
Stadt Landau in der Pfalz

Vorbereitende Untersuchungen „Rosenplatz“

1. Frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Synopse vom 29.11.2018

zur

Informationsveranstaltung für die Eigentümerinnen und Eigentümer vom 14.11.2017

und

2. Synopse vom 02.08.2018

zur

Informationsveranstaltung vom 14.06.2018

(Im Rahmen der Offenlage vom 12.06.2018 bis
einschl. 11.07.2018 gingen keine Anregungen ein)

LFD. NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN „ROSENPLATZ“	STELLUNGNAHME DER VERWAL- TUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 14.11.2017 <u>Betrifft Anwesen Ostring Nr.21:</u> Frage, ob die Präsentation für den Kreis der Eigentümer als Informationsgrundlage zur Verfügung gestellt werden kann? Es wird das wesentliche Interesse bekundet den rückwärtigen Bereich des Anwesens aufzuwerten und als Wohnraum umzunutzen. <u>Betrifft Anwesen Ostbahnstraße Nr. 21:</u> Der Eigentümer hat ebenfalls Interesse den rückwärtigen Grundstücksbereich aufzuwerten. Allerdings gehe der Wunsch nach Begrünung und Freiraumgestaltung oftmals nicht konform mit dem von Stadt geforderten Stellplatznachweis (versiegelte Fläche statt Entsiegelung). Frage, ob es die Möglichkeit zur Vorabermittlung von Ausgleichsbeträgen gibt? Die Summen müssen vorab bekannt sein, um den Umfang der künftigen Investitionen abschätzen zu können. Alternativ sollten Vergleichswerte	Kenntnisnahme. Eine reduzierte Version mit den wesentlichen Informationen wurde im Nachgang mit den Fragebögen an die Eigentümer versandt. Kenntnisnahme. Es wird erläutert, dass es durchaus öfter vorkommt, dass Sanierungsziele mit anderen öffentlich-rechtlichen Zielen konkurrieren können. Hier kann es jedoch auch zu Kompromissen kommen (begrüntes Carport, Rasengittersteine, etc.). Generell bedarf es jedoch immer einer Einzelfallbetrachtung. Eine Vorabermittlung von Ausgleichsbeträgen ist nicht möglich. Da diese erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme durch den	+ +	Wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt. Wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

LFD. NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN „ROSENPLATZ“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		genannt werden. <u>Betrifft Anwesen Ostbahnstraße Nr. 15:</u> Frage, wer Rente finanziert, wenn der Pavillon von der Stadt aufgekauft wird? <u>Betrifft Anwesen Industriestraße Nr. 10:</u> Frage, ob man sein Anwesen/ sein Eigentum von dem künftigen Sanierungsgebiet ausklammern zu lassen kann? <u>Betrifft Anwesen Ostbahnstraße Nr. 14 und 16:</u> Der Eigentümer möchte die Stellplätze erhalten. Durch die Schaffung des Platzes verläuft die Ostbahnstraße künftig an der nördlichen Straßenbebauung. Dies führe zu Geschäftsdefiziten, da Kurzparker nicht mehr direkt vor der Metzgerei halten können. Probleme gebe es auch beim Anlieferverkehr. <u>Betrifft das Thema Enteignung im Sanierungsrecht:</u> Frage, ob eine Enteignung im Sanierungsgebiet auf Grundlage des BauGB durchgeführt werden kann?	Gutachterausschuss ermittelt werden. Es können jedoch Vergleichswerte aus bereits abgeschlossenen Sanierungsgebieten im Stadtgebiet herangezogen werden. Kenntnisnahme. Es besteht die Möglichkeit, dass das künftige Sanierungsgebiet räumlich kleiner gefasst ist, als das VU-Gebiet. Das werden die derzeit laufenden Untersuchungen ergeben. Es wird dargelegt, dass bislang nur die Rahmenplanung für den gesamten Stadtboulevard Ostbahnstraße vorhanden ist. Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich. Allerdings wird dieses In-	+ + +	Dies wird in separaten, einzelfallbezogenen Ankaufsgesprächen geklärt. Wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft. In der künftigen Platzgestaltung soll berücksichtigt werden, dass geparkt werden kann und dass eine problemlose Anlieferung möglich ist.

