Stadt Landau in der Pfalz

BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“

Gebiet westlich des Stadtkerns zwischen der Godramsteiner und der Eichbornstraße im Norden, dem Schillerpark, dem Südpfalzstadion und dem Freibad am Prießnitzweg im Osten, den Tennisplätzen und Schrebergartenanlagen südlich des Lohgrabens im Süden und der offenen Landschaft im Westen

Satzungsfassung

III. BEGRÜNDUNG

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Stadtbauamt

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Planungsbüro PISKE

In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen

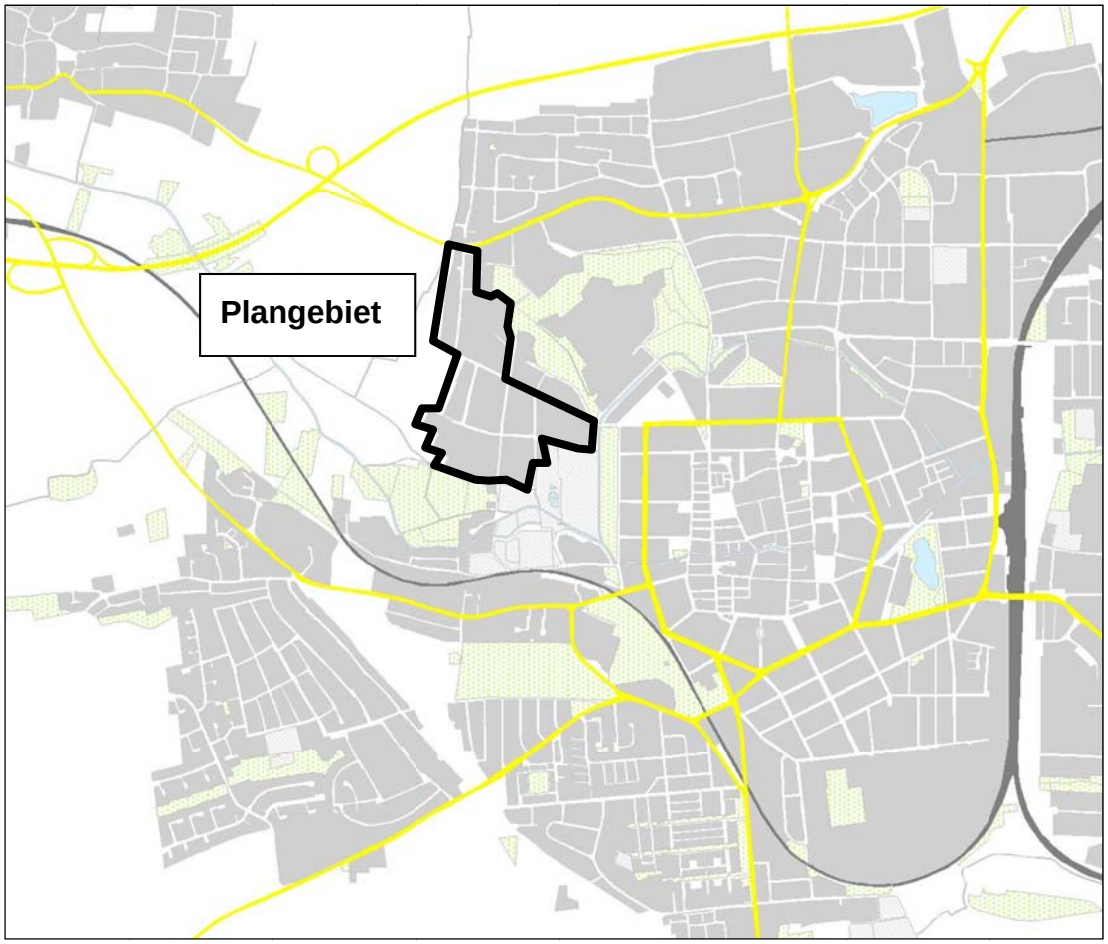
1. ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
1.2. Angrenzende Nutzungen 6
1.3. Eigentumsverhältnisse 6
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7
2.1. Ziele der Raumordnung 7
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 7
3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE 9
4. VERFAHRENSART 11
5. BESTEHENDES BAURECHT 12
6. SCHUTZGEBIETE 14
6.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete 14
6.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete 16
6.3. Denkmalschutz 16
7. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE 19
7.1. Vorhandene Nutzungen 19
7.1.1. Abwägungsbeachtlichkeit 19
7.1.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 19
7.1.3. Abgeleitete Planungsziele 20
7.2. Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild 20
7.2.1. Abwägungsbeachtlichkeit 20
7.2.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 21
7.2.3. Abgeleitete Planungsziele 23
7.3. Vorhandene denkmalwürdige Anlagen 25
7.3.1. Abwägungsbeachtlichkeit 25
7.3.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 25
7.3.3. Abgeleitete Planungsziele 25
7.4. Vorhandene Erschließung 26
7.4.1. Abwägungsbeachtlichkeit 26
7.4.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 26
7.4.3. Abgeleitete Planungsziele 26
7.5. Vorhandene Lärmsituation 27
7.5.1. Abwägungsbeachtlichkeit 27
7.5.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 27

7.5.3. Abgeleitete Planungsziele....27
8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT....29
8.1. Bauliche Nutzung....29
8.1.1. Abwägung....29
8.1.2. Konzept....30
8.1.3. Planungsrechtliche Festsetzungen....30
8.1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen....38
8.2. Erschließung und technische Infrastruktur....38
8.2.1. Abwägung....38
8.2.2. Konzept....39
8.2.3. Festsetzungen....40
8.3. Schallschutz....40
8.3.1. Abwägung....40
8.3.2. Konzept....41
8.3.3. Festsetzungen....42
8.4. Stadt- und Landschaftsbild und Naturhaushalt....42
8.4.1. Abwägung....42
8.4.2. Konzept....42
8.4.3. Festsetzungen....43
8.4.4. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft....44
9. ARTENSCHUTZ....45
10. PLANUMSETZUNG....46
10.1. Erschließung....46
10.2. Bodenordnung....46

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt von Landau, südlich der Godramsteiner Straße und westlich bzw. südwestlich des Forts Landau. Die südliche Begrenzung bildet der Lohgraben; im Westen schließt die offene Landschaft an das Plangebiet an.



Lage des B-Plan-Gebietes in Landau

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3031/9, eine Linie über die Hans-Boner-Straße auf die nördliche Grenze des Flurstücks 3066/1, durch Teile der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 3068/10, durch die westliche Grenze des Flurstücks 3062/2, durch die westliche, nördliche und südliche Grenze des Straßenflurstücks 3059/4 der Hans – Boner-Straße, durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 3056/5, durch die südliche Grenze des Flurstücks 3056/4 und durch die südliche und die östliche Grenze des Flurstücks 3056/2

im Osten: durch die östlichen Grenzen des Flurstücks 3034/4 und des Hans-Mayer-Wegs (Flurstück 4940), durch eine Linie über die Eichbornstraße von der südwestlichen Ecke des Hans-Mayer-Wegs zur nordwestlichen Ecke der Mühlhausenstraße (Flurstück 4940/3), durch die südliche Grenze der Eichbornstraße (Flurstück 2976/7), durch die westliche und nördliche Grenze der Löhlstraße (Flurstück 2962/2), durch eine Linie von der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 2964/3 bis zum senkrechten Auftreffen auf der nördlichen Grenze der Löhlstraße sowie durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 2964/3, die nördliche Grenze des Flurstücks 2964/2, deren geradlinige Verlängerung über die Friesenstraße und durch den westlichen Rand der Friesenstraße.

im Süden: durch einen Teil der nördlichen Grenze der Straße Am Lohgraben (Flurstück 2719/3), durch die nördlichen Grenzen der Gewässerflurstücke des Lohgrabens (Flurstücke 2822/6, 2822/4 und 2822/5), durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 2842 sowie durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2843 und 5940

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 2924, durch eine Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 2924 über die Straße Im Löhl bis zum rechtwinkligen Auftreffen auf die südliche Grenze des Flurstücks 3001, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3001 und 3000, durch die südliche, östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 2989/2, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3001, 3005 und 3006, durch eine Linie von der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 3006 bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 3012/3, durch die südliche, östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 3015, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 316, 3020/3, 3020, 3020/2, 3024, 3025, 3027, 3029, 3030, 3031, 3031/12 und 3031/3, durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 3031/14 und durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3031/13.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2822/7, 2926, 2928/1, 2928/2, 2928/3, 2929/1, 2929/2, 2931/1, 2931/2, 2931/3, 2931/4, 2931/5, 2931/6, 2933/1, 2933/3, 2935/1, 2935/2, 2936, 2937/14, 2937/15, 2937/16, 2937/19, 2937/21, 2941, 2942, 2942/1, 2948, 2948/1, 2949, 2950, 2951/1, 2951/2, 2951/3, 2954/1, 2954/2, 2954/3, 2954, 2955/1, 2955/2, 2955/3, 2955/4, 2955/5, 2955/8, 2955/9, 2958, 2959, 2962/4, 2963/2, 2963/3, 2968, 2969/12 (Friesenstraße), 2970, 2970/1, 2970/2, 2970/3, 2972, 2972/1, 2972/2, 2976/8, 2976/9, 2979, 2979/3, 2979/4, 2979/5, 2980, 2982, 2982/1, 2983, 2984, 2985, 2985/1 (Schattenmannstraße), 2988, 2988/2, 2988/3, 2993/1, 2993/2, 2994, 2995, 2996/1, 2996/2, 3012/5, 3015/1, 3020/1, 3025/1, 3027/1, 3029/1, 3030/1, 3031/7, 3031/9, 3031/10, 3032/6 (Hans-Boner-Straße), 3033/3, 3033/5, 3033/6, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3041, 3042/1, 3042/2, 3043, 3043/1, 3043/2, 3044, 3034/6, 3034/7, 3049, 3053,

3056/1, 3057/3, 3060/1, 3062/1, 3066/1, 4934/3, 4934/4, 4634/17, 4934/18, 4934/20, 4934/21, 4934/23, 4934/24, 4934/25, 4934/26, 4934/27, 4934/28, 4934/29, 4934/31, 3934/32, 4934/33, 4934/34, 4934/35, 4934/36, 4934/37, 4934/42, 4934/43, 4934/54, 4934/56, 4934/57, 4934/58, 4934/59, 4934/62, 4934/63, 4934/69, 4935, 4936, 4936/1, 4936/2, 4936/3, 4940/1 und 4940/3 (Mühlhausenstraße) vollständig, sowie die Flurstücke 2939/3 (Im Löhl), 2962/2 (Löhlstraße) und 2976/7 (Eichbornstraße) teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.2. Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst den Übergang der offenen Landschaft im Westen zur östlich gelegenen Kernstadt von Landau. Im Norden grenzt die Godramsteiner Straße (K 13) an das Plangebiet an, die über die B 10 die Verbindung zur A 65 herstellt und den Ortsteil Godramstein mit der Kernstadt von Landau verbindet.

Westlich des Plangebiets erstreckt sich die offene Landschaft, die sich hier als intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingestreuten, zum Plangebiet hin orientierten Gartenparzellen zeigt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Schrebergartenanlage am Lohgraben und im Südosten an umfangreiche Sportflächen (Tennisplätze, Fußballplätze und Freibad am Prießnitzweg).

Östlich des Plangebiets schließen sich der Schillerpark als schmales Band zwischen dem Plangebiet und der Kernstadt an.

Nordöstlich des Plangebiets erstreckt sich weitere Wohnbebauung sowie die zum Luitpoldpark gehörenden Grünflächen des Grabens um das Fort Landau.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücksflächen des Planungsgebietes befinden sich annähernd vollständig im privaten Eigentum. Die bislang hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Landau. Lediglich die Flächen, die für eine erstmalige Herstellung des westlichen Teils der Straße Im Löhl benötigt werden, befinden sich teilweise noch in privatem Eigentum. Die für eine erstmalige Herstellung der Verkehrsfläche benötigten Flächen sind im Rahmen der Planumsetzung an die Stadt Landau abzutreten oder von der Stadt zu erwerben.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. Ziele der Raumordnung

Im System der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen, ein Abwägungsspielraum besteht hierbei nicht. Solche Ziele werden auf der Ebene des Landes Rheinland-Pfalz im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und auf der Ebene der Metropolregion Rhein-Neckar im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formuliert.

