
Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der
Helmbachstraße“**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

sowie

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom August 2019

zur

Entwurfssfassung vom April 2019

und zur

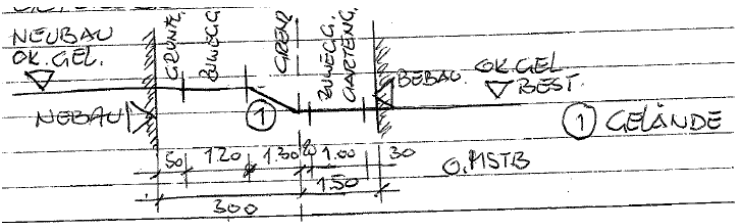
Vorentwurfssfassung vom Januar 2017

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „F7, EHEMALIGER MÖBELHOF IN DER HELM- BACHSTRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
1	Bürger/Bürgerin Berliner Straße 6 76829 Landau	Schreiben vom 10. August 2017 <u>Wandhöhe Traufe 7,00 m</u> Diese Höhe erscheint / ist meiner Einschätzung nach zu groß. Eine Wandhöhe von 6,00 m ist für eine 2 gesch. Bebauung ausreichend. $2 \times 2,75 + 0,50 \text{ Sockel} = 6,00 \text{ m}$ Eine Höhe von 7,00 m ermöglicht die Errichtung eines Kniestockes und somit die Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses.	Die konkrete Planung des Vorhabenträgers sieht eine Traufhöhe von 6,3 m vor. Die Errichtung eines Kniestockes ist nicht vorgesehen. Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m räumt hier jedoch einen Spielraum ein, um diese Planung auch bei eventuell vorhandenen geringen Höhenunterschieden im Gelände realisieren zu können. Aus Sicht der Stadt Landau verursacht eine Traufhöhe von 7,0 m keine städtebaulich relevante nachteilige Auswirkung auf die angrenzende Wohnbebauung.	-	Die Stadt hält an der Planung fest.
		<u>Wandhöhe First 11,50 m</u> Bei einer Haustiefe von 12,00 m und einer Dachneigung von 30° - wie im gesamten Gebiet vorhanden – ergibt sich eine Firsthöhe von 3,50 m – insgesamt 6 m für 2 Geschosse + 3,5 m Dach = 9,50 m.	Die konkrete Planung des Vorhabenträgers sieht eine Dachneigung von 40° und eine Firsthöhe von 10,5 m vor. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m räumt hier jedoch einen Spielraum ein, um diese Planung auch bei eventuell vorhandenen geringen Höhenunterschieden im Gelände realisieren zu können. Aus Sicht der Stadt Landau verursacht eine Firsthöhe von 11,5 m keine städtebaulich relevante nachteilige Auswirkung auf die angrenzende Wohnbebauung.	-	Die Stadt hält an der Planung fest.
		<u>Höhendifferenz Gelände Best.: Neubau</u> An der Nordseite des Neubaugeländes zur angrenzenden Bebauung beträgt die Differenz ca. 0,40 m. Hier wird eine Erstellung einer Mauer zur Verhinderung des Ablaufens bei Starkregen auf das bebaute Gelände gefordert – siehe Skizze.	In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird am nördlichen Plangebietsrand eine Mauerscheibe (Winkelstütze) zur Verhinderung des Ablaufens von Niederschlagswasser auf das nördlich angrenzende Gelände bei Starkregen angebracht. Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.	-	Es wird folgende Festsetzung ergänzt: <i>„Die Baugrundstücke sind so anzulegen, dass</i>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „F7, EHEMALIGER MÖBELHOF IN DER HELM- BACHSTRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
					zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken keine Böschung entsteht. Der Einsatz von Mauerscheiben (Winkelstützen) ist zulässig.“
2	Bürger/Bürgerin Berliner Straße 8a 76829 Landau	Schreiben eingegangen am 03.08.2017 Wie wird die Grenze zwischen alter Möbelhofmauer und dem angrenzenden Gartenweg abgegrenzt. Durch einen Zaun?	In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird am nördlichen Plangebietsrand eine Mauerscheibe (Winkelstütze) zur Verhinderung des Abflaufens von Niederschlagswasser auf das nördlich angrenzende Gelände bei Starkregen angebracht. Des Weiteren werden die Grundstücke in Richtung Norden mit einer Einfriedung versehen. Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.	-	Es wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan zur Einfriedung der Grundstücke in Richtung Norden aufgenommen.
