
Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. .1 BauGB

Synopse vom 12.04.2024
zur
Vorentwurfsfassung vom April 2023

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
1		<p>dieses Schreiben überreiche ich Ihnen in meiner Eigenschaft als</p> <p>a) Eigentümer der Flurstücke Nr. 5030/169, 5030/127, 5030/160, 5030/166, 5030/158, 5025, 5030/35 in Landau und</p> <p>b) Geschäftsführer der MD Parken GmbH. Diese ist Eigentümer des Parkhauses Zentrum, Am Großmarkt 2, 76829 Landau (Flurstück Nr. 5030/170 Landau)</p> <p>Als Eigentümer der vorgenannten Grundstücke bzw. Gebäude bin ich von der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung gleich in mehrfacher Hinsicht betroffen.</p> <p>1. <u>Fachausführungen</u> 1.1 Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist zu verneinen, wenn ihm möglicherweise keine nachvollziehbare Planungskonzeption zugrunde liegt, es sich um eine bloße Gefälligkeitsplanung handelt oder er aus tatsächlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. Für Teile des abgegrenzten Plangebietes kann die Erforderlichkeit in o.g. Sinne in Zweifel gezogen werden. Die flächenumfassende Ausweisung aller im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Kerngebiet — insbesondere die im Eigentum stehenden Grundstücke Industriestraße 7, 7a, 7b, 9, 9a sowie Am Großmarkt 4 — aber auch die Grundstücke im Geviert Industriestraße, Ost-ring, Reduitstraße und Ostbahnstraße, lässt in Anbetracht des bestehenden, und von einigem Gewicht geprägten Umfangs vorhandener Wohnnutzungen, eine Entwicklung zu einem Kerngebiet im Plangebiet unwahrscheinlich bis unmöglich erscheinen (vgl. zur Überplanung vorhandener Stadtteile als Kerngebiet: Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 7 BauNVO Rn. 16). Jedenfalls erschließt sich aus</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den Inhalten wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>1. Fachausführungen</u> <u>1.1 Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB</u></p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung ist gegeben, da Vergnügungsstätten aus dem Bereich Musik und Kultur gemäß § 34 BauGB in der Landauer Innenstadt nicht zulässig sind und nach der Schließung eines Großteils der bestehenden Einrichtungen ein Mangel an solchen Einrichtungen besteht. Dies kann langfristig die Attraktivität der Innenstadt und damit des Wohn-, Wirtschafts- und Universitätsstandortes Landau gefährden. Im Rahmen einer Voruntersuchung wurden die Teile, welche nun innerhalb des Geltungsbereiches liegen, als Gebiete festgestellt, innerhalb welcher sich am ehesten im Bestand die Entwicklung eines Kerngebietes umsetzen lässt. Die komplette Überplanung des Gebietes als Kerngebiet war zunächst eine Grundlage für den Vorentwurf und für die weitere Ausarbeitung eines spezifischeren Konzeptes. Von Anfang an war die Zielsetzung klar: Schaffung eines Quartiers in welchem kerngebietstypische Vergnügungsstätten möglich sind, bei gleichzeitigem Schutz der örtlichen Wohnbevölkerung und Sicherung der urbanen Qualität für die Zukunft. In der weiteren Ausarbeitung der Konzeption zeigte sich, dass ein Kerngebiet nicht in allen Bereichen des Geltungsbereiches zielführend ist. Insofern kann hier teilweise mit dem Einwander übereinstimmend werden. Der östliche Bereich des ehemaligen Großmarktgeländes wird daher zukünftig als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt, die Hausnummern 7 und 7b in der Industriestraße hingegen werden weiterhin als Kerngebiet festgesetzt, da die bauliche Verbundenheit mit dem Gloria Kulturpalast zu groß ist, um hier</p>	+	<p>Kenntnisnahme. Die Planung wird dahingehend geändert, dass Teilbereiche nun als urbane Gebiete festgesetzt werden. Anpassung von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht.</p>

