

STADT LANDAU I. D. PFALZ

**BEBAUUNGSPLAN I. Teiländerung des  
Bebauungsplanes C 21 Änderung  
„Quartier Vauban“**

OFFENLAGEFASSUNG VOM 25.02.2013

---

Textliche Festsetzungen

---

**Stadtverwaltung Landau in der Pfalz**  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Bearbeiter: Frau Schaperdoth

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung.

### **I. 1 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Pkw-Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO**

Festsetzung I.6 des Bebauungsplanes C21 Änderung „Quartier Vauban“ wird durch folgende Festsetzung ergänzt: „Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen ausnahmsweise zulässig“.

### **II.1 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Geltungsbereichen 1a und 1b „M1ex“, Flurstück Nr. 6450/1 (anteilig mit 200 m<sup>2</sup>) ist mit 8 Linden, Stammumfang je 18 cm, bepflanzt.

## **III. Hinweise**

Es gelten die Hinweise zum Bebauungsplan C21 Änderung „Quartier Vauban“

Darüber hinaus gilt:

Bei der Herstellung und Nutzung der in der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes C21 Änderung „Quartier Vauban“ festgesetzten Erschließungsstraße ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Rigolen gewährleistet bleibt.

**STADT LANDAU IN DER PFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN**

**I. Teiländerung des Bebauungsplanes C 21 Änderung  
„Quartier Vauban“**

Offenlagefassung vom  
25.02.2013

**BEGRÜNDUNG**

**Stadtverwaltung Landau in der Pfalz**  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Bearbeiter: Frau Schaperdoth

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Angaben zum Plangebiet</b>	<b>3</b>
2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.2	Bestandsituation	3
<b>3.</b>	<b>Planerfordernis</b>	<b>4</b>
3.1	Planungsleitsätze	4
2.1	Planungsanlass und Ziele der Planung	4
<b>4.</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>5.</b>	<b>Fachgutachten/ Fachliche Prüfungen zum Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
5.1	Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Prüfung	6
5.2	Verkehrstechnische Stellungnahme	6
5.3	Konzept zur Oberflächenentwässerung	8
5.4	Artenschutzuntersuchung	8
<b>6.</b>	<b>Art des Verfahrens</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Konzeption</b>	<b>9</b>
7.1	Städtebau	9
7.2	Verkehr	10
7.3	Landespflege	11
<b>8.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
8.1	Verkehrsfläche	12
8.2	Stellplatzfläche	12
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
8.4	Garagen	12
8.5	Hinweise	12
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Zahlen</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes</b>	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>12</b>

## **1. Allgemeines**

Bei dem Gebiet „Quartier Vauban“ handelt es sich um eine bis Ende 1990 militärisch genutzte Fläche. Inzwischen wurde das Gebiet fast vollständig zu einem Wohngebiet entwickelt. Die letzten noch unbebauten Flurstücke Nr. 6432 und Nr. 6443 an der Charles-de-Gaulle-Straße sowie Nr. 6453 an der Emma-Maxon-Straße sollen zeitnah mit Gebäuden für studentisches Wohnen bebaut werden.

Die Realisierung dieser Konversionsmaßnahme wurde und wird als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB durchgeführt. Zur Schaffung des Baurechts wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

## **2. Angaben zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Bebauungsplangebiet für die I. Teiländerung des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban“ wird wie folgt abgegrenzt:

#### Geltungsbereich 1

- a) Die Fläche des Geltungsbereichs Nr. 1a wird begrenzt im Süden durch die Charles-de-Gaulle-Straße, im Osten und Westen durch die künftige Straßenbegrenzungslinie, im Norden durch die Grundstücksgrenze.
- b) Die Fläche des Geltungsbereichs Nr. 1b wird begrenzt im Süden durch die Lina-Köbler-Straße, im Osten und Westen durch die künftige Straßenbegrenzungslinie, im Norden durch die Grundstücksgrenze“.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich 1 geringfügig vergrößert. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für die Ein- und Ausfahrten auf die Charles-de-Gaulle-Straße bzw. die Lina-Köbler-Straße die Schlepplkurven zu berücksichtigen sind.

