

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan C 22 „Ile de France“

Satzungsfassung vom 11. Januar 2005

BEGRÜNDUNG

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung
Bearbeiter: Herr Kuhn

Gliederung

1. **Allgemeines**
 - 1.1 Einführung: Aufgabe der Bauleitplanung
 - 1.2 Lage, Größe, Abgrenzung des Geltungsbereiches des Plangebietes
2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung**
 - 2.1 Anlass der Planung
 - 2.2 Ziel und Zweck der Planung
3. **Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan, Fachplanungen, Umweltbericht**
 - 3.1 LEP III und RRÖP
 - 3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
 - 3.3 Verkehrsplanung
 - 3.4 Erforderlichkeit eines Umweltberichtes
4. **Analyse und Bewertung der Bestandsituation und daraus abgeleitete Planungsziele**
 - 4.1 Städtebauliche Struktur, Verkehr
 - 4.2 Infrastruktur, Einrichtungen des Gemeinbedarfs
 - 4.3 Veränderungen im Rahmen der Privatisierung
 - 4.3.1 Bevölkerungsstruktur
 - 4.3.2 Architektur und Städtebau
 - 4.3.3 Freiflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 4.4 Umweltschutz, Landespflege, Grünordnung
 - 4.4.1 Umweltschutz
 - 4.4.2 Landespflege, Grünordnung (Bestand und Bewertung)
5. **Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Planungskonzept
 - 5.1.1 Sicherung der Qualitätsmerkmale des Bestandes
 - 5.1.2 Ergänzungen des ursprünglichen Planungskonzeptes
 - 5.1.3 Konfliktanalyse gemäß GOP
 - 5.2 Planungsabwägungen
 - 5.2.1 Festsetzungsvorschläge des GOP
 - 5.2.2 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
6. **Festsetzungen und ihre Begründung**
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 6.1.4 Verkehrsflächen
 - 6.1.5 Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 6.2.2 Gestaltung der Abstell- und Aufstellflächen
 - 6.2.3 Einfriedungen
 - 6.3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter
 - 6.3.1 Schutz des Bodens und der Grundwassers
 - 6.3.2 Erdöl- und Bewilligungsfeld
 - 6.4 Anhang

1. Allgemeines

1.1 Einführung: Aufgabe der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB)

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB).

1.2 Lage, Größe, Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes C 22 liegt in der Gemarkung der Stadt Landau in der Pfalz, am südwestlichen Rand der Innenstadt, südlich und westlich der Zweibrücker Straße (K 12), nördlich der Lazarettstraße und östlich der Robert-Koch-Straße und schließt auch die Westseitenbebauung der Robert-Koch-Straße mit ein. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 4,90 ha.

1.2.2 Abgrenzung und Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 22

Die Grenze des Plangebietes beginnt im Südwesten mit der West- und Nordwestgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 2504/3, folgt dann der Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 2504/9, überspringt die Röntgenstraße (Fl.-Nr. 2424/4) und setzt sich fort mit der Westgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 2504/8 und Fl.-Nr. 2504/7 bis zur Nordwestecke des Geltungsbereiches.

Die Nordgrenze verläuft entlang der Nordgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 2504/7, folgt dessen Ostgrenze entlang der Robert-Koch-Straße Fl.-Nr. 2458/9 nach Süden, überspringt die Robert-Koch-Straße in Höhe der Nordgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 2458/16, folgt der Nordgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 2458/16, Fl.-Nr. 2458/18 und Fl.-Nr. 2458/19 bis zur Nordostecke des Geltungsbereiches. Die Ostgrenze folgt der Ostgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 2458/19, Fl.-Nr. 2458/21 (nördlicher Teil der Virchowstraße), Fl.-Nr. 2458/14, Fl.-Nr. 2458/27 und Fl.-Nr.2463. Die Südgrenze verläuft entlang der Südgrenzen der Grundstücke Fl.-Nr. 2463, Fl.-Nr. 2458/26, Fl.-Nr. 2458/13 (Virchowstraße), Fl.-Nr. 2458/29, Fl.-Nr. 2458/28. Fl.-Nr. 2458/9 (Robert-Koch-Straße) und 2504/3 und schließt damit wieder an den Beginn der Grenzlinie im Südwesten des Plangebietes an.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder zum Teil* im Plangebiet:

2504/3, 2504/9, 2424/4*, 2504/8, 2504/7, 2458/9*, 2458/16, 2458/30, 2458/31, 2458/32, 2458/18, 2458/19, 2458/22, 2458/21, 2458/13, 2458/14, 2458/27, 2458/26, 2463, 2458/34, 2458/35, 2458/33, 2458/24, 2458/25, 2458/6, 2458/28, 2458/29.

Im Zweifelsfall oder bei redaktionellen Fehlern der oben aufgeführten Grundstücksnummern gilt die zeichnerische Umgrenzung des Bebauungsplanes.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Anlass der Planung

Mit dem Abzug der französischen Streitkräfte aus Landau wurde auch das französische Wohngebiet "Cité Ile de France" der Planungshoheit der Stadt Landau in der Pfalz unterstellt. In dem „Konzept zur Konversion der Militärfächen in Landau“ wurden die Grundsätze und Ziele für die städtebauliche Entwicklung bei der zivilen Nachfolgenutzung dieser Gebiete festgeschrieben.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der stadträumlichen Lage und der Lage im Funktionsgefüge der Stadt soll die „Ile de France“ ein neues, attraktives, weil innenstadtnahes Wohnviertel werden. Durch Wohnungsmodernisierung und eine breite Palette des Wohnungsangebotes soll das neue Wohngebiet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung des bedeutenden Wohnstandortes Landau in der Pfalz und zur Stärkung des innerstädtischen Zentrums der Stadt leisten.

Dabei sollen die besonderen Qualitätsmerkmale dieses Viertels („Nachbarschaft“), nämlich das homogene städtebauliche Erscheinungsbild und die großzügige Ausstattung mit Grün- und Freiflächen gesichert und weiterentwickelt werden.

Um einer unkontrollierten und nicht gewollten, weil mit vielen negativen Folgen verbundenen, Nachverdichtung entgegenzutreten zu können ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes zwingend erforderlich.

Dieser Bebauungsplan soll durch seine Festsetzungen die städtebaulichen und grünordnerischen Ziele und dadurch die bestehende hohe Qualität des Gebietes sichern und eine Entwicklung nur in dem vorgegebenen Rahmen zulassen.

3. Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan, Fachplanungen, Umweltbericht

3.1 Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP III) und des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) Rheinpfalz für die Stadtentwicklung von Landau in der Pfalz

Als ein Mittelzentrum in einem verdichteten Raum soll die Stadt Landau zur Entlastung der hochverdichteten Räume Karlsruhe (Mittlerer Oberrhein) und Ludwigshafen / Mannheim (Rhein – Neckar) beitragen. Mittelzentren, somit auch die Stadt Landau, erfüllen grundsätzlich die Funktion von Wohnsiedlungsschwerpunkten.

Die geplanten und im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche „Wohnen“ haben die Bedeutung von „Vorranggebieten Wohnen“. Und weiter sagt der RROP: Die Entwicklung der Wohnsiedlungen ist so zu gestalten, dass flächensparende Siedlungskonzeptionen gewählt werden und der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird.

3.2 Der Flächennutzungsplan 2010 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landau in der Pfalz

Mit ihrem Flächennutzungsplan 2010 und den darin festgeschriebenen Zielen für die städtebauliche und strukturelle Entwicklung kann die Stadt Landau die raumordnerischen Ziele der Regionalplanung in vorbildlicher Weise erfüllen.

Durch die zivile Wiedernutzung (Konversion) von rd. 70 ha innenstadtnahen ehemaligen Militärfächen kann die Inanspruchnahme von bislang un bebauter Landschaft für die Siedlungsentwicklung auf ein Minimum beschränkt werden.

Aufgrund der stadträumlichen Lage – Nähe und funktionale Beziehung zur Innenstadt – wurden das ehemalige Militärlazarett, die Kasernen Mangin und Foch/Estienne zusammen mit den französischen Wohnquartieren („Cité’s“) Monclar, Ile de France und Dagobert als innerstädtische Wohngebiete ausgewiesen. Eine gute Mischung von unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen in diesen neuen „Wohnvierteln“ ist eine wichtige Voraussetzung für die soziale Integration dieser Bereiche in das Funktionsgefüge der Stadt.

Bei der Umwandlung der ehemaligen französischen Wohngebiete (Konversion) sollte auch die Chance genutzt werden, Defizite oder Lücken im siedlungsökologischen Biotop- und Freiraumverbund zu schließen.

Der Flächennutzungsplan schlägt unter anderem die Entwicklung folgender Freiraum- und Grünflächenverbindung vor: Goethepark/Savoyenpark – Zweibrücker Straße – Grünfläche entlang der Weißenburgerstraße (Quartier Vauban) – Birnbach-Aue. Die Cité Ile de France tangiert mit ihrer Ostgrenze (Zweibrücker Straße) diese wichtige siedlungsökologische Achse. Der Flächennutzungsplan fordert des weiteren, dass bei der Konversion der Militärareale – hier sind vor allem die ehemaligen Kasernenbereiche gemeint – die Ausstattung mit Grünflächen verbessert und bei Bedarf auch das Netz der Kinderspielplätze ergänzt wird.

3.3 Verkehrsplanung

Die K 12 Zweibrücker Straße stellt in ihrem mittleren Abschnitt mit der Überlagerung durch die L 509 eine der wichtigsten und mit am stärksten belasteten Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt dar (20 400 Kfz / 24 h). Auch der südliche Abschnitt der K 12 Zweibrücker Straße hat als Verbindung zwischen der L 509 (Zweibrücker Straße / Schloßstraße) und der K 7 (Weißenburgerstraße) eine wichtige Netzfunktion und eine entsprechend hohe Verkehrsbelastung. Bezüglich der Verkehrsemissionen, insbesondere des Lärms erklärt der Flächennutzungsplan die Konfliktvermeidung und den Schutz sensibler Nutzungen, vor allem der Wohngebiete, zu einem vorrangigen Planungsziel.

3.4 Erforderlichkeit eines Umweltberichtes

Das Bebauungsplanverfahren wird in der bis 20. Juli 2004 gültigen Fassung des BauGB (Fassung vom 23. Juli 2002) durchgeführt. Deshalb ist gemäß UVPG ab einer zulässigen Grundfläche von 20 000 m² zu prüfen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Screening). Ist dies der Fall, so ist eine UVP in Form eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchzuführen.

Das durchgeführte Screening kommt zu dem Ergebnis, dass bei dieser Überplanung eines Bestandsgebietes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, dass im Gegenteil eine Reihe von Festsetzungen des Bebauungsplanes die Umweltsituation verbessern werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4. Analyse und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

4.1 Städtebauliche Struktur, Verkehr

Das ehemalige französische Wohngebiet Ile de France stellt eine trapezförmige Fläche dar, die eingespannt ist zwischen der Lazarettstraße (an die sich im Süden die Kaserne Mangin und das Wohngebiet Monclar anschloss), der Zweibrücker Straße (parallel zur Bahnlinie Landau – Annweiler) und der südlichen Randbebauung der Zweibrücker Straße (L 509).

Ein enges orthogonales Raster von Straßen zerlegt das Wohngebiet in kleinere Blöcke.

Die Haupterschließung und Anbindung nach „außen“ erfolgt über die Robert-Koch-Straße in Nord-Süd-Richtung und die Röntgenstraße / Virchowstraße in West-Ost- und nach dem Knick im östlichen Bereich in südlicher Richtung zur Lazarettstraße. An ihrem Knick nach Süden besitzt die Virchowstraße noch eine zusätzliche Ausfahrt nach Norden zur Zweibrücker Straße. Der Binnenerschließung dienen zusätzlich noch die Pasteurstraße und die Behringstraße.

Die städtebauliche Struktur besteht in der Anordnung von dreigeschossigen Gebäudezeilen entlang der Straßen an sich gegenüberliegenden Blockseiten. Diese dreigeschossigen Wohngebäude besitzen, mit Ausnahme der beiden Zeilen direkt an der Lazarettstraße (hier nur ca. 25 °-Dachneigung), steile Walmdächer mit einer Dachneigung von 50 °, sodass die Dachgeschosse noch zusätzlich zum Wohnen genutzt werden können. Die Block-Innenbereiche werden an den offenen Blockseiten durch Garagenzeilen abgeschlossen, die ebenfalls ziegelgedeckte flachgeneigte Walmdächer besitzen.

Während der Gebäudeabstand über die Straßen hinweg rd. 20m beträgt, hat die Freifläche im Block-Innenbereich Abmessungen von ca. 37 m x 40 m, sodass jedem Wohngebäude eine innenliegende Freifläche von mind. 18 m Tiefe zugeordnet ist. Die im Rahmen der Modernisierung nachträglich angefügten Balkone reduzieren den Innenraum nur unwesentlich. Auf der Westseite der Robert-Koch-Straße, am Übergang zum westlich benachbarten Wohngebiet, besitzen die Freiflächen (halbe Blöcke) nur die halbe Tiefe von rd. 18 m.