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>der Begründung des Bebauungsplans nicht, aus welchen städtebaulichen Gründen in den oben genannten Bereichen ein Kerngebiet festgesetzt werden soll.</p> <p>In der Begründung wird ausgeführt: „In der Innenstadt und auch deren Randbereichen sind aufgrund der Gebietseinstufung als faktisches Mischgebiet bislang nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig oder untergeordnete bzw. gelegentliche Nutzungen aus dem Vergnügungssektor in Verbindung mit diesen Kultureinrichtungen oder Schank- und Speisewirtschaften (auch als Spielstätte kleiner Musikclubs). Die Ausweisung eines Kerngebietes ist erforderlich, da Musikclubs und Diskotheken baurechtlich zu den Vergnügungstätten zählen, welche in Mischgebieten nicht zulässig sind. Zwei wichtige Voraussetzungen für die Entwicklung eines (neuen) Kerngebietes sind zum einen genügend Anhaltspunkte für kerngebietstypische Nutzungen im Bestand, zum anderen ausreichende Entwicklungs- und Veränderungspotenziale, deren geschickte Lenkung eine (Neu-) Ausrichtung hin zu einem Kerngebiet erkennbar werden lässt. Beide Voraussetzungen sind im ausgewiesenen Geltungsbereich erfüllt. Im Rahmen einer Voruntersuchung kristallisierte sich im Bestand insbesondere der Blockbereich, auf welchem sich das Gloria, das Finanzamt sowie das Parkhaus befinden, als mögliches Kerngebiet heraus. Er kommt der Definition eines solchen bereits jetzt schon recht nahe, insbesondere im westlichen Bereich, eine entsprechende Ausweisung in einem Bebauungsplan erscheint insofern zielführend.“</p> <p>Der oben zitierten Beschreibung kann für die Bereiche Finanzamt, Gloria und Parkhaus zugestimmt werden, entschieden widersprochen hingegen wird der Aussage, dass eine Festsetzung des gesamten Blocks als Kernge-</p>	<p>eine zielführende Gebietstrennung vornehmen zu können. Weiterhin wird der Blockbereich zwischen Industrie- und Ostbahnstraße, ebenfalls wie vom Einwander angemerkt, nicht als Kerngebiet zu entwickeln sein. Auch dieser wird zukünftig als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt, ebenso wie ein Bereich entlang des Ostrings auf dem ehemaligen Gummi-Mayer-Gelände.</p> <p>1.2 <u>Bestandsaufnahme — Abwägung öffentlicher und privater Belange, § 1 Abs. 7 BauGB</u></p> <p>Wie beim Punkt zuvor beschrieben, so resultierte die zunächst flächige Festsetzung der gesamten Bauflächen im Geltungsbereich als Kerngebiet aus der Voruntersuchung. Im weiteren Planungsverlauf wurde nun die Konzeption konkretisiert und die Festsetzungen daher angepasst. Eine Bestandsaufnahme zu den vorhandenen Nutzungen fand selbstverständlich statt, die detaillierte Bewertung der Situation und Ausarbeitung der Planung ist jedoch ein fortlaufender und sich ergänzender Prozess, bei welchem auch die Belange und Einwendungen der Bewohner und Eigentümer mit einfließen. Die Planung wird daher insofern angepasst, dass der östliche Teil des Großmarktes, der östliche Randbereich des ehemaligen Gummi-Mayer-Geländes sowie der Block Industriestraße, Reduitstraße, Ostbahnstraße und Ostring zukünftig als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.</p> <p>1.3 <u>Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, § 1 Abs. 7 BauGB</u></p> <p>Die Planung wurde in der Zwischenzeit weiter ausgearbeitet und die Festsetzungen, sowohl textlich als auch zeichnerisch, ergänzt. Eine planerische Konfliktbewältigung fand im Rahmen der Ausarbeitung statt, zum Bei-</p>		

