Maßfestsetzungen

Generell wurde in der Änderungsplanung das System der Maßregelungen übernommen aus der Ursprungsplanung C25. Es wurde lediglich auf die beiden neu definierten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 übertragen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die aus der Ursprungsplanung C25 übertragenen Baugrenzen definiert. Es erfolgten keine Änderungen.

4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Regelung wurde aus der Ursprungsplanung übernommen.

5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ wurde aus der Ursprungsplanung C25 übernommen. Es handelt sich dabei um einen Durchgang durch das bestehende Gebäude, der gewährleisten soll, dass eine stärkere Vernetzung des alten Stadtgebietes mit dem Wohnpark erfolgt und das langgestreckte Gebäude keine Umwege für Fußgänger verursacht. Es zählt zum östlich angrenzenden Quartiersplatz und behält daher diese entsprechende Zweckbestimmung weiterhin auch in der Änderungsplanung bei.

6 Gehrechte

Im Bereich des Durchgangs ist ein Gehrecht festgesetzt. Dieses wurde zur Klarstellung und Sicherung der Durchgangsfunktion aufgenommen. Es dient der Durchwegung des Gebäudes zwischen dem kleinen Quartiersplatz an der Heinrich-Diehl-Straße und der Hartmannstraße.

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 den Regelungsbereich übertragen, der durch die Änderungsplanung berührt wird. 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 Zuordnungsregelung für Ausgleichsmaßnahmen) angepasst.

Teil C Abwägung / Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Änderung der Nutzungsart führt ausschließlich zur Zulässigkeit nicht störender Nicht-Wohnnutzungen und beinhaltet keine Erhöhung der Nutzungsdichte. Mit der Einführung des Urbanen Gebietes in die Regelungssystematik des Quartiers am Ebenberg wird eine Nutzungsmöglichkeit geschaffen, die eine flexible Ausnutzung der Gebäude und Grundstücke ermöglicht. Da der Nutzungsmix zwischen Wohnen und Gewerbe ungleichmäßig sein kann,

entsteht keine Bevorzugung eines Nutzers, der früher in die Realisierung seines Vorhabens geht. Im Gesamtzusammenhang mit dem Quartier dient die Implementierung des MU der Anpassung an die Bedürfnisse im Gebiet und in der Umgebung. Von im Gegensatz zum geltenden Planungsrecht spürbaren Auswirkungen durch Verkehr oder Lärm ist nicht auszugehen.

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 2. Teiländerung umgesetzt.

Im Beteiligungsverfahren ergingen Stellungnahmen, die hingegen nicht zu Änderungen an der Planung führten. Hinweise im Bebauungsplan wurden ergänzt oder modifiziert. Die Festsetzungen bedurften keiner Korrektur oder Änderung.

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 zweiten Teiländerung des Bebauungsplans C25 ergibt sich für die einzelnen Flächennutzungen die nachfolgende Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Nutzungsteil	Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		3.916	100,00
Bauflächen	MU gesamt	3.810	97,3
	<i>Davon überbaubare Fläche</i>	<i>2.407</i>	<i>63,2</i>
Verkehrsflächen	Quartiersplatz	106	2,7