

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

GEMÄSS §10 ABS. 4 BAUGB

Zur Satzungsfassung vom November 2013



Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung – Stadtbauamt
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz



Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL)
Projektteilung Landesgartenschau 2014
Georg-Friedrich-Dentzel-Str. 1
76829 Landau in der Pfalz



ISU – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Inhaltsübersicht

1	Ziel der Bebauungsplanaufstellung	3
2	Verfahren	3
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1	Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	4
3.2	Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	6
3.3	Berücksichtigung der Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	8
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
5	Alternativenprüfung	11
6	Fazit	12

1 Ziel der Bebauungsaufstellung

Die Stadt Landau in der Pfalz beabsichtigt, das 24 Hektar große Kasernenareal „Estienne et Foch“ zum durchgrünen, autoarmen „Wohnpark am Ebenberg“ zu entwickeln und damit den überwiegenden Teil des städtischen Wohnflächenbedarfs der nächsten 10 bis 15 Jahre zu decken. In diesem Zusammenhang sollen für die Bewohner und Arbeitnehmer der Südstadt Landaus einschließlich des künftigen „Wohnparks am Ebenberg“ Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen in der derzeit ungeordneten Zone zwischen der ehemaligen Kaserne bzw. dem daran angrenzenden Bahngraben und dem südlich liegenden Naturschutzgebiet „Ebenberg“ geschaffen werden. Im Bereich der „Östlichen Südstadt ist eine Neuordnung der - derzeit durch eine Gemengelage geprägten - Flächen vorgesehen.

Die Ausrichtung der 4. Rheinland-pfälzischen Landesgartenschau 2015 auf Flächen im ehemaligen Kasernengelände sowie auf den südlich angrenzenden Flächen bis hin zum Naturschutzgebiet „Ebenberg“ bietet dabei die Möglichkeit, das freiräumliche Grundgerüst für den neuen Wohnpark und die Übergangszone zum Ebenberg zu schaffen und die geplante städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung zu beschleunigen. Mit der Ausrichtung der Landesgartenschau geht ein einmaliger Impuls im Veranstaltungsjahr insbesondere für Wirtschaft und Tourismus sowie eine Steigerung der Attraktivität und Bekanntheit des zukünftigen „Wohnparks am Ebenberg“ einher.

2 Verfahren

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans werden die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter den Vorgaben der Rahmenplanungen gesichert sowie die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Folgenutzung geschaffen. Die baurechtliche Sicherung der Nutzung durch die 4. Rheinland-pfälzische Landesgartenschau 2015 wird mit Hilfe des Baurechts auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gesichert. Dadurch können auf die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes nach 2015 verzichtet und beide zeitlich aufeinander folgenden Nutzungen gesichert werden. Dabei gelten die Festsetzungen nach den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung, Teil A ‚Landesgartenschau‘ bis zum 31.10.2015. Die jeweils definiert festgesetzte Folgenutzung gilt entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung, Teil B ‚Dauernutzung‘ ab dem 01.11.2015.

Die Planung für die langfristige Entwicklung des Kasernengeländes als „Wohnpark am Ebenberg“ gilt in weiten Teilen bereits heute als aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Für die Umsetzung der Landesgartenschau als temporäre Nutzung ist eine Teiländerung des FNP erforderlich ebenso wie für einige abweichende Planungsinhalte des Bebauungsplans. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 28.09.2010 bzw. 01.02.2011 die 12. und 14. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet und am 11.10.2010 bzw. 07.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die FNP-Teiländerungsverfahren werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt und sind durch die SGD Süd bereits genehmigt worden.

Grundlage für die konzeptionelle Ausgestaltung des Landesgartenschau Geländes ist das Ergebnis des - bis Anfang Februar 2011 durchgeführten - offenen Landschaftsarchitektenwettbewerbs. Die Grundzüge des Siegerentwurfs wurden der Bebauungsplanung zugrunde gelegt.