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>biet einschließlich der Bestandsnutzungen der Grundstücke Industriestraße 7, 7a, 7b, 9, 9a, Am Großmarkt 4 und Ostring 12 städtebaulich zielführend ist. Hier gibt es faktischen Bestand mit einer bedeutenden Anzahl an genehmigten und legalen Wohnnutzungen ohne nennenswerte Leerstände. Eine „Hinentwicklung“ dieses faktischen Mischgebiets zu einem Kerngebiet kann nicht erreicht und gesteuert werden. Ein Plankonzept hierzu fehlt und die Festsetzung widerspricht dem Gebot der Planungs-erforderlichkeit.</p> <p>Selbiges wird für den Blockbereich Industriestraße, Reduitstraße, Ostbahnstraße und Ostring zu erwarten sein. Auch hier gibt es faktisch eine gemischte Gebietsstruktur und keine realistischen Veränderungs- und Entwicklungspotenziale für ein künftiges Kerngebiet. Ein Plankonzept oder gar eine städtebauliche Anforderlichkeit lässt sich aus der Begründung nicht entnehmen: „Ergänzend sollte auch der südöstlich angrenzende Bereich zwischen Industriestraße, Reduitstraße, Ostbahnstraße und Ostring als Kerngebiet ausgewiesen werden, um den Lückenschluss zum Ostringcenter und Pavillon zu schaffen, welche bereits als Kerngebiet ausgewiesen sind, jedoch mit Ausschluss der Vergnügungsstätten.“ Ein „Lückenschluss“ stellt kein Plankonzept dar und ebenso keine erkennbare städtebauliche Zielsetzung. Die flächendeckende Festsetzung eines Kerngebiets leidet somit an der städtebaulichen Anforderlichkeit.</p> <p><u>1.2 Bestandsaufnahme — Abwägung öffentlicher und privater Belange, § 1 Abs. 7 BauGB</u></p> <p>Nach dem Urteil VGH München, Urteil v. 29.01.2021 — 15 N 18.2488, sind folgende Leitsätze beachtlich und können auf die vorliegende Situation übertragen werden:</p> <p>„1. Bei der Überplanung bebauter Gebiete muss sich die Abwägung einerseits mit den privaten und öffentlichen</p>	<p>spiel durch die Festsetzung von urbanen Gebieten anstelle der zuvor angedachten flächigen Festsetzung von Kerngebieten.</p> <p>Das Gloria geht keinesfalls unter, es ist ein Teil der Gesamtentwicklung. Kerngebiete sind nicht nur durch Kulturstätten geprägt, sondern auch durch Handelsbetriebe und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Die Festsetzung von urbanen Gebieten für einen Teil des Geltungsbereiches konkretisiert die Planungsziele.</p> <p>Die Klärung der Lärmthematik ist im Bestandsgebiet nur im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zielführend. Dies schließt jedoch weder aus, dass das Planungsziel nicht umgesetzt werden kann, noch, dass die Belange der Anwohner nicht ausreichend gewürdigt werden. Wie im Kapitel zum Immissionsschutz in der Begründung beschrieben, sind die Grenzen der Konfliktverlagerung nicht überschritten, da absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenskonflikt im nachfolgenden Verfahren sachgerecht und nach technischen Standardverfahren lösen lassen wird.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist hier keine Alternative, da der Bebauungsplan nicht in erster Linie zur Legalisierung des Tanz- und Diskothekenbetriebes im Gloria dient, sondern die Ansiedlung solcher Betriebe in der Innenstadt generell wieder ermöglichen soll.</p> <p>Der Bereich Post/ Telekom verbleibt außerhalb des Geltungsbereiches, eine bauleplanerische Steuerung erscheint hier nicht notwendig, zumal hier aktuell bereits Umbauten stattfinden, oder zeitnah stattfinden werden.</p>		