Nach dem LEP IV gehört die Stadt Landau in der Pfalz der Siedlungsstruktureinheit „Verdichteter Raum“ an und dient somit u.a. der Entlastung hochverdichteter Räume (wie Mannheim, Ludwigshafen und Karlsruhe). Wegen der großteils ausgeräumten Agrarlandschaft wird der Raum Landau zudem der ökologischen Raumstruktur „Vorwiegender Sanierungsraum“ zugeordnet.

Als Mittelzentrum im Grundnetz mit teilweise oberzentralen Einrichtungen versorgt die Stadt Landau einen Funktionsraum, der mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern (Funktionsraum des Mittelzentrums Bad Bergzabern) den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße umfasst.

Im LEP IV ist die Stadt Landau in der Pfalz aufgrund ihrer Lagegunst und des vorhandenen Gewerbesatzes als „Landesweit bedeutsamer bestehender Gewerbestandort“ dargestellt.

Durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald wird der Raum Landau im LEP IV als Erholungsraum dargestellt. Darüber hinaus ist die Region Schwerpunktraum für den Freiraumschutz.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird die Stadt Landau als Mittelzentrum geführt, das teilweise oberzentrale Funktionen vorhält. Der Stadt sind zusätzlich die Siedlungsfunktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ zugewiesen. Aufgabe der Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt Wohnen ist es, über den Eigenbedarf hinaus Bauland zur Verfügung zu stellen und damit die Wanderungsbewegungen in der Region aufzufangen und auf die Orte entlang der Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs zu konzentrieren.

Die Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dar.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „C 35, Zwischen am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ werden die übergeordneten Zielvorgaben der Raumordnung beachtet.

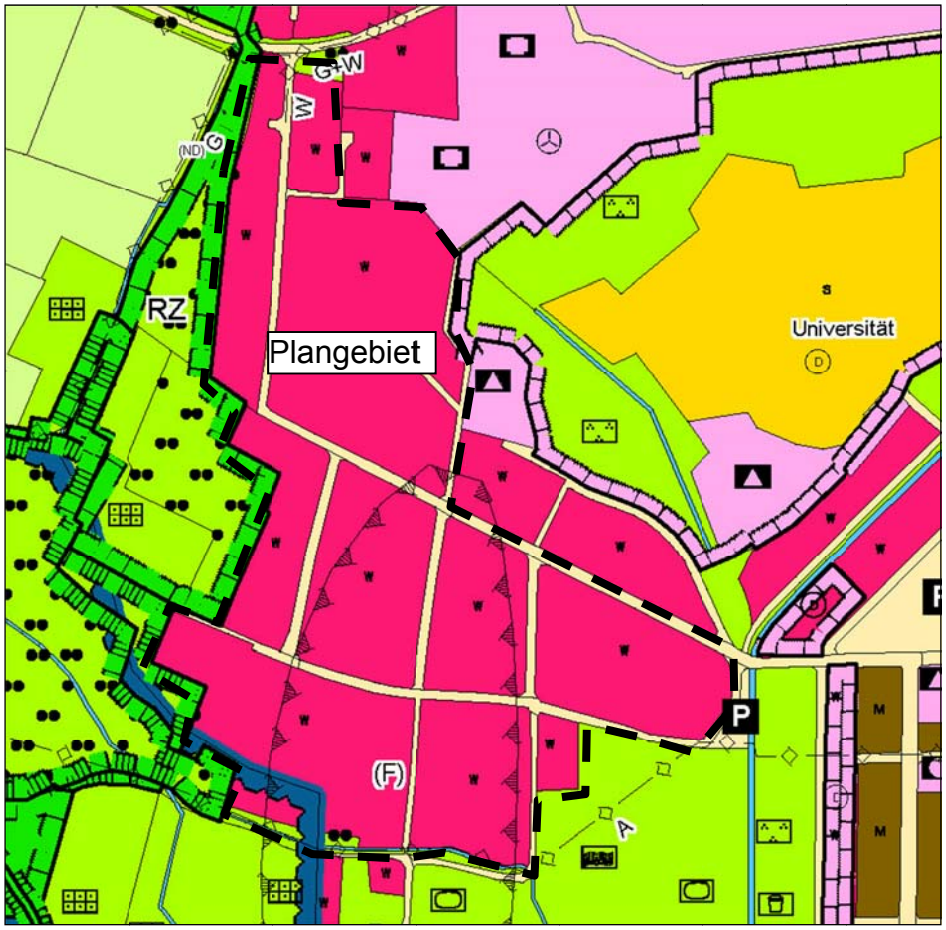
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dar. Die westlich angrenzende Fläche ist als

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Randzone, neuer Grüngürtel ausgewiesen. Die Flächen südlich des Plangebiets sind entsprechend dem Bestand als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Kleingärten und Sportplatz dargestellt. Die Fläche des nordöstlich gelegenen Forts Landau mit der Universität sowie die Grabenanlagen zwischen dem Fort und der Bebauung entlang der Eichbornstraße und Luitpoldstraße nördlich des Plangebiets sind als Denkmalzone ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebiets erstreckt sich ein großflächiges Grabungsschutzgebiet, das nahezu vollständig den Bereich zwischen der Friesenstraße und der Schattenmannstraße bzw. deren Verlängerung nach Süden umfasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Sicherung der bestehenden Wohnnutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ kann in der vorliegenden Form gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits zum weit überwiegenden Teil bebaute Fläche am Siedlungsrand der Kernstadt von Landau. Die Fläche zeigt sich vorwiegend als durchgrüntes und locker bebautes Villenviertel mit teilweise sehr großzügigen Grundstückszuschnitten. Diese Grundstücks- und Bebauungstypik ist im gesamten Stadtgebiet einzigartig und stellt damit eine siedlungsstrukturelle Besonderheit dar. Die Grundstückgrößen variieren dabei im Plangebiet erheblich zwischen ca. 300 m^2 im Bereich der bescheideneren Doppelhausbebauung nördlich der Löhlstraße und bis zu ca. 5.400 m^2, wobei die deutlich Mehrzahl der Grundstücke eine Flächengröße zwischen 600 m² und 3.000 m² aufweist.

Dieses Gebiet war und ist in den letzten Jahren hinsichtlich seiner Eigentümerstruktur von einem altersbedingten Wandel sowie aufgrund der zum Teil sehr großen Grundstücke einem erheblichen Siedlungsdruck und damit zahlreichen Nachfragen zur Verdichtung der Bauweise betroffen. Diese Veränderungen wurden teilweise durch Bestandsumnutzungen sowie teilweise durch Abriss oder Neubau im Stadtbild präsent.

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Zulässigkeitsmaßstab, der sich nach § 34 BauGB ergibt, erlaubt die Errichtung von Gebäuden, die in ihrer Ausprägung dem bisherigen Gebietscharakter nicht entsprechen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf Geschosswohnungsbauten, die ursprünglich im Planungsgebiet nicht vorhanden waren. Weiterhin sind bauliche Nachverdichtungen möglich, die zu erheblichen Eingriffen in die bislang prägende parkartige Gartenflächen führen können.

Aus Sicht der Stadt Landau ist die bisherige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB nicht geeignet, den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die bestehende Bau- und Siedlungsstruktur zu erhalten und allenfalls maßvolle, auf die ursprüngliche Bau- und Siedlungsstruktur bezogene Erweiterungsoptionen planungsrechtlich abzusichern.

Planerische Ziele des Bebauungsplans sind insbesondere

- Weitestgehender Erhalt des Grün- und Freiflächenbestands durch Festsetzung von Baugrenzen um die Bestandsgebäude.
- Ermöglichung von untergeordneten Anbauten, wo dies städtebaulich verträglich und sinnvoll erscheint.
- Weitestgehender Erhalt der kleinteiligen Bebauungsstruktur im östlichen Plangebiet und der aufgelockerten Bebauungsstruktur im sonstigen Plangebiet.
- Gestattung zeitgemäßer Nachverdichtungsmöglichkeiten mit einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude

Im Zuge des Bebauungsplans soll zudem auch die planungsrechtliche Grundlage für die endgültige Herstellung des westlichen Abschnitts der Straße Im Löhl im Bereich der Anwesen Hausnummer 12 bis 22 sowie der Mühlhausenstraße geschaffen werden. Das Flurstück der öffentlichen Verkehrsfläche weist im Bereich des Anwesen Im Löhl 18 und 20 nur eine Breite von ca. 3 m auf. Die vorhandene Verkehrsfläche ist unter Einbeziehung privater Grundstücksflächen bisher lediglich provisorisch als überasphaltierte Schotterfläche hergestellt.

4. VERFAHRENSART

Der Bebauungsplan dient der Bestandsüberplanung einer Fläche, die bisher als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten war, und soll daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren sind erfüllt, da:

- bei der Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Die gemäß § 13 BauGB ebenfalls verzichtbare frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird im Rahmen des Planverfahrens auf freiwilliger Basis durchgeführt, um mögliche Konflikte innerhalb des bereits bebauten Plangebiets sowie mit den umgebenden Nutzungen frühzeitig erkennen und planerisch bewältigen zu können.

5. BESTEHENDES BAURECHT

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Ein Teil des Plangebiets, im Wesentlichen die Fläche südlich der Eichbornstraße und zwischen bzw. angrenzend an die Schattenmannstraße im Westen und die Friesenstraße im Osten, wurde in der Vergangenheit durch mehrere zeitlich aufeinanderfolgende Bebauungspläne überplant.

Der erste dieser Bebauungspläne, der noch auf der Basis des Aufbaugesetzes Rheinland-Pfalz entstandene Plan C 6 „Bebauungsplan zwischen Lohgraben und Eichbornstraße“ von 1951, ist gemäß einem Schreiben der Bezirksregierung Pfalz vom Januar 1966 nicht als rechtswirksamer Bebauungsplan anzusehen, da er weder zeichnerisch noch durch textliche Erläuterung die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches bestimmt.

Der auf diesem Bebauungsplan basierende „Änderungs- und Erweiterungsplan C 6a zum Teilbebauungsplan C 6“ von 1959 verweist lediglich auf die Festsetzungen des nicht gültigen Bebauungsplans von 1951 und enthält darüber hinaus außer der Plangebietsabgrenzung in der Planzeichnung keine Festsetzungen. Da die Festsetzungen des nicht rechtswirksamen Bebauungsplans nicht zur Beurteilung von Planungsrecht herangezogen werden können, hat dieser Plan neben der Plangebiets-abgrenzung damit faktisch keinen Inhalt und ist damit ebenfalls nicht anwendbar.

1993 wurde der Bebauungsplan „Neufassung I des Bebauungsplans C 6a“ aufgestellt, um den „Änderungs- und Erweiterungsplan C 6a zum Teilbebauungsplan C 6“ an die Regelungen des Bundesbaugesetzes anzupassen. Dieser Bebauungsplan ist zwar mit Plangebietsabgrenzung, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich vollständig, wurde jedoch nicht ordnungsgemäß ausgefertigt und ist damit ebenfalls unwirksam.

Für die übrigen Flächen des Geltungsbereichs wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet ist damit planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenstadtsatzung

Der östliche Teil des Plangebiets nördlich der Löhlstraße und südlich der Eichbornstraße bis zur Abzweigung der Mühlhausenstraße befindet sich als Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterung im Geltungsbereich der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadt)“ - kurz: Innenstadtsatzung vom 12.11.2013. Ziel der Satzung ist es, die baulichen und gestalterischen

Eigenarten der infolge der Entfestigung zwischen 1872 und 1914 planmäßig entstandenen Stadterweiterung mit ihrer weitgehend homogenen gründerzeitlichen bzw. bis in die 1920/30er Jahre komplettierte Bebauung zu erhalten. Dabei soll eine behutsame Weiterentwicklung des Bestandes ermöglicht sowie das gestalterische Einfügen von Neubauten eingefordert werden. Die Innenstadtsatzung benennt hierzu zunächst wesentliche Gestaltungsgrundsätze und allgemeine Anforderungen an bauliche Maßnahmen aller Art und trifft umfangreiche Regelungen zu den Regelungsbereichen Baufluchten, Baumassen und Bauformen, Dachgestaltung, Fassaden, Antennen, Schornsteine und Lüftungsschächte, zur Gestaltung privater Freiflächen und zu Einfriedungen.