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat in seiner Sitzung am 28.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes C25 "Konversion Landau Süd / Landesgartenschau" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand vom 22.11.2010 bis einschließlich 03.12.2010 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (incl. Nachbargemeinden) nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.11.2010. Vorab fand am 03.11.2012 ein Informationstermin für die Träger öffentlicher Belange statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.05.2011 bis einschließlich 01.07.2011. In derselben Zeit findet auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.11.2011 bis einschließlich 18.11.2011. Stellungnahmen durften nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden.

Eine wiederholt erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.09.2013 bis einschließlich 21.10.2013. Stellungnahmen durften nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan C25 "Konversion Landau Süd/ Landesgartenschau" wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Landau in der Pfalz am 17.12.2013 gefasst.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergangenen Anregungen wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und flossen unter Abwägung durch die Stadt Landau wie nachfolgend dargestellt in die Planung ein.

3.1 Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

▪ Berücksichtigung der Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachfolgend werden die vorgetragenen Anregungen, nach thematischen Schwerpunkten geordnet wiedergegeben und dargestellt, wie diese im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden.

Süderschließung

Die meisten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden, beschäftigten sich z.T. positiv, jedoch vor allem negativ mit der – vor allem durch Grün- und Freiflächen verlaufenden – „Süderschließung“, die nach ihrem Endausbau eine südliche Umfahrung der Stadt (K7 und B38) in Richtung Knotenpunkt „Rheinstraße / Maximilianstraße“ ermöglichen und eine Entlastung der stark belasteten innerstädtischen Ringstraßen sowie die Weißenburger Straße bedeuten würde.

Vorgetragen wurden vor allem die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft (*Umweltamt, Landesgartenschau Landau 2014 GmbH sowie Naturschutzbeirat und -verbände*); die fehlende Notwendigkeit der Süderschließung aufgrund der geringeren für den Wohnpark prognos-

tizierten Einwohnerzahlen (*GNOR e.V.*); Verlust der Attraktivität der Grün- und Freiflächen (*Landesgartenschau Landau 2014 GmbH*); zeitliche Aspekte, die im Widerspruch zu der Notwendigkeit einer zügigen Erlangung der Rechtskraft des B-Plans, insbesondere für die Landesgartenschau 2014, stünden (*Umweltamt*). Demgegenüber stand der Hinweis auf eine große Entlastung des innerstädtischen Verkehrs zum Zeitpunkt der Landesgartenschau (*Landesbetrieb Mobilität Speyer*).

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde der erste Bauabschnitt der Süderschließung, der zur Erschließung des zukünftigen Wohnparks am Ebenberg benötigt wird, weiterhin berücksichtigt. Sowohl die Landesgartenschau als auch die Entwicklung des Kasernengeländes können jedoch ohne den zweiten und dritten Abschnitt der Süderschließung umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde die Süderschließung südlich des Gleisbogens aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und lediglich als Planungsabsicht der Stadt nachrichtlich übernommen sowie in der Abwägung z.B. bei der Ermittlung der entstehenden Immissionen und den daraus resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, beachtet.

Umweltbelange

Zudem wurden einige Anregungen zu sonstigen zu berücksichtigenden Umweltbelangen gegeben, die nachfolgend im Rahmen der Umweltprüfung / FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan aufgegriffen wurden. Hier ging es im Wesentlichen um Schutzabstände zum FFH- bzw. Naturschutzgebiet (*Umweltamt, Naturschutzbeirat und -verbände, GNOR e.V.*), die geplante Bebauung im Bereich der Landschaftsachse und des ehemaligen Kohlelagers und den Umfang der Kompensations- und Optimierungsmaßnahmen (*Umweltamt*).

