

---

Stadt Landau in der Pfalz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C29 A - Studentenwohnen“  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

---

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 13.12.2011  
zur  
Entwurfssfassung vom September 2011

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie benachbarten Gemeinden gingen keine Stellungnahmen ein:

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum - Rheinpfalz
2. Handwerkskammer der Pfalz
3. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
4. Jüdische Kultusgemeinde der Rheinpfalz
5. Katholische Gesamtkirchengemeinde und Pfarrverband Landau
6. Neuapostolische Kirche in Rheinland-Pfalz
7. Protestantisches Gemeindeamt Landau
8. Zeugen Jehovas Landau
9. Kreisverwaltung Bad Dürkheim
10. Verbandsgemeinde Annweiler
11. Verbandsgemeinde Hauenstein
12. Verbandsgemeinde Lambrecht
13. Verbandsgemeinde Landau-Land

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie benachbarten Gemeinden war keine Stellungnahme erforderlich bzw. wurden keine Einwände vorgetragen:

1. Creos Deutschland GmbH
2. Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH
3. GDKE Rheinland Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege
4. SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
5. Vermessungs- und Katasteramt Landau / Pfalz
6. Pfalzwerke AG, Netzservice Regionalnetz
7. Verbandsgemeinde Edenkoben
8. Verbandsgemeinde Herxheim
9. Verbandsgemeinde Offenbach / Queich
10. Kreisverwaltung Südwestpfalz
11. Kreisverwaltung Südliche Weinstraße

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNG-ERGEBNIS
1	Wintershall Holding AG Postfach 12 65 49403 Barnstorf	<p><u>Schreiben vom 27.09.2011</u></p> <p>...wie dem Amtsblatt Nr. 42/2011 zu entnehmen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.06.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „C 29 A - Studentenwohnen“ beschlossen.</p> <p>Bereits im Vorfeld möchten wir darauf hinweisen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke, stehenden bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Landau-West III“ der von Rautenkrantz Exploration und Produktion GmbH &amp; Co. KG, Celle, liegt. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.</p> <p>Wir bitten Sie, <b>nachträglich</b> einen entsprechenden Hinweis auf das Bewilligungsfeld in den textlichen Teil des aufzustellenden Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter unserer Betriebsführung befinden sich hier nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme der Wintershall Holding AG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die abgegebenen Hinweise werden aufgegriffen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans wird hierdurch nicht berührt, da die Ergänzungen keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich hinweisende bzw. klarstellende Bedeutung haben. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung kann daher abgesehen werden.</p>	+	Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.
2	EnergieSüdwest Netz GmbH Industriestraße 18 76829 Landau / Pfalz	<p><u>Schreiben vom 11.10.2011</u></p> <p>In der Fläche der geplanten Bebauung liegen keine Versorgungsleitungen der EnergieSüdwest. Die geplanten Häuser können an die Versorgungsnetze Strom/Gas/Wasser angeschlossen werden.</p> <p>Wir bitten um frühzeitige Abstimmung der Leitungstrassen für die Anschlüsse.</p>	Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise auf eine frühzeitige Abstimmung der Leitungstrassen.	-	Änderungen sind nicht erforderlich.
3	GDKE Rheinland Pfalz Direktion Landesarchäologie Referat Erdgeschichte Große Langgasse 29 55116 Mainz	<p><u>Schreiben vom 28.09.2011</u></p> <p>... wir haben Ihr o. a. Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus der Sicht des Referats Erdgeschichte bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Gesonderte Stellungnahmen der Direktionen Landesarchäologie und Landesdenkmalpflege bleiben vorbehalten und sind gesondert einzuholen.</p>	Eine Beteiligung der Direktionen Landesarchäologie und Landesdenkmalpflege fand separat statt.	-	Änderungen sind nicht erforderlich.
