

**Stadt Landau in der Pfalz**  
**BEBAUUNGSPLAN „GS 4“**  
- Teiländerung -

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gem. § 88 LBauO

Gebiet in der Gemarkung Godramstein nördlich der Godramsteiner Hauptstraße  
und südlich des Kapellenwegs.

**SATZUNGSFASSUNG VOM 09. MÄRZ 2004**

---

**BEGRÜNDUNG**

---

**Stadtverwaltung Landau in der Pfalz**  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
BEARBEITER: HERR KUHN

**Planungsbüro PISKE**  
In der Mörschgewanne 34  
67065 Ludwigshafen  
Bearbeiter: Herr VILLINGER

## INHALT

- 1. Allgemeines**
  - 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
  - 1.2 Angrenzende Nutzungen
  - 1.3 Eigentumsverhältnisse
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**
- 3. Einfügung in übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Ursprüngliches Baurecht**
- 5. Fachgutachten zum Bebauungsplan**
- 6. Bestehende und geplante Schutzgebiete**
- 7. Erforderlichkeit eines Umweltberichts**
- 8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele**
  - 8.1 Bauliche Nutzung
  - 8.2 Erschließung
  - 8.3 Technische Infrastruktur
  - 8.4 Zustand von Natur und Landschaft
  - 8.5 Planungsziele des Landespflegerischen Planungsbeitrages
  - 8.6 Immissionssituation
  - 8.7 Bodenbelastungen
- 9. Städtebauliches Konzept, Planinhalte sowie Planungsabwägung**
  - 9.1 Bauliche Nutzung
    - 9.1.1 Konzept
    - 9.1.2 Festsetzungen
    - 9.1.3 Hinweise zur baulichen Nutzung
  - 9.2 Erschließung
  - 9.3 Ver- und Entsorgung
  - 9.4 Naturhaushalt, Landschaftsbild und Bodenschutz
- 10. Verfahren**
- 11. Planumsetzung**
  - 11.1 Bodenordnung
  - 11.2 Kosten

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Godramstein nördlich der Godramsteiner Hauptstraße und südlich des Kapellenwegs.

