

---

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan C 33**  
**„Am Bürgergraben – 1. Änderung“**

---

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

Synopse vom 04.07.2014

Fassung zur Entwurfsfassung vom März 2014

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ohne planungsrelevante Ergänzungshinweise ein:

1. **Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege**  
Schillerstraße 44, 55116 Mainz
2. **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Naturschutzbehörde**  
Friedrich-Ebert-Straße 14, 67433 Neustadt
3. **Umweltamt Landau, Untere Abfall- und Wasserbehörde**  
Königstraße 21, 76829 Landau
4. **Forstamt Haardt**  
Westring 6, 76829 Landau
5. **Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH**  
Holstraße 12, 55743 Idar-Oberstein
6. **Creos Deutschland GmbH**  
Am Halberg 4, 66121 Saarbrücken
7. **Wintershall Holding GmbH**  
Postfach 1265, 49403 Barnstorf
8. **Palatina GeoCon GmbH & Co. KG**  
Siemensstraße 18, 67346 Speyer
9. **Geox GmbH**  
Industriestraße 18, 76829 Landau  
telefonisch mitgeteilt am 22.05.2014

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz
2. Katasteramt, Umlegungsausschuss
3. Katasteramt, Gutachterausschuss
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Referat Erdgeschichte
5. SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde
6. Pfalzwerke AG
7. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
8. Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau
9. Stadtverwaltung Landau, Bauordnungsabteilung
10. Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalschutzbehörde

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
1	<b>Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie</b> Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer	Stellungnahme vom 17.04.2014: In der Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:			
		1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie diese, sofern notwendig, überwachen kann.	Die Vertragsgestaltung zwischen Bauherrn und ausführender Baufirma ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Dem Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis beige-fügt, dass bei Arbeiten im Plangebiet das Denk-malschutzgesetz zu beachten und die Direktion Landesarchäologie rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren ist.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanent-wurfs ist nicht erforderlich
		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.	Dem Bebauungsplan ist bereits ein entsprechen-der Hinweis auf die Regelungen des Denkmal-schutz- und Pflegegesetz beige-fügt.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanent-wurfs ist nicht erforderlich
		3. Absatz 1 und 2 entbinden Bau-träger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.	Dem Bebauungsplan ist bereits ein entsprechen-der Hinweis auf die Regelungen des Denkmal-schutz- und Pflegegesetz beige-fügt.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanent-wurfs ist nicht erforderlich
		4. Sollten wirklich archäologische Objekte ange-	Dem Bebauungsplan ist bereits ein entsprechen-	/	Eine Änderung

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>troffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.</p>	der Hinweis auf die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetz beigefügt.		des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich
		5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.	Die Ausgestaltung der Bauausführungspläne liegt nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans. Ein entsprechender Hinweis muss im Zuge der Beteiligung zur Baugenehmigung erfolgen.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich
2	<b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b> Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz,	Stellungnahme vom 06.05.2014:  <u>Bergbau / Altbergbau:</u> Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben“ im Bereich des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes „Landau“ liegt. Betreiber ist die Firma Wintershall Holding GmbH, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.  Ferner wird die ausgewiesene Fläche von dem Bewilligungsfeld für Erdwärme und Sole „Landau Süd“ und dem Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe „Herxheimweyher“ überdeckt. Rechtsinhaberin der Berechtigung „Landau Süd“ ist die Firma GEO X GmbH, Industriestraße 18 in 76829 Landau. Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis „Herxheimweyher“ ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.  Da das Landesamt für Geologie und Bergbau über die genaueren Planungen und Vorhaben keine	Der im Bereich des Plangebietes bestehende Erdölgewinnungsbetrieb „Landau“, das Bewilligungsfeld für Erdwärme und Sole „Landau Süd“ sowie das Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe „Herxheimweyher“ stehen der Entwicklung des Plangebietes nicht entgegen.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Kenntnisse besitzt, wird empfohlen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.</p> <p>In dem in Rede stehenden Gebiet befinden sich keine Kohlenwasserstoffbohrungen.</p> <p>Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.</p> <p><u>Boden und Baugrund</u></p> <p><i>Allgemein:</i></p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe:</u></p> <p>Die Stellungnahme vom 18.02.2013 gilt unverändert-</p> <p><u>Stellungnahme vom 18.02.2013:</u></p> <p>Keine Einwände</p>	<p>Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Auf das Beifügen eines entsprechenden Hinweises zum Bebauungsplan wird verzichtet, um das Planwerk nicht unnötig zu überfrachten.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>	/	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich</p>
3	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz</b></p> <p>Karl-Helfferich-Straße 22, 67433 Neustadt an der Weinstraße</p>	<p>Stellungnahme vom 06.05.2014</p> <p>zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers liegt der SGD bereits ein Erlaubnis-antrag zur Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser in den Derivationskanal vor.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Abwassers ist in diesem Erlaubnis-antrag ebenfalls schon geregelt.</p> <p>Der hydraulische Nachweis weist weiterhin nach, dass der Versiegelungsgrad des Planbereiches nicht erhöht bzw. der Oberflächenwasserabfluss</p>	wird zur Kenntnis genommen	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		nicht vergrößert wird. Ein Ausgleich der Wasserführung gemäß § 61, 62 LWG ist daher entbehrlich.			
		Die 2,5 m breite Grünzone parallel zum Derivationskanal stellt ein absolutes Minimum dar und ist auf jeden Fall zu erhalten.	Die Festsetzung des Fuß und Radweg parallel zum Derivationskanal ist unverändert aus den rechtskräftigen Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben“ übernommen. Bei dem festgesetzten Weg handelt es sich um den Rückbau einer ehemaligen Erschließungsstraße zum Fuß- und Radweg. Die Verkehrsfläche rückt damit nicht näher an das Gewässer heran. Die Grünzone zwischen Fuß-/Radweg und Derivationskanal, die sich als steile Grabenböschung mit einem Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern darstellt, wird in ihrem heutigen Bestand erhalten.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt nicht.
		<p>Aus Sicht des Bodenschutzes möchten die SGD noch darauf hinweisen, dass sich in der Begründung zum Entwurf Schreibfehler eingeschlichen haben.</p> <p>Auf Seite 17, 20 und 22 muss es „Benzo(a)pyren“ statt „Benzo(a)pyren / Benzo(a)Pyren“ heißen.</p> <p>Auf Seite 20 muss es „BBodSchV“ statt „BBSchV“ heißen.</p> <p>Auf Seite 34 unter „9.2.2 Konzept Bodenschutz“ den Passus „ ... die Wirkungspfade Boden - Mensch sowie Boden - Nutzpflanze - Mensch wirkungsvoll ausgeschlossen werden“, in „ ... muss wirkungsvoll unterbrochen werden“ abändern.</p> <p>Auf Seite 36 „9.2.3. Festsetzungen“ bei dem Passus „Um den Wirkungspfad Boden - Mensch im Bereich der öffentlichen Grünflächen sicher aus-</p>	Der Anregung kann gefolgt werden, indem die entsprechenden Schreibfehler in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert werden. Auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans hat dies keinen Einfluss.	+	Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>schließen zu können" muss es wieder heißen „ ... sicher zu unterbrechen".</p> <p>Auf Seite 43 „9.4.3. Festsetzungen" „Öffentliche Grünflächen" ist der Passus „ ... Wirkungspfad Boden - Mensch sowie Boden - Grundwasser für diesen Bereich ausgeschlossen werden kann" abzuändern in „ ... unterbrochen werden kann".</p>			