3	Rechtsanwalt für einen Bürger/ eine Bürgerin Helmbachstraße 43 76829 Landau	Schreiben vom 11.08.2017 Meine Mandanten sind Miteigentümer der Grundstücke mit der Flurstück-Nummer 4667/456 und 458. Jene Grundstücke grenzen im Westen unmittelbar an das Plangebiet F7 "Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße" an. Daneben betreiben meine Mandanten auch die Firma Hila Fachhandelszentrum GmbH, Helmbachstraße 43, 76829 Landau. Meine Mandanten sind damit persönlich gleich in mehrfacher Hinsicht von dem Bebauungsplan betroffen. Die sachliche Betroffenheit liegt insbesondere darin, dass das benachbarte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 9.4.2 (Seite 24 ff.) davon ausgegangen wird, dass ein zusätzlicher immissionsschutzrechtlicher Konflikt durch die Planung nicht ausgelöst werde.	Die Stadt Landau ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in der Pflicht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Der Anregung wurde Rechnung getragen, indem eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „F7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ bzgl. des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms durchgeführt wurde. Um die benachbarten Gewerbebetriebe in ihrer genehmigten Nutzung nicht einzuschränken, wurden zur Beurteilung des Gewerbelärms in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Landau die in der Betriebsbeschreibung der aktuellen Baugenehmigung zugrunde gelegten Ausgangsdaten herangezogen.	-	Die Stadt hält an der Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „F7, EHEMALIGER MÖBELHOF IN DER HELM- BACHSTRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		Zur Begründung wird maßgeblich darauf abgestellt, dass am Standort keine Produktion und keine nächtlichen Betriebstätigkeiten stattfänden. Schallemissionen seien hauptsächlich durch den Liefer- und Kundenverkehr zu erwarten. Maßgeblich hiergegen erhebe ich namens meiner Mandantschaft Einwendungen. Diesseits wird davon ausgegangen, dass ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt bereits nach den bestehenden Gegebenheiten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dies betrifft bereits den aktuellen Verkehr durch z.B. LKWs oder Gabelstapler. Ebenso wenig kann diesseits mit Sicherheit festgestellt werden, dass im Hinblick auf ein Allgemeines Wohngebiet von der Produktion keine hinzunehmenden Immissionen stattfinden. Vor allem diese Punkte wurden im Vorentwurf des Bebauungsplans nicht hinreichend berücksichtigt. Diesseits wird im Moment davon ausgegangen, dass bislang noch kein Schallschutzgutachten eingeholt wurde, was allerdings dringend nachgeholt werden sollte. Sollte das Schallschutzgutachten die vorgenannten Zweifel bestätigen, erlaube ich mir bereits jetzt auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aufmerksam zu machen: Die Bewältigung des Konflikts zwischen Gewerbe und Wohnen kann abwägungsfehlerfrei auch dadurch geschehen, dass den durch Betriebslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden. Dies gilt sowohl, wenn ein Wohngebiet an einen vorhandenen Verkehrsweg herangeplant wird, als auch, wenn ein Wohngebiet an einen Gewerbebetrieb heranrückt (BVerwG 07.06.2012, Az.: 4 BN 6.12). Vor diesem Hintergrund sollte in die weitere Planung bereits jetzt der gesamte Katalog an passiven Schallschutzmaßnahmen einbezogen werden; ebenso sollte meines Erachtens eine Gebietserweiterung und eine Einstufung des Plangebiets	Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich alle Baufelder im Tagzeitraum im Bereich bis maximal 55 dB(A) befinden. Somit wird der Immissionsrichtwert Tag der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet bzw. in allen Baufeldern des Plangebiets eingehalten. Im Nachtzeitraum findet gemäß der Genehmigung kein Betrieb statt. Änderungen im Bebauungsplanentwurf werden demnach nicht erforderlich.		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „F7, EHEMALIGER MÖBELHOF IN DER HELM- BACHSTRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		als Mischgebiet oder gar als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO erwogen werden. Abschließend teile ich mit, dass ich für ein gemeinsames Gespräch, gerne auch vor Ort, gerne zur Verfügung stehe. Insofern bitte ich gegebenenfalls um telefonischen Rückruf.			