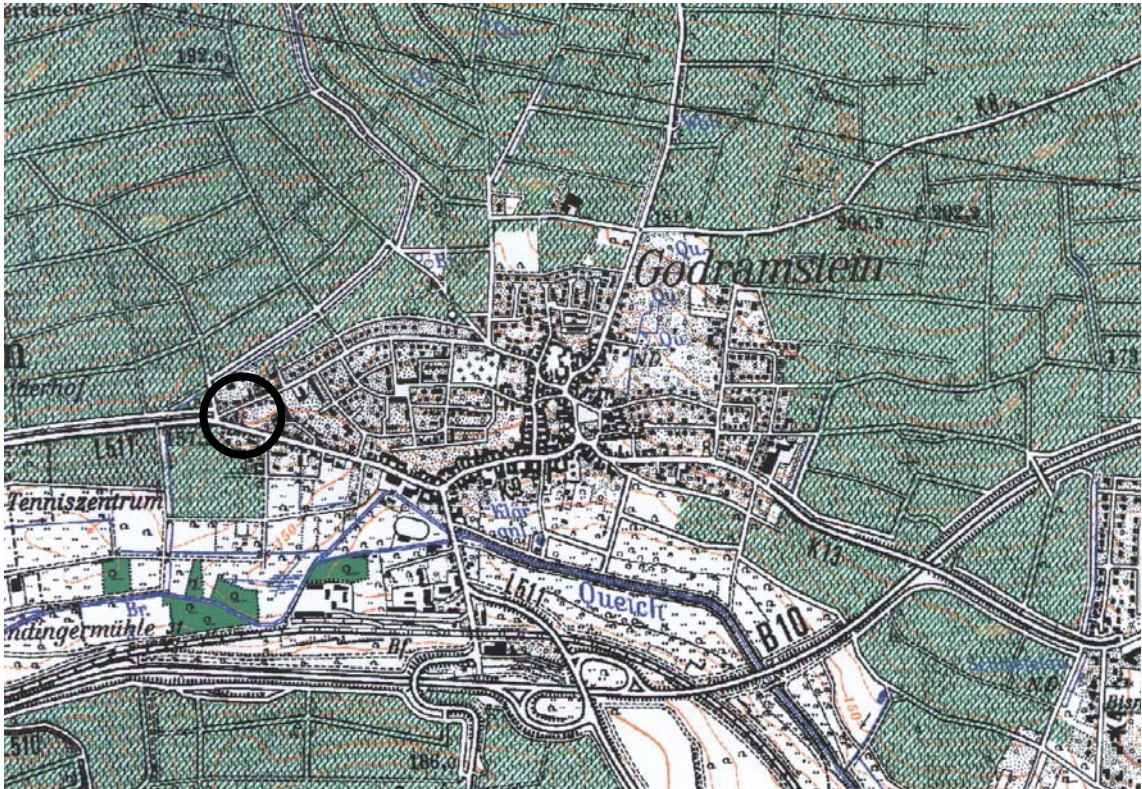


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

#### im Norden

durch die südliche Grenze der Flurstücke 2920, 2920/4, 2920/3, die westliche, südliche und östliche Grenze des Flurstücks 3/1 und den Kapellenweg (Flurstück 2914/5)

#### im Osten

durch die westlichen Grenze des Flurstücks 2913/4

#### im Südosten und Süden

durch die nordwestliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1/2 sowie die Godramsteiner Hauptstraße (Flurstück 3010/2)

im Westen

durch die östliche Grenze des Flurstücks 2924/3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1/1.

## **1.2 Angrenzende Nutzungen**

Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich folgende Nutzungen:

Im Norden und Westen:

Wohnflächen mit Einzelhausbebauung

Im Osten:

Rebland sowie ein Weinbaubetrieb

Im Süden

Kindergarten und Schwesternheim des Elisabethenstifts

## **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich in Privateigentum.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Der am 6.1.1983 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan "GS 4" der Stadt Landau in der Pfalz umfasst Flächen im Nordwesten der Gemarkung Godramstein. Dort wurden im wesentlichen Wohnbauflächen ausgewiesen, mit Ausnahme einiger Dorfgebiete im Bereich älterer bestehender Bebauung, und einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Elisabethenstifts. Die Gemeinbedarfsfläche teilt sich dabei auf in einen Teilbereich, der den damals schon vorhandenen Bestand abdeckt, sowie einen Teilbereich für eine Erweiterung.

Die Erweiterungsabsicht des Elisabethenstiftes wird jedoch schon seit längerer Zeit nicht mehr weiter verfolgt. Daher erfolgte der Verkauf eines Teilgrundstückes an eine Privatperson, der auf dem Gelände eine Wohnbebauung beabsichtigt.

Da eine Wohnbebauung jedoch nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht und die geplante Umnutzung des Geländes von einer Gemeinbedarfsnutzung in eine Wohnnutzung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Landau grundsätzlich vereinbar ist, wird für die entsprechende Fläche eine Teiländerung des Bebauungsplans "GS 4" erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Zielsetzungen verfolgt, die bisherige Erweiterungsfläche des Elisabethenstifts einer ortsangepassten Wohnnutzung zuzuführen. Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll dabei insbesondere der angesichts seiner exponierte Lage städtebaulich sensible Standort Beachtung finden.

### **3. Einfügung in übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

- **Regionaler Raumordnungsplan**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz in der Beschlussfassung vom Dezember 2002 stellt das Planungsgebiet als „Siedlungsbereich Wohnen – Bestand“ dar.

In der Landespflegekarte zum RROP sind keine weiteren Aussagen zum Planungsgebiet und seinem Umfeld enthalten.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau stellt das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dar.

Angrenzend an das Planungsgebiet bestehen folgende Darstellungen:

- im Norden und Westen Wohnbaufläche
- im Osten gemischte Baufläche
- im Süden Fortsetzung der Gemeinbedarfsfläche

Das Planungsgebiet war bisher im Flächennutzungsplan, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan, als Teil der Fläche des südlich angrenzenden Kindergartens vorgesehen. Daher widerspricht die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Wohnbebauung. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für den entsprechenden Teilbereich im Parallelverfahren notwendig.