Bezüglich der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Sonstigen Sondergebiet wurde darauf hingewiesen, dass die zulässigen Geräuschemissionen auch bei Materialanlieferungen nicht überschritten werden dürfen (*SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht*). Festsetzungen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung des geplanten Lebensvollsortimenters sicher stellen, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich des benachbarten Geothermiekraftwerks wurde die Erstellung eines Gutachtens über mögliche Schäden an Gebäuden oder für Menschen angeregt (*Landesamt für Geologie und Bergbau*). Die Ergebnisse des in Auftrag gegebenen Gutachtens wurden in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Einzelhandel

Bezüglich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters wurde darauf verwiesen, dass der geplante Standort im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und die Fläche daher im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ auszuweisen sei (*SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde*). Im Rahmen eines Standortgutachtens wurde die Nahversorgungsfunktion des Marktes als Hauptfunktion nachgewiesen, so dass ein Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ mit entsprechender städtebaulich und raumordnerisch verträglicher Größenbegrenzung im Bebauungsplan ausgewiesen wurde.

Zudem wurde angeregt, dass innenstadtrelevante Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden (*SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde*). Vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzept der Stadt Landau, in dem u.a. festgelegt wurde, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² Randsortimente auf rund 15 % der gesamten Verkaufsfläche zulässig sind, wurde im Bebauungsplan keine Änderung der diesbezüglichen Festsetzung vorgenommen.

Landesgartenschau

Die Ergebnisse des Landschaftsarchitektenwettbewerbs hinsichtlich der Lage des Aussichtsturms und des Naturschutzzentrums wurden in den Bebauungsplan übernommen (*gemäß Anregungen Umweltamt*). Die Rollsporthalle im Bereich der Sportanlagen auf den Flächen des ehemaligen Kohlelagers festgesetzt (*gemäß Anregungen LGS GmbH*) wurde.

Sonstiges

Die bestehenden bauzeitlichen, denkmalwerten Gebäude entlang der Cornichonstraße bilden eine Gesamtanlage, wurden jedoch in den Planunterlagen als Einzeldenkmale bezeichnet (*Untere Denkmalpflegebehörde*). Die Denkmalzone wurde in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen; die Einzeldenkmalsignatur wurde herausgenommen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden zudem einige Hinweise auf zu berücksichtigende Leitungen und einzuhaltende Abstände, DIN-Normen, Beteiligung in weitergehenden Verfahren gegeben, die in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

▪ Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ergab keine - zusätzlich zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - zu berücksichtigenden Belange.

3.2 Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

▪ Berücksichtigung der Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß den Anregungen des *Cbf Südpfalz e.V.* wurde wegen des zu erwarteten Lärms durch die Nutzung des Clubhauses bzw. des Fuhrparks eine Ansiedlung im Bereich des Gewerbegebiets „Östliche Südstadt“- statt wie bis dahin im „Wohnpark am Ebenberg“ vorgesehen - angedacht. Die hierfür als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzte Fläche wurde als Mischgebiet MI1b festgesetzt.

Im Bereich der Eutzinger Straße wird eine Stellplatzanlage errichtet, die den Stellplatzbedarf des Gebäudes 41 mit berücksichtigen soll (*LGS GmbH*). In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen wurden die Stellplätze als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Infolge der Änderungen der Planungen für die Landesgartenschau vergrößerte sich das in der Grünfläche G1 geplante Wasserbecken (*LGS GmbH, Umweltamt*). Die textlichen Festsetzungen zur Grünfläche G1 und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Die Lage der Wasserfläche in der Grünfläche G1 wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Abgrenzung der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme M2ex sollte gemäß dem Abgrenzungsplan des *Umweltamts* vorgenommen werden. Der Umweltbericht, der Grünordnungsplan und die Planzeichnung des Bebauungsplans wurden entsprechend angepasst. Auf Anregung des *Umweltamtes* wurde in den Festsetzungen zu den Grünflächen G1, G4 und G7 die Begrenzung auf Kleinkinderspielgeräten herausgenommen. Ebenso wurden die textlichen Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen konkretisiert. Auf die Festsetzungen von gestalterischen Vorgaben zu Einfriedungen wurde jedoch verzichtet, da es sich um einen Bebauungsplan mit Rahmencharakter handelt und Details gestalterischer Art in nachfolgenden Planungsschritten geklärt werden sollen.

