
Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd /
Landesgartenschau“ – 3. Teiländerung An der Paul-von-
Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und
Mozartstraße**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 30. Januar 2024
zur
Entwurfssfassung vom 18. August 2023

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 3. Teiländerung An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
1	Bürger 1	„...in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zur 3. TE des Bebauungsplanes wird auf das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Kohnen (Stand September 2023) Bezug genommen (Anlage 5). Als eine der Grundlage des Gutachtens wird auf Seite 12 unter Nummer 06 die „Verkehrsuntersuchung Landau, Prognose-Planfall VI Straßenbelastung 2030“ von Modusconsult Ulm GmbH, Stand 13.06.2017 benannt. Im Gutachten von Kohnen wird im Kapitel 4.2.1.3 beschrieben, dass „die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen (...) für den Prognose-Planfall VI 2030 unter Berücksichtigung der vollständigen Entwicklung der künftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Ursprungsbauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“, jedoch unter Verzicht einer direkten Anbindung über die Bahn an den Bebauungsplan D9 östlich der Bahn (erfolgt)“. -> die Annahmen wurde als getroffen, nachdem die Südtangente verworfen wurde. Im Jahr 2017 war jedoch möglicherweise nicht absehbar, dass sich die Bauvolumina und somit auch der Nutzerverkehr sowohl durch die 1. Teiländerung (Medivicus Gesundheitszentrum, Satzungsbeschluss 05.11.2019) als auch durch die 3.TE (Fitter Campus) in der Paul-von-Denis-Straße und im angrenzenden Viertel deutlich erhöhen werden. Die Schallemissionen durch den Straßenverkehr haben direkte Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit auf die Ausgestaltungen der Gebäude.	In der dem rechtskräftigen Bebauungsplan C25 zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung aus 2010 wurde deutlich, dass die sog. Süderschließung (Planungsfall 2, Variante 3: Verlängerung der Paul-von-Denis-Straße um den Ast zum Gewerbegebiet D9 und Verlängerung zur Südtangente Richtung Weißenburger Straße) zur einer deutlichen Verkehrsbündelung am Rande der östlichen Südstadt führen würde. Im darauf aufbauenden Schallgutachten wurde dieser kritischste prognostizierte Planungsfall zugrunde gelegt und darauf die textlichen Schall-Festsetzungen getroffen. Da die Süderschließung inzwischen nicht mehr zu den Zielen der Landauer Stadtentwicklung gehört, ist dieser Planfall auch nicht Bestandteil des aktuellen Schallkonzeptes der Teiländerung. Wie im Schallschutzgutachten der Teiländerung dargestellt, wurden die Verkehrszahlen aus dem „Verkehrsentwicklungsplan 2016“, Modus Consult Ulm GmbH, 2017 entnommen. Der herangezogene prognostizierte Planfall für 2030 berücksichtigt die bekannten, gesamtstädtisch relevanten siedlungsstrukturellen Entwicklungen.	-	Die Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wird nicht als erforderlich angesehen. Der Forderung wird nicht gefolgt.

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 3. Teiländerung An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		Ich bitte daher um amtsseitige Überprüfung und Auskunft im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung, - In wiefern die u.a. in Tabelle 4 (Seite 21) des Gutachten Kohnens genannten Verkehrszahlen, insbesondere DTV und stündliche Verkehrsstärke, noch aktuell und anwendbar sind. Falls nicht aktuell, sollte anhand neuer Verkehrsabschätzungen eine Fortschreibung des Gutachtens für eine Korrektur der Festsetzungen der 3. TE des B-Plan C25 erfolgen. Abschließen möchte ich Ihnen danken, dass bereits zahlreiche Anmerkungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Einfluss in die nun veröffentlichten Unterlagen zur 3. TE C 25 fanden.“	Es wird darin deutlich, dass insgesamt mit einer weiteren Verkehrszunahme bis 2030 zu rechnen ist. Örtliche Maßnahmen in der Verkehrsführung wie z.B. die Sperrung der Franz-Schubert-Straße für den Durchfahrtsverkehr werden zu einer Verlagerung der Verkehre auf die umliegenden Straßen führen. Die Erhöhung des Baurechts in den benannten Bebauungsplan-Teiländerungen haben jedoch keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrsmengen der prognostizierten Gesamtverkehrsentwicklung. Die Grundlagen und die daraus entwickelten Schall-Festsetzungen werden daher als ausreichend erachtet. Kenntnisnahme.		
2	Bürger 2	„...zu dem mit Amtsblatt 59/2023 veröffentlichten Entwurf haben wir folgende Fragen und Hinweise: 1. Räumlicher Geltungsbereich Hier besteht eine Diskrepanz zwischen der Auflistung im Amtsblatt und der Planzeichnung. Das Flurstück 791/41, an dem wir mit anderen Anwohnern der Franz-Schubert-Straße Miteigentum besitzen, ist laut Planzeichnung Teil des Geltungsbereichs. In der Aufzählung auf Seite 414 des Amtsblattes sowie in der Begründung ist das Flurstück nicht enthalten. Die Begründung enthält allerdings folgende Formulierung: „Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der	Es handelt sich vorliegend um ein Missverständnis. Die maßgebliche Linie zur Abgrenzung des Geltungsbereiches ist die innere, durchgezogene Linie. Die dicke gestrichelte Linie dient lediglich zur Verdeutlichung. Auf die Legende wird verwiesen. Die Parzelle 791/41 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes C25, 3. Teiländerung. Eine Änderung der Auflistung der	-	Kenntnisnahme. Keine Änderung erforderlich.