4	LBM Speyer Projektmanagement Neubau Pirmasenser Straße 17 66994 Dahn	<p><u>Schreiben vom 06.10.2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des TÖB werden nicht berührt</li> <li>- Beteiligung des ebenfalls zuständigen LBM Speyer in jedem Fall erforderlich</li> </ul>	Eine Beteiligung des LBM Speyer fand separat statt.	-	Änderungen sind nicht erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
5	LBM Speyer St. Guido Straße 17 67346 Speyer	<p><u>Schreiben vom 20.10.2011</u></p> <p>... das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes, ca. 45m von der L 512 entfernt. Die Erschließung soll über bestehende Stadtstraßen erfolgen, laut Verkehrsgutachten sind die Leistungsfähigkeiten der entsprechenden Knotenpunkte gewährleistet.</p> <p>Bei diesem Sachverhalt bestehen von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Die B 10, die ca. 600 m nördlich des Gebietes verläuft, wurde jedoch nicht in die Schalltechnische Untersuchung mit einbezogen.</p> <p>Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass auch hier die Stadt Landau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowieso zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 10 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Das oben ausgeführte gilt auch für den Ausbau der B 10.</p>	<p>Der LBM Speyer erhebt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, er weist jedoch auf mögliche Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch die in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigte Bundesstraße B10 hin, welche in rund 600 Meter Entfernung nördlich des Plangebiets verläuft.</p> <p>Diesbezüglich wurde eine Stellungnahme bei dem mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragten Büro eingeholt. Der Gutachter stellt in diesem Zusammenhang dar, dass „nach den veröffentlichten Ergebnissen der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2007 die Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der B10 bezogen auf den Lärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht-Pegel) weit unter 55 dB(A) liegen. Auch wenn sich die nach EU-Umgebungslärmrichtlinie ermittelten Verkehrslärmbelastungen nicht direkt anhand der nationalen Immissionsgrenz- bzw. Orientierungswerte beurteilen lassen, kann von den Ergebnissen der Lärmkartierung abgeleitet werden, dass die B10 im Plangebiet keine relevanten Verkehrslärmeinwirkungen verursacht.“</p> <p>Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten störempfindlichen Nutzungen vor den Verkehrslärmeinwirkungen der B10 sind damit nicht erforderlich.</p>	-	Änderungen sind nicht erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
6	cbf Südpfalz e.V. Münchner Straße 5 76829 Landau / Pfalz	<p><u>Schreiben vom 19.10.2011</u></p> <p>... wir begrüßen sehr, dass in der Stadt Landau, in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Uni, weitere Studentenwohnungen geschaffen werden. Insofern haben wir gegen den Bebauungsplan an sich keine Einwände. Vermisst haben wir allerdings in der schriftlichen Begründung ein Kapitel über die barrierefreie Nutzung des Geländes und der Wohngebäude, sofern dies Bestandteil eines Bebauungsplan ist/sein sollte. Unter dem Aspekt Soziale Belange sehen wir bereits hier die Möglichkeit, die Barrierefreiheit festzuschreiben. Somit weisen wir vorsorglich darauf hin, dass bei einer Größe von 260 Wohneinheiten Belange behinderter Mitbürger/Studenten nicht einmal ansatzweise berücksichtigt wurden.</p> <p>Sollte dies erst bei der konkreten Bauplanung erforderlich sein, möchten wir bereits jetzt die Genehmigungsbehörde auf die Einhaltung entsprechender gesetzlicher Bestimmungen hinweisen. Sollte es im Ermessen des Bauamtes liegen, eine entsprechende Bauausführung einzufordern, würden wir uns das auch im Interesse behinderter Menschen wünschen.