Geltungsbereich der Innenstadtsatzung vom 12.11.2013 (Ausschnitt)

6. SCHUTZGEBIETE

6.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

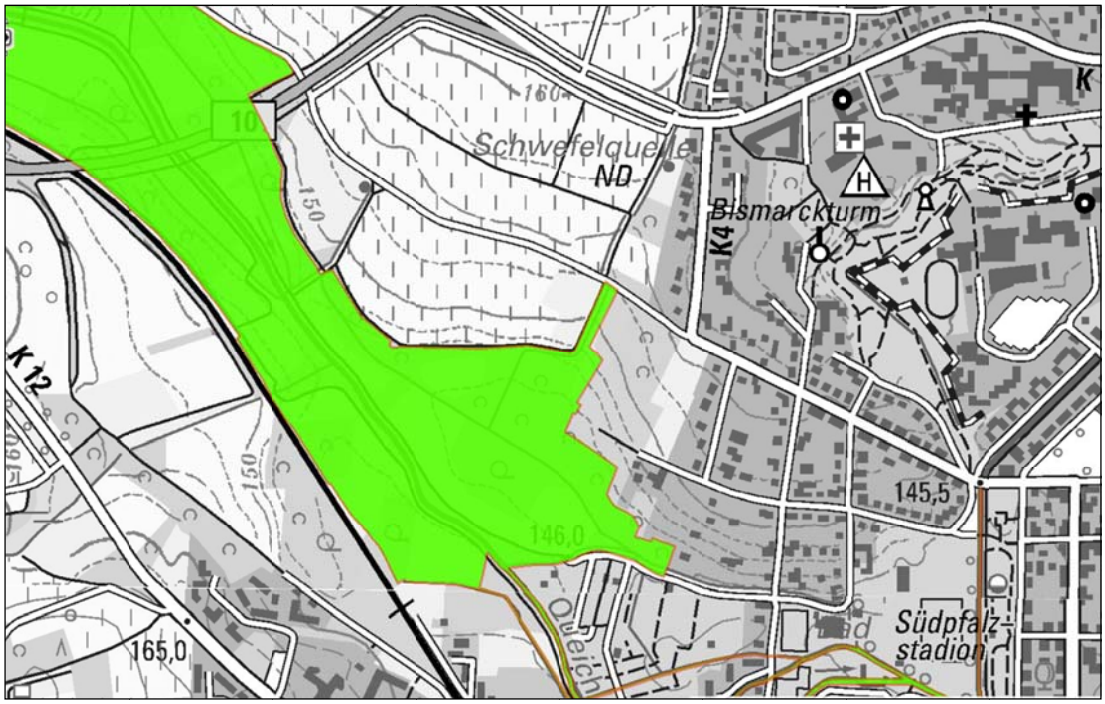
Das Plangebiet befindet sich, wie auch weite Teile der Kernstadt von Landau, innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald und des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen.

Gemäß der Landesverordnung über den “Naturpark Pfälzerwald” als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 ist Schutzzweck für den gesamten "Naturpark Pfälzerwald"

1. „die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinbergslagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,
2. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seines Reichtums an Pflanzen- und Tierarten als wesentliche Voraussetzung hierfür,
3. die Sicherung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, für das landschaftsbezogene Naturerleben, für die Förderung des Naturverständnisses und für einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr,
4. die Erhaltung der Naturgüter und des Landschaftscharakters durch Förderung von Landnutzungen, die beides schonen und dauerhaft sichern,
5. der Erhalt und die Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO "Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen,
6. die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und
7. die Umsetzung der internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate.“

Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. An der südwestlichen Ecke des Plangebiets grenzt jedoch das FFH-Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ direkt an das Plangebiet an. Dieses ca. 36.000 ha große Gebiet umfasst weite Teile des Pfälzer Walds sowie des Haardtrands zwischen Grünstadt und der französischen Grenze einschließlich der vorgelagerten Hügel- und Riedelzone mit seinen Wiesentälern. Die besondere Schutzwürdigkeit des Gebietes ergibt sich v.a. aus der Großflächigkeit, der Vielfalt und der Naturnähe der Biotopstrukturen.



Abgrenzung des FFH-Gebiets angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans C 35

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind nach der Ersten Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über die Erhaltungsziele in Natura 2000-Gebieten (2008) wie folgt definiert:

„Erhaltung oder Wiederherstellung

- von großflächigen Buchen- und lichten Eichenhainbuchenwäldern, auch als Habitat für Hirschkäfer und Eremit,
- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik und der Gewässerqualität der Quellen und Fließgewässer, auch als Lebensraum für eine artenreiche Fisch- und Libellenfauna und den Steinkrebs,
- von möglichst unbeeinträchtigten Stillgewässern und Uferzonen mit Schlammflächen, Röhricht- und Seggenbeständen, sowie angrenzenden moorigen Lebensräumen,
- von extensiv genutzten Mähwiesensystemen, u.a. mit Pfeifengraswiesen und Borstgrasrasen, auch als Lebensraum für Schmetterlinge (vor allem Maculinea ssp. und Lycaena dispar),
- von möglichst unbeeinträchtigten Felslebensräumen, darunter auch ungestörte, beschattete und feuchte Felsen und steile Bachtäler mit Schluchtwäldern für den Prächtigen Hautfarn,
- von möglichst ungestörten Fledermausquartieren,
- von Kalkmagerrasen und einem vielfältigen, überwiegend offenen Mosaik aus Felsen und (Streuobst-) Wiesen vor allem am Haardtrand.“

Gemäß § 33 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura

2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

6.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Direkt am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Lohgraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen die Errichtung, der Betrieb oder die wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers 3. Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung. Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und betrifft ausschließlich die von der Straße Am Lohgraben erschlossenen Grundstücke am südlichen Rand des Plangebiets.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befinden sich wenige Quadratmeter des Plangebiets innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Queich. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung, Weinbau und Forsten für ein HQ 100 ist das Plangebiet nur sehr randlich am südlichen und südwestlichen Rand mit einer Wassertiefe von 0 – 0,5 m betroffen. Bestehende Gebäude sind weder durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet noch durch die Darstellung der Hochwasser-gefahrenkarte betroffen. Im Fall eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem) wäre gemäß der Hochwassergefahrenkarte ausschließlich das Reihenhaus Am Lohgraben 13 - 13b überflutungsgefährdet. Alle weiteren Gebäude entlang der Straße Am Lohgraben halten in dem vom Lohgraben aus ansteigenden Gelände einen ausreichenden Abstand zum Lohgraben und zur Queich ein.

6.3. Denkmalschutz

Festung Landau

Die Stadt Landau wurde um das Jahr 1260 von Graf Emrich IV. von Leiningen-Landeck, zunächst als in der Ebene vorgelagerte Befestigung der Burg Landeck, gegründet. Bereits im Jahr 1274 erhielt Landau von König Rudolf I. von Habsburg die Stadtrechte. 1688 bis 1691 wurde die Stadt Landau vom französischen Festungsarchitekten Vauban zur Festung ausgebaut. Im Zuge dieser Ertüchtigung der Befestigungsanlagen wurde auch das Fort Landau nordwestlich der damaligen Stadt und des heutigen Stadtkerns errichtet. Im Jahr 1871 wurde die damals völlig überholte Festung geschleift. Neben dem Fort Landau auf dem Kaffenberg sind aus der Festungsgeschichte der Stadt Landau zahlreiche militärische und zivile Gebäude im Stadtbild sowie große Teile der unterhalb des Straßenniveaus befindlichen Festungsanlagen (Graben- und Schleusensysteme, Minengänge und Teile der Festungswälle) erhalten.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans überschneidet sich im Süden und Westen mit den ehemaligen Befestigungsanlagen der Festung Landau und des nordwestlich vorgelagerten Forts. Während das Fort Landau denkmalrechtlich bereits durch die Ausweisung als Denkmalzone gemäß § 5

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) geschützt wird, befindet sich die Ausweisung der gesamten Festung Landau als Denkmalzone derzeit noch im Verfahren. Sowohl die seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) gewünschte als auch die enger gefasste, seitens der Stadtverwaltung Landau angeregte Abgrenzung der Denkmalzone würde jeweils erhebliche Teile des Plangebiets umfassen. Die genaue Abgrenzung der Denkmalzone steht jedoch erst mit der Rechtskraft der Rechtsverordnung fest und kann sich aufgrund neuer Erkenntnisse noch verändern. Eine nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung in die Planzeichnung des Bebauungsplans ist vor Rechtskraft der Rechtsverordnung nicht möglich.

Neben der Denkmalzone, die dem Schutz der oberirdischen Teile des Flächendenkmals Festung Landau dient, ist auch die Einrichtung eines voraussichtlich flächengleichen Grabungsschutzgebiets zur Sicherung der unterirdischen Teile und Bodenfunde im Zusammenhang mit der Festung Landau im Verfahren.

Sofern eines oder beide der vorgenannten Verfahren abgeschlossen und dieses Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, soll eine oder beide Abgrenzungen in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.

Flächendenkmal Westwall

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind im Bereich der Straße Im Löhl sowie auf den Flurstücken 3034/7, 3056/1 und 3035 denkmalgeschützte Bunkeranlagen des Flächendenkmals „Westwall“ bekannt, die die lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen.

Da das Plangebiet in einer ehemaligen Kampfzone liegt, können auch weitere bisher unbekannte untertägig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände im Plangebiet befinden.

Weitere Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gemäß des „Nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz zwei Kulturdenkmäler:

- Eichbornstraße 4 / 6

  Doppelwohnhaus; Walmdachbau. expressionistische Motive, 1920 er Jahre

- Löhlstraße 3

  Zweieinhalbgeschossiges Wohnhaus, expressionistisch Einflüsse, 1924

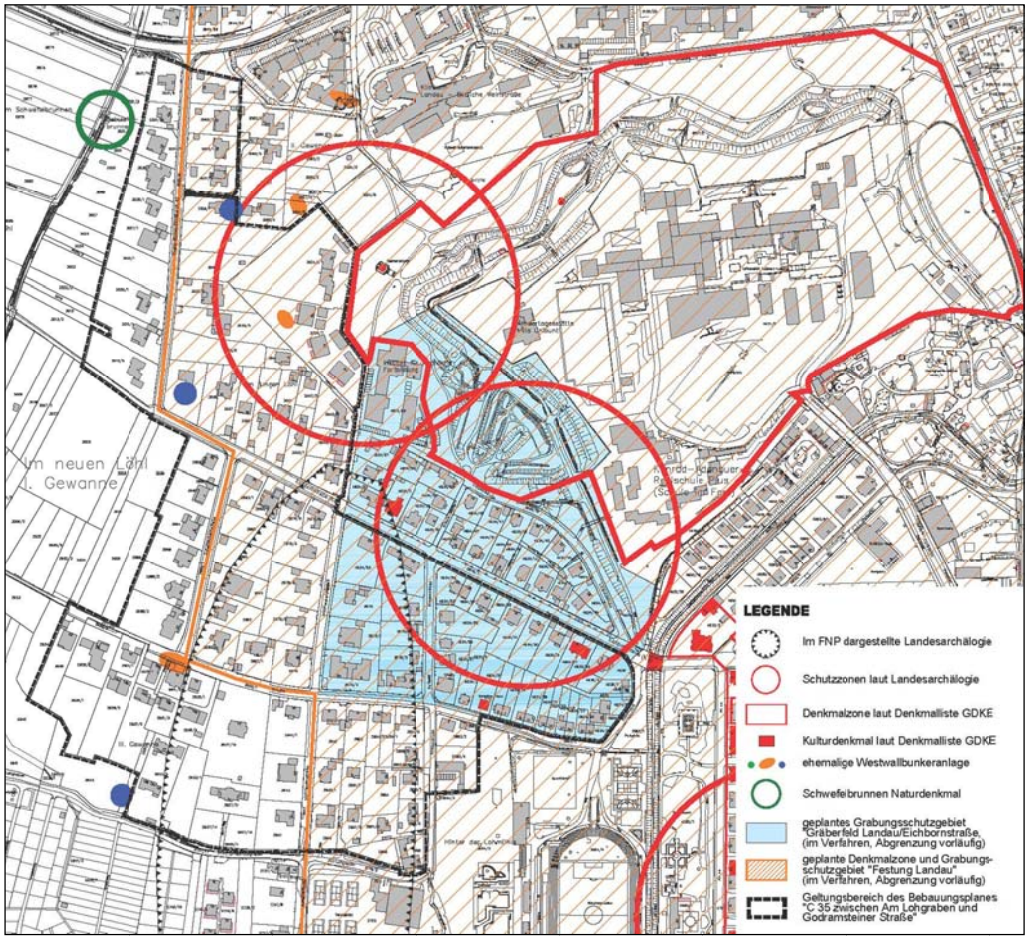
Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das ebenfalls als Kulturdenkmal ausgewiesene Gebäude Eichbornstraße 19; Villa; repräsentativer neubarocker Mansardwalmdachbau, 1905/06.