### **4. Ursprüngliches Baurecht**

Das Bebauungsplangebiet liegt bisher im Geltungsbereich des am 6.1.1983 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „GS 4“. Dort ist das Planungsgebiet zusammen mit den südlich angrenzenden Flächen des Elisabethenstifts als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Flächen tragen die Zweckbestimmung Kindergarten, Sozialstation und Schwesternheim. Weitere Festsetzungen bestehen für diese Flächen nicht.

### **5. Fachgutachten zum Bebauungsplan**

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplanes "GS 4" wurden zwei Fachgutachten erstellt, die Grundlage des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- Landespflegerischer Planungsbeitrag zur Teiländerung des Bebauungsplanes "GS 4", Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen (2003)
- Entwässerungs- und Versickerungsgutachten zu den Versickerungsuntersuchungen auf dem Flurstück 1/1 in Godramstein (Stadt Landau i. d. Pfalz) der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Karlsruhe, September 2003

Auf die Ergebnisse der Fachgutachten wird in den folgenden Kapiteln der Begründung näher Bezug genommen.

Die genannten Fachgutachten sind als Anlage der Begründung beigelegt.

## **6. Bestehende und geplante Schutzgebiete**

Im Bereich des Bebauungsplangebiets bestehen keine landespflegerischen Schutzgebiete.

Unweit der nordöstlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft die Grenze eines Wasserschutzgebiets Zone III. Aufgrund der Lage und der im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

## **7. Erforderlichkeit eines Umweltberichts**

Gemäß UVP-Gesetz ist für Städtebauprojekte ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> und mehr zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist dies der Fall, ist im Bebauungsplanverfahren eine UVP in Form eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchzuführen.

Da der vorgesehene Bebauungsplan den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche unterschreitet, wird ein Umweltbericht nicht erforderlich.

## **8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele**

### **8.1 Vorhandene bauliche Nutzung**

Das Planungsgebiet ist derzeit noch unbebaut. Auf den umgebenden Flächen besteht fast durchgängig eine ältere ein- bis zweigeschossige Bebauung, meist als Einzelhäuser und überwiegend mit Wohnnutzung belegt. Trotz der Prägung durch die rundum vorhandene Bebauung, besteht für das Planungsgebiet eine besondere Situation durch die Lage "in zweiter Reihe" ohne direkte Straßenfront, sowie durch die exponierte topographische Lage.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Planungsgebiet entsprechend der Prägung der Umgebung einer Bebauung zuzuführen, die dem Charakter dieser Umgebung nicht widerspricht und die sich in die gegebene städtebauliche Ordnung und Gestaltung einfügt.

### **8.2 Vorhandene Erschließung**

Das Planungsgebiet wird bisher über eine Zufahrt vom Kapellenweg aus erschlossen. Es besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks des Elisabethenstifts, das auch weiterhin benötigt wird. Eine Erschließung von der Godramsteiner Hauptstraße aus ist angesichts der topographischen Lage nicht möglich.

Die Grundstücke des Planungsgebiets müssen somit weiterhin über die bestehende Zufahrt vom Kapellenweg aus erschlossen werden. Die Erschließung soll jedoch nur als private Erschließung erfolgen. Die private Erschließung muss den Anforderungen einer geordneten verkehrlichen Anbindung genügen. Eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge ist jedoch nicht vorzusehen; ein Transport der Mülltonnen zum Kapellenweg ist zumutbar.

### **8.3 Vorhandene technische Infrastruktur**

Öffentliche Mischwasserkanäle bestehen im Kapellenweg sowie in der Godramsteiner Hauptstraße. Gemäß den Aussagen der Entsorgungswerke Landau sind beide Kanäle geeignet, das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser aufzunehmen. Das Planungsgebiet ist in den Berechnungen zum Einzugsgebiet der Kanäle jeweils bereits berücksichtigt.

Für das Planungsgebiet besteht bereits ein privater Kanalanschluss vom Kapellenweg aus. Dieser Kanal kann für den Anschluss der geplanten Gebäude grundsätzlich genutzt werden, soweit die Tiefenlage ausreichend ist.



Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas, an die angeschlossen werden könnte, verlaufen ebenfalls im Kapellenweg sowie in der Godramsteiner Hauptstraße.