</p> <p>Mit der Bitte um entsprechende Aufklärung über die weitere Vorgehensweise verbleibe ich, mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Stellungnahme des Vereins „cbf Südpfalz“ wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Maßnahmen, die den Belangen und Anforderungen von Menschen mit Behinderungen entsprechen, betreffen insbesondere bauliche Vorkehrungen innerhalb von Gebäuden und/oder die barrierefreie Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen sowie der Außenbereiche im Allgemeinen und sind daher Gegenstand der Baugenehmigung bzw. Bauausführung und werden dort berücksichtigt.</p> <p>Dies wurde dem cbf Südpfalz e.V. seitens der Verwaltung bereits mitgeteilt.</p> <p>Die abgegebenen Hinweise hinsichtlich einer Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden jedoch aufgegriffen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans wird hierdurch nicht berührt, da die Ergänzungen keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich hinweisende bzw. klarstellende Bedeutung haben. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung kann daher abgesehen werden.</p>	+	<p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
7	GDKE Rheinland Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67436 Speyer	<p><u>Schreiben vom 13.10.2011</u></p> <p>... in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.</p> <p>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlichen im Boden vorhanden prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.</li> <li>2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.</li> <li>4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.</li> <li>5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</li> </ol> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, der Generaldirektion Kulturelles Erbe wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die abgegebenen Hinweise sind bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungskarakter“ enthalten. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.</p>	-	<p>Änderungen sind nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNG-ERGEBNIS
8	IHK Pfalz Dienstleistungszentrum Landau Im Grein 5 76829 Landau / Pfalz	<p><u>Schreiben vom 31.10.2011</u></p> <p>... herzlichen Dank für die Zusendung der o.g. Bauunterlagen. In dieser Angelegenheit nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Der Bau weiterer Studentenwohnungen in der Universitätsstadt Landau wird von uns sehr begrüßt. Auch ein zentraler, fußläufiger Standort zwischen den einzelnen Zweigstellen der Landauer Hochschule erscheint uns sinnvoll.</p> <p>Allerdings empfehlen wir, die bisherige Einstufung des Plangebietes zusammen mit dem Gebiet des KFZ-Handels als Mischgebiet in seiner Gesamtheit beizubehalten. Als Begründung führen wir zum einen den nicht unerheblichen Straßenlärm insb. der Neustadter Straße, sowieso PKW-Verkehrs auf dem Plangelände selbst an. Zudem bieten sich neben dem Café / Bäckerei, weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen an, die dem täglichen Bedarf der Studierenden, bzw. der angrenzenden Bewohnern dienen (siehe auch die gewerblichen Nutzungen in der Verlängerung der Thomas-Nast-Straße (Nord-Apotheke, Heißmangel, Zeitschriften)).</p>	<p>Zu den Anregungen der IHK Pfalz wird wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Das Vorhandensein des Verkehrslärms insb. der Neustadter Straße allein rechtfertigt nicht die Ausweisung eines Mischgebiets. Dies richtet sich nach der Art der Nutzung, die dort realisiert werden soll, sowie in diesem Zusammenhang nach dem Planungswillen der Stadt Landau. Gemäß der gefestigten Rechtsprechung wäre zudem eine Ausweisung als Mischgebiet fehlerhaft, da die Wohnnutzung im Plangebiet eindeutig überwiegen soll.</p> <p>Des Weiteren wurde in einer schalltechnischen Untersuchung dargelegt, dass durch den angrenzenden KFZ-Handel sowie durch den PKW-Verkehr auf dem Plangelände keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Straßenverkehr wird durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen.</p> <p>Die Realisierung von weiteren nicht störenden gewerblichen Nutzungen am vorgesehenen Standort ist seitens des Investors derzeit nicht vorgesehen, aufgrund der getroffenen textlichen Festsetzungen im Plangebiet jedoch möglich.</p>	-	Den Anregungen der IHK Pfalz wird nicht gefolgt. An der bestehenden Planung wird festgehalten.
