

STADT LANDAU I. D. PFALZ

## **12. Teiländerung des FNP 2010 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“**

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB

---

SYNOPSIS VOM NOVEMBER 2011

ZUR

ZWEITEN ENTWURFSFASSUNG VOM SEPTEMBER 2011

---

## Vorbemerkung

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

gingen keine Stellungnahmen ein:

Verband Region Rhein Neckar  
SGD Süd, Ref. 31  
SGD Süd, Ref. 42  
Bundeseisenbahnvermögen  
Geo X GmbH  
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland  
Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie  
NaturFreunde Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.  
NABU Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.

war lt. Antwortschreiben keine Stellungnahme erforderlich:

RVS  
DB Services Immobilien GmbH  
Brand- und Katastrophenschutz  
Feuerwehr Landau  
DBU Naturerbe GmbH  
Landes-Aktions-Gemeinschaft  
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau  
Jugendamt  
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung  
Energie Südwest Netz GmbH  
Polizeiinspektion  
SGD Süd, Gewerbeaufsicht  
Palatina GmbH GeoCon GmbH & Co.  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Einzelhandelsverband



LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR 12. TEILÄNDERUNG DES FNP „KONVERSION LANDAU SÜD / LANDESGARTENSCHAU“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>Konkrete Planungen der Eigentümerinnen liegen bisher nicht vor, wir empfehlen Ihnen trotzdem, sich mit der Fa. geox GmbH und der Palatina GeoCon GmbH in Verbindung zu setzen.</p> <p><b><u>Boden und Baugrund:</u></b> Allgemein: Keine Einwände <b>Mineralische Rohstoffe:</b> Keine Einwände <b>Radonprognose:</b> Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.</p>	<p>aber keine Einwände vorgetragen.</p> <p>Bezüglich der Planungen im Bereich des Wohnparks ‚Am Ebenberg‘ hat es Abstimmungsgespräche mit der Firma Geox gegeben. Die Betriebsgenehmigung der Anlage unterliegt dem Bergrecht und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><b>Radonprognose:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Thema Radon wurden Hinweise und Erläuterungen in die Begründung zum Bebauungsplan C25 aufgenommen, die auf den geschilderten Sachverhalt hinweisen. Eine Änderung der FNP-Teiländerung wird daher nicht erforderlich.</p>	./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR 12. TEILÄNDERUNG DES FNP „KONVERSION LANDAU SÜD / LANDESGARTENSCHAU“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
4	Cbf Südpfalz e. V. Münchener Straße 5 76829 Landau	<p>Schreiben vom 11. November 2011</p> <p>hinsichtlich der geplanten Änderungen sehen wir die Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung durch die textlichen Festsetzungen gegeben. Daher ist für diesen Teil eine Stellungnahme entbehrlich.</p> <p>Umwandlung G4 in WA, WA2a. Hinsichtlich der Nutzung bzw. Umwidmung zur Wohngebäudebebauung (Mehrfamilienhäuser) möchten wir anregen, auf die Bauherren einzuwirken, barrierefreie Wohnungen zu erstellen, evtl. auch über die Anforderungen der LBauO hinaus, und auf die Gewährung von Ausnahmegenehmigungen zu verzichten, da in Landau barrierefreier Wohnraum dringend benötigt wird. Durch die Topografie (ebene Lage) und die geplante Autofreiheit/-armut ist das gesamte Kasernengelände für Menschen mit körperlichen Einschränkungen ideal, wenn dann auch das Wohnumfeld und die Infrastruktur stimmt.</p> <p>G1 Wasserbecken. Die Gestaltung als ein großes rechteckiges Wasserbecken erscheint auf den ersten Blick vielleicht etwas langweilig. Eventuell könnte man die Wasserfläche in Form eines mäandernden Flusslaufes von Nord nach Süd anlegen. Dadurch wäre das Thema Wasser erlebbarer gestaltet.</p> <p>Sportcampus. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen begrüßen wir grundsätzlich. Wir möchten ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer Rollsporthalle nebst Sanitäreinrichtungen und Abstellräumen hinweisen. Hier möchten wir auch nochmals unser Interesse bekunden, neben anderen Rollsportvereinen, einen geeigneten Übungsraum für unsere überaus aktive und weit über die Grenzen der Stadt hinaus bekannte Rollstuhltanzgruppe zu erhalten.</p>	<p>Die Anforderungen an eine Barrierefreiheit in Wohnungen obliegen nicht dem Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung.</p> <p>Nicht dem Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung.</p> <p>Nicht dem Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung.</p>	./.	<p>Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.</p> <p>Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.</p> <p>Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.</p>