Eine „Störung“ erfährt das klare städtebauliche Erschließungs- und Baukonzept im NO durch die schräg zum orthogonalen System verlaufende Zweibrücker Straße. In dieser östlichen Randzone entstanden dadurch 2 dreieckige Blöcke, auf denen nur nach innen, zu den Wohnstraßen hin, Hauszeilen gestellt wurden, während die Freiräume nach außen zur Zweibrücker Straße offen blieben.

Eine typische und ihr eigene Charakteristik besitzt die „Ile de France“ nicht nur durch das Erschließungs- und Baukonzept sondern auch durch die einheitliche Ausprägung der Bebauung und der architektonischen Elemente.

4.2 Infrastruktur, Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Als kleines aber eigenständiges französisches Wohngebiet inmitten des Stadtgefüges der Stadt Landau war die „Ile de France“ voll in die städtische Infrastruktur eingebunden (Straßennetz, Abwasserkanäle, Wasser-, Gas-, Stromversorgung, Müllentsorgung), so dass die Integration als ziviles Wohngebiet keine Probleme aufwarf. Die gebietsinterne Ausstattung beschränkte sich auf private PKW-Stellplätze, Kinderspielflächen und einen Supermarkt für die Nahversorgung. Die wohnungsnah Grundversorgung durch das „Economat“ der FFA wurde in der Zwischenzeit von einem Supermarkt im Baugebiet Vauban, unmittelbar an der Südgrenze des Plangebietes (Lazarettstraße), übernommen.

4.3 Veränderungen im Rahmen der Privatisierung

4.3.1 Bevölkerungsstruktur

Die ehemalige „Cité Ile de France“ wies vor der Konversion 238 WE auf. Durch die Verbesserung der Ausstattung, der Größe und des Zuschnitts der Wohnungen konnte in relativ kurzer Zeit neuer Wohnraum für über 520 Einwohner geschaffen werden. (Stand 01.01.2004)

Signifikant abweichend von der Struktur der Gesamtbevölkerung Landaus ist der Altersaufbau dieser neuen Bürgerschaft. 137 Kinder und Jugendliche (0 – unter 20 J.) machen 26 % der Gesamtheit aus, in Landau gesamt beträgt dieser Anteil nur 19 %. Der Anteil der jungen Erwachsenen (20 – unter 40 J.) liegt in der „Ile de France“ mit 225 Personen bei 43 %. (in Landau gesamt nur bei 31 %). 26 % der Bevölkerung des neuen Stadtteils gehören der Gruppe der 40 bis unter 65 jährigen (der älteren Erwerbsfähigen) an, in Landau gesamt sind dies dagegen aber 32 %. In der „neuen Ile de France“ gibt es zur Zeit nur 22 Personen (4 %), die über 65 Jahre alt sind. (17 % in Landau).

Die Bevölkerung der „Ile de France“ zeigt somit einen Altersaufbau wie er für Neubaugebiete typisch ist.

Auffällig ist darüber hinaus noch, dass der Anteil der Ausländer mit 11 % überdurchschnittlich hoch ist. (7 % in Gesamt-Landau)

4.3.2 Architektur und Städtebau

Die Parzellierung und der Verkauf von Einzelgrundstücken in der „Ile de France“ orientierte sich an der vorhandenen Bebauung. Durch den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und Erlass einer Veränderungssperre wurde eine Nachverdichtung durch die Errichtung neuer Wohngebäude unterbunden.

Die bestehenden Wohngebäude wurden zum einen im Innern saniert und modernisiert, erfuhren aber auch durch das Anfügen von zusätzlichen Balkonen Veränderungen im äußeren Erscheinungsbild. Als Beitrag zur Wohnwertverbesserung wurden diese Veränderungen ausnahmsweise zugelassen.

Mit Ausnahme einer Umspannstation wurde beim Übergang von der militärischen zur zivilen Nutzung von der Stadt Landau kein Bedarf an Flächen für weitere Gemeinbedarfseinrichtungen angemeldet.

4.3.3 Freiflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Umwandlung der ehemaligen französischen Wohnsiedlung in ein zivil genutztes Wohngebiet geschah ausschließlich über den privaten Immobilienmarkt. Für den Verkauf der einzelnen Wohngebäude an privatwirtschaftliche Bauträger wurden den Gebäuden entsprechende Freiflächen zugemessen.

Die generelle Planungsvorgabe durch die Stadt, dass die Innenbereiche als Grünflächen und Ruhezone zu sichern waren, hatte zur Folge, dass die erforderlichen PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Nordseite der Pasteurstraße und der Lazarettstraße jeweils zum Straßenraum hin, also zwischen Gehsteighinterkante und Hauswand angeordnet wurden. Die öffentlichen Straßenräume werden deshalb heute stark durch den ruhenden Verkehr geprägt.

Die privaten PKW-Stellplätze auf der Straßenseite der Gebäude haben andererseits zur Folge, dass keine zusätzlichen PKW's mehr auf der Fahrbahn abgestellt werden können und die Fußgänger – auf den Gehsteigen neben der Fahrbahn – den gesamten Raum der Straße wahrnehmen können. Die große Zahl der notwendigen Stellplätze ließ nur eine sparsame Begrünung der Stellplatzzonen vor den Wohngebäuden zu. Diese teilweise gestalterischen Defizite werden jedoch aufgewogen durch die strikte Freihaltung der – halböffentlichen – Innenbereiche.

Bei den drei Wohngebäuden, die jeweils auf der Nordseite einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße stehen (Lazarettstraße Nr. 33/35 und 37/39, Pasteurstraße Nr. 1/3) wurden auf der Südseite der Gebäude zur Straße hin keine Stellplätze sondern Grünflächen angelegt, die Stellplätze befinden sich auf der (verschatteten) Nordseite der Gebäude. Die schmalen Grünstreifen vor den Gebäuden besitzen jedoch nur einen geringen ökologischen und auch keinen Erholungs- und Freizeitwert. Sie lassen andererseits zu, dass in diesen Bereichen auf der Fahrbahn entlang der Gehsteigkante geparkt werden kann.

Die Stellplätze und Garagenflächen hinter den Gebäuden führten dort zum Verlust von zusammenhängenden Grün- und Erholungsflächen. Die zuletzt genannten Grundstücke weisen insgesamt einen extrem hohen Versiegelungsgrad (über 70%) und ein Defizit an Kinderspielplatzfläche auf.

