

---

**Stadt Landau in der Pfalz**

**Bebauungsplan C25  
„Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung  
(Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-  
Straße)**

**im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

---

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom September 2020  
zur  
Entwurfssfassung vom Januar 2019

LFD. NR.		<b>STELLUNGNAHMEN</b> <b>Bebauungsplans C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße</b>	<b>STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG</b>	<b>+/-</b>	<b>VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS</b>						
1	Baugruppe Unterm Dach Jakob-Becker-Straße 11a 76829 Landau	<p>Schreiben vom 13.03.2019</p> <p>die Stadt Landau beabsichtigt im westlichen Teilbereich des Bauungsplans C25 eine Änderung der Nutzungsart vom bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zu einem Urbanen Gebiet vorzunehmen. Die Änderung beruht auf der Absicht der Entwicklung eines Campus Süd der Universität Landau (siehe Begründung).</p> <p>Von der geplanten 2. Änderung B-Plan C25 sind wir, die Baugruppe Unterm Dach, als unmittelbare Nachbarn betroffen. Hierzu möchten wir konstruktiv Stellung beziehen. Unsere Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die in der Änderung mit MU1 bezeichneten Flächen und dazugehörigen Vorzone.</p> <p>Die Änderung von Allgemeinem Wohngebiet zu einem Urbanen Gebiet führt zu deutlich veränderten Nutzungsmöglichkeiten und einer Verschiebung der Nutzungsanteile. In der bisherigen Widmung als Allgemeines Wohngebiet sind diese im Vergleich sehr eng gefasst.</p> <table border="1" data-bbox="611 919 1270 1374"> <thead> <tr> <th data-bbox="611 919 831 1046"></th> <th data-bbox="831 919 1050 1046">C25 Festsetzungen für den Bereich WA 4 Allgemeines Wohngebiet</th> <th data-bbox="1050 919 1270 1046">C 25 2. Änderung geplante Festsetzungen Urbanes Gebiet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="611 1046 831 1374">Zulässige Nutzungen</td> <td data-bbox="831 1046 1050 1374"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Nicht störendes Gewerbe</li> </ul> </td> <td data-bbox="1050 1046 1270 1374"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Anlagen für Verwaltung</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, so-</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		C25 Festsetzungen für den Bereich WA 4 Allgemeines Wohngebiet	C 25 2. Änderung geplante Festsetzungen Urbanes Gebiet	Zulässige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Nicht störendes Gewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Anlagen für Verwaltung</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, so-</li> </ul>	<p>Das Plangebiet liegt zwischen den gemischt genutzten Bestandsgebieten an der Hartmannstraße/ Bürgerstraße und den Allgemeinen Wohngebieten des Wohnparks. Die bisherige Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) lässt eine größere Nutzungsmischung sowie universitäre Nutzung nicht zu. Die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gemäß § 6a BauNVO ermöglicht eine flexible Durchmischung von Wohnnutzung und verträglicher Nicht-Wohnnutzung innerhalb des Gebietes.</p> <p>Zur Belegung des Wohnparks sind in der Ursprungsplanung in verschiedenen Bereichen Mischgebiete ausgewiesen (z.B. Bereich Vonothek Par-Terre, Torgebäude Theodor Heuss Platz, Gleisbogenhäuser), welche einen ähnlichen Nutzungskatalog besitzen und gebietsverträglich sind und die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Dieses liegt bereits daran, dass die Lärmwerte (Immissionswerte) ggü. der Wohnbebauung durch die Planänderung nicht herabgesetzt werden. Durch die Änderung wird lediglich der Schutzstatus innerhalb des Gebietes selbst leicht herabgesetzt, nicht jedoch ggü. der Allgemeinen Wohngebiete. Damit fügt sich die Ausweisung analog der übrigen Mischgebietsausweisungen des C 25 in das Gesamtgefüge des Wohnparks ein. Insofern ist von einer ausgewogenen städtebaulichen Konzeption auszugehen, die den Durchmischungsgedanken der Ursprungsplanung aufgreift ohne den Schutzanspruch der umliegenden Gebiete aufzuheben. Das System der Ursprungsplanung wird daher nicht in wesentlich verändert.</p>	-	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.</i>
	C25 Festsetzungen für den Bereich WA 4 Allgemeines Wohngebiet	C 25 2. Änderung geplante Festsetzungen Urbanes Gebiet									
Zulässige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Nicht störendes Gewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Anlagen für Verwaltung</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, so-</li> </ul>									