Weitere Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebiets erstreckt sich ein im Flächennutzungsplan ausgewiesenes, großflächiges Grabungsschutzgebiet, das nahezu vollständig den Bereich zwischen der Friesenstraße und der Schattenmannstraße bzw. deren Verlängerung nach Süden umfasst.

Zwei weitere von der Landesarchäologie benannte Schutzzonen bzw. Fundstellen tangieren den nordwestlichen und westlichen Teil des Plangebiets. Die nordwestliche der beiden Fundstellen umfasst einen jungzeitlichen Einzelfund, der nach Aussage der GDKE für das Plangebiet zu keinen weiteren Einschränkungen führt.

Die südöstlich Fundstelle umfasst ein ausgedehntes Gräberfeld mit Bestattungen von vorrömischer Zeit bis hin zur Neuzeit. Die Ausweisung eines Grabungsschutzgebiets gemäß § 22 DSchG befindet sich derzeit im Verfahren. Auch hier ist die tatsächliche Abgrenzung des Grabungsschutzgebiets vor dessen Rechtskraft nicht sicher, so dass keine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplans erfolgen kann.



Bestehende und im Verfahren befindliche denkmalrechtliche Schutzgebiete; Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Landau, Stadtbauamt, Stand: 07/2017

7. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE

7.1. Vorhandene Nutzungen

7.1.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange, sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Nutzung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

7.1.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bis auf wenige Baulücken vollständig bebautes Villenviertel. Die Nutzung ist nahezu vollständig von der Wohnnutzung bestimmt, die sich hier als villenartige Bebauung mit meist freistehenden Einfamilienhäusern und teilweise sehr großzügigen privaten Frei- und Gartenflächen zeigt. Aufgrund der meist zwischen 1.000 und 2.000 m^2 großen Grundstücke zeichnet sich die bestehende Wohnbebauung durch eine nur sehr geringe bauliche Dichte und eine entsprechend geringe Bevölkerungsdichte aus. Diese Grundstücks- und Bebauungstypik ist im gesamten Stadtgebiet einzigartig und stellt damit eine siedlungsstrukturelle Besonderheit dar.

Nur vereinzelt finden sich ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen wie einen Kleinverlag, Räume für freie Berufe (Anwalt, Personalberatung, Sprachschule und Übersetzungsdienste), EDV-Dienstleistungen und einzelne Ferienwohnungen. Soweit im Rahmen der Bestandsaufnahme erkennbar war, finden sich im Plangebiet keine gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen stören, bzw. die nicht auch in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

Im Süden und Südosten des Plangebiets schließen sich Sport- und Freizeitnutzungen sowie teilweise weitere Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Direkt südlich des Lohgrabens befindet sich die Kleingartenanlage Am Lohgraben mit ca. 180 Gartenparzellen und einer öffentlich zugänglichen Vereinsgaststätte. Im Südwesten des Plangebiets erstreckt sich ein weitläufiges Sportgelände mit Tennisplätzen, Südpfalzstadion (Fußball, Leichtathletik, Kleinspielfeld) und dem Freibad am Prießnitzweg. Die Kleingartenanlage im Westen und die Sportstätten im Osten sind dabei durch eine Bauzeile Wohnhäuser entlang des Spitalmühlwegs getrennt.

Dieses Gebiet war und ist in den letzten Jahren hinsichtlich seiner Eigentümerstruktur von einem altersbedingten Wandel sowie aufgrund der zum Teil sehr großen Grundstücke einem erheblichen Siedlungsdruck und

damit zahlreichen Nachfragen zur Nachverdichtung des Gebäudebestands betroffen. Diese Veränderungen wurden teilweise durch Ergänzung und Umgestaltung der Bestandsgebäude sowie teilweise durch Abriss oder Neubau im Stadtbild präsent.

Der derzeitige Zulässigkeitsmaßstab, der sich nach § 34 BauGB ergibt, erlaubt die Errichtung von Gebäuden, die in ihrer Ausprägung dem bisherigen Gebietscharakter nicht entsprechen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf Geschosswohnungsbauten, die ursprünglich im Planungsgebiet bis auf wenige für das Plangebiet nicht typische oder prägende Ausnahmen (z.B. Friesenstraße 11 und 15) nicht vorhanden waren. Weiterhin sind bauliche Nachverdichtungen möglich, die zu erheblichen Eingriffen in die bislang prägende parkartige Gartenflächen führen können.

Aus Sicht der Stadt Landau ist die bisherige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB nicht geeignet, den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die bestehende Bau- und Siedlungsstruktur zu erhalten und allenfalls maßvolle, auf die ursprüngliche Bau- und Siedlungsstruktur bezogene Erweiterungsoptionen planungsrechtlich abzusichern.

7.1.3. **Abgeleitete Planungsziele**

Das Ziel der Planung ist die bestehende Wohnnutzung hinsichtlich ihrer derzeitigen Grundstücks-, Siedlungs- und Freiraumstrukturen zu sichern, wobei eine angemessene Fortentwicklung und Nachverdichtung im Bestand möglich bleiben soll, ohne dass der bestehende Charakter des Plangebiets durch eine zu große bauliche und soziale Dichte oder ein Überhandnehmen gewerblicher Nutzungen überprägt wird.

7.2. Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild

7.2.1. **Abwägungsbeachtlichkeit**

Durch die punktuelle Neuordnung des Plangebietes und die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

7.2.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ mit dem Ziel, aus dem konkreten Zustand der Schutzgüter entsprechende Planungsziele abzuleiten.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine reine Bestandsüberplanung, durch die der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird. Gegenüber dem Ausgangszustand von Natur und Landschaft ergeben sich durch den Bebauungsplan damit keine zusätzlichen Eingriffe, die nicht bereits vor Beginn der Planung zulässig waren.

Eine numerische Bewertung der Schutzgüter und Teilflächen auf Grundlage des „Landauer Bewertungsrahmens zur Anwendung in der Bauleitplanung“ erscheint daher aufgrund des erheblichen Aufwandes nicht angemessen, da der Bebauungsplan kein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs.3 BauGB auslöst, und daher keine numerische Bilanzierung des Eingriffs erforderlich wird.

Siedlungsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet zeigt sich zum weit überwiegenden Teil als locker bebautes, durchgrüntes Villenviertel mit einer Bebauung aus freistehenden Einzel- und vereinzelten Doppelhäusern. Eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern findet sich ausschließlich in den Bereichen Friesenstraße 11 und 15, Im Löhl 5/ 5a, Im Löhl 16 – 18 sowie den im Bau befindlichen Gebäuden im Hans-Mayer-Weg 5b/ 5c. Aufgrund der hier mittlerweile etablierten Bebauung in zweiter Reihe weisen die Gebäude der ersten Baureihe für das Plangebiet eher kleine Garten- und Freibereiche auf.

Bei nahezu allen übrigen Gebäuden handelt es sich um Einfamilienhäuser. Nur wenige Gebäude weisen noch eine zweite Wohnung auf.

Die bestehende Bebauung ist sowohl in Bezug auf das Bauvolumen als auch auf die Gebäudekubatur und den Baustil sehr heterogen und reicht von bescheidenen eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach über aufwändige Villen mit vorgestellten Säulen im mediterranen Stil bis hin zu modernen kubischen Flachdachgebäuden. Bei aller Heterogenität weist jedoch keines der Gebäude im Plangebiet mehr als zwei Vollgeschosse zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss auf. Eine sehr homogene Gestaltung findet sich lediglich im östlichen Teil des Plangebiets entlang der Löhlstraße sowie im Bereich der östlichen Eichbornstraße bis zur Abzweigung der Friesenstraße. Die Bebauung entlang der Löhlstraße ist durch ähnlich gestaltete, traufständige, zweigeschossige Doppelhäuser mit rotem Sattel- oder Walmdach und kleinen Gauben geprägt, die sich im Osten an der Kurve der Löhlstraße Richtung Eichbornstraße zu einer verschachtelten Kettenhausbebauung verdichten. Die Bebauung entlang der östlichen Eichbornstraße zeigt sich als relativ homogene Bebauung aus an der Straße orientierten, ein- bis zweigeschossigen Villen ähnlicher Gestaltung, die zur Straße hin in einer einheitlichen Flucht errichtet wurden und so ein sehr harmonisches Straßenbild erzeugen.

Die Mehrzahl der Gebäude ist zu der jeweiligen Erschließungsstraße orientiert. Ein Teil der Wohnhäuser – insbesondere nördlich der Eichbornstraße – ist jedoch deutlich von der Erschließungsstraße abgerückt. Die Grundstücksflächen sind hier meist so abgeschirmt, dass die Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht zu sehen sind. Das Siedlungsbild wird hier von den teils übermannshohen Einfriedungen und Heckenpflanzungen bestimmt.

Durch die vorgenannten vorwiegenden Gebäudetypen (Ein-/ Zweifamilienhäuser), die teilweise sehr großen Grundstücke, die teilweise erhebliche Zurücksetzung der Wohngebäude vom öffentlichen Straßenraum sowie die im Laufe der Jahrzehnte entstandenen Grünstrukturen vermittelt der überwiegende Teil des Plangebietes einen sehr durch Freiraumstrukturen und großzügig wirkenden Siedlungscharakter. Durch teilweise vorhandene architektonisch hochwertige und großzügige Gebäude entsteht der Gesamteindruck eines locker bebauten und durchgrünten „Villenviertels“.

Das Plangebiet selbst enthält keine öffentlichen Grün- oder Freiflächen. Der Lohgraben am südlichen Rand des Plangebiets wird durch einen dichten Gehölzstreifen begleitet, der das Gewässer so abschirmt, dass es außerhalb der Brücken auch aus kurzer Entfernung kaum wahrnehmbar ist. Das Plangebiet selbst weist damit keine Funktion für die Naherholung auf. Die Flächen der offenen Landschaft westlich des Plangebiets, die Ausläufer des Luitpoldparks um das Fort Landau, der Zoo sowie der östlich gelegene Schillerpark sind jedoch aus dem Plangebiet leicht zu erreichen.

Boden

Gemäß der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Plangebiet Tschernosem-Parabraunerden und Kalktschernoseme aus Löss sowie am südlichen Plangebietsrand entlang des Lohgrabens Reliktische Auengleye aus Auenlehm, Gley-Vegen und Gleye aus Auensand zu erwarten.

Aufgrund des bisher eher geringen Maßes der baulichen Nutzung und der großzügigen Gartenflächen sind weite Teile der privaten Baugrundstücke bisher unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen liegen im Bereich der Gartenflächen – je nach der Intensität der Nutzung und Pflege – nahezu uneingeschränkt vor.

Hinweise auf wesentliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen der Stadt Landau derzeit nicht vor und sind aufgrund der vorhandenen Nutzung (Wohnnutzung) auch nicht zu erwarten. Eine detailliertere Bodenuntersuchung hat nicht stattgefunden und erscheint ohne weitere Verdachtsmomente auch nicht erforderlich.

Wasserhaushalt

Am südlichen Plangebietsrand verläuft der Lohgraben, ein Gewässer 3. Ordnung, dass sich hier als dicht eingegrüntes und dadurch vom öffentlichen Straßenraum praktisch nicht zugängliches und kaum einsehbares Gewässer

zeigt. Der Graben mündet nach dem Durchgang durch die Mühle in der südöstlichen Ecke des Plangebiets südlich des Südpfalzstadions in die Queich.

Aufgrund des für ein Wohngebiet nur geringen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet nur gering bis mäßig eingeschränkt. Die Grundwasserneubildung liegt gemäß der Darstellung im Geoportal Wasser im Bereich von 63 mm/a.