Beim Gebäude Virchowstraße 3 / 5, das zwar auch auf der Nordseite der Straße steht, wurden die Stellplätze abweichend von der Regel auf der Süd- und Straßenseite angeordnet, sodass auf der Nordseite eine Grün- und Freifläche erhalten werden konnte. Diese liegt jedoch verschattet und zur stark belasteten Zweibrücker Straße hin. Auch beim benachbarten Wohngebäude Pasteurstraße Nr. 5 / 7 wurden die Stellplätze und Garagen seitlich und vor dem Gebäude (Westseite) angeordnet.

Da die Freifläche „hinter dem Haus“ (nach Osten und ebenfalls zur Zweibrücker Straße hin orientiert) nur auf die unbedingt erforderliche Abstandsfläche nach LBauO beschränkt wurde, liegt hier ein eklatantes Defizit an unversiegelter Grün- und Freifläche vor.

4.4 Umweltschutz, Landespflege, Grünordnung

4.4.1 Umweltschutz

Die Durchführung einer Umweltprüfung – Umweltbericht – gemäß § 2 a BauGB ist nicht erforderlich. (s. o. unter 3.4)

Immissionsbelastungen des Plangebietes resultieren – nach der Konversion der benachbarten Kaserne Mangin - im wesentlichen nur noch aus den Emissionen des Verkehrs der südlichen Zweibrücker Straße (K 12). Die im Süden tangierende Lazarettstraße und die Robert-Koch-Straße als Querspange zwischen der Zweibrücker Straße und der Lazarettstraße sind zwei weitere Straßen, die zwar auch einen nennenswerten aber nicht übermäßig starken Durchgangsverkehr aufweisen.

Die Stadt Landau sieht jedoch in Anbetracht der Überplanung eines Bestandsgebietes und der damit verbundenen Planungsziele keine Erforderlichkeit einer vertiefenden Untersuchung bzgl. des Verkehrslärms.

Flächen mit Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

4.4.2 Grünordnung

Beschreibung und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild
(nach dem landschaftsplanerischen Beitrag des Ingenieurbüros Gunter Nied)

4.4.2.1 Naturhaushalt

4.4.2.1.1 Bodenhaushalt

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind entstanden aus fluviatilen Ablagerungen von Queich und Birnbach; als Bodenart steht ein lehmiger Sand an. Die Filtereigenschaften der Böden sind mittel.

Der Zustand des Bodens im Untersuchungsgebiet wird anhand verschiedener Landnutzungsformen nach dem Grad des Kultureinflusses (*Hemerobie*) in 4 verschiedene Stufen unterteilt.

In der nachfolgenden Tabelle werden den vorkommenden Nutzungen entsprechende Bodenveränderungen zugewiesen und es erfolgt eine entsprechende Quantifizierung.

Tab. 1: Bewertung der aktuellen Hemerobiegrade

Bewertung des Schutzgutes Boden			
Bewertungskriterium: Hemerobie			
Hemerobiegrad	Bodenveränderungen	Nutzungen	Fläche
Ahemerob	Keine		
Mesohemerob	geringe	Gehölzfläche mit standortgerechten Sträuchern (712 m ²) Grünland mittlerer Standorte/Rasenbrache (2.244 m ²)	2.956 m ² (ca. 6 %)
Euhemerob	Mittlere	Böschung mit Rasen und vereinzelt Jungbäumen (538 m ²) Baumbeete (Ziergrün oder vegetationsfrei (410 m ²) Haus-/Nutzgarten (1.042 m ²) Rasenfläche mit überwiegend Prunus avium (384 m ²) Zierrasen mit vereinzelt Jungbäumen (11.160 m ²)	13.534 m ² (ca.27,7%)
Polyhemerob metahemerob	Hohe bis sehr hohe	befestigte Freiflächen (8.456 m ²) Garagen (2.552 m ²) Gebäude (8.899 m ²) Gehwege (2.750 m ²) Stellplätze (3.972 m ²) Straßen (5.806 m ²)	32.435 m ² (ca. 66,3 %)

Obwohl das Bebauungsplangebiet eine starke Durchgrünung aufweist, liegt der **Versiegelungsanteil bei zwei Dritteln der Gesamtfläche.**

4.4.2.1.2 Wasserhaushalt

Oberirdische Gewässer sind durch das Vorhaben nicht tangiert.

Gemäß „Hydrogeologischer Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Raum Karlsruhe – Speyer“ beträgt der Grundwasserflurabstand zum oberen Grundwasserleiter mehr als 8 m, was auf eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit schließen lässt.

4.4.2.1.3 Klima

Die lokalklimatischen Verhältnisse Landaus werden bestimmt durch die Lage am Haardtrand und durch den Queichtalwind.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der, infolge hoher Verdichtung entstandenen Wärmeinsel. Allerdings gehört es zu Siedlungsflächen, die potentiell lufthygienisch und bioklimatisch als belastet anzusehen sind.

Die großen zusammenhängenden Grünbereiche des Plangebietes (s. Anlage 3 GOP: Abb. 2) sind daher von hoher bioklimatischer Bedeutung.

4.4.2.1.4 Arten und Biotope

Die Vegetation wird dominiert von Siedlungsgrün unterschiedlicher Ausstattung (siehe GOP, Karte 1), welches sich wie folgt darstellt:

- reine Rasenflächen
- Rasenflächen mit standortgerechten Laubbäumen
- Baumbeete
- Ziergrün.

Hervorzuheben sind drei Bereiche, die sich infolge zusammenhängendem Großgrün oder Naturnähe von den anderen Grünflächen abheben.

Fläche A (im NO des Plangebietes)

Grünland mittlerer Standorte (Rasenbrache) mit standortgerechtem Großgrün und Heckenstrukturen (dominiert von Ahornsämlingen)

Fläche B (im SW des Plangebietes)

Alter geschlossener Baumbestand aus *Sorbus intermedia*, *Tilia cordata* und *platyphyllos*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior*. Herausragend sind zwei *Sorbus intermedia* mit Stammumfängen von 1,70m und 1,90m.

Fläche C (im Osten des Plangebietes)

Geschlossene Kulisse von Großgrün (entlang der Zweibrücker Straße).

Die Bewertung des Plangebietes nach Kaule, 1991 (siehe GOP, Karte 1) kommt zu dem Ergebnis, dass der überwiegende Teil der Grünflächen „nur für sehr wenige Ubiquisten nutzbar“ ist. Als „für Ubiquisten der Siedlungen nutzbare Flächen“ ist der Bereich A zu werten.