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 3. Teiländerung An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		Planzeichnung gem. § 9 Abs. 7 BauGB (Teil A der Bebauungsplansatzung) festgesetzt.“ Hier wird um Klarstellung und ggf. Anpassung der verbindlichen Dokumente gebeten. 2. Grundflächenzahl (GRZ) für das Gebiet MU2 Hier gibt es eine Diskrepanz zwischen der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung. Die textliche Festsetzung und die Begründung gibt die GRZ mit 0,45 an. Die Planzeichnung mit 0,4. Nachdem die Zahl 0,45 noch für die ursprüngliche Planung eines einzigen Baufeldes galt, müsste u. E. für die überarbeitete Planung mit zwei kleineren Baufeldern die Zahl 0,4 richtig sein? Auch hier wird um Klarstellung und ggf. Anpassung der verbindlichen Dokumente gebeten. 3. Überbaubare Grundstücksfläche Die hier bekannten Visualisierungen (s.u.a. Startseite www.fitter-living.com) zeigen, dass die Balkone des gesamten Komplexes zur Franz-Schubert-Straße hin ausgerichtet sind. Wird durch die folgende Formulierung in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen das komplette Gebäude einschließlich Dach breiter als die eingezeichnete Baugrenze? „Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 ist das Vortreten von untergeordneten	betroffenen Flurstücke ist aufgrund dessen nicht erforderlich. Die Planzeichnung wird an die übrigen Unterlagen angepasst, mit einer GRZ von 0,45. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler in der Planzeichnung. Es handelt sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan. Die Visualisierungen in der Begründung verdeutlichen lediglich einer in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes möglichen Planung. Der § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ermöglicht dem Bauherrn im Rahmen der Bauantragstellung auf die	+ -	Die Planzeichnung wird korrigiert. Kenntnisnahme. Keine Änderung.

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 3. Teiländerung An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		Bauteilen, wie z. B. Balkone, Erker, Eingangsüberdachungen, Terrassen, Lichtschächte usw. über die Baugrenzen bis zu 1,50 m im MU 1 und MU 2 ausnahmsweise zulässig.“ Wenn das ganze Gebäude davon betroffen wäre, würde es sich nicht um untergeordnete Bauteile und auch nicht um Ausnahmen handeln. 4. Zu Ziffer 6.1.2 der textl. Festsetzungen „Begrünung der Grundstücksfläche“ Bezieht sich die Formulierung „Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile...“ auf die GRZ1 oder GRZ 2? Im nächsten Abschnitt ist von einer Fassadenbegrünung im WA1 die Rede. Ist damit das MU1 gemeint? 5. Gutachten zum Wasserhaushalt Das Gutachten zum Wasserhaushalt enthält in Ziffer 3.2.1 folgende Aussage „Während in MU 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 welche bis 0,8 für die Errichtung von Nebenanlagen überschritten werden darf, festgesetzt ist, ist für MU 2 eine GRZ von 0,45 festgesetzt, welche jedoch ebenfalls bis 0,8 für die Errichtung von	Gegebenheiten Vorort einzugehen und/oder architektonische Akzente am Gebäude zusetzen, ohne sich strikt an die die festgesetzte Baugrenze zu halten. Die Festsetzung der Baugrenze soll die wesentliche städtebauliche Struktur umfassen. „Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß“ sind daher zulässig. Untergeordnete Bauteile können z.B. auch Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Vordächer, Erker, Windfänge o.Ä. sein. Die Entscheidung, ob es sich um ein untergeordnetes Bauteil handelt, wird im Rahmen der Bauantragsplanung überprüft. Die GRZ begrenzt die max. überbaubare Grundstücksfläche, welche neben den Hauptgebäuden (GRZ 1) auch z.B. Nebenanlagen und Zufahrten etc. außerhalb der Baugrenzen (GRZ 2) umfasst. Die danach verbleibenden Flächen sind die zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Es handelt sich vorliegend um einen redaktionellen Fehler. Die Unterlagen werden angepasst Das Gutachten Wasserhaushaltsbilanz soll die Abweichung einer möglichen Bebauung zum naturnahen Referenzzustand und damit die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt darstellen. Die Abweichung zum Referenzzustand ist mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sehr gering. Im Rahmen der Bauantragsplanung sind die	+ -	Korrektur des Textes. Kenntnisnahme. Keine Auswirkung.

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 3. Teiländerung An der Paul-von- Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		Nebenanlagen überschritten werden darf.“ Die Überschreitung der GRZ im MU1 beträgt laut Entwurf allerdings bis 0,9. Ob diese Unrichtigkeit Auswirkungen auf das Gutachterergebnis hat, sollte hinterfragt werden.“	Maßnahmen sowie die Gesamtbilanz hinsichtlich der tatsächlich überbauten Grundstücksfläche zu überprüfen und anzupassen.		