LFD. NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN „ROSENPLATZ“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<u>Betrifft das Thema Gestaltung Rosenplatz:</u> Frage, ob es schon konkrete Ausbaupläne für den künftigen Rosenplatz gibt? <u>Betrifft das Thema Abbruch Ostring-Pavillon:</u> Frage, ob es eine Alternativplanung gibt, für den Fall, dass der Ostring-Pavillon nicht abgerissen werden kann?	strument in der Regel nur angewandt, wenn alle anderen Optionen und Verhandlungen scheitern. Bislang ist nur die Rahmenplanung für den gesamten Stadtboulevard Ostbahnstraße vorhanden. Bislang ist nur die Rahmenplanung für den gesamten Stadtboulevard Ostbahnstraße vorhanden und diese sieht den Abriss des Pavillons vor.		
	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom 14.06.2018 <u>Betrifft Anwesen Ostbahnstraße Nr. 17</u> Wieso ist das Anwesen im Maßnahmenkonzept mit einer orangefarbenen Ellipse als Entwicklungsschwerpunkt dargestellt und die vorhandene 6 m breite Grünfläche entlang der Grenze zum Ostring-Center im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht auf dem Plan dargestellt?	Kenntnisnahme.	+	Der Entwicklungsschwerpunkt im Maßnahmenplan bezieht sich auf das Gebäude des Ostring-Centers. Die elliptische Eingrenzung wird etwas schmaler gewählt, damit das Anwesen Ostbahnstraße Nr. 17 nicht mehr davon erfasst wird. Der 6 m breite Grünstreifen liegt nicht einsehbar hinter der straßenseiti-

LFD. NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN „ROSENPLATZ“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<u>Betrifft Anwesen Ostbahnstraße Nr.21:</u> Im Plan „Ortsbild und städtebauliche Missstände im Gebiet“ ist die rückwärtige Grundstücksfläche (Hof) mit einer hohen Versiegelung gekennzeichnet. Die im Rahmenplan vorgesehenen Baumpflanzungen im Hof würden zum Wegfall von 2-3 Stellplätzen führen, die jedoch bauordnungsrechtlich beauftragt wurden. Wie ist damit umzugehen? <u>Betrifft Anwesen Ostbahnstraße 19:</u> Es wird eine Dachbegrünung der Garagen gewünscht. Und die Frage gestellt warum im Rahmenplan direkt vor der	Die dargestellten Bäume im Rahmenplan stehen symbolisch für eine Begrünung der privaten Grundstücke. Begrünung und Stellplätze müssen sich nicht gegenseitig ausschließen. Es sind durchaus Kombinationen von Carport und Dachbegrünung/ Fassadenbegrünung und/ oder wasserdurchlässigen Belägen vorstellbar. Die Stellplatzanzahl wird nach der Nutzung des jeweiligen Gebäudes festgelegt. Je nachdem welche Nutzung vorhanden ist kann ggf. auf 1 oder 2 Stellplätze verzichtet werden. Hier werden der Stellplatzschlüssel und die Möglichkeit zur Zahlung einer Stellplatzabläse genannt. Die dargestellten Bäume im Rahmenplan stehen symbolisch für eine	+ +	gen Bebauung und konnte daher im Rahmen der Bestandsbegehung nicht erfasst werden. Das Maßnahmenkonzept wird gem. den vorgebrachten Anmerkungen geändert. Es wird eine andere Art der Darstellung der geplanten Begrünung gewählt. Es wird im Rahmenplan eine andere Art der Darstellung der geplanten Begrü-