Die nähere Festlegung der Trassierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge zu tragen, dass ein Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an die Godramsteiner Hauptstraße technisch und grundstücksrechtlich ermöglicht wird.

#### **8.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft ist umfassend im Landespflegerischen Planungsbeitrag zur Teiländerung des Bebauungsplanes GS 4 (Planungsbüro PISKE, 2003) dargestellt.

Gekennzeichnet ist das Planungsgebiet durch seine exponierten Lage in Bezug auf die direkte Umgebung. Die Fläche ist daher besonders empfindlich, was Landschaftsbildveränderungen betrifft.

Die Vegetation besteht aus einer nährstoffreichen, regelmäßig gemähten Wiesenfläche, die auf einem ehemaligen Weinberg entstanden ist. Der Bewuchs ist typisch, jedoch aus landespflegerischer Sicht kurzfristig ersetzbar. Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten sind nicht zu verzeichnen.

Auch als Lebensraum für die Tierwelt ist das Planungsgebiet aufgrund der Lage inmitten umgebender Bebauung ohne nennenswerte Bedeutung.

#### **8.5 Planungsziele des Landespflegerischen Planungsbeitrages**

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, 2003) formuliert aus der Sicht der Landespflege Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie die notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Für die einzelnen Landschaftspotentiale werden folgende Zielsetzungen formuliert:

- **Klima**

Generelle landespflegerische Zielsetzung ist es, die klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten, Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas zu vermeiden und bestehende klimatische Belastungen, soweit als möglich, abzubauen. Die Wechselwirkungen mit angrenzenden Siedlungsflächen sind dabei zu beachten.

Für das Planungsgebiet bedeutet dies insbesondere, dass die erhöhte Erwärmung versiegelter Flächen durch eine ausreichende Begrünung und Beschattung dieser

Flächen zu verringern ist.

- **Boden / Wasser**

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Neuversiegelung im Planungsgebiet ist daher auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Belastung des Bodens und des Grundwassers durch Verunreinigungen vermieden wird.

Das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft ist zu erhalten, zu verbessern oder wiederherzustellen. Die im Planungsgebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sollen daher versickert bzw. zurückgehalten und so wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

- **Arten / Biotope**

Gemäß Landespflegegesetz sind wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet liegt derzeit weitgehend brach und besitzt den Charakter einer extensiven nährstoffreichen Wiesenfläche. Durch diese isolierte Lage inmitten des Siedlungsraums, beschränkt sich die landespflegerische Zielsetzung in diesem Bereich auf die Sicherung einer Mindestbiotopqualität für typische Arten der Siedlungsräume.

- **Landschaftsbild / Erholung**

Generelles Ziel für das Umweltpotential "Landschaftsbild" ist die Sicherung und Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht wird.

Aufgrund der gegenüber der Umgebung erhöhten Lage des Planungsgebiets ergibt sich eine erhöhte Empfindlichkeit in Bezug auf das Landschaftsbildpotential. Das bedeutet, dass eine mögliche Bebauung in der Höhe begrenzt werden muss, um den Charakter des Landschaftsbilds nicht grundlegend negativ zu verändern.

## 8.6 Immissionen

Aufgrund des Charakters der bestehenden Nutzungen in der Umgebung ist davon auszugehen, dass keine Emissionen von Luftschadstoffen schädlich auf das Planungsgebiet einwirken. Für das Planungsgebiet ist auch weiterhin keine Belastung durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Potentielle Quellen für Lärmbelastigungen sind die Godramsteiner Hauptstraße, die unmittelbar am Planungsgebiet vorbeiführt, sowie die Bundesstraße 10, deren Trasse ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt liegt.

Zur Prüfung der Erheblichkeit wurde eine überschlägiger Berechnung der Schallpegel der Godramsteiner Hauptstraße sowie der B 10 auf Grundlage der bestehenden und künftig zu erwartenden Verkehrsmengen durchgeführt. Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgte auf Grundlage der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß den Ergebnissen der überschlägigen Berechnung wird insbesondere bei Nacht der schalltechnische Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet am westlichsten Baukörper knapp unterschritten. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht somit nicht.