4	<p><b>Stadtverwaltung Landau, Stadtbauamt / Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde Königsstraße 21, 76829 Landau</b></p>	<p>Gegen den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes C 33 „Am Bürgergraben“ bestehen von Seiten der Bauordnungsabteilung grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Im Bebauungsplan ist klar zu regeln, ob, und unter welchen Voraussetzungen im Bereich der geplanten Gebäude hinsichtlich der vorhandenen Bodenverunreinigungen sowie von eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln Unterkellerungen möglich sind.</p> <p>Ist in diesem Fall ein Bodengutachten eines anerkannten Sachverständigen sowie eine Kampfmittelräumung erforderlich?</p>	<p>Im Rahmen der Vorbereitung der privaten Baugrundstücke wird durch die GML eine mindestens 0,6 m mächtige unbelastete Bodenschicht hergestellt. Damit wird den Anforderungen des Bodenschutzes Rechnung getragen, es werden die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen hergestellt. Die Stadt Landau hält diesen Weg für erforderlich, um eine geordnete Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz zu gewährleisten und die privaten Eigentümer von dieser Aufgabe zu entlasten.</p> <p>Durch den privatrechtlich im Kaufvertrag verankerte Verzicht auf Kellergeschosse soll sichergestellt werden, dass diese einmal hergestellte unbelastete Bodenschicht der privaten Baugrundstücke nicht wieder durchbrochen wird und es zu keiner Freilegung oder Vermischung von belastetem Bodenmaterial mit dem unbelasteten Boden kommt.</p> <p>Der vorgesehene Verzicht auf Kellergeschosse ergibt sich damit nicht aus städtebaulichen Überlegungen sondern aus Gründen des Bodenschutzes sowie aus Kostengründen. Die Errichtung von Kellergeschossen ist planungsrechtlich grundsätzlich möglich. Seitens der Bauherren sind dabei jedoch die bodenschutzrechtlichen Anforderungen</p>	-	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt nicht.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>beim Eingriff in die belastete Bodenschicht zu beachten und die Kosten für die Entsorgung möglicherweise anfallender belasteter Erdmassen zu tragen. Dem Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz beigefügt, die auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachtenden sind.</p> <p>Gleiches gilt grundsätzlich auch in Bezug auf das Vorkommen von Kampfmitteln. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden die Baugrundstücke bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter Geländeoberkante von Kampfmitteln geräumt. Soweit – wie in Rahmen der Kaufverträge privatrechtlich festgeschrieben – auf die Errichtung von Kellergeschossen verzichtet wird, kann die Fläche damit gefahrlos bebaut und genutzt werden. Sollten die späteren Eigentümer dennoch in eine tieferliegende Bodenschicht eingreifen wollen, so sind die Bodenschichten unter 1 m unter Geländeoberkante auf Kampfmittel zu untersuchen, da das Vorkommen von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Dem Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis beigefügt. Darüber hinaus wird die Stadt Landau die Käufer detailliert über die durchgeführten Maßnahmen zur Kampfmittelräumung informieren.</p>		
5	<b>Stadtverwaltung Landau, Brand- und Katastrophenschutz,</b> Haardtstr. Nr. 4,	Stellungnahme vom 27.04.2014 Es wird auf die Stellungnahme vom 11.02.2013 verwiesen. Stellungnahme vom 11.02.2013 1. Die Kurvenführung der Straßen ist jeweils so zu	Die Erschließungsstraße im Plangebiet ist grundsätzlich so dimensioniert, dass sie durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug befahren werden kann und dass alle Grundstücke durch diesen Fahrzeugtyp	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
	76829 Landau	gestalten, dass Feuerwehrfahrzeuge jederzeit unschwer an die Grundstücke herangefahren werden können. Die Kurven sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz vom 15. August 2000, auszuführen.	ohne Rückwärtsfahren angefahren werden können. Ausgehend von diesem Bemessungsfahrzeug erscheint die Dimensionierung und Gestaltung der Verkehrsfläche auch für die Gerätschaften der Feuerwehr grundsätzlich ausreichend.		