#### Geltungsbereich 2

Die Fläche des Geltungsbereichs Nr. 2 wird begrenzt im Norden durch die Lazarettstraße, im Osten durch die Willy-Brandt-Straße, im Süden durch die Willy-Brandt-Straße und im Westen durch die östlich angrenzende Bebauung.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich 2 auf die Ausmaße der Stellplatzflächen reduziert, weil die Änderung ausschließlich diesen Bereich betrifft.

Die textliche Festsetzung I.1 bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes C21 Änderung „Quartier Vauban“.

### **2.2 Bestandssituation**

Das Gebiet des Geltungsbereiches 1a und 1b wird im rechtskräftigen Bebauungsplan C21-Änderung „Quartier Vauban“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und als Fläche für die Rückhaltung und Ver-

sickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche Baumpflanzungen festgesetzt.

### Umgebung Geltungsbereich 1a

Nördlich ist ein Mischgebiet MI1 festgesetzt, westlich und südlich befinden sich die Charles-de-Gaulle-Straße und östlich ebenfalls eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

### Umgebung Geltungsbereich 1b

Nördlich ist ein Allgemeines Wohngebiet WA6 festgesetzt, westlich befindet sich die Emma-Maxon-Straße, südlich die Lina-Köbller-Straße und östlich ebenfalls eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

### Umgebung Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 wird im Bebauungsplan C21 Änderung Quartier Vauban Allgemeines Wohngebiet (hier WA2a) festgesetzt. Der Stellplatz überlagert die Baulinie. Eine Abweichung von der Baulinie wurde im Rahmen der Genehmigung der Wohnbebauung damals zugelassen, so dass hier kein Änderungsbedarf besteht.

Der Geltungsbereich ist umgeben von Straßenflächen im Norden, Osten und Süden sowie einem Allgemeinen Wohngebiet im Westen und Süden und einem Mischgebiet im Osten.

### Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich Nr. 1a und 1b befinden sich im Eigentum der Stadt Landau. Im Geltungsbereich Nr. 2 befindet sich der nördlichste Stellplatz im Privateigentum. Alle übrigen Stellplätze befinden sich im Eigentum des Treuhänders der Stadt Landau in der Pfalz.

## **3. Planungserfordernis**

### **3.1 Planungsleitsätze**

Ziel des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban“ ist nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Die Planung soll außerdem die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

Die Änderungen berühren diese Planungsleitsätze nicht.

### **3.2 Planungsanlass und Ziele der Planung**

Die Teiländerungen des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban“ sind aus folgenden Gründen erforderlich.

### Geltungsbereich 1

Auf den Flurstücken Nr. 6453, Nr. 6443 und Nr. 6432 wird jeweils eine bauliche Anlage für Studierende errichtet. In Landau besteht derzeit ein hoher Bedarf an Wohnungen für Studierende. Die Art der Bebauung leistet einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs und entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einer sozialgerechten Bodennutzung und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

Durch eine intensive Abstimmung zwischen Stadt und dem Bauherren soll eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung realisiert werden.

Im Vergleich zu einer Reihenhausbebauung sind für dieses Bauvorhaben mehr Stellplätze nachzuweisen. Die schalltechnisch-städtebaulich-strategische Prüfung hat ergeben, dass die erforderlichen Stellplätze ausschließlich östlich des Gebäudes, zur Weißenburger Straße hin, angeordnet werden dürfen, um die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Lärmschutzwerte auch mit der geplanten Art der Bebauung einzuhalten. Auch die Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen nicht westlich der Gebäude vorgesehen werden. Als Konsequenz ist zur Erschließung der Stellplätze und damit Realisierungsmöglichkeit des Vorhabens eine Zufahrt über die Pocket-Parks im Südlichen WA6 und im MI erforderlich (siehe Planzeichnung).

### Geltungsbereich 2

Durch die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen müssen einige an der Lazarettstraße geplante öffentliche Stellplätze entfallen. Dieser Verlust wird durch die Herstellung von 5 öffentlichen Stellplätzen im östlichen Bereich des Baufeldes kompensiert. Der sechste Stellplatz ist privat und dem Reihenmittelhaus zugeordnet.