Die im Text genannte „geplante“ Denkmalszone „Cornichonstraße“ – ehem. Artilleriekaserne „Estienne et Foch“ wurde nachrichtlich in die Liste des „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz“ in der Fassung vom 17.06.2011 aufgenommen und ist nicht mehr als „geplante“ Denkmalzone zu bezeichnen (*Untere Denkmalpflegebehörde*). Dies wurde in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden zudem einige Hinweise auf zu berücksichtigende Leitungen und einzuhaltende Abstände, Gesetze und im Rahmen weiterer Verfahren zu erstellende Detailplanungen gegeben, die in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Des Weiteren wurden Hinweise gegeben, die nicht in den Festsetzungen zu berücksichtigen waren, aber in der Begründung oder im Umweltbericht aufgenommen wurden.

▪ Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB

Infolge von Anregungen hinsichtlich der durch den Verkehr erzeugten Abgasbelastung wurde eine Stellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen erarbeitet, die sich mit der lokalen Immissionssituation infolge der durch die Planung entstehenden und sich verlagernden Verkehrsströme auseinandersetzt. Die Ergebnisse wurden auch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Infolge einer Anregung eines Anwohners im Bereich „Östliche Südstadt“ wurden Tankstellen im Gewerbegebiet als unzulässig festgesetzt.

Des Weiteren ergingen Anregungen zu den Themen Bestandschutz, archäologische Funde, Flächenverbrauch und fehlende Alternativenprüfung durch die Erschließungsplanung, Lärmbelastung, Kosten, Abstand zum Naturschutzgebiet, die jedoch in der Planung bereits umfassend berücksichtigt wurden bzw. bereits abseits des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden konnten und daher nicht zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung führten.

Ebenfalls ergingen Anregungen, die im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden konnten, da sie nicht dem Planungskonzept für das Plangebiet entsprechen: Dies bezog sich auf die Anregung Vergnügungsstätten statt als unzulässig als ausnahmsweise zulässig festzusetzen, die Höhe der vorgesehenen Bebauung im Gebiet MI2 zu reduzieren und auf den Bau eines „Hochhauses“ im GE3 zu verzichten.

Zudem ergingen Anregungen zum Betrieb des bereits vorhandenen und genehmigten Geothermiekraftwerks, die im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden konnten, da der Bebauungsplan in diesem Zusammenhang lediglich den bereits vorhandenen Bestand über-

plant und keine neue Nutzung festsetzt. Weitere Anregungen zu dem Thema Geothermiebetrieb sowie Inhalte und Vorgehensweise des erstellten Gutachtens zu möglichen Schäden an Gebäuden oder für Menschen wurden dezidiert geprüft und kommentiert, führten jedoch ebenfalls nicht zu einer Änderung der Planung.

3.3 Berücksichtigung der Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise gegeben, die der Klarstellung der Festsetzungen dienen oder in der Begründung bzw. im Umweltbericht aufgenommen wurden.

Dies betraf insbesondere die Klarstellung, dass eine angemessene Anzahl von Stellplätzen zur verkehrsmäßigen Erschließung der Kleingartenanlage gehört. Zwar war eine explizite Festsetzung der Zulässigkeit daher nicht erforderlich. Jedoch wurde klargestellt, dass die Festsetzungen zu den Nebenanlagen nur für öffentliche Grünflächen gelten und dass für die private Grünfläche G6 die Regelungen für Nebenanlagen i.S. des BKleinG gelten (*LGS GmbH*).