		2. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.).	Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist durch das Trinkwassernetz der Stadt Landau grundsätzlich gesichert.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich
		3. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.	Es wird auf die Stellungnahme zu Punkt 2 der Anregung verwiesen.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich
		4. Im Abstand von höchstens 80 bis 100 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.	Die Ausgestaltung des Wasserversorgungsnetzes und damit die Lage der Hydranten im Plangebiet ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich
		5. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht. Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.	Es wird auf die Stellungnahme zu Punkt 4 der Anregung verwiesen.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich
		6. Die Hausnummern sind so zu gestalten, dass sich ihre Abfolge logisch ergibt und von anrückenden Rettungskräften nachvollzogen wer-	Die Zuweisung der Hausnummern ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.	/	Eine Änderung des Bebauungsplanent-

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		den kann. Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden anzubringen.			wurfs ist nicht erforderlich
6	<b>Polizeipräsidium Rheinpfalz, Polizeidirektion Landau;</b> SB Verkehr	Stellungnahme vom 19.05.2014 <u>Zu Verkehr: Erschließungsstraße, Anbindung an K 4 (Eichbornstraße) als untergeordnete Straße</u> Die Straße im Wohngebiet sollte als Einbahnstraßenregelung vorgenommen werden, da Wendemanöver unterbleiben können und Radfahrer und Fußgänger geschützt sind.	Durch die Umfahrung des öffentlichen Platzes am östlichen Ende der Straße Am Bürgergraben sind auch ohne Einbahnstraßenregelung keine Wendemanöver erforderlich. Die Umfahrung des öffentlichen Platzes am östlichen Ende der Straße Am Bürgergraben ermöglicht es auch Müllfahrzeugen und der Feuerwehr, ohne Zurückstoßen zu wenden.  Durch die vorgesehene Trennung der Erschließungsstraße und des Fuß- und Radweg wird der Schutz und Komfort für Fußgänger und Radfahrer gegenüber der ehemaligen Einbahnstraßenregelung mit Umfahrung der gesamten Baufläche erheblich erhöht.	--	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.
7	<b>Stadtverwaltung Landau, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde</b> <b>Stadt Landau</b> <b>Umweltamt Bauordnungsabteilung</b> Königstraße Nr. 21, 76829 Landau	Den anerkannten Umweltverbänden gaben wir die Gelegenheit zur Mitwirkung. Sie wurden um Stellungnahme gebeten. Von den folgenden vier Umweltverbänden gingen fristgerecht Antworten ein.  Der BUND teilt im Schreiben vom 14.05.2014 mit, dass es sich seiner Kenntnis nach um eine ehemalige Bauschuttdeponie handele. Es wird empfohlen, das Gebiet zu sanieren, um weitere Umweltschäden zu verhindern und anschließend als Waldfläche anzupflanzen. Dies wird als einzige Lösung gesehen. Das Gebiet würde der Erholung der Stadtbewohner dienen und sich gut in den umliegenden Naturraum des Forts eingliedern.	Das Bundesbodenschutzgesetz sieht in § 2 Abs. 7 verschiedene Arten der Bodensanierung vor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dekontamination (Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe),</li> <li>• Sicherung (langfristige Verhinderung oder Verminderung einer Ausbreitung der Schadstoffe, ohne die Schadstoffe zu beseitigen) und</li> <li>• sonstige Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der</li> </ul>	--	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.</p> <p>Aufgrund der Art der Belastung und der mit einer Beseitigung der Schadstoffe verursachten Kosten, aber auch der damit verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (vollständige Rodung) wird in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde eine Sicherung der bestehenden Bodenbelastungen durch Auftrag von unbelastetem Bodenmaterial als ausreichend zielführend angesehen.</p> <p>Zudem handelt es sich beim Planungsgebiet um eine innerstädtisch gelegene Fläche, die sich sehr gut für eine Wohnbaunutzung eignet und daher entsprechend dem Gebot der Innenentwicklung weiterhin als Wohngebiet genutzt werden soll.</p> <p>Die Anpflanzung einer Waldfläche würde zudem denkmalpflegerischen Belangen widersprechen (Freihaltung der Sicht auf die Fortmauer).</p>		