### Ergänzung von Festsetzung Nr. I.6

Nach dem Bebauungsplan C21-Änderung „Quartier Vauban“ sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund mehrerer Befreiungen sollen Garagen künftig ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden. Mit der Ausnahmeregelung behält sich die Gemeinde eine Steuerungsmöglichkeit vor.

## **4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

### **4.1 Regionalplanung**

Da bereits der Bebauungsplan C21 – Änderung „Quartier Vauban“ an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, gilt dies auch für die 1. Teilfortschreibung. Im Regionalen Raumordnungsplan 2004 ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) festgelegt. Folglich ist der Bebauungsplan angepasst.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Der gültige Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Planbereich Wohnbauflächen bzw. im Nordosten gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist damit

gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Fachgutachten/ Fachliche Prüfungen zum Bebauungsplan**

### **5.1 Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Prüfung**

Aufgrund des Stellplatzbedarfs von 99 Stellplätzen für das Bauvorhaben „Studierendenwohnanlage, bestehend aus 3 Bauteilen für insgesamt 174 Studierende“ auf den Flurstücken Nr. 6453, Nr. 6443 und Nr. 6432 wurden Bedenken seitens der Anwohner der westlich angrenzenden Wohngebiete geäußert. Daher wurde gemeinsam mit dem IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohlen eine schalltechnisch optimierte Lage der notwendigen Stellplätze erarbeitet.

Die favorisierte Variante sieht vor, dass alle Stellplätze der Studentenwohnungen östlich der Gebäude liegen. Die Gebäude der Studentenwohnungen bieten somit einen wirksamen Schallschutz gegen die Geräuschabstrahlung von den Stellplätzen. Die Zufahrtsverkehre zu den Stellplätzen werden auf Höhe der Stellplätze von der Lina-Kößler-Straße und von der Charles-de-Gaulle-Straße abgeleitet, so dass keine zusätzlichen Verkehre im Inneren des Quartier Vauban entstehen.

Im Zuge der Beratung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Stellplätze der Studentenwohnungen in einer schalltechnischen Ersteinschätzung ermittelt und anhand des einschlägigen Regelwerks beurteilt. Insbesondere ist die Frage zu klären, ob die schalltechnischen Auswirkungen der oberirdischen Stellplätze mit den unmittelbar angrenzenden vorhandenen Wohngebäuden verträglich sind.

Das Ergebnis der Prüfung lautet:

„Die Geräuscheinwirkungen (Beurteilungspegel) der geplanten Stellplätze für die Studentenwohnungen an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich des Quartier Vauban und entlang der Weißenburger Straße unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sehr deutlich. Auch treten keine unzulässigen Spitzenpegel auf. Somit ist von einer schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Stellplätze auszugehen“.

### **5.2 Verkehrstechnische Stellungnahme**

Infolge der hohen Verkehrsbelastung der Weißenburger Straße wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes C21 „Quartier Vauban“ für die geplanten Anschlüsse Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt.<sup>1</sup> Es war zu prüfen, ob die Anschlüsse mit Lichtsignalanlagen ausgestattet werden müssen.

In der Verkehrstechnischen Stellungnahme erfolgte die Bewertung sowohl für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung des Neubaugebietes (ohne weitere Netzergänzungen im südöstlichen Stadtgebiet und somit ohne die zu erwartende Entlastung der Weißenburger Straße durch die sog. Süderschließung), wie auch unter Beachtung der langfristigen Entwicklung mit Netzergänzungen im südöstlichen Stadtgebiet (Planungsfall A) bis zum Planungsjahr 2010. Die langfristig in Planungsfall A zu erwartende ver-

---

<sup>1</sup> Prof. (em) Dipl.-Ing. Karlheinz Schaechterle, Dipl.-Ing. Helmut Siebrand, Januar 1999: Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan C 21 (Quartier Mangin)

kehrliche Situation im Zuge der Weißenburger Straße ist in etwa mit der zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 1999 gegebenen zu vergleichen.