Weiterhin erfolgte eine Klarstellung der bislang getroffenen textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet (1.500 m² Verkaufsfläche für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel angesetzt und für die Randsortimente 15%) dahingehend, dass die maximal mögliche Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter insgesamt auf 1.700 m² begrenzt wurde (*SGD Süd*).

Zudem ergingen Anregungen, die im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden konnten, da sie nicht dem Planungskonzept für das Plangebiet entsprechen:

Dies bezieht sich vor allem auf die Empfehlung der *IHK*, die Wohnnutzung im geplanten Sonstigen Sondergebiet aus lärmschutztechnischen Gründen höchstens auf eine – zum Gewerbe gehörende – Dienstwohnung zu beschränken. Da im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Schallschutz Maßnahmen für die – lediglich ab dem 1. Obergeschoss an der westlichen – dem Regenrückhaltebecken zugewandten Gebäudeseite zulässige Wohnfunktion festgesetzt wurden, wurde eine weitere Einschränkung der Wohnfunktion oder ihr Ausschluss als nicht erforderlich angesehen.

Zudem wurde die Änderung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes von „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ in „Nahversorgungszentrum“ bemängelt (*Einzelhandelsverband, SGD Süd*), die jedoch lediglich die geplante Entwicklungsrichtung des Gebietes eindeutig anzeigt und nicht die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen ermöglicht. Eine Änderung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets war daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der erneuten Wiederholung der Offenlegung und Fachbeteiligung ergingen Stellungnahmen, die in Anpassungen und Ergänzungen bereits im Bebauungsplan bestehender Hinweise und eine redaktionelle Ergänzung des Umweltberichtes mündeten. Dies hatte keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich wurde.

Es mussten keine Stellungnahmen zurückgewiesen werden; Hinweise wurden sämtlich in der Planung berücksichtigt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorliegenden Bauleitplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft untersucht. Ebenso wurden die mit der Realisierung der Planung verbundenen Verkehrsbelastungen und Schallemissionen, Erschütterungen und Abgase sowie die vorhandene Altlastensituation und Auswirkungen des benachbarten Geothermiekraftwerk detailliert geprüft. Der *Umweltbericht* bildet einen separaten *Teil 2* der Begründung.

Im Rahmen der Untersuchungen zu potentiellen Eingriffen in Natur und Landschaft wurden umfassende zoologische Untersuchungen, Biotop- und Baumkartierungen und eine FFH-Vorprüfung vorgenommen, deren Ergebnisse wesentliche Grundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichtes waren. Aus dem Ergebnis der Umweltprüfung wurde ein Maßnahmenpaket geschnürt, das die Kompensation der durch die Planung erfolgten Eingriffe ausgleicht. Dabei ist darauf zu verweisen, dass bereits im Vorfeld der Bauleitplanung einige Eingriffe in die Kasernenflächen erfolgt sind, die teilweise bereits im Rahmen von CEF-Maßnahmen vorgehend ausgeglichen wurden. Auch erfolgten Eingriffe, die eine Aufwertung der Flächen zur Folge hatten. So wurden beispielsweise im Sinne der Altlastensanierung bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und alte Bestandsgebäude abgerissen sowie versiegelte Flächen entsiegelt. Zur Sicherung der alle Umstände berücksichtigenden Kompensation wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen, die die internen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sichern. Um den Kompensationsbedarf in vollem Umfang sichern zu können, wurden auch externe Maßnahmen im Umweltbericht beschrieben. Die externen Maßnahmen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans in gesonderten Planfenstern dargestellt. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen wird über städtebauliche Verträge gesichert.