LFD. NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN „ROSENPLATZ“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Garageneinfahrt ein Baum dargestellt ist? <u>Betrifft das Maßnahmenkonzept, Plan Nummer 12:</u> Im Maßnahmenkonzept ist von einer Aufwertung des Stadtraums und die Chance einer neuen Adressbildung für das Ostring-Center die Rede. Dies könne durch den Abriss des Pavillons bewirkt werden. Das Gegenteil sei jedoch der Fall: Die Fassade des Ostringes wirke stärker, wenn der Pavillon weg ist. Weiterhin wird nachgefragt, wie realistisch die Umsetzung in den drei Folgejahren (bis 2021) eingeschätzt wird? <u>Betrifft das Thema geänderte Verkehrsführung nach Abbruch des Pavillons:</u> Von einem Anwesenden wird dargelegt, dass er gut mit dem Pavillon leben könne. Durch den Abbruch des Pavillons ändere sich jedoch die Verkehrsführung und es bestehe die Gefahr, dass im Kreuzungsbereich Ostring/ Ostbahnstraße ein gefährlicher Knotenpunkt entsteht. Ein weiterer Zuhörer argumentiert, dass aus der Einbahn-	Begrünung der privaten Grundstücke. Bisher wurden einige Verschönerungsmaßnahmen an der Fassade des Ostring-Centers vorgenommen, jedoch keine tiefgreifende Sanierung der Bausubstanz. In drei Jahren (die Förderperiode für das Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“ ist vorerst nur bis 2021 terminiert) kann es durchaus zum Ankauf und Abriss des Pavillons kommen. Dies ist jedoch auch von der Verhandlungsbereitschaft der Teileigentümer abhängig. Die geplante Verkehrsführung bewirkt keine negativen Auswirkungen. Die künftige Verkehrsführung ist jedoch noch nicht abschließend entschieden. Dies ist noch nicht abschließend	+ + + +	nung gewählt. Wird nach Satzungsbeschluss im Sanierungsverfahren mit den Eigentümern in Angriff genommen. In den nächsten Wochen ist vorgesehen mit allen Eigentümern des Pavillons in Ankaufsgespräche zu treten. Wird bei der weiteren Straßenplanung berücksichtigt. Wird bei der weiteren Straßenplanung

LFD. NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN „ROSENPLATZ“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		straße eine Zweibahnstraße entsteht (Anmerkung: Abschnitt Ostbahnstraße zwischen Ostring und Reduitstraße). Viele Anwesenden sprechen sich gegen die Öffnung der Einbahnstraße zwischen Ostring und Reduitstraße aus. Die zusätzlich geplante Linksabbiegespur aus Richtung Ostring in die Ostbahnstraße wird ebenfalls kritisch gesehen. Wie sollen die vielen Radfahrer auf der Ostbahnstraße aus Richtung Hauptbahnhof kommend, den Knotenpunkt am Ostring zur Stadt hin gefahrlos passieren können? Generell bestehen Bedenken gegen mehr Verkehr. Es besteht die Befürchtung, dass die Ostbahnstraße zur „Rennstrecke“ wird. Es wird weniger Autoverkehr und mehr Grün gewünscht. Es soll durch die Umgestaltung zu keiner Zunahme beim Pkw-Verkehr kommen Von den Bürgern wurde kritisiert, dass nach Abzug von Verkehrsflächen und Stellplätzen nur noch eine kleine Fläche für die Gestaltung des künftigen Platzes verbleibt. <u>Betrifft das Thema Geruchsbelästigung Queich:</u> Einige Anwesende sprechen die bestehende Geruchsbelästigung an, welche wohl von einem unterirdischen Auffangbecken und einem Rohr, das oberirdisch in die Queich führt, ausgeht. <u>Betrifft das Thema Kommunikation im Verfahren:</u>	entschieden. Ziel ist es, die Verkehrsströme in der Ostbahnstraße zu entflechten. Die künftige Verkehrsführung ist jedoch noch nicht abschließend entschieden. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	+ + + +	berücksichtigt. Wird bei der weiteren Straßenplanung berücksichtigt. Wird bei der weiteren Straßenplanung berücksichtigt. Wird bei der weiteren Straßenplanung und Platzgestaltung berücksichtigt. Der Sachverhalt wurde bereits dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) weitergeleitet. Der EWL wird nochmals auf die Problematik hingewiesen.