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR 12. TEILÄNDERUNG DES FNP „KONVERSION LANDAU SÜD / LANDESGARTENSCHAU“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>Umnutzung MI 1b. Hier muss ich nach wie vor Unverständnis bekunden. Es ist sicherlich kein Geheimnis, dass diese Fläche ursprünglich angedacht war, das cbf Clubhaus und die sozialen Dienste dort anzusiedeln. Bei einem Besprechungstermin im Bauamt wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich zu erwartender Lärmbelastigung durch unseren 1x wöchentlich stattfindenden offenen Treff, hauptsächlich durch die dann stattfindenden 2 – 3 Fahrzeugbewegungen nach 22.00 Uhr, dort nur unter Anbringung teurer Lärmschutzmaßnahmen und erheblicher Nutzungseinschränkung ein Neubau in Frage käme und wir besser einen anderen Standort ins Auge fassen sollten. Nun soll diese Sondernutzungsfläche in ein Mischgebiet umgewandelt werden, in dem nach Ihrer textlichen Festsetzung nicht nur Gewerbe, sondern auch Beherbergungsbetriebe und Gaststätten, sowie Einzelhandel etc. angesiedelt werden können. Gerade bei den beiden letztgenannten sehe ich wesentlich höhere Lärmbelastigungen, nicht nur in den späten Abendstunden, als durch ein harmloses Clubhaus. Allerdings haben wir gegen die geplante Umnutzung aus fachlicher Sicht keine Einwände vorzubringen, solange die Nutzung von Geschäften, Gaststätten etc. durch mobilitätsbehinderte Menschen möglich ist. Trotzdem bleibt bei uns ein etwas seltsames Gefühl zurück.</p>	<p>Wie hier auch ausgeführt ist die Unterbringung des cbf Clubhauses in einer Gemeinbedarfsfläche im Wohnpark am Ebenberg schalltechnisch auf Bebauungsplanebene untersucht worden, mit dem Ergebnis, dass die insbesondere im Nachtzeitraum stattfindenden Fahrzeugbewegungen zu aufwendigen Lärmschutzmaßnahmen führen würden, welche laut cbf finanziell nicht umgesetzt werden können. Die immissionschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber der umgebenden Wohnnutzung gelten jedoch auch für die zukünftigen Nutzungen im Mischgebiet. Deren Einhaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>	./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.
5	Umweltamt Abt. Landespflege und Umweltplanung	<p>Schreiben vom 4. November 2011</p> <p>Bei der Aufstellung des BP C 25 und zur 12. und 14. Teiländerung des FNP war das Umweltamt beteiligt und eingebunden. Die anerkannten Naturschutzverbände waren im Verfahren ebenfalls mehrfach beteiligt, so dass wir zum 2. Entwurf auf eine erneute Beteiligung der Verband verzichtet haben. In Bezug auf den aktuellen Entwurf haben vom Planungsbüro LAUB einen Vorschlag für eine Erweite-</p>	Nicht Regelungsgehalt der 12. Flächennutzungsplanänderung.	./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR 12. TEILÄNDERUNG DES FNP „KONVERSION LANDAU SÜD / LANDESGARTENSCHAU“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>zung der gebietsexternen Kompensationsmaßnahmen auf dem Ebenberg erhalten. Den vorgesehenen Maßnahmen für die Pflege von Gehölzsukzessionsflächen können wir so zustimmen. Die geplanten Entsiegelungsmaßnahmen im Umfang von ca. 5.000 m<sup>2</sup> sollten jedoch zurückgestellt werden, da ein Einbezug dieser versiegelten Flächen in ein geplantes Wegesystem am Nordrand des Ebenbergs geplant ist. Da diese Entsiegelungsmaßnahmen demnach nicht durchgeführt werden können, sollen als Ersatz die Entbuschungsflächen im NSG Ebenberg ausgeweitet werden.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen auf dem Ebenberg sind dabei im Detail auch noch mit den zuständigen Stellen abzustimmen:</p> <p>Herr Schäfer, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bundesforstbetrieb Rhein-Mosel, Grünbacher Weg 7, 55774 Baumholder und Dr. Christoph Abs, DBU Naturerbe GmbH, Projekt Wald in Not, Godesberger Allee 142 – 148, 53175 Bonn.</p>			
6	Pollichia Bismarckstraße 33 67433 Neustadt	<p>Schreiben vom 4. November 2011</p> <p>Im Wesentlichen haben wir keine Einwände gegen die im Betreff genannten Planungen. Jedoch soll nach unserer Auffassung auf die unter Nr. 4 der geänderten Plandarstellung vorgesehene „Änderung der Grünfläche mit Spielplatz zu Wohnbaufläche“ verzichtet werden. Die Landesgartenschau lebt ganz wesentlich vom „Grün“. Auch ist nicht einzusehen, dass ausgerechnet die Kinder, als die schwächsten Glieder der Gesellschaft, durch den Wegfall des Spielplatzes leiden sollen.</p>	Nicht Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung.	./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.
7	SGD Süd Ref. 41 Friedrich-Ebert-Straße	<p>Schreiben vom 4. November 2011</p> <p>Mit Schreiben vom 20. Oktober 2011 haben Sie dar-</p>	Nicht Regelungsgehalt der 12. Flächennutzungs-	./.	Keine Änderungen