Selbst bei einer geringfügigen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet wäre die Planung jedoch weiterhin städtebaulich vertretbar, da im Zuge der Bebauung von einer ausreichenden passiven Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude auszugehen ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der B 10 sowie der Godramsteiner Straße sind aufgrund der örtlichen Situation von vorne herein auszuschließen.

## **8.7 Bodenbelastungen**

Nach Auswertung der Bauakten zum Planungsgebiet ergeben sich keine Hinweise auf eine frühere bauliche Nutzung des Planungsgebietes. Für das Planungsgebiet ist auch kein Bunkerstandort kartiert.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich somit keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen.

In einem historischen Lageplan befindet sich ein Hinweis auf die frühere Existenz einer Ziegelei im Umfeld des Planungsgebietes. Im Rahmen des Entwässerungs- und Versickerungsgutachtens ergaben sich jedoch keine Hinweise auf eine derartige frühere Nutzung. Vielmehr wurden ungestörte Bodenverhältnisse angetroffen.

## **9. Städtebauliches Konzept, Planinhalte sowie Planungsabwägung**

### **9.1 Bauliche Nutzung**

#### **9.1.1 Konzept**

Grundlegende städtebauliche Zielsetzung bei der Teiländerung des Bebauungsplanes "GS 4" ist die planungsrechtliche Zulassung einer angemessenen Wohnbebauung im Planungsgebiet.

Dabei ist die Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Siedlungsgebiete sowie die Berücksichtigung der besonderen Situation im Planungsgebiet (Bauen in "zweiter Reihe", exponierter Standort) maßgeblich.

#### **9.1.2 Festsetzungen**

- **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem derzeit im Wesentlichen bestehenden vorherrschenden Gebietscharakter.

Zum Schutz des bestehenden Gebietscharakters werden Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 4 (3) 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Aufgrund der Größe und Position des Planungsgebiets stellt das Planungsgebiet aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht keinen passenden Standort für diese Nutzungen dar.

Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen ist in Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung des Schutzes des Wohngebietscharakters, der Größe und Lage des Planungsgebiets vertretbar.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der besonderen Lage des Planungsgebietes ist eine massive Bebauung des Planungsgebietes städtebaulich nicht vertretbar. Unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung und der nicht beabsichtigten öffentlichen Verkehrserschließung erscheint eine Bebauung mit maximal drei Einzelhäusern in geringer baulicher Verdichtung angemessen.

Die zulässige Grundfläche wird daher anstelle der in einem Allgemeinen Wohngebiet möglichen GRZ von 0,4 auf 0,25 begrenzt. Angesichts der planerisch beabsichtigten Grundstücksgrößen erlaubt auch eine GRZ von 0,25 eine ausreichende Grundfläche für

die einzelnen Gebäude (ca. 170 – 180 m<sup>2</sup>).

Die Lage der Gebäude ist durch Baufenster begrenzt. Der Gebäudestandort wird dabei relativ genau vorgegeben, um eine gegenseitige Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen von den jeweiligen Grundstücken auf den Haardtrand zu minimieren.

Ebenfalls mit einem engen Rahmen vorgegeben werden die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Diese dürfen nur innerhalb der Baufenster oder innerhalb der gesondert für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Flächen errichtet werden. Diese Regelungen dienen dazu, die Fläche für Neuversiegelungen zu begrenzen und insbesondere eine große zusammenhängende Gartenflächen zu sichern. Gleichzeitig soll eine dem Charakter des Gebiets und der Umgebung angepasste Bebauung sichergestellt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, wobei jedoch durch die Firsthöhenfestsetzung sichergestellt wird, dass ein zweites Vollgeschoss nur im Dach entstehen kann.

Die zulässige Firsthöhe wird für jedes Grundstück einzeln als Höhe über NN angegeben. Eine Festsetzung über der Höhe des angrenzenden Geländes ist nicht ausreichend konkret bestimmt und erfolgt daher nicht. Grundlage der Firsthöhenfestsetzung ist jedoch die Zielsetzung, nur eine Bebauung mit einer Höhe von ca. 8 m über vorhandenem Gelände zuzulassen. Mit diesen Festsetzungen wird der exponierten Lage des Planungsgebiets Rechnung getragen, die eine besondere Berücksichtigung der Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild erfordert.