Abb. 1 Hervorzuhebende Bereiche für das Schutzgut „Arten und Biotope“ (unmaßstäblich)

4.4.2.2 Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild bzw. das Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes wird dominiert von 3.-geschossigen Gebäudezeilen mit davor liegenden Stellplatzanlagen.

Die für die Erholung bedeutenden Grünflächen befinden sich in den rückwärtigen, von den Erschließungsflächen abgewandten Bereichen bzw. werden durch die Wohngebäude einerseits und die Garagen andererseits räumlich begrenzt. Sie sind weitgehend deckungsgleich mit den Bereichen von hoher bioklimatischer Bedeutung (GOP, Abb. 2)

Neben denen für das Schutzgut „Klima“ dargestellten Bereichen, die auch für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung sind, treten „Straßenbäume“ hinzu, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes sowie ihrer Standorte im Straßenraumbereich von hoher Bedeutung sind.

Die Einzelbäume wurden hinsichtlich ihres Stammumfangs in 0,5m-Schritten klassifiziert.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Planungskonzept

5.1.1 Sicherung der Qualitätsmerkmale des Bestandes

Das System der Bebauung und Erschließung der „Ile de France“ ist für ein Wohngebiet der 50er Jahre für die Angehörigen der französischen Streitkräfte typisch und charakteristisch und damit auch ein bebautes Zeugnis der Zeitgeschichte. Vorrangiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes als Sicherungsinstrument ist deshalb die Erhaltung und dauerhafte Sicherung dieser Struktur, die wie in der Vergangenheit und Gegenwart auch in der Zukunft identitätsstiftend sein soll. Dieses Ziel beinhaltet auch die Sicherung der ursprünglichen Architektur und gestalterischen Ausprägung.

Die Freihaltung der Block-Innenbereiche von PKW-Abstellplätzen und Garagen besitzt einen gleich hohen Stellenwert wegen des siedlungsökologischen Wertes und der Bedeutung für das Kinderspiel, die wohnungsnaher Ruhe, für Freizeit und Erholung. Die Sicherung dieser Innenbereiche ist der wichtigste Beitrag zur Wohnumfeldgestaltung.

Der absolute Vorrang des Schutzes der Block-Innenbereiche lässt wegen des großen Bedarfes an PKW-Stellplätzen keinen großen Spielraum für die Gestaltung der Straßenräume. Die nicht gravierende Belastung des gesamten Bereiches durch gebietsfremden Durchgangsverkehr macht keine zusätzlichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung erforderlich. Bei der Anordnung der notwendigen Stellplätze auf den den Straßen zugewandten Seiten der Grundstücke sollen so weit als irgend möglich auflockernde Pflanzstreifen mit schattenspendenden Bäumen vorgesehen werden.

5.1.2 Ergänzungen des ursprünglichen Planungskonzeptes

Die durch die schräg verlaufende südliche Zweibrücker Straße (K 12) aufgeschnittene Blockstruktur war schon Bestandteil des ursprünglichen Planungskonzeptes und damals auch bewusst so hingenommen worden.

Durch die Öffnung der Blockstruktur haben die offenen Innenräume eine Verbindung über die Zweibrücker Straße hinweg zur Grünzone entlang der Bahn und zum Goethe- und Savoyenpark. Oder von „außen“ betrachtet: die beiden Stadtparks Goethepark und Savoyenpark finden ihre Fortsetzung als innerstädtische Grün- und Freiräume über die Zweibrücker Straße hinweg in das Wohngebiet „Ile de France“ hinein.

Die idealtypische bauliche Ergänzung des Blocks zwischen der Pasteurstraße und der Zweibrücker Straße im orthogonalen Grundraster würde schräg über die Zweibrücker Straße verlaufen, kann also nicht realisiert werden. Garagenzeilen entlang der Zweibrücker Straße können jedoch eine Schutzfunktion für den Block-Innenbereich übernehmen und auch noch einen gewissen wirtschaftlichen Ertrag bringen.

Mit dem Typus der Garagenzeile mit ziegelgedecktem Walmdach wird ein für das Gebiet der „Ile de France“ typisches Bauungs- und Gestaltungselement aufgegriffen, denn wie beschrieben, werden die Innenbereiche der orthogonalen Blöcke sowohl durch Wohngebäude als auch durch Garagenzeilen auf sich gegenüber liegenden Seiten geschlossen.

Um trotz einer ergänzenden Randbebauung durch die Garagenzeilen einen möglichst großen innen liegenden Freiraum zu erhalten soll die notwendige Zufahrtstraße nur einseitig die Garagen erschließen und zur Block-Innenseite mit einem niedrigen Gehölzsaum versehen werden. Die Zufahrt zu den Garagen wird an die nördliche Virchowstraße angebunden, dies lässt sich bei der bestehenden Einbahnregelung in diesem Straßenabschnitt ohne Probleme verwirklichen.

Um das im Flächennutzungsplan postulierte Ziel eines Grünzuges entlang der Weißenburger Straße – Zweibrücker Straße als siedlungsökologische Grünverbindung zwischen dem Goethepark und der Birnbachau zu erreichen wird für die trapez- und dreiecksförmigen Flächen an der Zweibrücker Straße eine Randbegrünung festgesetzt. Im Bereich der ergänzenden Garagenzeilen stellt dieses Randgrün auch eine Sichtschutzbepflanzung vor den ungegliederten Garagenrückwänden dar. Auch um diese Garagenwand optisch aufzubrechen werden die Garagen in Batterien von je sechs Garagen aufgeteilt (Länge 18,0 m) und auf Abstand gestellt.

Entlang der Röntgenstraße sollen die auch hier nach außen offenen privaten Innenflächen ebenfalls durch eine Randbepflanzung optisch geschlossen werden.

Das Verbot von Ein- und Ausfahrten sowohl zur Zweibrücker als auch zur Lazarettstraße hin unterstützt den Abschluss des Gebietes nach außen.

5.1.3 Konfliktanalyse gemäß GOP

Die Konfliktanalyse gliedert sich in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben und von der Methodik her in drei, in der Reihenfolge von einander abhängige Bearbeitungsschritte:

- a. *Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen*
- b. *Wirkungsprognose*
- c. *Kompensation von unvermeidbaren erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen*

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 22 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB befindet und Eingriffe gemäß §1a BauGB bereits vor der B-Plan-Aufstellung erfolgten oder zulässig waren, gibt es für das Plangebiet keine Ausgleichsverpflichtung hinsichtlich der Eingriffsregelung. In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde wurde daher auf eine Kompensationsbeschreibung verzichtet.

