

**STADT LANDAU I. D. PFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN „C 25“**

**„Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“**

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

---

SYNOPSIS VOM NOVEMBER 2011

ZUR

2. ENTWURFSFASSUNG VOM OKTOBER 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.



LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	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>Boden und Baugrund:</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</p>	<p>Gegenstand der Bauleitplanung. Jedoch hat es Abstimmungen über den Flächenbedarf und die Erschließung der Geothermieanlage gegeben. Die diesbezüglichen Ergebnisse der Gespräche wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.</p> <p>Die Kompensationsflächen liegen im Bereich des Erlaubnisfeldes „Herxheimweyher“ der Palatina GmbH GeoCon GmbH &amp; Co. Diese wurden mit Schreiben vom 08.11.2011 angeschrieben, haben aber keine Einwände vorgetragen.</p> <p><b>Radonprognose:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Thema Radon wurden Hinweise und Erläuterungen in die Begründung aufgenommen, die auf den geschilderten Sachverhalt hinweisen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>	<p>./.</p> <p>./.</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 ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>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>			
3	<p>LGS Landau 2014 gGmbH Georg-Friedrich-Dentzel-Straße 1 76829 Landau</p>	<p>Schreiben vom 7. November 2011</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Im Folgenden möchten wir uns im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ äußern.</p> <p><b><u>Begründung und Umweltbericht, Teil 1 Begründung:</u></b> 7 Stellplätze und Nebenanlagen letzter Absatz: Die Darstellung bzgl. Zulässigkeit Stellplätze auf Kleingartenanlage (Grünfläche G 6, Seite 131) ist korrekt. Auf der Seite 136 soll der Stellplatznachweis auf der öffentlichen Parkfläche Eutzinger Straße nachgewiesen werden, dies ist u. E. nicht korrekt und ist ein Widerspruch. Inzwischen haben wir die Stellplätze für die Kleingartenanlage direkt an dieser eingeplant. Somit reduziert sich die Nutzung an der Eutzinger Straße auf öffentliche Stellplätze und die Nutzung für das Gebäude 041.</p> <p><b><u>Textliche Festsetzungen:</u></b> 8 Flächen mit besonderem Nutzungszweck: Inzwischen wurde dem Wunsch der Naturschutzverbände zu einer Fläche am Kohlelager entsprochen. Das Baurecht an dieser Stelle soll über eine Ausnah-</p>	<p><b><u>Begründung und Umweltbericht, Teil 1 Begründung:</u></b></p> <p>Die Begründung wird bezüglich des Stellplatznachweises an der Eutzinger Straße entsprechend angepasst.</p> <p><b><u>Textliche Festsetzungen:</u></b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>+</p> <p>.</p>	<p>Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis ge-</p>