Durch den Gutachter wird festgestellt, dass bei geringfügiger Modifikation der Signalsteuerung die bestehende LSA Weißenburger Straße / Dörrenberg- / Eutzinger Straße in der Lage ist, die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abzuwickeln. Aufgrund des, insbesondere während der Verkehrsspitzen nachmittags/abends, verstärkt in Fahrtrichtung stadtauswärts orientierten Verkehrsaufkommens muss hier jedoch für den Nordsüdverkehr mit einer relativ hohen Auslastung gerechnet werden. Dadurch ergeben sich Rückstauungen, die zu einer zeitweisen Überstauung der in etwa 80 m Entfernung nördlich zur LSA gelegenen Einmündung des Neubaugebietes führen. Aus dieser Gegebenheit heraus wurde in dem Gutachten von 1999 die Einrichtung einer LSA im Bereich der südlichen Ausfahrt des Neubaugebietes zur Weißenburger Straße empfohlen. Diese Empfehlung wurden durch den selben Gutachter im Rahmen des Planänderungsverfahrens überprüft<sup>2</sup>, mit folgendem Ergebnis:

Die einmündende Lina-Köbler-Straße ist mit einer Querschnittbelastung von etwa 350 Kfz/24h gegenüber der Weißenburger Straße als deutlich untergeordnete Erschließungsstraße zu beurteilen. Für die Weißenburger Straße wird für das Jahr 2015 im Mittel eine Verkehrsbelastung von 25.000 Kfz/24h ohne Süderschließung und 20.000 Kfz/24h mit Süderschließung prognostiziert. Dies entspricht in Etwa den Zahlen, die bei der Bebauungsplanaufstellung angenommen wurden. Damit gilt die Weißenburger Straße als hoch ausgelastet. Insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden ist aufgrund von Rückstau durch die LSA am Knoten mit der Dörrenbergstraße damit zu rechnen, dass die Verkehrsqualität an der Einmündung Lina-Köbler-Straße eingeschränkt wird. Es sind deshalb Maßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, dass der Einmündungsbereich Lina-Köbler-Straße auch bei Rückstau freigehalten wird, um den Verkehrsfluss aus dem Wohngebiet hinaus sicherzustellen. Der Gutachter betont, dass für diesen Zweck keine Vollsignalisierung erforderlich ist. Vielmehr sollte in einer ersten Stufe unmittelbar nördlich der Einmündung ein vorgezogener Haltebalken mit dem Hinweis „bei Rückstau Einmündung freigehalten“ vorgesehen werden. Sollte diese Maßnahme nicht ausreichen, wäre die Einrichtung einer Lückenampel erforderlich, die bei entsprechendem Rückstau den Verkehr mit einem Vorsignal anhält und somit den Einmündungsbereich frei hält.

Für die etwas weiter nördlich gelegene Ausfahrt zur Weißenburger Straße, die etwa 80 m südlich des beschränkten Bahnüberganges gebaut wurde, wird weiterhin davon ausgegangen, dass die durch die LSA im Zuge der Weißenburger Straße bedingten Zeitlücken eine ausreichende Verkehrsqualität zulassen. Eine Ausstattung dieser Einmündung mit einer weiteren LSA erscheint auch im Hinblick auf den relativ geringen Abstand zum Bahnübergang problematisch.

Aus verkehrlicher Sicht bestehen somit seitens des Gutachters keine grundlegenden Einwendungen. Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes „Quartier Vauban“ kann als sichergestellt bewertet werden.

---

<sup>2</sup> Modus Consult Ulm GmbH, August 2007: Verkehrstechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes C21

### **5.3 Oberflächenentwässerung**

Im Plangebiet wird die Zielsetzung verfolgt, eine Regenwasserbewirtschaftung weitgehend umzusetzen. So werden alle Flächen, welche unmittelbar an öffentliche Grünflächen angrenzen, in diese entwässert. Die Regenwässer werden insbesondere in den drei in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünflächen und der Grünfläche entlang der Weibenburger Straße zurückgehalten und, soweit möglich, zur Versickerung gebracht. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan C1 Änderung „Quartier Vauban“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ in der Planzeichnung festgesetzt. Die verbleibenden Flächen (ca. 6,5 ha) entwässern im Mischsystem in das angrenzende, schon vorhandene Kanalisationssystem.