9	SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt / Weinstraße	<p><u>Schreiben vom 25.10.2011</u></p> <p>... die Stadt Landau in der Pfalz beabsichtigt, mit dem o.g. Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Das im nördlichen Stadtgebiet gelegene Plangebiet umfasst ca. 7.500 m<sup>2</sup> und wurde bislang gewerblich genutzt. Mit dem Vorhaben ist die Errichtung von Studentenapartments sowie eventuell einer Bäckerei / einem Café sowie weiterem Kleingewerbe vorgesehen.</p> <p>Der seit dem 27.01.2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Vorgesehen ist daher, den Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>	<p>Die Stellungnahme der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen, Bedenken gegen den Bebauungsplan werden nicht erhoben.</p> <p>Da in der rheinland-pfälzischen Erfassungsplattform RAUM+ Monitor das Plangebiet teilweise als Nr. 13 der Innenentwicklungspotentiale der Stadt Landau erfasst wird, wird das Stadtplanungsamt diesbezüglich nach Satzungsbeschluss eine Aktualisierung veranlassen.</p>	-	Änderungen sind nicht erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Der seit dem 05.04.2004 verbindliche Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz weist für den Bereich des Plangebietes eine Siedlungsfläche Wohnen im Bestand aus.</p> <p>Mit dem Blick auf das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) ist festzustellen, dass die Planung der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gibt. Das Vorhaben entspricht insoweit Z 31 des LEP IV, das seit dem 25.11.2008 rechtskräftig ist.</p> <p>Mit der Z 31 wird aber auch das Flächenmanagement zur Reduzierung der quantitativen Flächenneuanspruchnahme angesprochen. Nach der erfolgten Überführung des Modellprojektes RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010 in die neue landeseigene Erfassungsplattform RAUM+ Monitor steht Ihnen hierzu ein kostenfreies Instrument zur Verfügung. Da das Plangebiet teilweise als Nr. 13 der Innenentwicklungspotentiale erfasst ist, weise ich darauf hin, dass nach der planungsrechtlichen Sicherung des Baugebietes das ausgewiesene Bauflächenpotential aktualisiert werden sollte.</p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan C 29A „Studentenwohnen“ bestehen aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.</p>			
10	<p>Stadtverwaltung Landau Umweltamt 350 - Landespflege und Umweltplanung Marktstraße 50 76829 Landau / Pfalz</p>	<p><u>Schreiben vom 28.09.2011</u></p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bebauten Innenbereichs im Stadtgebiet der Stadt Landau. Die reale Nutzung besteht nahezu flächendeckend aus versiegelten Flächen mit gewerblicher Nutzung (Gebäude, PKW-Stellplätze). Grünstrukturen finden sich lediglich als kleinere Gebüschgruppen, einer Linde und eines Grünstreifens entlang der August-Croissant-Straße.</p> <p>Diese Flächen sind durch die stark isolierte Lage ohne besondere landespflegerische Bedeutung. Schutzgebietsausweisungen oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden.</p> <p>In der Neuplanung werden die Außenanlagen der Gebäude eingegrünt und die neuen Parkplätze mit Bäumen überstellt, so dass auf jeden Fall mehr offene Boden- bzw. Versickerungsflächen und mehr Grünflächen als im heutigen Bestand entstehen werden.</p> <p><u>Das Umweltamt kommt zu dem Ergebnis:</u> Belange des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gem. BNatSchG sind nicht betroffen. Von einer Mitwirkung der Umweltverbände kann deshalb abgesehen werden. 7 CD's gehen zu unserer Entlastung zurück an 610, eine CD verbleibt bei 350.</p>	<p>Das Umweltamt, Abt. Landespflege und Umweltplanung erhebt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	-	<p>Änderungen sind nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