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>megenehmigung erfolgen. Dennoch würden wir vorschlagen, die Zweckbestimmung Naturschutzzentrum in Verbindung mit Aussichtsturm zu belassen.</p> <p>13.8 Grünfläche G 6: Die Streichung „sowie die Nutzung bedingter Stellplätze“ ist u. E. rückgängig zu machen, da diese Nutzung zulässig sein muss.</p> <p>18.1.4 Begrünung der Verkehrsflächen ... Die Bezeichnung „Flächen <u>nördlich</u> der Otto-Kießling-Straße“ ist unklar.</p>	<p>Die Bereitstellung einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen gehört zur verkehrsmäßigen Erschließung der Kleingartenanlage. Eine explizite Festsetzung der Zulässigkeit ist daher nicht erforderlich. Im Punkt 13 der textlichen Festsetzungen wird jedoch klargestellt, dass die Festsetzungen zu den Nebenanlagen nur für öffentliche Grünflächen gilt und dass für die private Grünfläche G6 die Regelungen für Nebenanlagen i.S. des BKleinG (z.B. Stellplätze, Lauben und Fußwege) gelten.</p> <p>Die Festsetzung bezog sich ursprünglich auf die Flächen nördlich der Planstraße S. Durch die Umbenennung der Planstraßen in Hans-Stempel-Straße und die Otto-Kießling-Straße, entstand eine unklare Festsetzung. Die Festsetzung wird mit Richtigstellung des Namens klargestellt: "In den dargestellten Flächen nördlich der Hans-Stempel-Straße ist eine Baumreihe aus mindestens 20 hochstämmigen Laubbäumen gemäß den Pflanzlisten 1A oder 1B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten."</p>	<p></p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>nommen</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden klargestellt.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird klargestellt.</p>
4	IHK Pfalz Postfach 16 20 76806 Landau	<p>Schreiben vom 8. November 2011</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung der im Betreff genannten Unterlagen. In o. g. Angelegenheit nehmen wir wie folgt Stellung. Erfahrungsgemäß zeigt sein ein Zusammenlegen von Wohn- und gewerblicher Nutzung (im vorliegenden Fall im geplanten Sondergebiet) oft als konfliktanfällig. Wir bitten zu bedenken, dass sich Schallüber-</p>	<p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde auch das Sondergebiet mit seinen geplanten Nutzungen untersucht und Schallschutzmaßnahmen für die - lediglich ab dem 1</p>	-	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>tragungen auch über gemeinsame Gebäudeteile ergeben können. Insofern empfehlen wir, die Wohnnutzung höchstens auf eine – zum Gewerbe gehörende – Dienstwohnung zu beschränken.</p> <p>Was die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente im Sondergebiet anbetrifft, so besteht nach Herausnehmen des Drogeriesortimentes die theoretische Wahrscheinlichkeit, dass ein zentrenrelevantes Sortiment auf 225 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt angeboten wird, was für das entsprechende Geschäft in der Innenstadt existenzbedrohlich sein könnte. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir einen textlichen Zusatz aufzunehmen, dass die im Sondergebiet jeweilige Verkaufsfläche eines jeden zentrenrelevanten Sortimentes der Verkaufsfläche in der Innenstadt deutlich unterlegen sein muss.</p>	<p>Obergeschoss an der westlichen - dem Regenrückhaltebecken zugewandten - Gebäudeseite zulässige Wohnfunktion festgesetzt. Eine weitere Einschränkung der Wohnfunktion oder ihr Ausschluss ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Im sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem Kernsortiment von maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Gruppe der Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Backwaren, Fleischwaren und Getränke zulässig. Darüber hinaus sind laut Festsetzung alle übrigen Sortimentsgruppen, wie Drogeriartikel, Schreibwaren, Zeitschriften, Bekleidung etc. auf einer zusätzlichen Verkaufsfläche von maximal 15 % (225 m<sup>2</sup>) unterzubringen, so dass nicht von einer Schädigung des zentralen Versorgungsreichs auszugehen ist, was auch im Rahmen der Städtebaulichen Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gebiet durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund bestätigt wurde. Eine Festsetzung in der hier vorgeschlagenen Form „die im Sondergebiet jeweilige Verkaufsfläche eines jeden zentrenrelevanten Sortimentes muss der Verkaufsfläche in der Innenstadt deutlich unterlegen sein“ ist unbestimmt und wird nicht in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	-	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.
5	Einzelhandelsverband Festplatzstraße 8 67433 Neustadt	<p>Schreiben vom 9. November 2011</p> <p>Zunächst vielen Dank für die Fristverlängerung zum 9. November 2011.</p> <p>Wir haben Ihr Schreiben nebst den uns übermittelten Daten vom 20. Oktober 2011 überprüft.</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Teiländerungen keine Bedenken.</p> <p>Allerdings ergibt sich für uns ein Beurteilungsprob-</p>	Aus der Zweckbestimmung eines Sondergebietes		

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>lem auf Seite 7 des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ Textliche Festsetzung unter Punkt 1.2. Hier wurde die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes von „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ in „Nahversorgungszentrum“ geändert.</p> <p>Dieser eröffnet unseres Erachtens eine Festsetzung von innenstadtrelevanten Sortimenten, die unter Umständen zu einer Beeinträchtigung des Innenstadtangebotes führen können.</p> <p>Um hier jedoch eine genaue Beurteilung abgeben zu können, wäre eine Kenntnis der konkreten Planung notwendig.</p>	<p>muss die Entwicklungsrichtung des Gebietes eindeutig zu erkennen sein. Aufgrund der Tatsache, dass im Sondergebiet ergänzend auch Wohnen zugelassen werden soll, wurde die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes von „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ in „Nahversorgungszentrum“ geändert, um der geplanten Funktionsvielfalt in diesem Bereich des Quartiers Rechnung zu tragen.</p> <p>Bis auf die Wohnnutzung ist keine weitere Änderung des Katalogs der zulässigen Nutzungen erfolgt, so dass laut textlichen Festsetzungen ein Kernsortiment von Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Backwaren, Fleischwaren und Getränke auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig ist. Alle übrigen Sortimentsgruppen, wie Drogerieartikel, Schreibwaren, Zeitschriften, Bekleidung etc. sind auf einer zusätzlichen Verkaufsfläche von maximal 15 % (225 m<sup>2</sup>) unterzubringen, so dass nicht von einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs auszugehen ist. Dies wurde auch im Rahmen der Städtebaulichen Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gebiet durch das Büro Junker und Kruse im Februar 2011 bestätigt.</p> <p>Für das konkrete Vorhaben wird eine raumordnerische Prüfung durchgeführt, im Rahmen derer auch der Einzelhandelsverband erneut beteiligt wird.</p>	<p>./.</p> <p>./.</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 ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
6	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 hin-</p>	<p>Die Stadt Landau achtet standardmäßig beim Ausbau öffentlicher Gebäude auf eine entsprechend schwellen- und barrierefreie Planung und Umsetzung. Die Gestaltung privater Wohngebäude und deren Ausgestaltung können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Sie obliegen der Ausbauplanung der einzelnen Grundstücksbesitzer. Jedoch wird ein entsprechender Hinweis in die Verträge zum Grundstücksverkauf aufgenommen.</p> <p>Die Anlage des rechteckigen Wasserbeckens ist Bestandteil des Siegerentwurfs für den offenen Landschaftsarchitektenwettbewerb, dessen Grundzüge der weiteren Bebauungsplanung zugrunde gelegt wurden. An der Planung in dieser Form wird daher festgehalten. Der beschlossene landschaftsarchitektonische Vorentwurf sieht eine gestaltete Wasserfläche vor. Die Fläche, welche im B-Plan ausgewiesen wird, stellt nur den Bereich dar, in dem das Wasserbecken zulässig ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.
				./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.
				./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>weisen. 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>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 Lärmbelästigung 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 Lärmbelästigungen, 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 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 immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber der umgebenden Wohnnutzung gelten auch für die zukünftigen Nutzungen im Mischgebiet. Deren Einhaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>	./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.
7	Umweltamt Abt. Landespflege und Umweltplanung	Schreiben vom 4. November 2011  Bei der Aufstellung des BP C 25 und zur 12. und 14.			