LFD. NR.		<b>STELLUNGNAHMEN</b> Bebauungsplans C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße)	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
-------------	--	---	------------------------------	-----	-----------------------------

		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="609 327 831 448"></td> <td data-bbox="831 327 1052 448"></td> <td data-bbox="1052 327 1270 448">ziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</td> </tr> <tr> <td data-bbox="609 448 831 724">In Ausnahmen zul. Nutzungen</td> <td data-bbox="831 448 1052 724"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastronomie</li> <li>• Nicht störende Handwerksbetriebe</li> </ul> </td> <td data-bbox="1052 448 1270 724"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe</li> <li>• Gastronomie</li> <li>• Beherbergungsgewerbe</li> <li>• Sonstige Gewerbebetriebe</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="609 724 831 1222">Nicht zulässige Nutzung</td> <td data-bbox="831 724 1052 1222"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Läden zur Versorgung des Gebiets</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>• Beherbergungsbetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltung</li> <li>• Gartenbau</li> <li>• Tankstellen</li> </ul> </td> <td data-bbox="1052 724 1270 1222"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergnügungstätten</li> <li>• Tankstellen</li> </ul> </td> </tr> </table> <p data-bbox="609 1222 1270 1377">Wir möchten vorwegnehmen, dass wir der Entwicklung eines Campus Süd der Universität Landau positiv entgegensehen. Als zukünftige Anlieger, die unter anderen Vorzeichen das Objekt auf dem Baufeld 14 erworben haben, möchten wir Sie bitten uns nicht zu vergessen! Die beabsichtigte Änderung sollte zu keiner</p>			ziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	In Ausnahmen zul. Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastronomie</li> <li>• Nicht störende Handwerksbetriebe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe</li> <li>• Gastronomie</li> <li>• Beherbergungsgewerbe</li> <li>• Sonstige Gewerbebetriebe</li> </ul>	Nicht zulässige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Läden zur Versorgung des Gebiets</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>• Beherbergungsbetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltung</li> <li>• Gartenbau</li> <li>• Tankstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergnügungstätten</li> <li>• Tankstellen</li> </ul>	<p data-bbox="1288 327 1800 502">Die Eigenarten des Urbanen Gebietes, die durch die BauNVO definiert und durch die textlichen Festsetzungen modifiziert sind, lassen darauf schließen, dass die Nutzungen in nachbarschaftlichen Verhältnissen zueinander verträglich sind. Die geforderten Beschränkungen</p> <ul data-bbox="1332 518 1800 766" style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe entsprechend denen des bisher zulässigen</li> <li>• Beschränkung auf die kulturelle Nutzung und damit verbunden der Ausschluss der sozialen und kirchlichen Nutzungen</li> <li>• Beschränkung der gastronomischen Nutzung</li> </ul> <p data-bbox="1288 782 1800 1228">hätten zur Folge, dass nachwievor ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden müsste, in welchem die Nutzungsflexibilität nicht gegeben wäre, da dieser Gebietstyp dem Wohnen dient und der Gebietswahrungsanspruch eingehalten werden muss. Eine solche Einschränkung würde damit das Ziel der Planung, die Nutzungsflexibilität zu erhöhen, konterkarieren. Eine Verschärfung des Schutzanspruches wie vom Antragsteller über das Maß des Allgemeinen Wohngebietes hinaus ist unverhältnismäßig, da hier bereits ein sehr hoher Schutzanspruch vorliegt und städtische Gebieten von einer gewissen Lebendigkeit und gewissen Geräuschen leben und nicht die absolute Ruhe verkörpern.</p> <p data-bbox="1288 1244 1800 1377">Die Alternative, hier nur die universitäre Nutzung mit einem Anteil Wohnnutzung zu ermöglichen, würde die Festsetzung eines Sondergebietes verlangen, welches wiederum zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsflexibilität führen</p>	
		ziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke											
In Ausnahmen zul. Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastronomie</li> <li>• Nicht störende Handwerksbetriebe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe</li> <li>• Gastronomie</li> <li>• Beherbergungsgewerbe</li> <li>• Sonstige Gewerbebetriebe</li> </ul>											
Nicht zulässige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Läden zur Versorgung des Gebiets</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>• Beherbergungsbetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltung</li> <li>• Gartenbau</li> <li>• Tankstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergnügungstätten</li> <li>• Tankstellen</li> </ul>											