		<p>Die Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. (LAG) teilt im Schreiben vom 21.05.2014 mit, dass deren Interessen durch das Vorhaben nicht berührt werden. Sie hätten keine weitergehenden Vorschläge oder Änderungen sowie keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Es werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	/	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich</p>
		<p>Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald teilt im Schreiben vom 14.05.2014 mit, dass keine Einwände oder Anregungen zum geplanten Vorhaben bestehen.</p>	<p>Es werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	/	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Der NABU weist im Schreiben vom 22.05.2014 darauf hin, dass im Plangebiet sowohl die Zaun- als auch die Mauereidechse vorkommen. Es sollten in Form von CEF-Maßnahmen geeignete Ersatzlebensräume geschaffen werden. Außerdem sollte sichergestellt werden, dass während der Baumaßnahmen das Risiko der Tötung von Individuen vermieden wird. Deshalb sollten die vorhandenen Tiere vor Baubeginn eingefangen und in Ersatzlebensräume verbracht werden. Zusätzlich sollen diese jährlich gepflegt und die Entwicklung in einem jährlichen Monitoring überwacht werden.</p> <p>Es wird als Ausgleichsmaßnahme bzw. CEF-Maßnahme das Errichten von Steinschüttungen oder Gabionen empfohlen. Diese könnten entlang der geplanten Straße „am Bürgergraben“ als Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen ÖG1 und ÖG2 errichtet werden und gleichzeitig das Straßenbild gestaltend prägen.</p> <p>Wenn diese Maßnahme vor der Bebauung durchgeführt würde, würden sich ein Abfangen und Umsiedeln der Eidechsen erübrigen, weil durch die räumliche Nähe mit einer natürlichen Abwanderung in die Ersatzlebensräume zu rechnen ist. Dieses Vorgehen würde nach Meinung des NABU die Durchführung der CEF-Maßnahme erheblich erleichtern.</p>	<p>Im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutzgutachten wurden zwar Zauneidechsen in den Gärten im Nordosten des Plangebietes festgestellt, Mauereidechsen wurden jedoch keine gefunden. Diese könnten aber potentiell kleinräumig an besonnten warmen Mauerstellen vorkommen. Aus diesen Erkenntnissen heraus wurden Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, die ihren Niederschlag in den Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche ÖG1 gefunden haben. Weitere Maßnahmen sind deshalb nicht notwendig.</p> <p>Ungeachtet dessen sollte die Auflichtung entlang der Fortmauer innerhalb der ÖG1-Fläche noch vor Baubeginn durchgeführt werden. Es müssen darüber hinaus auch die Vogelschutzzeiten berücksichtigt werden. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt hierfür eine ökologische Baubegleitung.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung kann jedoch aufgrund der im Baugesetzbuch abschließend geregelten, begrenzten Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden. Die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung muss daher im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme von der Unteren Naturschutzbehörde eingefordert werden.</p>	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich
		<p>In Bezug auf den nachgewiesenen Horststandort des Sperbers sei es wichtig, dass ein ausreichender Abstand zum Horstbaum eingehalten würde und das Sperber-Paar in keinsten Weise in seinem Brutgeschäft gestört würde.</p>	<p>Gemäß den Hinweisen zum Bebauungsplan ist der Baumbestand in einem Umkreis von 20 m um Horstplätze des Sperbers zu erhalten. Soweit dies überhaupt im Regelungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, ist damit ein ausreichender Schutz des Sperbers gewährleistet.</p>	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Eigene Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 26.05.2014 in Punkt 3 ersetzt durch Schreiben vom 11.06.2014:</p> <p>Wir befürworten den Erhalt der gemeinschaftlichen Grünfläche (Verkehrsgrün im nördlichen Teilgebiet).