11	Polizeipräsidium Rheinpfalz Polizeiinspektion Landau - SB Verkehr Westring 23 - 25 76829 Landau / Pfalz	<u>Schreiben vom 02.11.2011</u> <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in Abwägung nicht überwunden werden können. a) Einwendungen: Die Leistungsfähigkeit ist zwar aufgrund des Gutachtens gegeben, dennoch möchten wir auf zwei Punkte am KP1 (Neustadterstr. / August-Croissant-Str.) hinweisen! 1) die Grünpfeilregelung ist zu überdenken, da in diesem Bereich mit mehr Fußgänger und Radfahrer zu rechnen ist 2) das Durchfahrtsverbot in die Boelkestr. (VZ 250, Anlieger frei) wird stärker missachtet durch den aufkommenden Verkehr der Studenten; schon jetzt gibt es von den Anwohnern Kritik über die Missachtung des Durchfahrtsverbotes - Überlegung anstellen ob durchgängige Einbahnstraßenregelung oder verkürzt bis zur Kapitän-Lehmann-Straße  Es fehlen auch die Aussagen über die Anzahl von Kundenparkplätzen für die geplante Bäckerei.	Zu den Einwendungen der Polizeiinspektion Landau wird wie folgt Stellung genommen: 1. Keine der abgegebenen Stellungnahmen stellt eine Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen im Sinne des BauGB dar. 2. Die unter 1) und 2) dargelegten Bedenken, hinsichtlich der Grünpfeilregelung an der Kreuzung „Neustadter Straße / August-Croissant-Straße“ sowie einer möglichen vermehrten Missachtung des Durchfahrtsverbotes in die Boelkestraße werden im Anschluss an die Umsetzung der Maßnahme seitens der Verwaltung geprüft. Zudem können die dargelegten Probleme innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanung nicht bewältigt werden, da zum einen die Regelungstatbestände außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegen und zum anderen das BauGB hierfür keine Ermächtigungsgrundlage besitzt. 3. Die der Planung zugrunde liegende Stellplatzkonzeption sieht bereits vier Stellplätze mehr vor, als bei einer reinen Studentenwohnheimnutzung gemäß Stellplatzschlüssel erforderlich wäre. Im Falle eines seitens des Investors derzeit nur optional vorgesehen gewerblichen Nutzung (wie z.B. eine Bäckerei / Café) von Räumlichkeiten in den geplanten Gebäuden können weitere Stellplätze der gewerblichen Nutzung zugeordnet werden, da durch eine solche Maßnahme sich weniger Wohneinheiten entwickeln lassen. Die tatsächlich erforderliche Stellplatzanzahl kann derzeit noch nicht beziffert werden und richtet sich des Weiteren nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz und ist in der Baugenehmigung entsprechend nachzuweisen.	/	Änderungen sind nicht erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
12	Stadtverwaltung Landau Stadtbauamt 630 - Untere Bauaufsichtsbehörde Königsstraße 21 76829 Landau / Pfalz	<p>Schreiben vom 27.10.2011</p> <p><u>Zu Ziffer 3 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:</u></p> <p>Nach der Rechtsprechung des OVG RP sind Hecken keine Einfriedungen. Die getroffenen Festsetzungen sind entsprechend zu ändern. Vor dem Hintergrund bestehender Einfriedungen und einem evtl. entstehenden Bedarf, halten wir ein gänzlich Einfriedungsverbot für zu restriktiv.</p> <p><u>Zu Ziffer 4 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:</u></p> <p>Vor dem Hintergrund der zulässigen Nutzungen sollten die Möglichkeit für die Art und die Größe der Werbeanlagen großzügiger gestaltet sein.</p>	<p>Zu den Anregungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das von der Unteren Bauaufsichtsbehörde angeführte Urteil des OVG Koblenz vom 15.06.2004 (Az.: 8 A 10464/04) bezieht sich Einfriedungen im Sinne des § 8 Abs. 8 S. 3 LBauO. Entgegen der Darstellung der Unteren Bauaufsichtsbehörde stellt, nach der gefestigten Rechtsprechung, auch eine Hecke eine Einfriedung (d.h. vollständige oder teilweise räumliche Abgrenzung eines Grundstückes) dar. Mit Ausnahme von Hecken werden jedoch alle anderen Arten von Einfriedungen rechtlich als bauliche Anlagen eingestuft (siehe hierzu auch § 12 Abs. 2 LBauO). In diesem Zusammenhang ist es einer Kommune in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 3 durchaus möglich auch für Hecken Festsetzungen bezüglich Art, Gestaltung und Höhe zu treffen.</li> <li>2. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen zum einen den städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen der Stadt Landau für das Plangebiet sowie dessen Umgebung. Zum anderen wurden diese im Einvernehmen zwischen Stadtplanungsamt und Investor getroffen, so dass kein Änderungsbedarf gesehen wird.</li> <li>3. Die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen sind mit dem Investor abgestimmt und entsprechen zudem den in der Stadt Landau gebräuchlichen Festsetzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Ein Änderungsbedarf wird nicht gesehen.</li> </ol>	-	<p>Den Anregungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird nicht gefolgt. An der bestehenden Planung wird festgehalten.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
13	Stadtverwaltung Landau Brand- und Katastrophenschutz Haardtstraße 4 76829 Landau / Pfalz	<p><u>Schreiben vom 26.10.2011</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>a) Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben</li> <li>- Zufahrts- und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeug herstellen</li> <li>- Löschwasser gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW</li> <li>- Überflurhydranten nach DIN 3222 empfohlen</li> </ul>	<p>Zu den Einwendungen des Brand- und Katastrophenschutzes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Die Spiegelstriche eins und vier stellen keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen im Sinne des BauGB dar.</p> <p>Die abgegebenen Hinweise sollten jedoch aufgegriffen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans wird hierdurch nicht berührt, da die Ergänzungen keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich hinweisende bzw. klarstellende Bedeutung haben. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung kann daher abgesehen werden</p> <p>2. Zufahrts- und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge</p> <p>Am 14.11.2011 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Brandschutzbeauftragten der Stadt Landau, Herrn Schumann und dem Investor, vertreten durch Frau Frederking statt, bei dem auch eine Überprüfung der Planung vorgenommen wurde.</p> <p>Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Anpassungen oder Änderungen des Bebauungsplans nicht erforderlich sind.</p> <p>3. Löschwasser</p> <p>Nach Rücksprache mit der EnergieSüdwest Netz GmbH kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h über einen Zeitraum von zwei Stunden aus den im Umfeld vorhandenen Hydranten entnommen werden.</p>	+	<p>Die abgegebenen „Einwendungen“ werden als Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
14	Stadtverwaltung Landau Umweltamt Ordnungs- und Umweltabteilung Königsstraße 21 76829 Landau / Pfalz	<p><u>Schreiben vom 26.10.2011</u></p> <p>Beiliegend die am 30.10.2009 abgegebene Stellungnahme. Diese hat weiterhin aus unserer Sicht Bestand.</p> <p><u>Stellungnahme vom 30.10.2009</u></p> <p>Im Zuge des geplanten Verkaufs des Grundstückes wurden auf diesem zur Wertermittlung Untersuchungen der ungesättigten Bodenzone und der Bausubstanz auf Kontaminationen durchgeführt. Die Untersuchungen konzentrieren sich auf die Bereiche, die aufgrund ihrer Nutzung potentiell von Kontaminationen betroffen sein können.</p> <p>Die Untersuchungen wurden unabhängig auf künftige Nutzungen, sei es Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung durchgeführt.</p> <p>Eine spezielle Untersuchung für Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung gibt es allerdings nicht. Erst bei Auswertung der Ergebnisse der Probenahmen anhand der Schadstoffkonzentrationen (soweit überhaupt vorhanden) Rückschlüsse auf die zukünftige Nutzung des Grundstückes, bzw. die ev. erforderliche Sanierung geschlossen werden.</p> <p>Die von der Grundstückseigentümerin bzw. deren Pächter veranlassten Untersuchungen ergaben, dass überwiegend MKW-, PAK- und BTEX-Gehalte im Boden nachgewiesen wurden, die zwar teilweise den Prüfwert der regionalen Hintergrundkonzentration (oPW1) überschritten, jedoch unterhalb des Prüfwertes lagen, aus dem Nutzungseinschränkungen (Überschreitung oPW2) des Geländes abzuleiten wären.