- **Bauweise**

Für alle Grundstücke gilt die offene Bauweise. Gleichzeitig wird Einzelhausbebauung als zulässige Bauweise festgesetzt. Damit soll der offene, großzügige Baucharakter des Gebiets gesichert werden.

- **Zahl der Wohneinheiten**

Zur Wahrung des Charakters der umgebenden Bebauung sowie angesichts der Erschließungssituation erfolgt eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend der übergeordneten Zielsetzung, die Festsetzungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, erfolgen nur wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Um eine raumbildende Gestaltung der Bebauung zu unterstützen und in Anbetracht der besonderen Anforderungen an das Landschaftsbild wird die Hauptfirstrichtung

festgesetzt.

- Zur Vermeidung gebietsuntypischer Dachformen und zu großer Dachflächen werden nur Sattel- und Walmdächer mit 30° bis 35° Neigung zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig, wenn sie begrünt werden.
- Zur Vermeidung einer übermäßigen Zergliederung der Dachflächen werden Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte auf die Hälfte der Dachfläche begrenzt. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Hauptdachfläche gestalterisch wirksam bleibt.
- Die Höhe der Einfriedungen im Bebauungsplangebiet ist auf 1,80 m begrenzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune werden nicht zugelassen. Damit soll der Eindruck eines geschlossenen Charakters der Baugrundstücke vermieden werden.
- Mit den Festsetzungen zur Zahl notwendiger Stellplätze soll sichergestellt werden, dass in ausreichendem Umfang auf den Privatgrundstücken Abstellmöglichkeiten für Pkw angelegt werden.

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen führen zu Einschränkungen der möglichen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Diese Einschränkungen sind vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Erhaltung des Gebietscharakters vertretbar.

### 9.1.3 Hinweise zur baulichen Nutzung

Neben den Festsetzungen zur zulässigen baulichen Nutzung werden mehrere Hinweise zur baulichen Nutzbarkeit gegeben:

- Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- Für die geplante private Erschließungsstraße ergeben sich aus Gründen des Brandschutzes für die geplanten Gebäude Anforderungen, die bei der Realisierung zu beachten sind.
- Es wird aufgrund der Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung der Böschungsbereiche sicherzustellen ist, dass vom Planungsgebiet keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke ausgehen.

Darüber hinaus sind zur Klarstellung Hinweise zur Bezugshöhe für die Firsthöhenbestimmung sowie eine Auflistung der möglichen bei Bepflanzungen zu verwendenden Pflanzenarten (s.a. Kap. 9.3) enthalten.

## 9.2 Erschließung

Der Anschluss des Planungsgebiets erfolgt wie derzeit bestehend an den Kapellenweg. Eine öffentliche Verkehrserschließung wird jedoch für das Planungsgebiet nicht vorgesehen, da eine öffentliche Erschließung einerseits nicht erforderlich ist und andererseits angesichts der beengten Zufahrtsverhältnisse nicht in städtebaulich angemessener Weise hergestellt werden kann.

Daher wird eine private Erschließung des Planungsgebietes vorgesehen, wobei die planungsrechtliche Absicherung durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Baugrundstücke im Planungsgebiet erfolgt. Mit abgesichert wird zudem das ohnehin bestehende Geh- und Fahrrecht zugunsten des Geländes des Elisabethenstiftes, nachdem dieses Recht erforderlich ist, damit das Gelände des Elisabethenstiftes auch von Norden her erreicht werden kann.

Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes beträgt in der Regel 4,00 m und ist nur an der bestehenden Engstelle auf 3,50 m reduziert. Eine 4 m breite Verkehrsfläche reicht für den Begegnungsfall Pkw/Pkw aus. Am westlichen Ende der privaten Verkehrsfläche wird eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die für Pkw dimensioniert ist. Eine regelmäßige Zufahrt von Lkw wird nicht ermöglicht. Dementsprechend muss auch die Müllentsorgung unmittelbar am Kapellenweg erfolgen.

## 9.3 Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Die nähere Festlegung der Trassierung der Versorgungsleitungen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Allerdings wird mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes Richtung Godramsteiner Hauptstraße sichergestellt, dass eine Leitungsführung auch von bzw. nach Süden grundstücksrechtlich möglich ist.