</p>	<p>Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen ist bei gärtnerisch nutzbaren Flächen ein Bodenaustausch oder eine Auffüllung von mindestens 60 cm Stärke vorzunehmen, um den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze – Mensch sicher zu unterbrechen. Im Bereich der gemeinschaftlichen Grünfläche im nördlichen Teilgebiet ist aufgrund der Zwangspunkte durch die bestehende Bebauung keine wesentliche Veränderung der Höhenlage der Grünfläche möglich. Daher muss dort die bislang bestehende gärtnerische Nutzung unterbunden werden. Die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ verdeutlicht die erforderliche Funktionsänderung. Ungeachtet dessen ist im Rahmen der konkreten Neuplanung der Erschließungsanlagen die Anlage von öffentlichen Verkehrsgrünflächen in diesem Bereich möglich.</p>	-	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt nicht.</p>
		<p>3.</p> <p>zu Pkt. 9.2.1 Aus gärtnerischer Sicht ist es richtig, dass bei einer Überdeckung eines Oberbodens von 15 cm innerhalb eines vorhandenen Gehölzbestandes mit einem Absterben von Gehölzen gerechnet werden kann. Die entsprechenden öffentlichen Grünflächen werden in den Unterhalt des Umweltamts (Grünflächenabteilung) übernommen. Die Herstellung sowie die Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet besitzen dabei eine ebenso hohe Priorität. Das Umweltamt kann sich mit der geplanten Überfüllung von 15 cm arrangieren, weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass es durch das evtl. Absterben ein-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die möglicherweise erhöhten Pflegeaufwendungen für die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2 sind im Zuge der Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen hinzunehmen.</p>	-	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt nicht.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>zelner Gehölze zu erhöhten Pflegeaufwendungen im mittelfristigen Zeitraum kommen kann.</p>			
		<p>zu Pkt. 9.2.2 Hinsichtlich des Baumbestandes innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs fanden bereits im Jahr 2011/2012 umfangreiche Abstimmungen zwischen dem Umweltamt, dem Stadtbauamt sowie dem GML und den beteiligten Fachplanungsbüros statt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde auf Grundlage vielfältiger Kriterien abgestimmt und abschließend definiert, welche Bäume für den Geltungsbereich als „erhaltenswert“ mit entsprechender Festsetzung im B-Plan eingestuft werden. Die Festsetzung weiterer Bestandsbäume ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt können die im Ursprungsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume, die sich innerhalb der Bauflächen befinden, aufgrund des erforderlichen Bodenaustauschs bzw. der Auffüllung von 0,6 m Tiefe nicht erhalten werden.</p> <p>Auch im Bereich der Verkehrsgrünfläche innerhalb der Wendeschleife wird auf zwingende Erhaltung des im Ursprungsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Ahorns verzichtet um die Überdeckung des belasteten Bodens durch einen festen Bodenbelag zu ermöglichen.</p> <p>Ausgehend vom Ursprungsbebauungsplan wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans ein prächtiger Bergahorn innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 als Baum zu erhalten festgesetzt.</p>	--	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.
		<p>zu Pkt. 9.2.3 Der B-Plan C33 entspricht einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, d.h. viele Aspekte sind einer städtebaulichen Abwägung zugänglich. Was aber nicht ab- bzw. weggewogen werden kann, sind die Aspekte des Artenschutzes nach dem BNatSchG. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist daher insbesondere ein Erhalt des Sperber-Horstbaums zwingend erforderlich.</p>	<p>Aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Artenschutzes ist der Horstbaum des Sperbers auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten. Eine Zerstörung der Brutstätte ist nicht zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplans kann der Anregung gefolgt werden, indem der Sperber-Horstbaum in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Baum, zu erhalten festgesetzt wird.</p>	+	Der Horstbaum des Sperbers wird als zu erhalten festgesetzt.