Luft/Klima

Infolge der starken Durchgrünung und des meist lockeren Gehölz- und Baumbestandes im Bereich der großzügigen privaten Gärten ist trotz der vorhandenen Versiegelung durch die bestehende Bebauung und die öffentlichen Verkehrsflächen nicht mit einer wesentlichen Überwärmung des Plangebiets während sommerlicher Hitzephasen zu rechnen. Die teils größeren zusammenhängenden Garten- oder Rasenflächen wirken innerhalb des Plangebiets ausgleichend auf das Kleinklima. Das vorhandene Grünvolumen trägt zur Luftfilterung und zur Sauerstoffproduktion bei. Eine wesentliche klimatische Wirkung über das eigentliche Plangebiet hinaus ist auch aufgrund der umgebenden Nutzungen – hauptsächlich Wald-, Landwirtschafts- und Sportflächen - nicht zu erwarten.

Lufthygienisch ist das Gebiet als weitgehend unbelastet einzustufen.

Arten/Biotope

Das Plangebiet zeigt sich als zwar bebautes, jedoch durch großzügige Gartenflächen geprägtes Wohngebiet. Durch die unterschiedlichen Gestaltungsweisen und Nutzungsintensitäten der privaten Gartenflächen ergibt sich in Verbindung mit den umgebenden Parkflächen und der westlich angrenzenden freien Landschaft ein vielfältiges Mosaik verschiedener Lebensräume. Insbesondere der Bestand an großkronigen und teilweise alten Laubbäumen innerhalb der privaten Grundstücke trägt erheblich zur Lebensraumeignung für heimische Vogelarten bei. Das Plangebiet bietet damit den typischen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen guten Lebensraum. Aufgrund der Nutzung und Gestaltung durch den Menschen sind jedoch hauptsächlich die typischen Kulturfolger und häufigen Arten zu erwarten, die die Nähe des Menschen nicht scheuen oder sich dem Menschen als Kulturfolger angeschlossen haben.

7.2.3. Abgeleitete Planungsziele

Siedlungsbild/Erholung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist, die städtebauliche Struktur eines locker bebauten, durchgrünten Villenviertels dauerhaft zu erhalten und im Bestand weiter zu entwickeln. Denkbar ist allenfalls eine behutsame Nachverdichtung. Die bereits vorhandene heterogene Ausformung des Gebäudebestands ist dabei zu akzeptieren, wobei hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen eine Differenzierung zwischen dem

gründerzeitlichen östlichen Teil und den sonstigen jüngeren Teilen des Planungsgebiets geboten ist.

Wesentlich prägender als die Ausgestaltung der einzelnen Gebäudekubaturen ist der Zuschnitt der großen bis sehr großen Grundstücke, der geringe Überbauungsgrad im Plangebiet, die Bauweise durch nahezu durchgängig frei stehende Einzelhäuser und nur wenige Doppelhäuser sowie die durchgängige Beschränkung auf maximal zwei-vollgeschossige Gebäude. Diese prägenden Eigenheiten des Plangebiets sollen soweit möglich erhalten bleiben.

Die gute Verknüpfung zu den umgebenden Grün- und Freiflächen mit erheblichem Wert für die Wohnortnahe Naherholung soll im Rahmen der Planung unverändert erhalten bleiben.

Boden

Durch die Begrenzung der zulässigen Bebauung in Verbindung mit einer nur mäßigen Nachverdichtung im Bestand soll die Funktion des Plangebiets als Wohngebiet für gehobene Ansprüche dauerhaft erhalten werden. Die eingeräumten Möglichkeiten zur moderaten Nachverdichtung im Bestand kann in geringen Umfang die Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich ersetzen. Der bisher geringe Versiegelungsgrad innerhalb der privaten Baugrundstücke und die damit guten natürlichen Bodenfunktionen sollen dauerhaft gesichert werden.

Wasserhaushalt

Bei der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz zu beachten. Demnach ist Niederschlagswasser nur in dafür vorgesehene Anlagen einzuleiten, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Klima/Luftqualität

Die trotz der bestehenden Versiegelung und Bebauung weitgehend positive und unbelastete Situation soll im Zuge der Planung soweit möglich erhalten bleiben. Dazu sind in erster Linie die zusätzlich zulässige Bebauung zu begrenzen und der Erhalt der großen, zusammenhängenden Gartenflächen sicher zu stellen. Durch Sicherung der privaten Gärten kann der größte Teil des Grünvolumen und dessen Beitrag zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion erhalten werden.

Arten/Biotope

Ziel der Planung ist es, das bestehende Villenviertel in seiner heutigen Form soweit möglich zu sichern und einer ungeregelten Nachverdichtung hin zu

wesentlich dichteren Bauformen und einem deutlich höheren Maß der baulichen Nutzung vorzubeugen. Durch diese Begrenzung der baulichen Nutzung und den Erhalt der zusammenhängenden Gartenflächen wird auch die Lebensraumeignung für die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes weitgehend erhalten, auch wenn dies keines der primären Ziele der Planung darstellt.

7.3. Vorhandene denkmalwürdige Anlagen

7.3.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) wird die vorhandene bauliche Nutzung im Hinblick auf den Belang der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen denkmalwürdigen Anlagen erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

7.3.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Wie in Kapitel 6.3 beschrieben, befinden sich im Plangebiet zwei denkmalgeschützte Gebäude sowie mehrere denkmalgeschützte Reste der Westwallbunkeranlagen innerhalb des Plangebiets. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude, weitere Teile der Westwallanlagen sowie die großflächige Denkmalzone des Forts Landau. Darüber hinaus werden weite Teile des Plangebiets durch ein im FNP verankertes Grabungsschutzgebiet und zwei Schutzzonen der Landesarchäologie überlagert.

7.3.3. Abgeleitete Planungsziele

Ziel der Planung ist es – wie bereits mehrfach beschrieben – die vorhandene städtebauliche Struktur des Plangebiets als locker bebautes Wohngebiet mit großzügigen, durchgrünten Gartenzonen zu sichern und behutsam weiter zu entwickeln. Eine Überprägung des Umfelds der denkmalgeschützten Gebäude durch eine zu dichte Bebauung oder zu große Bauhöhen ist damit ausgeschlossen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung von bisher unerkannten Bodenfunden wird durch die Begrenzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche geringer, ist jedoch keines der wesentlichen Planungsziele.

7.4. Vorhandene Erschließung

7.4.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) werden vorhandene Erschließungen und technische Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Plangebiets im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

7.4.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist nahezu vollständig ausgebaut. Lediglich im westlichen Teil der Straße Im Löhl und im südlichen Abschnitt der Mühlhausenstraße finden sich nicht abschließend hergestellte Verkehrsflächen.

- Die Straße Im Löhl ist vor den Anwesen Nr. 12 – 22 bisher lediglich provisorisch in Form einer Schottertragschicht mit Asphaltbefestigung hergestellt und weist keinen frostsicheren Aufbau auf.
- Die Mühlhausenstraße ist südlich der Straße Im Löhl zunächst als nur ca. 3 – 4 m breite, später ca. 10 m breite Verkehrsfläche in ähnlicher Weise provisorisch hergestellt.

Während das bestehende Straßenflurstück im Fall der Mühlhausenstraße durchgehend eine ausreichende Breite von 10 m aufweist und die tatsächlich nutzbare Fahrbahn hinter dieser Breite zurückbleibt, liegt der Fall in der Straße Im Löhl umgekehrt. Hier weist das bestehende Straßenflurstück im Bereich der Anwesen Im Löhl 18 und 20 nur eine Breite von ca. 3 m auf. Um eine ausreichende Breite der Verkehrsfläche zu erreichen, wurde hier ein Teil der privaten Baugrundstücke für die provisorisch hergestellte Erschließung in Anspruch genommen.

7.4.3. Abgeleitete Planungsziele

Die Kapazität der bestehenden Leitungsnetze ist auch bei einer moderaten Nachverdichtung im Plangebiet ausreichend, so dass keine Maßnahmen zur Anpassung der leitungsgebundenen Infrastruktur notwendig sind.

Das bei der Errichtung zusätzlicher Gebäude oder Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes auch unabhängig von den Festsetzungen eines

Bebauungsplans soweit möglich ortsnah zur Versickerung zu bringen. Die Niederschlagsentwässerung der bereits bestehenden Hauptgebäude und Nebenanlagen bleibt dahingehend unverändert.

Für die bisher nur provisorisch hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen der südlichen Mühlhausenstraße und der westlichen Straße Im Löhl sollen im Rahmen der Planung die rechtlichen Grundlagen für eine erstmalige Herstellung der Straße nach dem gültigen Regelwerk geschaffen werden.

7.5. Vorhandene Lärmsituation

7.5.1. Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der bestehenden Lärmsituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

7.5.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die nördlich des Plangebiets verlaufende Godramsteiner Straße (K 13), um die mit ca. 4.300 – 5.300 Kfz im Prognosezeitraum 2030 (Prognose-Planfall IV, Stand: 2016) ebenfalls stark befahrene Hans-Boner-Straße und Eichbornstraße, um die Sport- und Freizeitanlagen südöstlich des Plangebiets und um den Gewerbelärm der Gastronomiebetriebe im Bereich der Sportplätze.

Bezüglich des Verkehrslärms ist davon auszugehen, dass sowohl entlang der Godramsteiner Straße als auch der Hans-Boner-Straße und Eichbornstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine oder Reine Wohngebiete überschritten werden.

Bezüglich des Sport- und Freizeitlärms sowie des Gewerbelärms liegen keine näheren Informationen über die gegebene Belastungssituation vor.

7.5.3. Abgeleitete Planungsziele

Grundsätzlich ist es Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen. Durch den Bebauungsplan C 35 sollen jedoch gegenüber der heutigen Situation keine neunen Baurechte eingeräumt werden. Insofern wirft der Bebauungsplan keine zusätzlichen Konflikte in Hinblick auf den Schallschutz auf. Eine Konfliktlösung ist angesichts der bereits gegebenen Bebauung nur bei einer

Neubebauung möglich. Daher genügt ein Verweis auf § 16 Landesbauordnung (LBauO), nach dem „Gebäude (…) einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben“ müssen.

Gleichzeitig sollen durch die Planung die Sport- und Freizeitanlagen südlich des Plangebiets sowie die zugehörigen Gastronomiebetriebe nicht in ihrem Betrieb eingeschränkt werden. Im Rahmen des Bebauungsplans sollen daher die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die seitens der vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen sowie der zugehörigen Gastronomiebetriebe bereits bislang zu beachten sind, nicht verschärft werden. Es sollen daher gegenüber dem heutigen Bestand keine Nutzungen mit höheren immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch als heute bereits gegeben zulässig werden.

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

8.1. Bauliche Nutzung

8.1.1. Abwägung

Grundlage der Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung des Planungsgebietes ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, (...) des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens (...), sowie das Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Verkehrs, (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- private Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Wahrung städtebaulicher und gestalterischer Ansprüche.

Im Rahmen der eigentlichen planerischen Abwägung waren unter der Berücksichtigung der oben dargestellten Belange folgende Entscheidungen zu treffen, die anschließend einzeln erläutert werden:

- Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes und Ausschluss von bestimmten Nutzungen
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzungen zur Mindestgröße bzw. zur Mindestbreite von Baugrundstücken,
- Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise, die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen und privaten Grundstücksflächen

Das Ziel der Planung ist, die bestehende lockere und durchgrünte Wohnbebauung im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und sowohl eine zu hohe bauliche Dichte durch eine ungesteuerte Nachverdichtung als auch auf mittlere und lange Frist eine gewerbliche Überprägung, z.B. durch Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe, zu vermeiden.

Weiterhin sollen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans die bisher lediglich provisorisch hergestellten Verkehrsflächen in den Straßen Im Löhl und Mühlhausenstraße erstmals regelgerecht hergestellt werden.

8.1.2. **Konzept**

Grundsätzlich soll das Plangebiet in seiner heutigen Gestalt als locker bebautes, durchgrüntes Villenviertel erhalten bleiben. Soweit sich durch Nachverdichtung im Bestand bereits eine diesem Ziel nicht entsprechende bauliche Dichte ergeben hat, werden gerade unerwünschte dichtere Bauformen wie Doppel- oder Reihenhäuser planungsrechtlich nicht abgesichert, da sie nicht dem planerischen Willen der Stadt Landau entsprechen. Die Sicherung der vorhandenen baulichen Dichte erfolgt hauptsächlich durch folgende Festsetzungen:

- Mindestgrößen für Baugrundstücke,
- tendenziell restriktive Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der festgesetzten Bauweise,
- der flächenmäßigen Begrenzung der ausnahmsweise zulässigen dritten Wohnung in einem Wohngebäude und
- dem Ausschluss von unterirdischen Garagen.