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>Interessen an der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und andererseits mit den öffentlichen und privaten Interessen auf Veränderung dieser Strukturen auseinandersetzen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz) 2. Dabei muss nicht nur der Bestandsschutz, sondern auch eine künftige Entwicklung berücksichtigt werden, nämlich welche Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten möglich sind. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)."</p> <p>Das Gericht führt weiter aus (Rn 21): „§ 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. BayVGh, U.v. 24.11.2017 - 15 N 16.2158 - BayVBI 2018, 814 = juris Rn. 32 m.w.N.; BVerwG, B.v. 12.06.2018-4 B 71/17 - juris Rn. 5 m.w.N.). Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mängel im Abwägungsvorgang sind dabei nur erheblich, wenn sie offensichtlich sind und Einfluss auf das Abwägungsergebnis hatten (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Gemeinde muss die schutzwürdigen Eigentümerinteressen auf der einen und die mit den neuen Festsetzungen verfolgten Belange auf der anderen Seite unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes im Rahmen der Abwägung in ein ausgewogenes Verhältnis bringen (BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727 = juris Rn. 13). Dabei muss sich die Abwägung bei der Überplanung bebauter Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB einerseits mit den privaten und öffentlichen Interessen an der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und andererseits mit den öffentlichen und privaten Interessen auf Veränderung dieser Strukturen auseinandersetzen. Des Weiteren müssen</p>	<p>2. <u>Anregungen zur Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</u></p> <p><u>2.1 Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung wurde der östliche Bereich des Großmarktes aus dem Kerngebiet herausgelöst und wird nun als urbanes Gebiet festgesetzt. Die Hausnummern Industriestraße 7 und 7b verbleiben jedoch im Kerngebiet, da die bauliche Verbindung zu eng ist, als das eine klare Nutzungstrennung hier dauerhaft möglich erscheint. Die Festsetzungen reagieren hierauf entsprechend, in dem sie auch in Zukunft Wohnungen in den Bereichen zulässt, in denen sie sich derzeit befinden, auch wenn die generellen Festsetzungen zu den Kerngebieten die Wohnnutzung sonstiger Wohnungen erst am dem Zweiten Obergeschoss zulässt. Weiterhin ist ausnahmsweise auch das Wohnen im 1.OG als Nachnutzung anderer Nutzungen zulässig. So wird eine zu tiefgreifende Einschränkung der Eigentümer ausgeschlossen, dennoch kann über die Ausnahmeregelung der Gebietscharakter gewahrt bleiben.</p> <p>Auch der Blockbereich zwischen Industrie-, Reduit-, Ostbahnstraße und Ostring wird zukünftig ebenso als urbanes Gebiet festgesetzt wie auch der östlichste Bereich des Gummi Mayer Geländes.</p> <p>2.2 <u>Gliederung des Kerngebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB</u></p> <p>Die Kerngebiete werden bezüglich der Zulässigkeit des Einzelhandelshandels gegliedert, die Zulässigkeit der erwünschten Vergnügungsstätten wird jedoch nicht eingeschränkt, da auch der Bereich am Untertorplatz sowie</p>		

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>Festsetzungen in die Abwägung einbezogen werden, die es ermöglichen, betroffenen Belangen differenziert Rechnung zu tragen. Auch das Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes ist von Bedeutung (vgl. zur Überplanung bebauter Gebiete: Söfker in Ernst /Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand August 2020, § 1 BauGB Rn. 252). Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen dafür entscheidet, den einen zu bevorzugen und damit notwendigerweise den anderen zurückzustellen."</p> <p>Die bisherige Plankonzeption und die Begründung lässt eine Verletzung des Abwägungsgebotes in Bezug auf die privaten und schutzwürdigen Eigentümerinteressen im Sinne eines Abwägungsausfalles erwarten. Denn es wird lediglich das öffentliche Interesse i.S. der Plankonzeption verfolgt und beschrieben. Ein Einstellung privater Belange oder gar eine verhältnismäßige Gewichtung und Beachtung derer fällt nach dem bisherigen Plankonzept komplett aus. Es liegt auch keine parzellen- und geschossweise Bestandsaufnahme der Nutzungsstrukturen und deren Verhältnisse untereinander vor. Alleine auf meinen Grundstücken Industriestraße 7, 7a, 7b, 9, 9a und Am Großmarkt 4 befinden sich derzeit 21 vermietete Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.400 qm und aktuell 48 Bewohnern.</p> <p>Im vorgenannten Urteil wird ausgeführt: „Die Interessen der Grundeigentümer an der Beibehaltung eines Mischgebiets sind nicht ermittelt und nicht in die Abwägung eingestellt worden. Nachdem das Plangebiet nach der Bestandsaufnahme zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder der Kultur gemäß § 7 Abs.</p>	<p>insbesondere das ehemalige Gummi-Mayer Gelände sich für solche Nutzungen anbieten.</p> <p>Konkrete Festsetzungen zum Lärmschutz resultieren in erster Linie aus der Baugenehmigung zum Parkhaus Zentrum und betreffen eine künftige Wohnbebauung nördlich der Straße am Großmarkt sowie eine zukünftig heranrückende Wohnnutzung auf dem ehemaligen Großmarktgelände selbst. Hier sind zukünftig passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Da bei der Ausarbeitung zur Lärmthematik das Ergebnis war, dass diese im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden kann, sind im Zuge der Baugenehmigungen Lärmgutachten zu erstellen und ggf. ein Schallschutzkonzept auszuarbeiten. Im Rahmen dessen können dann auch bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte notwendig werden. Das planerische Ziel des Bebauungsplanes ist mit allen festgesetzten Nutzungsarten grundsätzlich umsetzbar. Diese Annahme ist schon dadurch gerechtfertigt, da das Plangebiet vor dem Bebauungsplan als faktisches Mischgebiet einzustufen war und im Kerngebiet (planerische Festsetzung) die gleichen Lärmwerte wie im bisherigen Mischgebiet gelten. Lediglich die Urbanen Gebiete haben um 3 dB(A) höhere Tagwerte. Für die Umsetzung des planerischen Zieles des Bebauungsplanes sind insbesondere die Nachtwerte von Relevanz, so dass auch bei Urbanen Gebieten von gleichen Verhältnissen wie im Bestand ausgegangen werden kann.</p>		