5.1.3.1 Bodenhaushalt

Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

- Vermeidung einer drastischen Erhöhung des Versiegelungsanteils
- Teilweiser Erhalt der Regulationsfunktion (Puffer-/ Filterfunktion, Grundwasserneubildung) des Bodens durch Teilversiegelung von internen Erschließungsflächen und Stellplätzen.

Wirkungsprognose

Nach dem städtebaulichen Planungskonzept gibt es zwei Bereiche, in denen zusätzliche bauliche Veränderungen stattfinden können:

Bereich A: (im NO des Plangebietes)

Schließung der zur Zweibrücker Straße hin offenen Grünfläche mit drei Garagenblöcken incl. interner Erschließung.

Bereich B: (im SW des Plangebietes)

Ergänzung des bestehenden Garagenblocks sowie der internen Erschließung für Stellplätze auf der Nordseite des Wohnblocks.

Teilweise Umwandlung der westlichen Erschließungsstraße in eine Grünfläche.

Die Veränderungen des Bodenhaushaltes stellen sich dadurch wie folgt dar:

Bereich A: Erhöhung der Versiegelung um 857 m²

Bereich B: Erhöhung der Versiegelung um 124 m²

Durch die zulässigen Nutzungsergänzungen erhöht sich die versiegelte Fläche um ca. 980 m².

Die Gesamtversiegelung von derzeit 66,3 % erhöht sich dadurch aber nur um 2% auf 68,3 %.

5.1.3.2 Wasserhaushalt

Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

- Teilweiser Erhalt der Grundwasserneubildung durch (wasserdurchlässige) Teilversiegelung von Stellplätzen und internen Erschließungsflächen.

Wirkungsprognose

Durch die weitgehende Beibehaltung der Grundwasserneubildung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme verbleiben im vorliegenden Fall keine erhebliche und /oder nachhaltige Beeinträchtigungen.

5.1.3.3 Klima

Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Erhalt der Bereiche mit hoher bioklimatischer Bedeutung sowie der adulten Einzelbäume.

Wirkungsprognose

Durch die Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben keine erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen.

Zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sollten jedoch insbesondere die „reinen Rasenflächen“ sowie diverse Stellplätze mit standortgerechten Laubbäumen überstellt werden. Weiterhin ist es von Bedeutung, dass die interne Erschließung der drei Garagenblöcke (Bereich A) durch eine geschlossene Gehölzpflanzung von der westlich angrenzenden Grünfläche abgeschirmt wird.

5.1.3.4 Arten und Biotope

Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

- weitgehende Erhaltung der hervorzuhebenden Bereiche

Wirkungsprognose

Wie bereits aufgezeigt kommt es durch die Nutzungsergänzungen zu einer Reduzierung der Grünflächen um ca. 980 m². Weiterhin entfallen zwei größere Einzelbäume.

Als grünordnerische Maßnahme ist neben denen für das Schutzgut „Klima“ noch der Aufbau eines weitgehend durchgängigen Gehölzstreifens mit hochstämmigen Einzelbäumen parallel zur Zweibrücker Straße und die Strauchpflanzung entlang der Lazarettstraße zu nennen.

5.1.3.5 Landschaftsbild/Erholung

Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

- Erhalt der Bereiche mit hoher bioklimatischer Bedeutung und ebenfalls hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Erhalt sämtlicher standortgerechter Einzelbäume ab einem Stammumfang >1,0 m(*)

(*) Es werden grundsätzlich alle standortgerechten Bäume ab einem Stammumfang >1,0 m – außer Pappeln – als erhaltenswert angesehen.

Wirkungsprognose

Der Wegfall der beiden Einzelbäume (acer pseudoacacia bzw. platanoides) in Verbindung mit dem Bau der Garagen im Bereich A wirkt sich nicht erheblich beeinträchtigend auf das Landschaftsbild aus. Die für die Schutzgüter „Klima“ und „Arten und Biotop“ formulierten Maßnahmen decken sich mit denen des Landschaftsbildes.

Die Beseitigung der Umfahrung im Bereich B und die damit einhergehende flächige Erweiterung der Grünfläche nach Westen führen zu keiner negativen Entwicklung in diesem Bereich. Die erweiterte Grünfläche sollte nach Westen durch eine Baum- und Strauchpflanzung mit Rasenflächen gestaltet werden.

Zur besseren Einbindung des Bebauungsplangebietes zur Lazarettstraße hin sollte im Bereich der vorhandenen Böschung ein Strauchgürtel aus standortgerechten Arten angepflanzt werden.

5.1.3.6 Zusammenfassung

Mit der Grünordnungsplanung sollen die Mängel und Defizite des gegenwärtigen Zustandes und die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in ihrer Intensität gemindert werden. Hinsichtlich der Schutzgüter liegt eine unterschiedlich hohe Betroffenheit vor, die jedoch nicht als erhebliche und / oder nachhaltige Beeinträchtigung zu werten ist, da die Grundstrukturen des Bebauungsplangebietes keinen nennenswerten Veränderungen unterworfen werden. Die Festsetzungsvorschläge des GOP sind im Maßnahmenplan (Karte 2 des GOP) dargestellt.

Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden.

5.2 Planungsabwägungen

5.2.1 Festsetzungsvorschläge des GOP

Die Festsetzungsvorschläge des GOP werden bis auf einige geringfügige Modifikationen alle in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Vorschlag: Flächen zum Erhalt von Grünflächen mit standortgerechten Laubbäumen.
Nicht überbaute Grundstücksflächen mit Pflanzgebot von mindestens einem hochstämmigen Laubbaum mittlerer Qualität. Größere Grünflächen, aber untergeordneter Bedeutung, mit Gebot von Gehölzpflanzungen.

Festsetzung: Diese Flächen werden als private Grünflächen (mit vereinfachter Abgrenzung) mit der Zweckbestimmung Kinderspiel / Erholung festgesetzt.

Abweichung.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 2504/8 wird an der Röntgenstraße die Möglichkeit zur Errichtung zusätzlicher PKW-Stellplätze eingeräumt, deshalb wird hier die Grünfläche um 5,0m zurückgenommen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2458/19 wird nördlich der Garagenzeilen die Errichtung einer PKW-Wendemöglichkeit ermöglicht und deshalb auch hier die Grünfläche zurückgenommen.