</p> <p>Bis vor kurzen ging man noch davon aus, dass der ehemalige Tankstellenbereich ein größeres Problem darstellen würde und ev. eine Grundwasserunreinigung vorliegen könnte. Bei Voruntersuchungen durch die Ingenieurbüros Intergeo, transgeo und Alstom wurden im Zapfstellenbereich einer ehemaligen Tankstelle Bodenverunreinigungen durch KW und BTEX festgestellt. Aufgrund dieser Belastungen konnte eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Diese Befürchtung konnte jedoch mit dem Gutachten vom 29.1.2008 des Sachverständigenbüros für Altlasten Geo Protect widerlegt werden. In keiner der niedergebrachten Grundwasseressstellen konnten die im Boden nachgewiesenen Schadstoffe KW und BTEX nachgewiesen werden.</p>	<p>Das Umweltamt, Abt. Ordnungs- und Umweltabteilung verweist auf seine Stellungnahme vom 30.10.2009. Zu den dort gemachten Anmerkungen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Bebauungsplan ist darzulegen, dass es sich um einen Altstandort handelt, an dem in Teilbereichen die Prüfwerte der regionalen Hintergrundkonzentration (oPW1) für MKW-, PAK- und BTEX-Gehalte im Boden überschritten werden. Gleichwohl liegen diese Werte unterhalb der Prüfwerte, aus denen sich Nutzungseinschränkungen des Geländes ableiten lassen (Überschreitung der oPW2).</li> <li>2. Da zudem weitere Bodenverunreinigungen durch Zwischennutzungen der letzten Jahre nicht ausgeschlossen werden können, ist in den Bebauungsplan der Hinweis aufzunehmen, dass sämtliche Baumaßnahmen gutachterlich zu begleiten sind. In diesem Zusammenhang wird die Aufnahme der Standardauflagen und Hinweise für Altstandorte nach BBodSchG, LAGA und LAbfWAG in den Bebauungsplan empfohlen.</li> </ol> <p>Die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplanes sollten daher entsprechend der Stellungnahme des Umweltamtes redaktionell angepasst werden.</p> <p>Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans wird hierdurch nicht berührt, da die Ergänzungen keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich hinweisende bzw. klarstellende Bedeutung haben. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung kann daher abgesehen werden.</p>	+	<p>Die abgegebene Stellungnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Da es sich bei dem Grundstück, bei Aufgabe sämtlicher Zwischennutzungen, um einen Altstandort handelt, müssen zukünftige Baumaßnahmen gutachterlich begleitet werden. D.h. bereits hier wird festgestellt, wie saniert werden muss, um die geplante Nutzung verwirklichen zu können.</p> <p>Ob durch die über die letzten Jahre erfolgten Zwischennutzungen weitere Bodenverunreinigungen entstanden sind, lässt sich ohne weitere Erkundungen nicht feststellen. Es erhebt sich allerdings die Frage ob auf dem Grundstück weitere Untersuchungen durchgeführt werden sollte, da, wie oben schon erwähnt bei zukünftigen Baumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung erfolgen muss.</p> <p>Welche Zeit eine Sanierung des Geländes in Anspruch nehmen wird, müsste durch Erstellung eines Sanierungsplanes ermittelt werden. Dieser Sanierungsplan kann jedoch nur von einem Ingenieurbüro erarbeitet werden.</p>			
15	EWL Friedrich-Ebert-Straße 5 76829 Landau / Pfalz	<p>Schreiben vom 27.10.2011</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>sh. Anlagen / Stellungnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verw. Abt.</li> <li>- Abt. Abfallwirtschaft</li> <li>- Abt. Abwasserbeseitigung</li> </ul>	siehe Kommentierung zu den Stellungnahmen der einzelnen Abteilungen (15a, 15b und 15c)	/	/