### **5.4 Artenschutz & Ausgleich des Eingriffs**

Die Belange des Naturschutzes wurden im Verfahren zum Bebauungsplan C21-Änderung abgearbeitet. Durch die geplante Mehrversiegelung von 2 x 75 m<sup>2</sup> werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für Exemplare der streng geschützten Arten ausgelöst. Somit werden die Belange des Artenschutzes nicht negativ beeinträchtigt. Die Fläche ist als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und nicht als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Erschließung befindet sich eine Wohnbaufläche.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen werden. Teil der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind auch der Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen. Da mit der Herstellung der Erschließungsstraße Flächen versiegelt, die als Maßnahmenfläche festgesetzt sind, werden diese dennoch ausgeglichen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes C21 - Änderung „Quartier Vauban“ wurden in den Quartiersplätzen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit Bäume gepflanzt, die aus Gründen des Ausgleichs nicht zwingend erforderlich waren. Dieser „Mehrausgleich“ kompensiert die oben beschriebenen Verluste (Fläche M1ex). Durch die externe Ausgleichsfläche wird darüber hinaus auch der mit der Herstellung der Erschließung im Geltungsbereich 1a verursachte Verlust von zwei im Bebauungsplan C21 Änderung „Quartier Vauban“ festgesetzten Bäumen kompensiert.

## **6. Art des Verfahrens**

Die erste Teiländerung des Bebauungsplanes „C21-Änderung“ kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die in § 13 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt sind:

- durch die Teiländerung des Bebauungsplanes C 21-Änderung „Quartier Vauban“ werden die Grundzüge der Planung (hier: Errichtung eines städtebaulich hochwertigen Wohngebietes) nicht berührt (§ 13 Abs. 1 BauGB);
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglich-

keitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB);

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von einem Umweltbericht nach § 2a wird abgesehen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da er die Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes nicht erfüllt. Dies ist ausreichend, da sich die I. Teiländerung nur auf bestimmte Teilaspekte bezieht. Alle anderen Regelungen des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban“ gelten weiterhin fort.

## **7. Konzeption**

### **7.1 Städtebau**

Entlang der Weißenburger Straße ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung (Schule, WA 6 und MI 1) in Form einer zeilenartigen, mit einigen Unterbrechungen (Erschließungsstraßen, Grünflächen) weitgehend durchgehenden Lärmschutzbebauung vorgesehen. Neben Schulnutzungen, kleinteiligem Handel und Dienstleistungen sollen hier insbesondere verdichtete, moderne Wohnformen entstehen, die das Wohngebiet einrahmen und entlang des Parkbereiches einen Stadteingang markieren.

Für die drei Flurstücke entlang der Weißenburger Straße wurden in der Vergangenheit verschiedene Baukonzepte für eine Reihenhausbebauung erarbeitet, jedoch ließen sich diese aufgrund der Lage an der Weißenburger Straße nicht vermarkten.

Mit der Entwicklung der drei Gebäude für studentisches Wohnen werden die letzten freien Grundstücke bebaut, die wichtige städtebauliche Raumkante geschaffen (Ortszugang) und die Entwicklungsmaßnahme zum Abschluss gebracht.

Die Zufahrt über die Pocketparks (Geltungsbereich 1a und 1b) wird erforderlich, um die westlich der Studierendenwohnanlage vorgeschriebenen Lärmschutzwerte (Allgemeines Wohngebiet) einzuhalten. Folglich sind die beiden zusätzlichen Erschließungsstraßen wesentliche Voraussetzungen für die Realisierbarkeit der angestrebten Bebauung.

Ein weiterer Änderungsbedarf ergibt sich daraus, dass durch die Zufahrten einige an der Lazarettstraße geplante öffentliche Stellplätze entfallen. Dieser Verlust wird durch die Herstellung von 5 öffentlichen Stellplätzen im östlichen Bereich des Baufeldes kompensiert (Geltungsbereich 2). Der sechste nördlichste Stellplatz ist privat und dem Reihemittelhaus zugeordnet.