Nachfolgend werden die wichtigsten Umweltbelange, die im Rahmen der Planung zu beachten waren, nach betroffenen Schutzgütern getrennt wiedergegeben:

▪ Schutzgut I: Arten- und Biotopschutz

Durch das geplante Vorhaben werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft überbaut und somit zerstört. Insgesamt werden mit der Realisierung des Vorhabens Gehölzbestände, ältere Baumreihen und Ruderalflächen in Anspruch genommen. Im Sinne des § 44 BNatSchG wurden relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendet. Verbotstatbestände traten bei Umsetzung der Maßnahmen nicht ein. Zur Reduzierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich werden umfangreiche Neupflanzungen durchgeführt und Habitate als Lebensraum für Reptilien erhalten. Durch externe Maßnahme werden die Lebensraumverluste für die betroffene Gesamtpopulation der Mauereidechsen kompensiert. Auf Altholz und Gehölzstrukturen angewiesene Vogelarten erhalten durch die Sicherung von Altholz- und Gehölzstrukturen Habitate, die sich in Zukunft ungestört entwickeln können. Die Entwicklung und Erhaltung von wertvollen Magerweiden trägt als Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Fledermäuse sowie die Insektenfauna auf dem Ebenberg bei.

▪ Schutzgut II: Boden

Durch das geplante Vorhaben entstehen Geländeverschiebungen und großflächige Oberflächenveränderungen. Die Eingriffe beschränken sich hauptsächlich auf bereits vorbelastete Standorte wie das Gelände des Güterbahnhofs und die ehemaligen militärisch genutzten Flächen der Kaserne Estienne et Foch und Kohlelager. Diese sind bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet und teilweise durch schädliche Bodenbelastungen belastet. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird durch die Zwischennutzung „Landesgartenschau“ und die geplante Endnutzung „Wohnpark am Ebenberg“ um ca. 2 ha bzw. 3,5 ha steigen. Zur Reduzierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich ist auf den durch Abgrabungen und / oder Aufschüttungen betroffenen Flächen, die nicht überbaut werden, wieder Oberboden und eine Begrünung aufzubringen, sodass sich die Böden regenerieren können. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen kann auch nach Realisierung des Vorhabens ein Großteil des Niederschlagswassers im Geltungsbereich versickern.

▪ Schutzgut III: Wasser / Wasserhaushalt

Durch die steigende Versiegelung im Gebiet kommt es zu einem Verlust von Boden als Wasserspeicher. Eine bestehende Grundwasserbelastung im Kasernengelände befindet sich seit 2009 in der Sanierung. Das Sanierungskonzept sieht einen Betrieb der Grundwassersanierung bis 2019 vor. Aktuelle Messwerte deuten darauf hin, dass ein Sanierungsabschluss eventuell schon vorher möglich sein könnte. Das Vorhaben führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf den Birnbach. Eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und der Anlage von großzügigen Grünflächen entgegengewirkt werden.

▪ Schutzgut IV: Klima / Luft

Aufgrund des umfangreichen Gebäuderückbaus und der Anlage von großflächigen Grünflächen werden sich nach Umsetzung der Zwischennutzung „Landesgartenschau“ keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima einstellen. Nach der Landesgartenschau wird der Versiegelungsgrad durch die geplanten Gebäude und Straßen steigen. Mit einer Zunahme an Bebauung und dem damit einhergehenden Verlust an temperaturregulierenden Grünbeständen entstehen versiegelte Flächen und Bauwerke, die sich bei entsprechender Sonneneinstrahlung aufheizen und durch Abgabe der Wärmeenergie an die Umgebung das Kleinklima beeinflussen. Durch die Durchgrünung, insbesondere auch nicht überbauter Grundstücksflächen, wird der Aufheizung entgegengewirkt. Mit der zentralen Grünfläche und den „Pocketparks“ bleiben auch nach der Landesgartenschau größere Grünanlagen im Gebiet erhalten.