15a	EWL Abteilung Abwasserbeseitigung Friedrich-Ebert-Straße 5 76829 Landau / Pfalz	<p>Schreiben vom 13.10.2011</p> <p>Folgende Änderungen bitten wir in der Begründung zum Bebauungsplan durchzuführen, neue Bezeichnungen sind unterstrichen:</p> <p>Seite 6 letzter Satz: ...in die bestehende <u>Misch</u>kanalisationen...</p> <p>Seite 10 erster Satz: ...in der August-Croissant-Straße (<u>Mischwasser</u>) bzw. Neustadter Straße (<u>Mischwasser</u>)...</p> <p>Seite 23 Punkt 8 zweite Satz: ...<u>kann</u> das Baugrundstück an den <u>Mischwasserkanal</u> in der August-Croissant-Straße <u>oder in den Mischwasserkanal in der Neustadter Straße angeschlossen werden</u>.</p> <p>Seite 23 Punkt 8 dritter Satz entfällt</p>	<p>Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL), hier die Abteilung Abwasserbeseitigung, bittet um redaktionelle Korrektur der in der Begründung des Bebauungsplanes verwendeten Typenbezeichnung des vorhandenen Kanalisationssystems.</p> <p>Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans wird hierdurch nicht berührt, da die Korrekturen keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich klarstellende Bedeutung haben. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung kann daher abgesehen werden.</p>	+	<p>Die vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C29 A - STUDENTENWOHNEN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
15b	EWL Verwaltungsabteilung Friedrich-Ebert-Straße 5 76829 Landau / Pfalz	<u>Schreiben vom 29.09.2011</u> Für die Grundstücke, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 29A liegen wird kein Kanalanchlussbeitrag fällig.	Die Stellungnahme des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL), hier der Verwaltungsabteilung, wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.	-	Änderungen sind nicht erforderlich.
15c	EWL Landau Abteilung Abfallentsorgung Friedrich-Ebert-Straße 5 76829 Landau / Pfalz	<u>Schreiben vom 21.10.2011</u> Gem. der aktuellen Abfallwirtschaftssatzung sind die Abfallgefäße an der Grundstückfront zum öffentlichen Straßenraume bereitzustellen. Sollte die Erschließungsstraße in privater Hand verbleiben, wären die Abfallgefäße z.B. an der August-Croissant-Straße bereitzustellen.  Sollte die Erschließungsstraße öffentlich werden bzw. der Volservice für evtl. 1.100 Liter Abfallgefäße erforderlich sein, so sind folgende Anforderungen zu beachten.  Zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung muss gewährleistet sein, dass bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen folgende Voraussetzungen für den Einsatz der vorwiegend verwendeten dreiachsigen Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt werden:  ... – Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „Fahrzeuge“ (GUV-V D 29) der gesetzlichen Unfallversicherung; Fassung vom Januar 1993 – Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „Müllbeseitigung“ (GUV-V C 27) der gesetzlichen Unfallversicherung; Fassung vom 01.01.1993 (Aktualisierte Ausgabe 1999) mit Durchführungsanweisungen – Straßenverkehrsordnung § 35 Abs. 6 (Sonderrechte für Abfallsammelfahrzeuge) – Mitteilungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen, „SicherheitsPartner“ 6/2003 – EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ in der ergänzenden Fassung von 1995, Arbeitsgruppe Straßenentwurf der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Broschüre zur Bauplanung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH  <i>Auf eine Darstellung der in der abgegebenen Stellungnahme textlich formulierten Anforderungen wird verzichtet.</i>	Die Stellungnahme des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL), hier der Abteilung Abfallentsorgung, wird zur Kenntnis genommen.  Der Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sehen vor, dass die grundstücksinterne Erschließung in privater Hand verbleiben soll.  Es sollte daher in den Bebauungsplan lediglich ein Hinweis aufgenommen werden, dass Abfallgefäße an der jeweils geeigneten nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen sind.  Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans wird hierdurch nicht berührt, da die Ergänzung keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich hinweisende Bedeutung hat. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung kann daher abgesehen werden.	+	Der abgegebene Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.  Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.