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>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.</p> <p>In Bezug auf den aktuellen Entwurf haben vom Planungsbüro LAUB einen Vorschlag für eine Erweiterung 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 m² 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>	<p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird die externe Kompensationsmaßnahme M2ex als Pflege von Magerwiesen auf dem Ebenberg beschrieben; die genaue Art der Umsetzung z.B. Entsiegelungsmaßnahmen werden hier nicht genannt. Jedoch ist darauf zu verweisen, dass Details zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des noch abzuschließenden Vertrages zwischen Stadt und DBU geklärt werden können.</p>	./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.
8	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,</p>	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Wegfall des Spielplatzes ein Problem darstellt, da die Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ / „Kinderspielplatz“ festgesetzt wurde und zudem in den Grünflächen G2, G3, G4, G5, G7 und G8 ebenfalls Spielplätze zulässig sind.</p>	./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		dass ausgerechnet die Kinder, als die schwächsten Glieder der Gesellschaft, durch den Wegfall des Spielplatzes leiden sollen.			
9	SGD Süd Ref. 41 Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt	<p>Schreiben vom 4. November 2011</p> <p>Mit Schreiben vom 20. Oktober 2011 haben Sie darüber 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 der Zweckbestimmung eines Sondergebietes muss die Entwicklungsrichtung des Gebietes eindeutig zu erkennen sein. Aufgrund der Tatsache, dass im Sondergebiet ergänzend auch Wohnen zugelassen werden soll, wurde die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes von „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ in „Nahversorgungszentrum“ geändert, um der geplanten Funktionsvielfalt in diesem Bereich des Quartiers Rechnung zu tragen.</p> <p>Nimmt man die Ergebnisse der städtebaulichen Wirkungsanalyse und berechnet die maximal mögliche Verkaufsfläche für Randsortimente (15% von 1.700 m<sup>2</sup>), käme man auf eine Verkaufsfläche von 255 m<sup>2</sup>, die nach der im Bebauungsplan vorgenommenen textlichen Festsetzung für das Sondergebiet defacto nicht erreicht werden könnte. In den textlichen Festsetzungen werden 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel angesetzt und für die Randsortimente 15% von diesen 1.500 m<sup>2</sup> - also max. 225 m<sup>2</sup> - defi-</p>	-	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		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.	niert. Es ist daher grundsätzlich davon auszugehen, dass es in Folge der getroffenen Festsetzung bezüglich der Randsortimente nicht zu einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs kommen würde. Da jedoch in der Städtebaulichen Wirkungsanalyse die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.700 m <sup>2</sup> angegeben wurde, erfolgt eine Klarstellung der textlichen Festsetzungen dahingehend, dass die maximal mögliche Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter auf 1.700 m <sup>2</sup> begrenzt wird.	+	Zu Klarstellung der bestehenden textlichen Festsetzungen für das Sondergebiet wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.700 m <sup>2</sup> aufgenommen.
10	Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung	<p>Schreiben vom 18. November 2011</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplanes C 25 Bezüglich der Änderungen im Bebauungsplan C25 gibt es folgende Anmerkungen:</p> <p><u>Gebäudehöhe:</u> Es gibt Differenzen zwischen der Nutzungsschablone (NVZ) in der Legende und den Festsetzungen für das NVZ auf dem Plan.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u> Im Bereich MI1a wäre die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ebenfalls denkbar, als Konsequenz aus der Änderung der Festsetzung für den Bereich WA5.</p> <p>Das in der Grünfläche festgesetzte Wasserbecken sollte zur besseren Verständlichkeit auch im Teil A dargestellt/festgesetzt werden.</p>	<p>Die Nutzungsschablone in der Legende wird angepasst.</p> <p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im MI1a ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Bestandsgebäude am Quartierplatz handelt, ist eine Einzelfallbeurteilung einer Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes durch die Stadt Landau vor dem Hintergrund der städtebaulichen Bedeutung dieses Bereichs als Nahtstelle zwischen Südstadt und Wohnpark am Ebenberg gewünscht.</p> <p>Das Wasserbecken ist Teil des Konzeptes für die Landesgartenschau und bereits textlich festgesetzt. Eine Anpassung der Planzeichnung wird nicht vor-</p>	<p>+</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Die Legende der Planzeichnung wird angepasst.</p> <p>Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.</p> <p>Die Planzeichnung wird nicht angepasst.</p>

