

---

**Stadt Landau** in der Pfalz

**Bebauungsplan**  
**„A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße /**  
**östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe““)**

---

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Synopse von Mai 2021  
zur  
Vorentwurfssfassung vom 08. September 2020

### **Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes "A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz ("Ufersche Höfe")" in der Zeit vom 22. September 2020 bis einschließlich 06. Oktober 2020 bei der Stadtverwaltung Landau zur Einsichtnahme und Erörterung aus. Die Bürgerinnen und Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit zu der vorgelegten Planung Stellungnahmen abzugeben. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen drei Anregungen/ Stellungnahmen ein.

LFD. NR.	BÜRGER	ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERSCHE HÖFE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
1	Grundstückseigentümer Kramstraße	<p><u>Stellungnahme vom 30.09.2020</u></p> <p>Rückgebäude Kramstr. 10: 2 Fenster in ca. 2 m Höhe bitte beachten bei Wegeführung (Treppe) Vordergebäude nicht unterkellert, bitte bei Abriss beachten (Bodenarbeiten)</p> <p><u>Stellungnahme vom 01.10.2020</u> (Ergänzung der eingereichten Stellungnahme vom 30.09.2020):</p> <p>Auch das Rückgebäude ist nicht unterkellert. Bitte bei Abriss- und Bodenarbeiten beachten.</p>	<p>Die Anregungen sollten zur Kenntnis genommen werden, betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans, sondern die Objektplanung und die Umsetzungsebene.</p>	-	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen oder -ergänzungen sind nicht erforderlich.</p>
2	Grundstückseigentümer & Geschäftsführender Ladeninhaber Königstraße / Theaterstraße (anliegend ans Plangebiet)	<p><u>Stellungnahme vom 12.10.2020</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die vorgesehene Planung mit der Nr. H5 = „Seniorengerechtes Wohnen“ grenzt an mein Grundstück Kramstr. 16 und hat nicht den notwendigen Abstand von 3 m als auch evtl. nicht die erlaubte Höhe verzeichnet.</li> <li>2. Eine Zufahrt zu dem Uferschen Gelände mit der Bebauung H4 und H5 = „Seniorengerechtes Wohnen“ soll über die Husarengasse erfolgen, aber ohne Wendehammer kann hier kein Taxi oder ähnliches Fahrzeug gefahrenlos einfahren, zumal auf der Königstr. vor unserem Geschäft die Parkplätze wegrationalisiert wurden.</li> <li>3. Senioren werden nicht viel Rad fahren, aber von irgendjemand zu ihrer Wohnung, mit dem Auto gefahren. Die Entfernung der ca. 50 Parkplätzen der Königstraße ist geschehen, ohne an die älteren Leute zu denken, die z. B. beim STRACK orthopädische Einlagen oder Orthopädische Schuhe angefertigt oder Kompressionsstrümpfe angepasst bekommen. Die dafür notwendige Zeit möchte ich mit ca. 30-40 Minuten pro Patient beziffern.</li> <li>4. Im Konzept der Fa. Siebert sind nur 15 Parkplätze vorgesehen, obgleich 50 Wohneinheiten und Geschäfte geschaffen werden sollen und ob diese 15 überhaupt realisiert werden. Da nützt auch keine Ablösung in angeblicher Millionen-Höhe, da das Parkkonzept so nur auf Radfahrer ausgelegt ist und die alten und teilweise Behinderten (ohne G im Ausweis) nicht berücksichtigt sind.</li> </ol>	<p>Die Anregungen sollten zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>zu 1. Im Rahmen der Fortschreibung der Bauleitplanung entfällt das Baufenster an der Grundstücksgrenze. Die Abstandsflächen sind einzuhalten. Bei der in der Planung festgelegten Höhe, handelt es sich um die maximale Firsthöhe. Die Abstandsfläche ist abhängig von der Höhe des Gebäudes.</p> <p>zu 2. Im Rahmen der Fortschreibung der städtebaulichen Planung kann der Altstadtblock nun ebenerdig durchquert werden und damit eine reglementierte Durchfahrung zur Andienung des Quartiers z. B. für Taxis, für die medizinische Versorgung o. ä. in Ost-Westrichtung ermöglicht werden. Die tatsächliche Durchfahrung ist im Rahmen der Realisierung des Vorhabens verkehrsrechtlich zu regeln.</p> <p>zu 3. Die verkehrsinfrastrukturelle Versorgung der Einzelhandelsbetriebe an der Königstraße betrifft nicht den Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>zu 4. Hinsichtlich der Anregung zu den Stellplätzen ist grundsätzlich festzuhalten, dass es sich um eine Quartiersentwicklung in innerstädtischer Lage handelt, bei der das Bereitstellen von Pkw-Stellplätzen nicht oberste Prämisse sein kann. Wie in der gesamten Innenstadt muss auch hier mit dem besonders knappen Gut Grund und Boden verantwortungsvoll umgegangen werden. Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen kann in diesem Quartier nur eine Ausnahmenutzung darstellen, der überwiegende Bedarf an Stellplätzen muss faktisch</p>	-	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zu Stellplätzen wird auf die Besonderheiten der innerstädtischen Lage und die Einordnung in das städtische Mobilitätskonzept verwiesen. Planänderungen oder -ergänzungen sind nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BÜRGER	ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERSCHE HÖFE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>über die großen öffentlichen Stellplatzanlagen in der Innenstadt abgedeckt werden. Baurechtlich bedeutet dies, dass neu entstehenden Stellplatzbedarfe, die im Quartier baulich nicht hergestellt werden können, nach den Regelungen der Landauer Stellplatzablösesatzung finanziell abgelöst werden müssen. Mit den Geldern aus der Stellplatzablöse wird das Stellplatz- und Mobilitätsangebot in der Stadt Landau laufend ausgebaut und weiterentwickelt. Zudem ist festzuhalten, dass sich mit dem Entfall des Nahversorgermarktes der durch die Planung ausgelöste Stellplatzbedarf insgesamt im Vergleich zur Vorentwurfsplanung verringert.</p> <p>Als weiterführende Begründung, die aus fachlicher Sicht für eine verringerte Anzahl an tatsächlich herzustellenden Stellplätzen spricht, ist die innerstädtische Lage des Plangebietes herauszustellen. Das Quartier befindet sich in Mitten der Landauer Altstadt und entlang der Theaterstraße an der Fußgängerzone. Damit sind zahlreiche Nahversorgungs-, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote, ebenso wie Arztpraxen, Gastronomie- und Kulturangebote fußläufig „vor der Haustüre“ erreichbar. Die Planungen zum Quartier selbst als „Urbanes Gebiet“ mit entsprechender Nutzungsmischung ermöglichen und fördern die Kombination von Wohnen und Arbeiten zusätzlich. Künftige Nutzerinnen und Nutzer des Quartiers „Ufersche Höfe“ werden so die Möglichkeit haben, Ihr Leben weitestgehend ohne eigenen PKW zu organisieren und damit einen aktiven Beitrag leisten, dass der faktische Bedarf an zusätzlichem Parkraum gering sein wird.</p> <p>Zudem entspricht eine Planung basierend auf reduziertem individuellem PKW-Verkehr und verstärkter Inanspruchnahme von Rad, ÖPNV und Carsharingangeboten der Intention einer klimagerechten Stadtentwicklung und dem Landauer Mobilitätskonzept. Die bereits gute ÖPNV-Anbindung über den fußläufig erreichbaren Untertorplatz wird durch den geplanten Landau Takt 2022 zusätzlich massiv verbessert. Insbesondere im Altstadtbereich sollen nach dem Landauer Mobilitätskonzept Vorrangnetze für Radverkehr und Fußgänger verstärkt ausgebaut werden.</p> <p>Die Versorgung der „Uferschen Höfe“ mit öffentlichen Stellplätzen stellt sich ebenfalls sehr gut dar. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche öffentliche Parkplätze (Kleiner Platz, Weißquartierstraße, Alter Messplatz). Auf Grund des Wegfalls der SÜWEGA Halle auf dem Alten Messplatz werden dort derzeit noch einmal ca. 90 zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen. Ein neues Parkraumbewirtschaftungskonzept ist in Planung und soll zusätzlich zur Verbesserung der</p>		