LFD. NR.		<b>STELLUNGNAHMEN</b> <b>Bebauungsplans C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße</b>	<b>STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG</b>	<b>+/-</b>	<b>VORSCHLAG ABWÄ- GUNGSERGEBNIS</b>
		<p>Verschlechterung auch jenseits der formal planungsrechtlich einzuhaltenden Vorgaben führen.</p> <p>Wir haben viel Energie und finanziellen Aufwand betrieben, um aus einem ehemaligen Pferdestall der bayrischen Artilleriekaserne ein Wohngebäude für 19 Parteien herzustellen und tragen damit wesentlich zum Charakter des „Wohnparks am Ebenberg“ bei. Wir sind die erste Baugruppe, bestehend vollständig aus Privatpersonen, die sich einem solchem Objekt angenommen haben. Dabei sind wir zwischenzeitlich auch über unsere finanziellen Grenzen gegangen.</p> <p>Unsere Bedenken richten sich gegen die Vielzahl an Möglichkeiten, die die Änderung in ein Urbanes Gebiet dem Eigentümer bietet, ohne dass die beabsichtigte universitäre Nutzung bzw. überhaupt eine bestimmte Art von Nutzung durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen o.ä. feststeht.</p> <p>Man könnte die Änderung als eine vorausseilende maßnahmenbezogene Bebauungsplanänderung bezeichnen. Das „vorausseilend“ ist aus unserer Sicht kritisch zu würdigen und birgt für uns die Gefahr von Benachteiligungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Stand.</p> <p>Aus unserer Sicht lassen sich diese potentiellen Nachteile ausschließen, ohne dabei die beabsichtigte universitäre Nutzung einzuschränken oder auszuschließen. Aus diesem Grund möchten Sie bitten die zulässigen Nutzungen deutlicher als in der offenliegenden Änderungsversion auf die angedachte universitäre Nutzung einzugrenzen und damit unbeabsichtigten Entwicklungen entgegenzutreten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der zulässigen Gewerbearten entsprechend denen des bisher zulässigen</li> <li>• Beschränkung auf die kulturelle Nutzung und damit verbunden der Ausschluss der sozialen und kirchlichen Nutzungen</li> <li>• Beschränkung der gastronomischen Nutzung</li> </ul>	<p>würde und keinen höheren Schutzanspruch schaffen würde, da dieser durch die Planung ggü. der Nachbarn nicht verändert wird und sich innerhalb des Gebietes vermutlich an den Orientierungswerten aus dem Mischgebiet orientiert würde.</p> <p>Festsetzungen für die Ausrichtung von technischen Anlagen wie Lüftungen etc. in Richtung Westen zur Hartmannstraße sind nach § 9 Nr. 24 BauGB zwar grds. möglich, würden den Bauherren jedoch in seiner Baufreiheit einschränken. Diese Einschränkung ist aus fachlicher Sicht nicht notwendig, da die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärm einzuhalten sind, diese Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren überprüft wird und der Lärmvorsorge damit ausreichend Rechnung getragen wird.</p>		

LFD. NR.		<b>STELLUNGNAHMEN</b> <b>Bebauungsplans C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße</b>	<b>STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG</b>	<b>+/-</b>	<b>VORSCHLAG ABWÄ- GUNGSERGEBNIS</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgaben für die Ausrichtung von technischen Anlagen wie Lüftungen ect. in Richtung Westen Hartmannstraße und damit in Richtung des im Flächennutzungsplan angedachten Urbanen Gebiets bzw. Mischgebiets</li> </ul>			