- Vorschlag: Flächen mit Pflanzgeboten
- Festsetzung: Bereich A: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Bereich B: Darstellung als Erweiterung der östlich angrenzenden Grünfläche.
- Ergänzung: -Pflanzstreifen entlang der Zweibrücker Straße als Fläche zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.*
- Pflanzstreifen (nur Strauchpflanzung) mit einer Tiefe von 4,5m entlang der Lazarettstraße.
- Vorschlag: Erhalt von Bäumen
- Festsetzung: Alle Standorte werden in die Plandarstellung übernommen.
- Vorschlag: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung: Alle Standorte für Einzelbäume werden übernommen.
Zusätzlich werden zwischen dem Gehweg und den neuen Garagen entlang der Zweibrücker Straße acht Standorte für hochstämmige Laubbäume (Liquidambar styraciflua) im Abstand von 10,0 m festgesetzt.

5.2.2 Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange

Als einzige über den Bestand hinausgehende bauliche Ergänzung wird die Errichtung der drei Garagenzeilen mit Zufahrt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2458/19 und die Ergänzung des Garagenblocks auf dem Grundstück Fl.Nr. 2504/3 zugelassen.

Die bauliche Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 2458/19 erhöht zwar den schon sehr hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes von 66,3 % auf 68,3 %, stellt aber eine noch vertretbare ökonomische Nutzung des Grundstückes dar und kann einem wachsenden Stellplatzbedarf im Plangebiet dienen ohne dass weitere Freiflächen geopfert werden.

Die Bebauung mit Garagenzeilen schließt den zur Zweibrücker Straße hin offenen Freiraum nördlich der Gebäude Pasteurstraße 5 / 7 und Virchowstraße 3 / 5, sorgt dadurch für einen Immissionsschutz gegenüber der Zweibrücker Straße und erhöht den Wohn- und Freizeitwert. Bei einer Bauhöhe von einem Geschoss und einem zusätzlichen flachgeneigten Dach bleibt über die Garagenzeilen hinweg die Verbindung zu den großen innerstädtischen Freiräumen der Parks und Grünanlagen erhalten.

Das Planungskonzept stellt somit ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen privaten und öffentlichen Belangen dar.

6. Festsetzungen und ihre Begründung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um einen möglichst hohen Wohnwert zu garantieren werden in dem Bereich westlich des von Norden nach Süden verlaufenden Abschnittes der Virchowstraße und nördlich der Lazarettstraße (WA 1) die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen, sodass nur Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3) möglich sind.

In dem Bereich zwischen der Virchowstraße und der Zweibrücker Straße (WA 2) werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) zugelassen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen, ist die wesentliche Bestimmungsgröße, mit der die Baustruktur in ihrem ursprünglichen Bestand gesichert werden kann. Für die Festschreibung der Höhe der Wohngebäude mit ihren Walmdächern unterschiedlicher Dachneigung ist die Traufhöhe entscheidend. Sie schwankt innerhalb des Gebietes geringfügig und wird deshalb mit der Festsetzung „Traufhöhe = Bestand“ auf den vorhandenen Ist-Zustand festgeschrieben.

Das eingeschossige Gebäude mit Flachdach an der Biegung der Virchowstraße soll um ein 2. Geschoss erhöht werden können, aber ein Flachdach behalten.

6.1.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit dem Höchstmaß von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Analyse der am stärksten überbauten Grundstücke hat ergeben, dass durch die hohe Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze ein Versiegelungsgrad zum Teil schon von bis zu 70 % erreicht worden ist. Da die GRZ der Nebenanlagen nur zur Hälfte auf die Gesamt-GRZ angerechnet wird, kann die gesamte GRZ bei 0,55 bis 0,6, der Versiegelungsgrad aber durchaus bei 0,7 liegen. Die Überschreitung einer GRZ von 0,6 ($0,4 + 0,4/2$) kann zugelassen werden, wenn sie aus der GRZ der PKW-Stellplätze resultiert, diese aber wasserdurchlässig ausgeführt werden. Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Ausführung gehen nur mit 25 % ihrer Fläche in die Berechnung der GRZ ein. Da durch die Festsetzung der Block-Innenbereiche als private Grünflächen eine weitere Verminderung der unversiegelten Fläche verhindert werden soll, ist die Überschreitung der Obergrenze der GRZ städtebaulich vertretbar.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6.1.3.1 Offene Bauweise, abweichende Bauweise

Die bestehenden und für das Gebiet charakteristischen 3geschossigen Wohngebäude besitzen eine Gebäudelänge von entweder 49 m oder von 50,5 m. Sind die Gebäude 49 m lang so wird dieser Tatbestand als offene Bauweise festgeschrieben, beträgt die Gebäudelänge mehr als 50 m so wird dies als abweichende Bauweise gekennzeichnet.

6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Um den historischen Charakter der Bebauung zu schützen und keine unverträgliche Nachverdichtungen zuzulassen sind diese Baugrenzen sehr eng an die bestehenden Baukörper angelegt.

Im Rahmen der Modernisierung und Sanierung wurden an vielen der alten Wohngebäude neue Balkone angefügt. Sie tragen zur Steigerung des Wohnwertes bei. Die Überschreitung der Baugrenzen durch solche Bauteile ist deshalb ausnahmsweise zulässig.

6.1.3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) gelten nur den bestehenden Wohngebäuden.

Stellplätze und Garagen können, mit Ausnahme der als private Grünflächen festgesetzten Teilflächen, auf den übrigen Grundstücksflächen angelegt bzw. errichtet werden. Wo aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und als Raumabschluss der schutzwürdigen privaten Freiflächen Garagenzeilen dienlich sind, werden diese in der Plandarstellung zeichnerisch festgesetzt.

Weil in den bestehenden Zustand nicht mehr korrigierend eingegriffen werden kann, wird auf die zeichnerische Festsetzung der straßenseitigen Flächen für Stellplätze - vor den Wohngebäuden - sowie auf gliedernde Grünflächen und Baumstandorte, die die Stellplatzflächen auflockern sollen, verzichtet.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind wie die Stellplätze und Garagen außerhalb der Baufenster zulässig.

6.1.4 Verkehrsflächen, Belange der Erschließung

6.1.4.1 Straßenverkehrsflächen

Für das Plangebiet als ein Bestandsgebiet werden die vorhandenen Straßen mit den beidseitigen Gehsteigen als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Neue Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht erforderlich.

6.1.4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Der begrünte Rand des Plangebietes entlang der Zweibrücker Straße und der Lazarettstraße soll erhalten bzw. ergänzt und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht durch Grundstücks- oder Garagenzufahrten oder Stellplätze unterbrochen werden. Deshalb werden die Grenzen zu diesen Straßen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.1.5 Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1.5.1 Private Grünflächen und ihre Zweckbestimmung

Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung und der Schutz der Blockinnenräume bzw. der Freiflächen auf den von den Straßen abgewandten Seiten als eine die Wohnfunktion unterstützende Ruhe- und Erholungszone und als Fläche für Kleinkinderspielanlagen. Deshalb werden hier Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Nebenanlagen sollen nur zulässig sein, wenn sie den Zweckbestimmungen Kinderspiel / Erholung dienen und nach § 62 LBauO RLP genehmigungsfrei sind.