		<p>4. zu den Ausgleichsmaßnahmen Zu Pkt. 20.1 CEF- und Minderungsmaßnahmen- Wer führt die Maßnahmen aus und sorgt für die</p>	<p>Die CEF- und Minderungsmaßnahmen sind von der Stadt Landau vorzunehmen. Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung ist von der Stadt sicher-</p>	/	Eine Änderung des Bebau-

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		dauerhafte Pflege und Unterhaltung?	zustellen.		ungsplanent- wurfs ist nicht erforderlich
		5. Zu den Gehölzrodungen Pkt. 20.2 - 2. Absatz ändern wie folgt: "Darüber hinaus ist bei Baumfällungen vor Beginn der Durchführung immer durch einen Fachmann eine Oberprüfung von Höhlen, Spalten und Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen. Diese sind hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugetern wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer zu überprüfen. Bei einem möglichen Verdacht oder Hinweis ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau hinzu zu ziehen. Ggf. wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich."	Der Hinweis kann entsprechend den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.	+	Der Anregung wird gefolgt
		2. Absatz, letzter Satz: Keine Ausgleichsmaßnahme im Vorfeld anbieten, dies muss im Einzelfall und aktuell entschieden werden.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Hinweis folgendermaßen angepasst wird: „bei einem Vorkommen geschützter Arten ist über möglicherweise erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden.“	+	Der Anregung wird gefolgt
		3. Absatz, letzter Satz zum „Horstbaum“ kann entfallen. Ist in Pkt. 9.2.3 schon geregelt.	Der Hinweis muss bestehen bleiben, kann jedoch wie zu Festsetzung 9.2.3 angeregt wie folgt ergänzt werden: „Der Horstbaum des Sperbers einschließlich eines Umkreises von 20 m ist aus Gründen des Artenschutzes besonders während der Brut- und Aufzuchtphase vor Beunruhigungen oder sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.“	/	Der Hinweis zum Horstbaum des Sperbers wird wie dargelegt ergänzt.
8	Beauftragter für die Belange von Men-	Stellungnahme vom 27.05.2014 Zu dem benannten Entwurf des Bebauungsplanes	Die Ausgestaltung der Erschließungsanlagen un-	/	Eine Änderung

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
	<p><b>schen mit Behinderungen</b>  <b>Stadt Landau</b>  Marktstraße 50,  76829 Landau</p>	<p>C 33 "Am Bürgergraben - 1. Änderung" nimmt der Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderung der Stadt Landau/Pfalz i.S.d. §§ 4 ff BauGB wie folgt Stellung:  Das Projekt befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB).  Die Fläche des Planungsgebietes befindet sich zum überwiegenden Anteil im Eigentum des Gebäudemanagement der Stadt Landau/Pfalz. Lediglich eine Fläche von 2.500 qm am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Landau/Pfalz.  Da einige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes vor dem Hintergrund der in der Begründung genannten Maßnahmen nicht mehr umsetzbar sind oder nicht mehr zweckmäßig erscheinen muss der Ursprungsbebauungsplan C 33 im Zuge einer ersten Änderung an die neuen Anforderungen durch die Verhältnisse im Plangebiet angepasst werden.  Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes C 33 "Am Bürgergraben- 1. Änderung" ist es daher, die Festsetzung des Bebauungsplanes C 33 "Am Bürgergraben" soweit erforderlich so anzupassen, dass trotz bzw. nach der Bewältigung der vorgefundenen Altlastenthematik im Plangebiet die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Nutzung durch ein reines Wohngebiet realisiert werden kann.  Laut Begründung wird hierdurch an den grundlegenden städtebaulichen Zielen des Ursprungsbebauungsplanes weitgehend festgehalten.</p>	<p>ter Beachtung der einschlägigen Normen und Richtlinien liegt nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans, sondern ist Gegenstand der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.</p>		<p>des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Es wird daher auf die bereits abgegebene Stellungnahme (Herr A. Theuer) zum Bebauungsplan C 33 "Am Bürgergraben" verwiesen. Ergänzend:</p> <p>Es sollen nicht überbaubare Grundstücksflächen Straßen (und LKW-Stellplätze, gemeinschaftliche Plätze) entstehen. Hier wird gebeten bei der weiteren Planung zu beachten, dass für mobilitätsbehinderte Menschen etwaige zu entstehenden Barrieren verhindert werden (DIN 18024-1, Flächen)</p> <p>Von der zum Projekt ergehenden abschließenden verbindlichen Bauleitplanung bittet der Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderungen ihn vorab weiter i.S.d. 99 4 ff. BauGB zu informieren.</p>			