Eine Nachverdichtung durch systematisches Bauen in zweiter Reihe oder durch die Erschließung bisher unbebauter Flächen im Blockinnenbereich ist nicht vorgesehen. Das bestehende Straßensystem ist damit für die Erschließung des Plangebiets ausreichend und wird im Rahmen der Planung nicht erweitert oder wesentlich verändert. Lediglich die bisher nicht ausreichend ausgebauten Verkehrsflächen im Bereich der Straßen Im Löhl und Mühlhausenstraße sollen erstmals als Ortsstraßen regelgerecht hergestellt werden.

8.1.3. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Umsetzung des beschriebenen Konzepts zur baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzungen:

- über die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO,
- über die zulässige Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO,
- über die Mindestgröße oder die Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB),
- über die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO),
- über die Verkehrsflächen sowie deren Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),
- über eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),

- zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- über gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB),
- zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 4 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, das Plangebiet als ruhiges Wohn- und Villenviertel ohne nennenswerte, die Wohnruhe beeinträchtigende sonstige Nutzungen zu erhalten. Der weit überwiegende Teil des Plangebiets wird daher als Reines Wohngebiet festgesetzt. Abweichend von den Regelungen des § 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind, da diese Nutzungen zu einer Störung der Wohnruhe führen können, die im Reinen Wohngebiet einen besonderen Stellenwert besitzt. Ausgehend von dem gegenüber anderen Beherbergungsbetrieben geringeren Störpotenzial und in Anerkennung des bereits vorhandenen Bestandes sind Ferienwohnungen im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig, sofern sie nur einen untergeordneten Teil des jeweiligen Gebäudes umfassen. Durch diese Begrenzung soll der Verlust von Wohnraum durch eine vermehrte Umnutzung in Ferienwohnungen vermieden bzw. begrenzt werden. Räume für Freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO im Reinen Wohngebiet zulässig. Eine Erforderlichkeit, diese Zulässigkeit einzuschränken, wird nicht gesehen.

Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Damit bleibt – sollte sich künftig ein Bedarf abzeichnen – die Option auf die Ansiedlung eines Kindergartens oder einer Kindertagesstätte für das umliegende Wohngebiet offen.

Weitere infrastrukturelle Eirichtungen, wie etwa Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese als dienende Einrichtungen der Versorgung des Gebiets dienen.

Wie bereits in Kapitel 7.1.2 dargelegt, schließen sich im Süden und Südosten des Plangebiets großzügige, teilweise von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen (Gastronomie) durchsetzte Sport- und Freizeitflächen an. Um einen sinnvollen und angemessenen Übergang zwischen dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und der angrenzenden Nutzungsmischung zu gewährleisten, werden die Flächen am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da diese Flächen bereits heute gemäß § 34 BauGB als allgemeines Wohngebiet zu bewerten sind, wird die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit dieser Flächen durch die Planung nicht verändert, so dass im Verhältnis zu den angrenzenden Nutzungen keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgeworfen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, um die Wohnruhe zu wahren. Durch die Beschränkung von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen auf einen untergeordneten Teil des jeweiligen Gebäudes soll die Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen begrenzt werden. Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen sind ebenfalls aufgrund ihrer negativen Wirkung auf die Wohnruhe und das durch sie induzierte Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres großen Flächenbedarfs unzulässig. Weitere Einschränkungen der in § 4 BauNVO genannten, regelmäßig allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht als erforderlich angesehen.

Da es nicht Ziel des Bebauungsplans ist, bereits bestehende Nutzungen aus dem Plangebiet zu verdrängen, wird für alle bereits vor Planungsbeginn zulässigerweise ausgeübten Nutzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig würden, ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Damit ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung dieser Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Eine Nutzungsänderung in eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ist ohnehin gestattet; eine Nutzungsänderung in eine sonstige, planungsrechtlich ausgeschlossene Nutzung wird nicht zugelassen.

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans bewusst verzichtet. Wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und großen Bandbreite der vorliegenden Grundstücksgrößen von knapp 300 m^2 bis zu ca. 5.400 m^2 erscheinen die starren Festsetzungen von GRZ und GFZ jedoch ungeeignet, um das Maß der baulichen Nutzung in der vorliegenden Bestandsüberplanung sinnvoll zu steuern, da kleine Grundstücke stark benachteiligt werden und übergroße Baukörper auf großen Grundstücken durch die Festsetzung einer GRZ allein nicht verhindert werden können. Bei einer Festsetzung absoluter Grundflächengrößen für bauliche Anlagen besteht die Gefahr, dass große Grundstücke benachteiligt oder mehrfach geteilt werden, so dass eine effektive Begrenzung der baulichen Dichte auch durch dieses Instrument nicht durchsetzbar ist.

Aufgrund der starken Vorprägung durch die vorhandene Bebauung und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint die Festsetzung einer starren GRZ, GFZ oder von Gebäudehöhen nicht notwendig, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, da sich die Zulässigkeit bei einem völligen Verzicht auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 30 Abs. 3 BauGB dann nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richtet.

Dass es langfristig zu einer mäßigen Zunahme der baulichen Dichte und der Gebäudegrößen / -kubaturen kommen kann, indem die jeweils größten

Gebäude im prägenden Umfeld als Maßstab für das Einfügen herangezogen werden, ist der Stadt Landau bewusst. Städtebauliche Missstände sind dabei nicht zu befürchten, da die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die Bautätigkeit begrenzt und das Einfügungsgebot gemäß §34 BauGB sowie die Unzulässigkeit unterirdischer Garagen in Verbindung mit der Zahl der notwendigen Stellplätze das Entstehen untypisch großer Baukörper ausreichend verhindert.

Festsetzung über die Bauweise

Ausgehend von den bestehenden Baustrukturen und dem planerischen Ziel, das Plangebiet als großzügig durchgrüntes und locker bebautes Wohn- und Villenviertel dauerhaft zu erhalten, wird für das Plangebiet durchgängig die offene Bauweise festgesetzt. Im weit überwiegenden Teil des Plangebiets sind ausschließlich frei stehende Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind lediglich im Bereich der historischen Bebauung im Osten des Plangebiets entlang der Löhlstraße und südlich der Eichbornstraße bis zur Einmündung der Friesenstraße sowie für die ebenfalls älteren Gebäude der Mühle am Lohgraben und das Anwesen Friesenstraße 30 zulässig.

Weitere, meist erst in den letzten Jahren im Zuge der Nachverdichtung entstandene Doppel- und vereinzelte Reihenhäuser (Am Lohgraben 13-13b, Löhlstraße 21-27) werden damit im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht gesichert, da diese stärker verdichtetete Bauform den Zielen der baulichen Entwicklung für das Plangebiet nicht entspricht. Die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ bzw. „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ erfolgt redaktionell durch den entsprechenden Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung des Bebauungsplans. Diese Festsetzung schließt demnach bei „nur Einzelhäuser“ Doppel- und Reihenhäuser bzw. bei der Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser“ Reihenhäuser aus. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans genießen die vorhandenen Gebäude entsprechend der jeweiligen Baugenehmigung Bestandsschutz. Lediglich eine Neuerrichtung nach Verlust ist damit nicht mehr zulässig.

Auch die faktisch als verschachteltes Reihenhaus errichtete Gebäudezeile Löhlstraße 21 – 27 wird damit planungsrechtlich nicht gesichert. Hier sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Da die bestehenden historischen Gebäude Bestandsschutz genießen und darüber hinaus den Regelungen der Innenstadtsatzung der Stadt Landau (Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadt), vom 12.11.2013) unterliegen, ist diese Festsetzung zur Bauweise für die Erhaltung des Bestandes grundsätzlich unproblematisch. Bei einem Verlust oder Ersatz der Gebäude soll jedoch die Neuerrichtung von schmalen Reihenhausscheiben modernen Typs vermieden werden.

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Grundsätzlich soll jedes vorhandene Hauptgebäude zumindest in seinem Bestand gesichert werden und – soweit städtebaulich vertretbar – einen gewissen Spielraum für künftige Erweiterungen erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei soweit möglich zu durchgängigen Bändern zusammengefasst. Sie weisen in der Regel eine Tiefe von mindestens 20 m auf, soweit dem nicht die tatsächliche Ausformung eines Grundstücks, einzuhaltende Abstandsflächen oder frei zu haltende zusammenhängende größere Gartenbereiche entgegenstehen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt weit überwiegend durch Baugrenzen. Nur entlang der Löhlstraße wird eine Baulinie festgesetzt, da dort eine Erhaltung der charakteristischen stadtbildprägenden Bauflucht städtebaulich geboten ist.

Eine Möglichkeit zur zusätzlichen Bebauung durch eine Teilung von Baugrundstücken wird nur bei einigen großen bis sehr großen Eckgrundstücken zugelassen, bei denen sich auch das zweite Gebäude in die zur Erschließungsstraße orientierte Baureihe einfügen wird.

Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche in weiten Teilen des Plangebiets wirksam vermieden. Die bereits bestehende Bebauung in zweiter Reihe hinter den Gebäuden Im Löhl 14 – 18 entspricht zwar nicht den Zielen des Bebauungsplans für die weitere Entwicklung des Baugebiets, da es sich um relativ neue Gebäude handelt, die auf absehbare Zeit nicht ersetzt werden, wird der Zustand dennoch durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich dabei in ihrer Tiefe eng am Bestand, so dass eine wesentliche Erweiterung weder für die straßenseitigen noch für die rückwärtigen Gebäude zugelassen wird. Für die westlich angrenzenden Grundstücke Im Löhl 20 und 22 wird bewusst keine Möglichkeit zum Bauen in zweiter Reihe angeboten, um eine Ausdehnung der städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung zu vermeiden, insbesondere, da auch die straßenseitigen Gebäude Im Löhl 20 und 22 bereits deutlich von der straßenseitigen Bauflucht nach hinten abrücken und eine Bebauung in zweiter Reihe gerade am Übergang des Baugebiets in den umgebenden Landschaftsraum weit in den rückwärtigen Bereich und nahe an den bisher unverbauten Gewässerrandbereich des Lohgrabens hineinreichen würde.

Das östlich an diese Situation angrenzende Anwesen Im Löhl 12 ist im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits mit einem Villengebäude bebaut, das hier jedoch deutlich hinter die straßenseitige Bauflucht der umgebenden Gebäude zurücktritt. Aufgrund der mit ca. 5.400 m^2 sehr großen Grundstücksgröße und der städtebaulichen Situation einer das Straßenbild prägenden einheitlichen Bauflucht, wird für dieses Grundstück eine ergänzende straßenseitige Bebauung zugelassen. Gleiches gilt für das südlich gelegene Anwesen Am Lohgraben 7a. Diese Möglichkeit, ein bereits deutlich im rückwärtigen Grundstücksbereich bestehendes Gebäude durch ein straßenseitiges Gebäude etwa in der Bauflucht der angrenzenden

straßenseitigen Bebauung zu ergänzen wird ausschließlich für die bereits bebauten Anwesen Im Löhl 12 und Am Lohgraben 7 a angeboten.

Die erstmalige Bebauung eines Flurstücks mit zwei unabhängigen Baureihen wird ausschließlich für das Flurstück 2933/1 angeboten. Aufgrund der großen Tiefe des Grundstücks, des erheblichen Abstands der Baufenster von 23 m und der Möglichkeit, die Gebäude unabhängig voneinander über die Privatstraße von Im Löhl im Norden und der Straße Am Lohgraben im Süden zu erschließen, erscheint das Angebot einer zweiten überbaubaren Grundstücksfläche hier ausnahmsweise städtebaulich vertretbar.

Alle drei Anwesen, auf denen eine zusätzliche Baureihe zulässig wird, sind sehr groß, die ergänzende straßenseitige Bebauung fügt sich in das Straßenbild ein und die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen stellen jeweils sicher, dass ein großzügiger Abstand zwischen den Baureihen verbleibt, durch den jedem Gebäude ein angemessener Freibereich zugeordnet werden kann und insgesamt erhebliche Teile des Grundstücks unbebaut bleiben.