### **7.2. Verkehr**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes C21 Änderung „Quartier Vauban“ wurde das nachfolgend beschriebene Verkehrskonzept erarbeitet.

Die Haupteerschließungsstraßen des Plangebietes sind im Norden an die Lazarettstraße und die Weißenburger Straße bzw. im Süden an die Dörrenbergstraße und die Weißenburger Straße angebunden. Die Erschließung der einzelnen Bauabschnitte im nördlichen und südlichen Bereich ist nicht miteinander verbunden, so dass Schleichverkehr

und Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet ausgeschlossen ist.

Von den Anwohnern wurde vorgetragen, dass die über den Kreuzungspunkt Charles-de-Gaulles-Straße/ Weißenburger Straße abfließenden Verkehre bereits ohne Bebauung der Studierendenwohnanlage nicht ausreichend abgewickelt werden könnten. Dies werde noch durch den Bau der Studierendenwohnanlage verschärft. Die Bewohner befürchten, dass zusätzlicher Verkehr im Gebiet entsteht.

Im Bereich der Weißenburger Straße wird nördlich der Einmündung der Charles-de-Gaulle-Straße bei nachweislicher Verschlechterung der Ist-Situation geprüft, ob ein Teil der Linksabbiegerspur (in die Zweibrückerstraße) in eine Mischspur für die Linksabbieger aus der Charles-de-Gaulle-Straße und die Linksabbieger der Weißenburger Straße (in die Zweibrückerstraße) umfunktioniert werden kann.

Zudem wird im Bedarfsfall geprüft, ob im Zufahrtsbereich der Charles-de-Gaulle-Straße und der Lina-Köbler-Straße getrennte Aufstellflächen für Links- und Rechtseinbiegerspur markiert werden können. Ein Kreisverkehr ist aufgrund der beengten Situation nicht möglich. Eine Ampelschaltung ist aufgrund der Nähe zum Gleisübergang aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

Die innere Erschließung des „Quartier Vauban“ soll im Wesentlichen im Mischprinzip erfolgen, bei dem sich Kraftfahrzeuge, Fahrradfahrer sowie Fußgänger den Verkehrsraum gleichberechtigt teilen. In der Planzeichnung sind lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung des Straßenraumes im Detail sowie einzelne verkehrlenkende bzw. -beschränkende Maßnahmen werden den nachgeordneten Fachplanungen überlassen.

Die Anzahl der sich im Plangebiet ansiedelnden Einwohner (bis zu 1.000 Einwohner) erfordert deren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Daher wurde eine Bushaltestelle an der Weißenburger Straße (August-Croissant-Straße/BBS) hergestellt.

Öffentliche Parkplätze für Besucher werden in weiten Teilen des Gebietes an den Kopfenden der Bauflächen in ausreichender Zahl vorgehalten. Dieser Ansatz wird nun auch an der Lazarettstraße umgesetzt. Im südlichen Teilbereich WA 2d sind öffentliche Parkplätze an den Quartiersplätzen angeordnet, um optimierte Grundstückszuschnitte zu bekommen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Anwohner ist auf den jeweiligen Grundstücken gemäß der Stellplatzverordnung nachzuweisen. Bei Reihenmittelhäusern sollen die Garagen in die Gebäude integriert werden, mit jeweils einem Stellplatz vor der Garage. Bei Geschosswohnungsbauten sind Tiefgaragen vorzusehen, soweit die Stellplätze sonst nicht auf dem Grundstück unterzubringen sind.