LFD. NR.	BÜRGER	ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERSCHE HÖFE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>5. Es wäre schön, wenn die Abriss-Firma am alten Gebäude der Fa. Ufer in der Theaterstraße einen Vorhang anbringen würde, der unnötigen Staub zurückhalten könnte. Ich habe jetzt schon in Erwartung der Staub- und Geräusch-Kulisse eine Kündigung für das Ladenlokal meines Gebäudes Theaterstr. 18, was genau gegenüberliegt.</p> <p>Trotzdem werde ich mich positiv für den Umbau der alten Gemäuer der „Uferschen Höfe“ einsetzen, aber bitte auch das Parkproblem nicht vergessen und im Sinne der älteren Leute und das Gewerbesteuer-Zahler sinnvoll neugestalten.</p>	<p>Verteilung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt beitragen. In diesem Zusammenhang ist geplant sämtliche derzeit in Planung befindlichen innerstädtischen Konzepte zur Steuerung des ruhenden Verkehrs in ein Gesamtkonzept zu überführen und den städtischen Gremien zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorzulegen.</p> <p>Ein Mindestmaß an Stellplätzen im Quartier wird jedoch herzustellen sein, um ein Angebot für Carsharing, Ladeplätze für Elektrofahrzeuge und einige Stellplätze für neue Anwohner zu schaffen. Die Anzahl wird auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes auf acht oberirdische Stellplätze festgelegt und ebenso, wie die Ablöse zu den darüber hinaus bauordnungsrechtlich erforderlich werdenden Stellplätzen, im flankierenden städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>zu 5. Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern die Umsetzungsebene. Die Gebäude in der Theaterstraße sollen erhalten werden. Ein Teilabriss der rückwärtigen Gebäude oder Gebäudeteile ist notwendig. Bei der Realisierung des Vorhabens sollte Rücksicht auf die umliegenden Nutzungen genommen werden.</p>		
3	Geschäftsinhaber Königstraße (anliegend ans Plangebiet)	<p><u>Stellungnahme 24.09.2020</u></p> <p>Ein Brunnen liegt im Bereich der geplanten TG.</p>	<p>Die fortgeschriebene Planung sieht keine Tiefgarage mehr vor. Damit entfällt der Bezug zur Tiefgarage.</p> <p>Der Brunnen ist der Unteren Wasserbehörde nicht bekannt. Wird der Brunnen im Rahmen der Erdarbeiten berührt, ist die Untere Wasserbehörde einzubinden, um zu klären, ob der Brunnen erhalten werden kann oder stillgelegt werden soll. Dies betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans, sondern die Umsetzungsebene.</p>	-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.