Für den Bereich zwischen den Straßen Im Löhl im Norden, Am Lohgraben im Süden, der Mülhausenstraße im Osten und der bereits bestehenden Bebauung in zweiter Reihe südlich der Straße Im Löhl im Westen wird damit punktuell und in begründeten Einzelfällen eine Nachverdichtung durch eine zweite Baureihe ermöglicht. Eine weitergehende Nachverdichtung durch Bauen in zweiter Reihe wird im Plangebiet als städtebaulich nicht verträglich erachtet.

Andernorts im Plangebiet, beispielsweise im Bereich der Hans-Boner-Straße 2-12, bestehen zwar auch vergleichbar tiefe Grundstücke, jedoch bestehen hier keine städtebaulich wirksame Bauflucht entlang der Straße. Die Ergänzung einer straßenseitigen ersten Baureihe bietet sich daher hier nicht an. Hier wird durch entsprechend große überbaubaren Grundstücksflächen eine gewisse Flexibilität geschaffen.

Durch die Festsetzung, dass die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise mit Gebäudeteilen auf der Hälfte der Länge der zugehörigen Gebäudeseite, höchstens jedoch auf 5 m Länge, und bis zu einer Tiefe von max. 2 m überschritten werden dürfen, können teilweise vorhandene Anbauten, Auskragungen und Erker der vorhandenen Gebäude gefasst werden, ohne die überbaubare Grundstücksfläche über das städtebaulich erwünschte Maß auszudehnen.

Festsetzung über die Mindestgröße von Baugrundstücken

Um das wesentliche planerische Ziel des Bebauungsplans – die Sicherung des Plangebiets als großzügig durchgrüntes und locker bebautes Wohn- und Villenviertel – zu erreichen und die bestehenden großzügigen Grundstückszuschnitte soweit möglich zu sichern, werden für nahezu das gesamte Plangebiet gestaffelte Mindestgrundstücksgrößen von 500 m^2 bis 2.000 m^2 festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgrößen sind dabei so zugeordnet, dass für die meisten Grundstücke eine Teilung in zwei unabhängig bebaubare Grundstücke im Rahmen der Festsetzungen des

Bebauungsplans nicht möglich oder aufgrund der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zweckmäßig ist. Um die Lesbarkeit des Plans nicht unnötig zu erschweren, sind die Stufen und Zuordnungen der Mindestgrößen auch hinsichtlich der fachlichen Bewertung soweit möglich so gewählt, dass sich möglichst zusammenhängende Flächen gleicher Festsetzungen ergeben. Eine Teilung von Baugrundstücken wird lediglich für die Baugrundstücke, für die durch eine entsprechende Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksfläche eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, akzeptiert und ermöglicht.

Aufgrund der besonderen Grundstückszuschnitte mit weitgehend homogenen Grundstücksbreiten und gleichzeitig aufgrund der unterschiedlichen Grundstückstiefen stark variierenden Grundstücksgrößen wird für die Bebauung nördlich der Löhlstraße und südlich der Eichbornstraße bis zur Einmündung der Friesenstraße statt einer Mindestgröße eine Mindestbreite der Baugrundstücke festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen bzw. -breiten kann jedoch, dessen ist sich die Stadt Landau bewusst, eine Bebauung und eine Teilung der Grundstücksflächen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht verhindert werden. Dies ist bauplanungsrechtlich nicht steuerbar.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die rückwärtigen Gartenbereiche von den für die Gartennutzung problematischen Nutzungen durch Garagen und Stellplätze frei zu halten, sind Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Bestehende Garagen, die der obigen Regelung widersprechen, genießen Bestandsschutz. Im Falle der Neuerrichtung von Gebäuden sind jedoch die rückwärtigen Gartenbereiche zu räumen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind darüber hinaus von der Straße, von der sie erschlossen werden, mindestens 5,00 m zurückzusetzen. Dadurch soll einerseits sichergestellt werden, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann und zum anderen wird die beengende, das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung vermieden, die direkt an die Straßenkante angebaute Garagen und Carports regelmäßig auslösen.

Tiefgaragen und Garagengeschosse unterhalb der Erdoberfläche sind unzulässig, da sich die Abfahrten in unterirdische Garagengeschosse negativ auf das Straßenbild auswirken. Gleichzeitig besteht aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte im Plangebiet in Verbindung mit der Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen keine Notwendigkeit, die Stellplätze unter der Erde anzuordnen. Im Rahmen des Bebauungsplans kann ausschließlich die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude reglementiert werden. Eine Bestimmung der baulichen Dichte durch die Begrenzung der

Zahl der Wohngebäude bzw. der Wohnungen je x m^2 Baufläche ist planungsrechtlich nicht möglich. Sofern die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine unverhältnismäßig und den Zielen dieses Bebauungsplans widerstrebende Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen würden, trägt auch der Ausschluss von unterirdischen Garagen zur Begrenzung der Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten bei. Die Situation, dass die Zahl der bauordnungsrechtlich herzustellenden Stellplätze in Verbindung mit dem durch das Einfügegebot des § 34 BauGB bestimmten Maß der baulichen Nutzung zu einer Beschränkung der auf einem Anwesen möglichen Zahl der Wohngebäude bzw. der Wohnungen führt, ist daher in einigen Fällen zu erwarten und städtebaulich als begrenzendes Steuerungselement erwünscht.

Soweit Tiefgaragen im Plangebiet vorhanden sind, beispielsweise in der Straße Im Löhl 5/ 5a, soll diese aus dem vorgenannten Grund, der Vermeidung von den Planungszielen entgegenstehenden Nachverdichtungen, nicht für benachbarte Bauvorhaben genutzt werden.

Weitergehende Regelungen zu Nebenanlagen oder Nebengebäuden werden nicht als notwendig erachtet. Aufgrund der großzügigen Grundstücksflächen ist eine städtebaulich schädliche Überprägung der Baugrundstücke durch Nebengebäude und Nebenanlagen nicht zu erwarten.

Festsetzungen über die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit den bereits genannten Zielen der Planung – dem Erhalt eines locker bebauten Wohn- und Villenviertels – erscheint die Errichtung von Mehrfamilienhäusern grundsätzlich nicht verträglich. Die bereits auf der Basis des § 34 BauGB genehmigten und gebauten bzw. noch im Bau befindlichen Geschosswohnungsbauten stellen mit ihrer hohen Dichte bereits städtebaulich unerwünschte „Ausreißer“ dar, die zukünftig vermieden werden sollen. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird dabei nahezu im gestammten Plangebiet auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Eine dritte Wohnung in Form einer deutlich kleineren Einliegerwohnung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnfläche der dritten Wohnung eine Grundfläche von max. 1/4 der Summe der Grundflächen der beiden anderen Wohnungen im Gebäude nicht übersteigt. Durch diese Festsetzung soll das Abteilen einer kleinen, die Hauptwohnungen ergänzenden, Einliegerwohnung ermöglicht werden. Durch diese Regelung für eine dritte Wohnung soll vermieden werden, dass eine dritte gleichartige Wohnung ohne jeglichen Zusammenhang mit den übrigen beiden Wohnungen entsteht. Vielmehr soll die dritte Wohnung, soweit notwendig, in einem engen räumlichen und sozialen Kontakt mit zumindest einer der beiden anderen Wohnungen stehen, wie es bei Wohnungen für Pflegekräfte, Dienstpersonal oder Kinderbetreuungskräften denkbar ist. Es soll durch die relative Begrenzung der Wohnfläche die seitens der Stadt angestrebte Unterordnung zum Ausdruck gebracht werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Doppelhäuser bauordnungsrechtlich als zwei „Wohngebäude“ definiert sind. Demnach sind mit den derzeitigen

Festsetzungen je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen plus eine kleine Einliegerwohnung zulässig.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro X m² Grundstücksfläche ist nicht möglich, da dies § 9 BauGB nicht ermöglicht.

Lediglich für die bereits genehmigten Mehrfamilienhausneubauten am Hans-Mayer-Weg werden maximal 5 Wohnungen je Gebäude zugelassen, um die Gebäude auf den genehmigten Bestand zu beschränken und eine weitere Teilung von Wohnungen vorzubeugen. Aus dem gleichen Grund wird für das Anwesen Im Löhl 5 und 5a eine maximale Zahl von 10 Wohnungen festgesetzt. Die beiden Stadthäuser Im Löhl 5 und 5a sind aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage unter beiden Gebäuden bauordnungsrechtlich als ein Gebäude zu betrachten.

Für die älteren Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen (Löhlstraße 2, Friesenstraße 11 und 15 sowie die ehemalige Mühle Friesenstraße 28 und 30) im Südosten des Plangebiets wird aufgrund des Bestandsschutzes die Zahl der Wohnungen nicht beschränkt.

8.1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der östliche Teil des Planungsgebiets wird vom Geltungsbereich der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadtsatzung)“ vom 21.11.2013 überlagert (vgl. Kapitel 5). Die dort getroffenen Regelungen werden als ausreichend zur Sicherung der Gestaltqualitäten dieses älteren Teils des Planungsgebiets betrachtet. Weitergehende Regelungserfordernisse werden nicht gesehen. Daher ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs der Innenstadtsatzung die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abschließend aus der genannten Satzung.

Der Geltungsbereich der „Innenstadtsatzung“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die Teilflächen, die nicht durch die Innenstadtsatzung erfasst werden, zeigt sich die Bau- und Gestaltungsstruktur so inhomogen, dass keine städtebauliche Erforderlichkeit für eine Sicherung bestimmter Gestaltmerkmale erkennbar ist. Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird daher dort auf bauordnungsrechtliche Regelungen verzichtet.

8.2. Erschließung und technische Infrastruktur

8.2.1. Abwägung

Grundlage der Festsetzungen zum Erschließungskonzept ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB),
- private Belange (§ 1 Abs. 4 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke sowie in Hinblick auf die zu erwartenden Erschließungskosten

Im Rahmen der eigentlichen planerischen Abwägung waren unter der Berücksichtigung der oben dargestellten Belange Entscheidungen zur Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu treffen, die anschließend einzeln erläutert werden:

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Verkehrsflächen sowie die erstmalige regelgerechte Herstellung der derzeit nicht den Anforderungen einer Ortsstraße entsprechenden Abschnitte der Straßen Im Löhl und Mühlhausenstraße.

Die Neuanlage zusätzlicher Verkehrsflächen zur Erschließung einer zusätzlichen Bebauung im Blockinnenbereich oder in zweiter Reihe entspricht ausdrücklich nicht den Zielen der Planung.

8.2.2. Konzept

Verkehr

Wie bereits in Kapitel 7.4.2 beschrieben, ist das Plangebiet bereits vollständig verkehrlich erschlossen. Ausbaubedarf besteht lediglich für die beiden bisher provisorisch hergestellten Straßenstücke der Straßen Im Löhl und Mühlhausenstraße, die im Rahmen des Bebauungsplanes erstmals in für eine Ortsstraße regelgerechter Weise hergestellt werden sollen. Der Ausbauquerschnitt dieser Straßen ist von den Ausbauquerschnitten der angrenzenden Straße (Straßen Im Löhl und Mühlhausenstraße) sowie der Grundstückssituation (Mühlhausenstraße) abgeleitet.

Im südlichen Teil des Plangebiets, südlich der Straße Im Löhl, befinden sich mehrere kleine Stichstraße, die zeitlich offensichtlich deutlich nach der Ersterschließung des Plangebiets entstanden sind und die im wesentlichen nachtäglich entstandene Bebauung in zweiter Reihe oder im Blockinnenbereich erschließen. Diese privaten Verkehrsflächen sollen im Rahmen des Bebauungsplans ebenfalls als Verkehrsflächen festgesetzt und damit die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Strom, Wasser, Gas, Telefon und Abwasser erschlossen. Ausbauerfordernisse an den Leitungssystemen im Plangebiet oder im übergeordneten Netz ergeben sich nicht.

In die Regenwasserentwässerung der bestehenden Bebauung wird durch die Planung nicht eingegriffen. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind dessen ungeachtet die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten. Demnach

soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan ergeben sich nicht.