LFD. NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN „ROSENPLATZ“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Es wurde die konjunktive Ausdrucksweise der Verwaltung bemängelt. Der Abriss des Pavillons wird kommen, dies soll auch so gesagt werden. Es wird mehr Ehrlichkeit im Verfahren gefordert. Es gibt den Einwand, dass die Stadt noch nicht Eigentümerin des Pavillons ist, aber teilweise schon so agiert, als ob dies schon der Fall sein. <u>Betrifft das Thema Wohnwertverbesserung durch die städtebauliche Sanierung:</u> Nachgefragt wurde anschließend, wie eine Wohnwertverbesserung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erfolgen kann? Es wird nachgefragt, wie sicher es ist, dass das Sanierungsgebiet beschlossen wird.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wurden mögliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden aufgezeigt. Von Seiten der Eigentümer wären individuellere, auf die jeweiligen Anwesen im Untersuchungsgebiet zugeschnittene Vorschläge erwünscht gewesen. Der Gremienbeschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde einstimmig beschlossen.	+ + + +	Die Kommunikation im weiteren Verfahren wird verbessert werden. In den nächsten Wochen ist vorgesehen mit allen Eigentümern in Ankaufsgespräche zu treten. Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme festzustellen. Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt sozusagen in der 2. Stufe eine individuelle, objektbezogene Beratung von sanierungswilligen Eigentümern. Es ist davon auszugehen, dass ein Sanierungsgebiet „Rosenplatz“ beschlossen wird, und zwar unabhängig von der Tatsache ob der Pavillon abgebrochen wird oder erhalten bleibt. Falls der Pavillon abgebrochen wird ist von einem umfassenden Sanierungsverfahren aus-

LFD. NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN „ROSENPLATZ“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<u>Betrifft das Thema Kosten/ Ausgleichsbeträge/ Wertzuwachs:</u> Es wird die Frage nach den Kosten für die Eigentümer im Gebiet gestellt. Ein Eigentümer will die Gestaltung seiner Stellplätze von der zu erwartenden Steuerersparnis abhängig machen. Er verwies auf eine Verfügung der Bauordnung zu seinen Stellplätzen. Es folgt eine Frage nach der Abschöpfung des Wertzuwachses. Wieso müssen Eigentümer zahlen, obwohl dieser Wertzuwachs nicht vom Eigentümer abschöpfbar ist, weil das Anwesen beispielsweise nicht veräußert wird?	Im Falle der Anwendung eines umfassenden Verfahrens, kann es zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen kommen. Kenntnisnahme. Als Beispiel sind hierfür ggf. höhere Mieteinnahmen zu nennen. Nach dem Baugesetzbuch ist die Stadt dazu verpflichtet die erzielten Wertsteigerungen abzuschöpfen. Der Gutachterausschuss ist zuständig für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.	+ + +	zugehen. Die Höhe der zu zahlenden Ausgleichsbeträge richtet sich nach der Wertsteigerung der Grundstücke, die durch die Sanierungsmaßnahme ausgelöst wird, die so genannte „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung“. Konkrete Zahlen können jedoch erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen durch den Gutachterausschuss ermittelt werden. Es wird geraten das Gespräch mit dem zuständigen Mitarbeiter zu suchen. Konkrete Zahlen zur Abschöpfung des Wertzuwachses können erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen durch den Gutachterausschuss ermittelt werden.

LFD. NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN „ROSENPLATZ“	STELLUNGNAHME DER VERWAL- TUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<u>Betrifft das Thema Ankauf Pavillon:</u> Ein Anwesender erkundigt sich was passiert, wenn nicht alle Eigentümer dem Verkauf des Pavillons zustimmen?	Ein Abriss kommt nur in Frage, wenn alle Teileigentümer einem Verkauf zu angemessenen Preisen zustimmen.	+	In den nächsten Wochen ist vorgesehen mit allen Eigentümern in Ankaufsgespräche zu treten.