9	<b>Energie Südwest Netz GmbH,</b> Industriestraße 18 76829 Landau	<p>Stellungnahme vom 08.05.2014</p> <p>Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes C 33 "Am Bürgergraben" getroffenen Festsetzungen und Hinweise bezüglich Bodenbelastungen sowie Kampfmittel betreffen die ESW als Versorger und Netzbetreiber weniger. Es wird nochmals auf die Stellungnahme vom 05.03.2013 verwiesen</p> <p>Auswirkungen kann belasteter Boden aber bei der Herstellung von Neuanschlüssen haben. Die Entsorgung des Erdaushubs kann höhere Kosten verursachen. Es wird gebeten, dies bitte den zukünftigen Grundstücksbesitzern bzw. Bauträgern mitzuteilen</p>	<p>Die Herstellung der jeweiligen Hausanschlüsse ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Entsorgung des Erdaushubs ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Stellungnahme vom 05.03.2013</p> <p><u>Bereich Strom:</u></p> <p>Auf dem Gelände befindet sich nördlich und südlich der alten Bebauung ein Niederspannungskabel.</p> <p>Das nördliche Kabel dient zur Versorgung der Gebäude 19 bis 28. Das südliche Kabel zur Netzverstärkung und Notversorgung in Richtung Kabelverteiler Nr. 287 in der Fortstraße.</p> <p>Nach der Lage der neu auszuweisenden Grundstücke und der Lage der geplanten neuen Gebäude gemäß Bebauungsplan würde zumindest das nördliche Kabel über privaten Grund laufen. Hier müsste eine Umlegung erfolgen.</p> <p>Der Verlauf des südlichen Kabels relativ zu den neuen Grundstücken, müsste eventuell vor Ort geprüft und vermessen werden.</p>	<p>Zur Sicherung der zu erhaltenden Leitung auf den privaten Grundstücken wäre theoretisch die Ausweisung eines Leitungsrechts möglich. Da sich Leitungsrechte in der Praxis als konfliktrichtig erwiesen haben, möchte die Stadt Landau von einer derartigen Sicherung der bestehenden Leitungen absehen.</p> <p>Im Rahmen der Vorabstimmung zur Erschließungsplanung wurde daher vereinbart, die nördliche Leitung innerhalb der geplanten Erschließungsstraße neu zu verlegen. Sollte sich das südliche Kabel künftig im Bereich der privaten Grundstücke erstrecken, wird auch diese Leitung in die neu herzustellende Erschließungsstraße verlegt. Kommt das Kabel (inkl. erforderlichem Schutzstreifen) gemäß der Planung unter dem festgesetzten Fuß- und Radweg zu liegen, so kann auf eine Verlegung verzichtet werden.</p>	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich
		<p><u>Bereich Wasser:</u></p> <p>Die von Südwesten kommende Leitung, die das Gelände an den ehemaligen Gebäuden 5 und 6 quert, muss noch in Betrieb gehalten werden und wurde noch nicht abgetrennt. Diese Leitung dient u. a. zur Versorgung der Konrad-Adenauer-Realschule und zum Ringschluss.</p>	<p>Im Rahmen der Vorabstimmung zur Erschließungsplanung wurde vereinbart, die notwendige Wasserleitung innerhalb der geplanten Erschließungsstraße neu zu verlegen. Der Ringschluss in Richtung Konrad-Adenauer Schule bleibt dabei erhalten.</p>	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich
		<p><u>Bereich Gas:</u></p> <p>Wie aus dem Lageplan ersichtlich, erfolgte seitens der Energie Südwest Netze GmbH bereits eine Abtrennung der alten Leitung.</p> <p>Bezüglich der notwendigen Umlegung des Strom-</p>	<p>Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen liegt nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans.</p>	/	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		kabels sowie der Wasserleitung wird um Benachrichtigung gebeten, sobald feststeht, wann die Erschließungsmaßnahmen beginnen, um rechtzeitig eine Umlegung dieser Leitungen planen zu können.			