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR 12. TEILÄNDERUNG DES FNP „KONVERSION LANDAU SÜD / LANDESGARTENSCHAU“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	14 67433 Neustadt	<p>über informiert, dass sich nach der ersten Offenlage der o. g. Bauleitplan-Entwurf Planungsinhalte geändert haben und diese eine erneute Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erfordern.</p> <p>Zu den geänderten Planungsinhalten ergeben sich aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung die folgenden Anregungen.</p> <p>Bei den textlichen Festsetzungen wurde unter Ziffer 1.2 der bisherige Begriff „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ durch „Nahversorgungszentrum ersetzt. Es sollte jedoch – wie schon im Schreiben vom 16. März 2011 ausgeführt – bei dem ursprünglichen Begriff bleiben. Auch in der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse vom Februar 2011 ist die Zweckbestimmung für das auszuweisende Sondergebiet als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ bezeichnet.</p> <p>In der Wirkungsanalyse wurde eine städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelvollsortimentmarkt von rund 1.600 bis 1.700 m<sup>2</sup> ermittelt, wobei von einem Anteil der üblichen Randsortimente von 10 bis 15 % ausgegangen wurde.</p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung ergibt sich jedoch eine maximal mögliche Verkaufsfläche von 1.725 m<sup>2</sup> (maximal 1.500 m<sup>2</sup> für das Kernsortiment und maximal 225 m<sup>2</sup> für die Randsortimente).</p> <p>Aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung wird deshalb angeregt, in den textlichen Festsetzungen die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimentmarkts auf 1.700 m<sup>2</sup> festzusetzen.</p>	planänderung.		oder Ergänzungen der Planung erforderlich.