8.2.3. **Festsetzungen**

Um das vorgenannte Konzept umzusetzen, werden die bereits vorhandenen Ortsstraßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung festgesetzt. Im Bereich der Straße Im Löhl wird die öffentlich Verkehrsfläche dabei zu Lasten der südlich angrenzenden privaten Baugrundstücke 2929/1 und 2928/3 so ausgedehnt, dass durchgängig eine angemessene Straßenbreite von mindestens 9 m entsteht.

Die im Zuge der Nachverdichtung entstandenen kleineren Stichstraßen werden ebenfalls entsprechend dem Bestand als private Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit ist die Erschließung der rückwärtigen bzw. im Blockinnenbereich gelegenen Baugrundstücke planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird dokumentiert, dass es sich um nichtöffentliche Verkehrsflächen handelt, deren Unterhaltung und Beleuchtung nicht in der Verantwortung der Stadt Landau liegt.

Um eine mögliche Belastung des zu versickernden oder abzuleitenden Niederschlagswassers mit Schwermetallen zu vermeiden, werden Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen.

Lediglich für die Flächen, die sich im Geltungsbereich der Innenstadtsatzung im Osten des Plangebiets befinden wird, auf den Ausschluss von Metallen als Dachmaterial verzichtet, da die Innenstadtsatzung – ausgehend von den historischen Werkstoffen und Arbeitstechniken - für besondere Bauteile wie Dachgauben, Dachtürmchen oder andere Schmuckelemente, sowie für unter 30° geneigte Dachflächen die Verwendung von Kupfer- oder Zinkblech zulässt bzw. für Dachrinnen, Fallrohre, Kehlbleche u. ä. ausdrücklich fordert. Da die Dachflächen der in diesem Bereich vorhandenen Bestandsgebäude zum wesentlichen Teil, wenn nicht gar vollständig in den bestehenden Kanal entwässern, erscheint diese Vorgehensweise in der Abwägung der Belange vertretbar.

8.3. Schallschutz

8.3.1. **Abwägung**

Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),

- Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) hier durch die angrenzenden Sport, Freizeit und Erholungsnutzungen, die nicht durch die Planung eingeschränkt werden sollen.
- private Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke sowohl innerhalb als auch angrenzend an das Plangebiet.

Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern bzw. eine verträgliche Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur zu ermöglichen, ohne die angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen oder die zugehörigen gewerblichen Nutzungen (Gastronomiebetriebe im Bereich der Sportplätze und der Kleingartenanlage) in ihrer bestehenden Nutzung zu behindern.

8.3.2. **Konzept**

Wie in Kapitel 7.5.2 beschreiben handelt es sich bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen im Wesentlichen um die nördlich des Plangebiets verlaufende Godramsteiner Straße (K 13), sowie um die mit ca. 4.300 – 5.300 Kfz im Prognosezeitraum 2030 (Prognose-Planfall IV, Stand: 2016) ebenfalls stark befahrene Hans-Boner-Straße und Eichbornstraße, um die Sport- und Freizeitanlagen südöstlich des Plangebiets und sowie um den Gewerbelärm der Gastronomiebetriebe im Bereich der Sportplätze und der Kleingartenanlage.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als bebaute Fläche im unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen Prägung als Reines oder Allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Um durch die Planung keine bisher nicht vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu provozieren, wird bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen darauf geachtet, dass im Einwirkungsbereich der umgebenden Schallquellen keine sensibleren Nutzungen zugelassen werden als bereits vor Beginn der Planung vorhanden oder zulässig waren oder dass sensiblere Nutzungen nicht näher an die vorhandenen Schallquellen heranrücken.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, die das ausdrückliche Ziel verfolgt, die bestehenden Nutzungen und Baustrukturen zu erhalten und zu sichern, ist damit auch gewährleistet, dass sich keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte ergeben bzw. dass möglicherweise bereits bestehende Konflikte nicht verschärft werden.

Eine weitergehende Überprüfung der vorhandenen Schallimmissionen durch ein Schallgutachten erscheint im Rahmen des Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich. Sollten in der vorhandenen Situation bereits immissionsschutzrechtliche Konflikte bestehen, so könnte der Bebauungsplan zwar entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz entlang der verkehrlich stärker belasteten Straßen oder zu Abstandsflächen zu den südlich gelegenen Sport-, Freizeit- und gewerblichen Nutzungen schaffen. Aufgrund der Persistenz der bereits

vorhandenen Bebauung wäre jedoch auf eine absehbare Zeit nicht mit einer Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zu rechnen.

8.3.3. Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplans werden im Einwirkungsbereich der Schallquellen gegenüber dem heutigen Bestand keine Nutzungen mit einer höheren Schutzwürdigkeit zugelassen. Gleichzeitig werden keine schutzwürdigen Nutzungen zugelassen, die näher als bisher bzw. näher als bisher bereits zulässig an die jeweiligen Emissionsort heranrücken. Damit werden im Rahmen des Bebauungsplans keine neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst. Darüber hinaus ist gemäß § 16 LBauO unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans für Wohngebäude ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz erscheinen im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

8.4. Stadt- und Landschaftsbild und Naturhaushalt

8.4.1. Abwägung

Bei dem oben beschriebenen Konzept bezüglich des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes waren im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB), insbesondere die Situation als älteres Villenviertel im Anschluss an die gründerzeitliche Stadterweiterung und am Übergang von der Kernstadt zur angrenzenden offenen Landschaft
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB), insbesondere des Naturhaushalts mit seinen Wirkungsfaktoren Flora, Fauna, Grundwasser, Boden, Klima,
- private Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebiets als stark durchgrüntes und locker bebautes Wohn- und Villenviertel.

Durch die Beschränkung der Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung durch zusätzliche Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen die vorhandenen großzügigen Frei- und Gartenflächen auf den privaten Baugrundstücken erhalten bleiben.

8.4.2. Konzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Wohngebiet mit großzügigen privaten Grünflächen und Gärten. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung der vorhandenen, lockeren Baustruktur, der großzügigen Gartenflächen und – soweit möglich – des teilweise sowohl ökologisch als auch stadtgestalterisch wertvollen Baumbestands auf den privaten Grundstücken. Um dies zu erreichen, wird

einerseits der vorhandene Gebäudebestand im wesentlichen planungsrechtlich gesichert, zum anderen die Nachverdichtung durch eine vermehrte Teilung der großen Grundstücke und eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe weitgehend vermieden. Der Erhalt der privaten Gartenflächen ergibt sich dabei durch die Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen.

8.4.3. **Festsetzungen**

Um die großzügigen Grundstückszuschnitte zu erhalten und ein Ausufern der Bebauung auf den großen Grundstücken zu vermeiden, wird eine Mindestgröße oder eine Mindestbreite der Baugrundstücke festgesetzt und eine im Wesentlichen am Bestand orientierte, restriktive Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewählt. Auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird im Rahmen des Bebauungsplans bewusst verzichtet (vgl. Kapitel 8.1.3). Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich damit gemäß dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Damit ist eine wesentliche zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Erst langfristig kann es zu einer gewissen Zunahme der versiegelten Flächen kommen, wenn sich das Maß der baulichen Nutzung bei baulichen Maßnahmen zur Erweiterung oder zum Ersatz bestehender Gebäuden jeweils am oberen Bereich der umgebenden Nutzungen orientiert. Der Fortbestand der großzügigen privaten Gartenflächen wird so langfristig gesichert.

Wie in Kapitel 8.1.4 bereits dargelegt, befindet sich die stadtgestalterisch wertvolle historische Bebauung im Osten des Plangebiets entlang der Eichbornstraße und Löhlstraße im Geltungsbereich der Innenstadtsatzung der Stadt Landau, die umfassende Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen trifft. Daher werden in diesem Bebauungsplan lediglich unterirdische Garagen aufgrund der negativen Wirkung der Tiefgarageneinfahrten auf das Straßenbild ausgeschlossen. Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind hier im Rahmen des Bebauungsplans nicht notwendig. Der Bebauungsplan tritt in Bezug auf die Gestaltung baulichen Anlagen in diesem Bereich bewusst hinter die Innenstadtsatzung zurück, die eine einheitliche Regelung für die Bebauung der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit trifft.

Für die außerhalb des Geltungsbereichs der Innenstadtsatzung liegenden Teilflächen des Planungsgebiets erscheinen weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, etwa zur Gebäudehöhe oder zur Dachgestaltung aufgrund der großen vorhandenen Heterogenität im Plangebiet weder notwendig noch angemessen. Lediglich für die Grundstücke am westlichen Rand des Plangebiet wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen aller Art (einschließlich baulicher Einfriedungen) bis zu einem Abstand von 5 m zur westlichen Plangebietsgrenze unzulässig sind. Diese Festsetzung geht auf eine Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zurück und soll einen gestalterisch angemessenen Übergang des Siedlungsrandes in die westlich anschließende offene Landschaft sichern.

Wie in Kapitel 7.2.2 dargelegt, zeichnet sich das Plangebiet durch einen erheblichen Bestand alter und großkroniger Bäume auf den privaten Baugrundstücken aus, die nicht unerheblich sowohl zur ökologischen als auch zur städtebaulichen Qualität des Plangebiets beitragen. Um den vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu schützen wird daher festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten sind. Eine Rodung einzelner Bäume ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Umsetzung baulicher Maßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplans erforderlich ist und dabei die zu rodenden Bäume in gleicher Anzahl durch Neupflanzung von standortgerechten und heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm) auf dem Grundstück ersetzt werden. Auf eine Ersatzpflanzung kann nur verzichtet werden, wenn diese aufgrund des bereits vorhandenen Baumbestands auf dem Grundstück nicht mehr sinnvoll möglich ist. Ein ausnahmsloser Erhalt der Bäume mit Stammdurchmesser ≥ 30 cm ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich, da ein Teil der Grundstücke bereits so dicht von Bäumen bestanden ist, dass eine Bebauung nicht möglich wäre. Dies erscheint den betroffenen Eigentümern gegenüber in der Abwägung der Belange nicht zumutbar. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die Lebensstätten sowie Nist- und Brutplätze von geschützten Tieren in Bäumen und Gehölzen zu schützen sind.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung oder Bepflanzung privater Gartenflächen wird im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet. Wie bereits dargelegt, hat sich im Plangebiet auch ohne entsprechende Festsetzung bereits eine angemessene Durchgrünung mit großkronigen Laubbäumen eingestellt, so dass weitergehende Anforderungen an bereits seit Jahren und Jahrzehnten gestaltete Gartenanlagen nicht angemessen erscheinen.

Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung soweit möglich zu verringern wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

8.4.4. **Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzten wird in Verbindung mit dem Verzicht auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, dass durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können, die nicht bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wären. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird daher nicht erforderlich.

9. ARTENSCHUTZ

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als locker bebautes Villenviertel mit altem Gebäudebestand und großen, zusammenhängenden Gartenflächen sind Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere von Eidechsen, holzbewohnenden Käfern und von Fledermausarten sowie von heimischen Vogelarten zu erwarten. Da der Bebauungsplan – anders als ein Bebauungsplan zur Baulanderschließung im Außenbereich – nicht auf eine sofortige Umsetzung ausgerichtet ist, sondern lediglich der Sicherung der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur dient sowie den rechtlichen Rahmen für eine eher mäßige organische und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte bieten soll, erscheint eine Aufnahme des aktuellen Artenbestandes wenig sinnvoll. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten wird daher verzichtet, da die Ergebnisse im Fall einer späteren privaten Baumaßnahme voraussichtlich ohnehin veraltet und damit nutzlos wären.

Da die grundlegende Baustruktur des Plangebiets selbst im Fall von punktuellen Nachverdichtungen im Wesentlichen erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestäten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Flächen weiterhin gewahrt bleibt. Auch eine Tötung artenschutzrechtlich geschützter Tiere kann in der Regel durch entsprechende Maßnahmen bei der Bauausführung - z.B. durch die Anpassung der Bauzeiten – vermieden werden. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein umfangreicher Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

10. PLANUMSETZUNG

10.1. Erschließung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Wasser und Gas sowie die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur unverändert gewährleistet.

Ausbauerfordernisse ergeben sich lediglich für die bisher lediglich provisorisch hergestellten Abschnitt der Straßen Im Löhl und Mühlhausenstraße.

10.2. Bodenordnung

Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich das Plangebiet weitestgehend in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind ausschließlich im westlichen Bereich der Straße Im Löhl notwendig. Hier muss in die privaten Baugrundstücke eingegriffen werden, um die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche in ausreichender Breite zu ermöglichen.