Für die beiden Haupteerschließungsstraßen des Baugebietes, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, wird ein Querschnitt von 6,0 m gewählt. Dies ermöglicht bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall Lkw/Lkw. Die Haupteerschließungsstraßen werden weitgehend durchgängig durch einen Streifen für öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung, unterbrochen von Straßenbegleitgrün, mit einer Breite von 5,0 m ergänzt. Zusätzlich sind in Teilbereichen 2,0 m breite Längsparkstreifen vorgesehen. Für die Haupteerschließungsstraßen ergibt sich somit eine Gesamtbreite von 11,0 m bzw. von 13,0 m bei Einbeziehung der Parkstreifen. Für die in Ost-West-Richtung verlaufenden

Erschließungsstraßen bzw. die Wohnwege ist jeweils ein Querschnitt von 4,75 m vorgesehen. Dies ermöglicht bei verminderter Geschwindigkeit die Begegnungsfälle Lkw/Rad sowie Pkw/Pkw. Dieser Mindestquerschnitt kann nur aufgrund der mit Ausnahme einer Straße vorgesehenen einseitigen Erschließung gewählt werden. Die einseitige Erschließung (jeweils von Norden) dient wiederum dem übergeordneten Planungsziel, absolut gleichwertige, nach Süden orientierte Grundstücke zu erhalten, um diese möglichst reibungslos vermarkten zu können. Um das Einparken auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten, sind im Bereich der Grundstückszufahrten entsprechende Aufweitungen notwendig.

Für die Erschließungsstraße bzw. den Wohnweg im westlichen Teil des Plangebietes (WA 1) ist ein Querschnitt von 5,5 m vorgesehen. Dies ermöglicht bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall Lkw/Pkw.

Der zwischen den Bauflächen der zentralen Bebauung (WA 2a-d) verlaufende Fußweg in Nord-Süd-Richtung sowie Fußwege entlang der Pocketparks in Ost-West-Richtung ergänzen das Angebot an öffentlicher Erschließung. Gleichzeitig sichern die Fußwege die vom Fahrverkehr weitgehend ungestörte Anbindung des Plangebietes an das Gebiet Montclar im Westen, das Gebiet Ile de France im Norden und das Gebiet Dagobert im Osten.

## **7. Landespflege**

Der Bebauungsplan sieht entlang der Weißenburger Straße einen prägnanten öffentlichen Grünraum vor (grünes "Entree" und Park). Von diesem Park ausgehend erstrecken sich drei weitere öffentliche Grünräume ("Pocket-Parks") in Ost-West-Richtung. Die Struktur der öffentlichen Grün- und Freiflächen ergänzt und vervollständigt damit die bauliche Struktur, die ebenfalls auf einem orthogonalen Grundgerüst aufbaut. Zusätzlich fungieren die öffentlichen Grünflächen als Maßnahmen- und Versickerungsfläche.

Die Baumbestände entlang der nördlich und südlich verlaufenden Straßen (Lazarettstraße und Dörrenbergstraße) integrieren sich harmonisch in dieses System der Hauptachsen, eben sowie die Baumbestände entlang der Weißenburger Straße.

Durch die Herstellung der Zufahrten wird der Pocket im Geltungsbereich 1a und 1b um jeweils 75 m<sup>2</sup> reduziert. Dies beeinträchtigt das Gesamtkonzept zur Oberflächenentwässerung in seiner Grundstruktur nicht (siehe hierzu Begründung zu den Festsetzungen und Hinweisen). Die angestrebten Funktionen (Grünkonzept, Maßnahmenfläche, Versickerungsfunktion) können auch mit dieser marginalen Einschränkung weiterhin erfüllt werden.

## **8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Wie in Kapitel 8.1. beschrieben, ist die Herstellung der Zufahrten über die Pocket-Parks zwingend erforderlich, um die Verträglichkeit des durch die Studierendenwohnanlage erzeugten Stellplatzbedarfs mit der vorhandenen Wohnbebauung sicherzustellen (Einhaltung der Lärmschutzwerte).

## **8.2 Stellplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In Kapitel 8.2. wurde dargestellt, dass die öffentlichen Stellplätze aufgrund des realisierten städtebaulichen Konzeptes erforderlich und möglich wurden.