### Entsorgung

Zur Klärung der Art der Niederschlagswasserableitung wurde ein Entwässerungs- und Versickerungsgutachten beauftragt (Prof. Czurda, September 2003). Gemäß dem Ergebnis der vor Ort durchgeführten Bodenuntersuchungen bzw. Versickerungsversuche sind die vorhandenen Bodenschichten für eine breitflächige Versickerung nicht geeignet. Auch Alternativen zu einer breitflächigen Versickerung wie Versickerungsmulden, Rigolen- oder Rohrversickerungen sowie Schachtversickerungen kommen angesichts der überwiegend geringen Durchlässigkeiten des Untergrundes nicht in Frage.

In Abstimmung mit den Entsorgungswerken Landau kann daher einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasserkanäle zugestimmt werden.

Die Entsorgungswerke verlangen jedoch dennoch, dass bei der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz zu beachten ist. Es wird daher empfohlen

- die Oberflächenversiegelung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken
- das Niederschlagswasser im Bereich der Außenanlagen weitgehend mit offenen Systemen (Mulden, Rinnen usw.) zu sammeln
- befahrbare Wege im Bereich der Außenanlagen, wenn sie überhaupt befestigt werden und soweit technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten, möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Weiter werden die Entsorgungswerke die Forderung erheben, dass der Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Oberflächenkanal eine Auffanggrube bzw. Zisterne mit einem nutzbaren Volumen von 25 l pro m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche einschließlich Garagen, jedoch von mindestens 3 m<sup>3</sup> vorzuschalten ist. Das so gesammelte Wasser kann als Brauchwasser dienen und/oder zur Gartenbewässerung benutzt werden. Der Notüberlauf kann im Freispiegelgefälle an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden, eine Entleerung der Grubensohle im Freispiegelgefälle ist dagegen nicht gewährleistet.

Ein Anschluss des Schmutz- wie auch des Regenwassers ist grundsätzlich sowohl an den vorhandenen Kanal im Kapellenweg wie auch in der Godramsteiner Hauptstraße möglich. An welchen Kanal angeschlossen wird, ist durch die künftigen Bauherren in Abstimmung mit den EWL aufgrund der technischen Gegebenheiten (insbesondere Anschlusshöhen der vorhandenen Leitungen) zu entscheiden.

#### **9.4 Naturhaushalt, Landschaftsbild und Bodenschutz**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Grundlage für die Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist der gemäß §§ 5 und 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erstellte Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB jedoch nicht erforderlich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da aufgrund des bisherigen Bebauungsplans von einer planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung



mindestens im Ausmaß der geplanten Bebauung auszugehen ist, entstehen somit keine ausgleichspflichtige Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes.

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag sind grünordnerische Maßnahmen aufgeführt, mit denen die Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild vermieden bzw. vermindert werden können.

Konkret werden im landespflegerischen Planungsbeitrag folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

#### **Begrenzung der Firsthöhen**

*Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird die Firsthöhe der zulässigen Gebäude begrenzt. Damit wird der exponierten Lage der Bebauung Rechnung getragen. Die zulässigen Firsthöhen betragen ca. 8 m über Geländeoberkante.*

Abwägungen und Umsetzungen im Bebauungsplan

Die vorgeschlagene Firsthöhenbegrenzung mindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und stellt sicher, dass nur eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen kann. Die landespflegerische Zielsetzung entspricht damit auch den städtebaulichen Zielsetzungen. Die Umsetzung erfolgt in Form einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Meter über NN.

#### **Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung**

*Die zusätzliche Versiegelung im Planungsgebiet soll möglichst weitgehend begrenzt werden, ohne die angestrebte Nutzung unmöglich zu machen. Daher soll die GRZ im Bereich der zulässig werdenden Bebauung auf 0,25 festgesetzt werden.*

Abwägungen und Umsetzungen im Bebauungsplan

Die vorgeschlagene Reduzierung der GRZ auf 0,25 erlaubt angesichts der großen Grundstücksgrößen eine angemessene Bebauung entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen. Der landespflegerischen Zielsetzung kann daher entsprochen werden. Die Umsetzung erfolgt durch eine entsprechende Festsetzung der GRZ.