▪ Schutzgut V: Landschaftsbild

Mit Ausrichtung der Landesgartenschau wird sich das Erscheinungsbild aufgrund der dominierenden Grünflächen deutlich verändern. Durch Integration der geplanten Sportflächen in die bestehenden Geländestrukturen werden diese gut in die Landschaft eingebunden. Mit der geplanten Endnutzung als Wohnpark wird ein abwechslungsreiches Wohngebiet durchzogen von Baumreihen und Grünflächen entstehen. Die Fernwirkung des Geländes ist begrenzt. Die umfangreichen Baumpflanzungen im Straßenraum wirken sich positiv auf das

Straßenbild aus. Die flächigen Gehölzbestände im Osten des Kohlelagers werden in eine halboffene Landschaft mit größeren Freiflächen umgewandelt.

▪ Schutzgut VI: Kultur- und Sachgüter

Die denkmalgeschützten Gebäude im Gebiet bleiben erhalten und werden saniert. Sollten sich im Rahmen der Baumaßnahme archäologische Spuren im Boden finden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

▪ Schutzgut VII: Mensch / Erholung

Als (umweltbedingte) Auswirkungen auf den Menschen sind in erster Linie gesundheitliche Beeinträchtigungen zu verstehen. Zu nennen sind hier insbesondere Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr und den Straßenverkehr im Nordosten des Plangebietes. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung von Lärmimmissionen. Während der Landesgartenschau ist mit einem erhöhten Besucheraufkommen und Beeinträchtigungen durch Veranstaltungen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich auf die Landesgartenschau begrenzt. Erhebliche Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen bei Umsetzung der Endnutzung können durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Im Bebauungsplan wurden hierzu Festsetzungen getroffen. Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind nicht gegeben. Das bisher nicht zugängliche Kasernenareal wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Während der Landesgartenschau besteht darüber hinaus eine hohe überregionale touristische Attraktivität. Auch nach der Landesgartenschau verbessert sich die Erholungseignung des Gebietes durch die neuen Sport- und Parkanlagen. Beeinträchtigungen auf angrenzende Wohnbebauung können während der Bauphase auftreten. Diese sind auf die Bauphase beschränkt und treten nur werktags auf.

5 Alternativenprüfung

Die Planung dient der Revitalisierung des 24 Hektar großen Kasernenareals „Estienne et Foch“ und seiner Entwicklung zum „Wohnpark am Ebenberg“. In diesem Zusammenhang sollen in der derzeit ungeordneten Zone zwischen der ehemaligen Kaserne bzw. dem daran angrenzenden Bahngraben und dem südlich liegenden Naturschutzgebiet „Ebenberg“ Sport- und Freizeit- sowie Erholungsflächen geschaffen werden. Die Ausrichtung der Landesgartenschau 2014 ist auf Teilflächen im ehemaligen Kasernengelände sowie auf südlich angrenzende Flächen bis hin zum Naturschutzgebiet „Ebenberg“ vorgesehen. Zu dieser Planung bestehen keine gleichwertigen Standortalternativen. Das Nutzungskonzept ist aus langjährigen Planungsüberlegungen abgeleitet und richtet sich an der Bestandssituation und der aktuellen Bedarfskonzeption der Stadt Landau aus. Aufgrund städtebaulicher, freiraumplanerischer aber auch verkehrlicher und immissionsschutztechnischer Belange, werden anderweitige Nutzungen in diesem Stadtteil nicht in Erwägung gezogen. Alternative Erschließungen wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen geprüft. Weitere Alternativen zur Erschließung bestehen nicht.

6 Fazit

Die Stadt Landau hat im Rahmen der Bebauungsplanung die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Mögliche Planalternativen wurden untersucht und bewertet. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden. Notwendige Festsetzungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen sowie sonstigen negativen Planfolgen wurden getroffen und fachlich begründet.

Von der Realisierung der Planung d.h. von der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes, der Neuordnung im Bereich „Östliche Südstadt“ sowie der Entwicklung der Grün- und Freizeitanlagen geht eine Erhöhung der Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität aus, die zur Aufwertung und Weiterentwicklung des südlichen Stadtbereichs und damit zu einer Steigerung der Lebensqualität in der Stadt Landau in der Pfalz insgesamt beiträgt.