## **8.3 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Die Ergänzung der Festsetzung „Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig“ ist ein Erfordernis aus der praktischen Umsetzung des Bebauungsplanes C21-Änderung. Es wurde deutlich, dass hierfür ein Bedarf besteht. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Festsetzung vertretbar; das Gesamtkonzept wird hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

## **8.4 Hinweise**

Nach dem Landeswassergesetz müssen die Oberflächenwässer primär vor Ort versickert oder verwertet werden. Der im Plangebiet vorhandene Untergrund (lehmgiger Sand) und der Grundwasserflurabstand (4,0 m bis 8,0 m) lassen nur in Teilen des Plangebietes eine Versickerung zu. Die direkt an die Pocketparks und die Grünzone entlang der Weißenburger Straße angrenzenden Verkehrs- und Bauflächen entwässern die unbelasteten Niederschlagswässer in diese Grünflächen, unterstützt durch eine Rigolen-System. Dabei ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der in den Pocketparks verlaufenden Rigolen gewährleistet bleibt.

## **9. Städtebauliche Zahlen**

Die in der Begründung zum Bebauungsplan C21 Änderung „Quartier Vauban“ ermittelten städtebaulichen Zahlen werden durch die 1. Teiländerung nicht wesentlich negativ beeinträchtigt. Es findet lediglich eine zusätzliche Versiegelung von 150m<sup>2</sup> statt.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes**

Die Verkehrsflächen werden durch den Treuhänder der Stadt/ die Stadt hergestellt (siehe auch Kapitel 10.4).

Der Anschluss der Studierendenwohnanlage an die Schmutzwasserentsorgung ist über den in der Weißenburger Straße verlaufenden Hauptsammelkanals mit Fließrichtung nach Norden möglich.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des nicht in die Grünflächen abgeleiteten Regenwassers erfolgt im Mischsystem.<sup>3</sup>

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser kann durch Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen sichergestellt werden.

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschlüsse an die vorhandene Infrastruktur gesichert. Durch den Bauherrn wird eine zusätzliche Trafostation auf dem Privatgrundstück errichtet. Mit dem Anschluss an die Fernwärme ergibt sich eine lokale Energieversorgung.

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro G. Schulbaum, Landau, März 1998; Studie zur Straßen- und Kanalerschließung

## **11. Kosten und Finanzierung**

Die Stellplätze und die Erschließungsstraße (siehe Punkt B) werden zu Nullkosten von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft auf die Stadt übertragen. Der private Stellplatz ist bereits bezahlt.



**Planzeichenlegende**  
**I. Teiländerung des Bebauungsplanes C21 - Änderung "Quartier Vauban"**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Parkfläche (ausgenommen Stellplatz /3)

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

-  Abgrenzung der Flächen für die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen
- M1 ex** 8 Linden, Stammumfang je 18 cm

**Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Grünflächen** (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

-  öffentlich Öffentliche Grünflächen
-  Erhaltung: Bäume

**Sonstige Erläuterungen**

-  bestehende Böschung lt. Kataster
-  bestehende bauliche Anlagen
-  bestehende Flurstücksnummer
-  bestehende Flurstücksgrenzen
-  bestehender Baum
-  Maßangaben in Meter

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 ( BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
5. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 21.10.2010 (GVBl. S. 319)
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47)
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 ( GVBl. S. 402)

**Verfahrensvermerke**

Das Änderungsverfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat nach § 2 Abs. 1 BauGB am 25. September 2012
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB am 11. Oktober 2012
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bauausschuss § 3 Abs. 2 BauGB am
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich
7. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat § 10 Abs. 1 BauGB am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

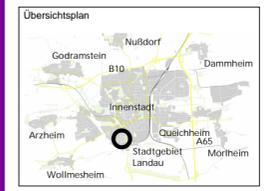
Landau i. d. Pfalz, den  
 Die Stadtverwaltung

Hans-Dieter Schlimmer  
 Oberbürgermeister

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am
9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB am

**I. Teiländerung des Bebauungsplanes C 21 - Änderung "Quartier Vauban"**  
 der Stadt Landau in der Pfalz

Planzeichnung Entwurfsfassung



28. Februar 2013

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
 Stadtbauamt  
 Abt. Stadtplanung / Stadtentwicklung  
 Königstraße 21  
 76829 Landau in der Pfalz