#### **Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen**

*Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der neu bebaubar werdenden Grundstücksflächen wird im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagen, dass je angefangene 100 m<sup>2</sup> der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu pflanzen ist.*

Abwägungen und Umsetzungen im Bebauungsplan

Die Umsetzung erfolgt in Form einer Textlichen Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da auf die festgesetzte GRZ Bezug genommen wird, bedeutet die Festsetzung einer Mindestbegrünung keine grundlegende

Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen.

Die geforderte Gehölbegrünung ist aus klimatischen und siedlungsgestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Erhaltung einer Mindestlebensraumqualität für Flora und Fauna erforderlich.

### **Dachflächenbegrünung**

*Zur Minderung der Versiegelung sollen Flachdächer von Garagen nur als begrünte Dächer ausgeführt werden. Vorzusehen ist eine mindestens extensive Dachflächenbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 5 cm.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung übernommen, um auf diese Weise ein Mindestmaß an Bodenleben, an Standortqualität für Flora und Fauna sowie eine Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen zu erreichen.

### **Fassadenbegrünung**

*Fassadenabschnitte, die auf eine Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sollen zur Minderung der Erwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung in die Umgebung mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufender Fassade bepflanzt werden.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan

Aus städtebaulicher Sicht sind die Einbindung in das Landschaftsbild sowie die Sicherstellung eines kleinklimatischen Ausgleichs anzustreben. Daher erfolgt eine Festsetzung als Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen.

### **Rückhaltung und Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer**

*Die innerhalb des Planungsgebiets auf Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen getrennt vom häuslichen Schmutzwasser erfasst und breitflächig auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden, wobei für die anfallenden Dachflächenwässer auch eine Nutzung als Brauchwasser denkbar ist.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan

Das zum Bebauungsplan erstellte Entwässerungs- und Versickerungsgutachten (Prof. Czurda, September 2003) zeigt auf, dass der Untergrund im Planungsgebiet aufgrund seiner überwiegend geringen Durchlässigkeit nicht für eine dezentrale Versickerung geeignet ist. Demzufolge kann der landespflegerischen Zielsetzung nicht gefolgt werden.

### **Begrenzung der Versiegelung der Stellplatzflächen**

*Zur Begrenzung der Versiegelung sollen die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster oder Mineralbeton, versehen werden. Damit kann eine Versickerung der anfallenden Niederschläge und ein*

*Mindestmaß an Bodenleben sichergestellt werden.*

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan

Eine entsprechende Regelung ist städtebaulich sinnvoll und wünschenswert. Die entsprechende textliche Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird getroffen.

Auch nach Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen bleiben im Planungsgebiet Eingriffe in Natur und Landschaft möglich.

Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich insbesondere durch eine verstärkte Versiegelung und einen damit verbundenen Verlust natürlichen Oberbodens, eines Verlustes versickerungsfähiger Oberfläche, eines Verlustes von Lebensräumen von Flora und Fauna sowie einer verstärkten Erwärmung versiegelter Flächen. Diese Eingriffe sind jedoch hinzunehmen, da sie bereits bislang baurechtlich zulässig sind.

Eine über die oben beschriebenen, nach Abwägung in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen hinausgehende Einschränkung der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft würde zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke führen. Eine solche Einschränkung ist jedoch nicht beabsichtigt. Vielmehr ist es Zielsetzung der Stadt Landau, die bestehenden Bauflächen möglichst effektiv nutzbar zu belassen.

## 10. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB)	25.02.2003
Frühzeitige Beteiligung der Bürger (gem. § 3 (1) BauGB)	14.07.2003 bis 18.07.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	ab 20.10.2003
Offenlagebeschluss	17.12.2003
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB)	Vom 02. Februar 2004 bis einschließlich 02. März 2004
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB)	11.Mai 2004

## 11. Planumsetzung

### 11.1 Bodenordnung

Im Planungsgebiet wird eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Diese soll jedoch ohne ein förmliches Bodenordnungsverfahren auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

### **11.2 Kosten**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu keinem Erschließungsaufwand für die Stadt Landau.

Landau, den

Dr. Wolff  
Oberbürgermeister