6.1.5.2 Öffentliche Grünflächen und ihre Zweckbestimmung

Verkehrsgrün

Zur besseren Lenkung des Verkehrs soll die verschleifende Einmündung der Virchowstraße in die Zweibrücker Straße durch eine Aufkröpfung verengt werden. Eckflächen, die heute zur Fahrbahn gehören, sollen in Verkehrsgrün mit ergänzenden Gehsteigen umgewandelt werden.

6.1.5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die geschlossene Kulisse von Großgrün entlang der Zweibrücker Straße zwischen der Virchowstraße und der Lazarettstraße soll als grüner Rand des Gebietes und Teil des innerstädtischen Biotopverbundsystems in ihrem Bestand gesichert werden. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang >1,0 m werden als zu erhaltene Bäume gekennzeichnet.

6.1.5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Stellplätze sollen durch Grünflächen gegliedert und durch hochstämmige Einzelbäume zur Verbesserung des Mikroklimas verschattet werden. Diese „Straßenbäume“ besitzen eine hohe Bedeutung für das Straßen- und das Stadtbild. Pro 5 Stellplätzen sollte ein hochstämmiger Laubbaum vorhanden sein.

Die geplanten Garagenzeilen entlang der Zweibrücker Straße von der Virchowstraße bis zur NO-Ecke des Gebietes halten einen Abstand von 4,0 m zum Gehweg entlang der Zweibrücker Straße damit hier der „Grüne Rand“ und Biotopverbund entlang der Zweibrücker Straße ergänzt werden kann. 8 Einzelbäume, deren Standorte Bezug auf die Garagenzeilen nehmen, sollen die Randeingrünung zusätzlich aufwerten.

Ein 4,0 m breiter Streifen für Baum- und Strauchpflanzungen soll die private Grünfläche im Block-Innenbereich gegen die Zufahrt zu den Garagenzeilen abschirmen.

Auf der Nordseite der Lazarettstraße soll zwischen der Robert-Koch-Straße und der Virchowstraße der Böschungsbereich in einer Tiefe von 4,5 m vor allem mit Sträuchern bepflanzt werden können um so die großen privaten Grünflächen nach außen abzuschirmen.

Standorte für ergänzende Baumpflanzungen werden entsprechend den Empfehlungen des GOP in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen gelten die Grundsätze, die als Auszug aus der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB i. V. m. § 8a (1) BNatSchG vom 29. 02. 2000 Anhang der textlichen Festsetzungen und damit Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

6.1.5.4 Massnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Stellplätze sollen als Maßnahme zum Bodenschutz und zur Grundwasseranreicherung in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

6.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

6.1.6.1 Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Elektrizität

In der Südostecke des Plangebietes befindet sich eine Umspannanlage der EnergieSüdwest AG. Der eingezäunte und bebaute Bereich innerhalb der privaten Grünfläche wird als Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.2.1.1 Dächer von Wohngebäuden und Garagen

6.2.1.1.1 Dachformen

Die bestehenden 3geschossigen Wohngebäude besitzen alle ein ziegelgedecktes Walmdach mit 50° bzw. 20 – 30° Dachneigung. Als wichtiges städtebauliches Gestaltungsmerkmal des Plangebietes wird diese Dachform bindend festgeschrieben. Die Garagenzeilen, die die Blockinnenbereiche zwischen den Wohngebäuden nach außen abschließen, besitzen ebenfalls Walmdächer. Auch bei diesen Garagenzeilen wird das Walmdach bindend festgeschrieben.

Das Gebäude Virchowstraße Nr. 5a besitzt ein Flachdach. Hier wird das Flachdach festgesetzt.

6.2.1.1.2 Dachneigung

Soweit die Wohngebäude ein Walmdach mit 50° Dachneigung haben, werden auch die Dachgeschosse zu Wohnzwecken genutzt. Diesem Faktum wird durch die Festschreibung der 50° Dachneigung Rechnung getragen. Die beiden Gebäude auf der Nordseite der Lazarettstraße besitzen jeweils ein Walmdach mit einer Dachneigung nur von 20 – 30°. Damit die Errichtung eines steileren Daches mit zusätzlichen Nutzflächen und mit der Folge einer Erhöhung der Zahl der erforderlichen Stellplätze zu Lasten der knappen Grün- und Freiflächen unterbleibt, wird hier die vorhandene Dachneigung von 20 – 30° bindend festgeschrieben. Eine Dachneigung von unter 20° ist bei den Walmdächern der Garagenzeilen zulässig.

6.2.1.1.3 Dachaufbauten

Zu Zwecken der Wohnnutzung sind die Dachgeschosse der Gebäude mit einer Dachneigung von 50° auch mit Dachgauben der unterschiedlichsten Formen ausgestattet. Diese werden für zulässig erklärt, einschränkende Gestaltungsvorschriften werden für diesen Bestand nicht erlassen.

6.2.2 Gestaltung der Abstell- und Aufstellplätze

Stellplätze für Mülltonnen sollen dem Blick vom öffentlichen Straßenraum aus entzogen sein. Deshalb sollen sie mit einem Sichtschutzzaun oder einer dichten Abpflanzung versehen werden.

6.2.3 Einfriedungen

Zur Wahrung des Wohnfriedens und der Ruhe in den privaten Innenbereichen wird die Errichtung von Einfriedungen zugelassen. Um diese Einfriedungen möglichst unauffällig zu gestalten sollen sie immer mit einer Hinterpflanzung kombiniert werden und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

6.3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

6.3.1 Schutz des Bodens und des Grundwassers

Um einen Eintrag von Schad- oder belastenden Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden wird empfohlen bei der Freiflächennutzung und – pflege auf den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln zu verzichten.

6.3.2 Erdöl- und Bewilligungsfeld

Als nachrichtliche Übernahme wird auf folgendes hingewiesen:

Der Bebauungsplan C 22 „Ile de France“ wird durch das Bewilligungsfeld „Landau – West III,“ überdeckt, das zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nebst den bei der Gewinnung anfallenden Gasen (Erdöl, Erdgas) berechtigt. Inhaberin ist die Fa. Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co KG, Celle. Die Betriebsführung obliegt der Fa. Wintershall AG, Erdölwerke in Barnstorf.