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p><u>Denkmalschutz:</u> Auf S. 107 ist folgender Satz zu streichen: „Eine entsprechende Rechtsverordnung ist in Vorbereitung“</p>	<p>genommen. Da es sich um eine Ausstellungsfläche der LGS handelt und auf eine Ausdifferenzierung der Anlagen verzichtet wurde, wird auch das Wasserbecken nicht dargestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Es handelt sich um den - im Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe des Landes Rheinland-Pfalz (Stand 14. Juni 2010) mittlerweile als Denkmalzone verzeichneten - Bereich „Cornichonstraße, Ehem. Artilleriekaserne (Estienne-Foch)“. Dieser Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits entsprechend angeführt. Der hier angeführte Satz kann daher entfallen.</p>	+	Die Begründung wird angepasst.
11	Stadtbauamt Abteilung Bauordnung	<p>Schreiben vom 18. November 2011</p> <p>Zu dem 2. Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ vom 05.10.2011 nehmen wir wie nachfolgend aufgeführt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die öffentliche Zufahrtsstraße zu dem Sportgelände im Bereich des ehemaligen Kohlenlagers der französischen Streitkräfte ist für den zu erwartenden Fahrzeugverkehr ausreichend breit zu bemessen, was noch mit der Straßenbauabteilung abzustimmen ist.</li> <li>2. Durch die Benutzung des geplanten öffentlichen Parkplatzes östlich des ehemaligen Stabsgebäudes der französischen Streitkräfte durch die max. zulässigen Immissionsgrenzwerte für das westlich angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden, was noch schallschutztechnisch zu prüfen ist.</li> <li>3. Der östlich des ehemaligen Stabsgebäudes der französischen Streitkräfte geplante Parkplatz soll nach dem neuen Entwurf des Bebauungsplanes C</li> </ol>	<p>Zu 1. Die Zufahrtsstraße zum Sportgelände ist mit 5,0 m dimensioniert. Dies ermöglicht den Begegnungsverkehr Lkw / Pkw bei einer verminderten Geschwindigkeit von 40 km/h und ist damit ausreichend dimensioniert.</p> <p>2. Der Standort der genannten Stellplatzanlage wurde im Rahmen des erarbeiteten Schallschutzkonzeptes zum B-Plan betrachtet und seine schallschutztechnische Verträglichkeit gem. 16.BImSchV gegenüber den schutzwürdigen Wohnnutzungen bestätigt.</p> <p>3. Über eine Ablösevereinbarung ist faktisch eine entsprechende Nutzung der Stellplätze möglich.</p>	./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.
				./.	Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.

LFD. NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 25 KONVERSION LANDAU SÜD“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>25 als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen werden. Die Nutzung der dortigen PKW-Stellplätze als notwendige PKW-Stellplätze für bestimmte Bauvorhaben ist in diesem Falle nicht möglich.</p> <p>4. Zu dem geplanten Aussichtsturm ist nur ein fußläufiger Zugang möglich, da hier keine Zufahrtsstraße vorgesehen ist.</p> <p>5. Hinsichtlich dem geplanten öffentlichen Kinderspielplatz im Bereich der im Bebauungsplanentwurf C 25 dargestellten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) nördlich des mit Nummer 041 bezeichneten Gebäudes verweisen wir auf unser Schreiben an die Planungsgruppe A 24 Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH vom 04.11.2011, das in Fotokopie beigefügt ist.</p> <p>6. Auf unsere bisherigen Stellungnahmen zu den vorherigen Bebauungsplanentwürfen nehmen wir Bezug.</p> <p>Das unter Pkr. 5 erwähnte Schreiben liegt vor und ist der Verfahrensakte beigefügt.</p>	<p>4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Die hierin enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht das Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>./.</p> <p>./.</p>	<p>derlich.</p> <p>Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.</p> <p>Keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.</p>