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>1 BauNVO diene, sondern es sich um eine mischgebiets-typische Nutzung mit umfangreicher Wohnnutzung handelte, wie die Antragsgegnerin selbst festgestellt hat, kann die Entwicklung hin zu einem § 7 BauNVO entsprechenden Kerngebiet aber nur dadurch erfolgen, dass die grundsätzlich kerngebietsuntypische Wohnbebauung zurückgedrängt wird. Dies hat die Antragsgegnerin nicht erkannt und nicht hinreichend berücksichtigt." Diese Sichtweise kann nach derzeitigem Planstand mindestens auf die genannten Grundstücke im meinem Eigentum übertragen werden. Es wird hinreichend konkret vermutet, dass dies auch auf die privaten Belange und schutzwürdigen Eigentumsverhältnisse anderer Grundstücke — insbesondere im Bereich des Blocks Industriestraße, Reduitstraße, Ostbahnstraße und Ostring — zutrifft.</p> <p>Das Gericht in vorgenanntem Urteil führt weiter aus: „Damit sind die Interessen der Grundeigentümer nicht hinreichend berücksichtigt, denn es geht nicht nur darum, ob Bestandsschutz für die bestehenden Gebäude besteht. Es muss auch eine künftige Entwicklung berücksichtigt werden, nämlich welche Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten möglich sind.</p> <p>In der Abwägung wäre es daher erforderlich gewesen, sich damit auseinanderzusetzen, aus welchen Gründen die Festsetzung eines Mischgebiets oder eines Urbanen Gebiets[...] ebenfalls zulässig ist und dem die derzeitige Nutzungsmischung entspricht, nicht ebenso geeignet ist, die Ziele der Planung umzusetzen.</p> <p>Vorgenannte Ausführungen können ebenfalls auf den vorhandenen Plan- und Abwägungsstand zum vorliegenden Bebauungsplankonzept übertragen werden. Es findet aktuell keine Auseinandersetzung mit planerischen Alternativen — zumindest für den östlich an das Gloria anschließenden Bereich Industriestraße 7, 7a,7b, 9, 9a, Ostring 12 und Am Großmarkt 4 — statt.</p>	<p><u>2.3 Alternativ: Überlagerung des Bebauungsplans mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB</u></p> <p>Wie schon zu Punkt 1.3 geschrieben, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zielführend, da das Gloria nur Teil der Gesamtplanung ist und nicht der Anstoß für selbige.</p>		

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p><u>1.3 Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, § 1 Abs. 7 BauGB</u></p> <p>Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (Beschluss vom 14. Juli 1994 - BVerwG 4 NB 25.94 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 75 S. 11 m.w.N.). Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen (Urteil vom 11. März 1988 a.a.O. und Beschluss vom 14. Juli 1994 a.a.O.).</p> <p>Dies lässt die bislang vorliegende Plankonzeption vermuten. Bekannt und auch in der Begründung ausgeführt ist, dass u.a. konkret das „Gloria“ Industriestraße 3-5, durch die Festsetzung eines Kerngebiets künftig als zulässigen Vergnügungsstätte für Tanz und Diskothekenbetrieb über die bisherig zulässige Nutzung als Kultureinrichtung weiterentwickelt und legalisiert werden soll. Dies ist ein begründbares und auch im konkreten Fall begründetes städtebauliches Ziel.</p> <p>Allerdings fehlt es hierzu nach dem bisherigen Planstand an konkretisierenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie am Gebrauch der Gliederungsmöglichkeiten von Baugebieten bspw. nach § 1 Abs. 4 BauNVO. Das „Gloria“ geht im aktuellen Plankonzept in der komplett undifferenzierten und flächendeckenden MK-Festsetzungen „unter“. Es fehlt an kon-</p>			

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>kreten planerischen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung mit den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen, bspw. durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Auch eine Überlagerung des Gesamtbebauungsplans mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan samt Durchführungs- und städtebaulichem Vertrag scheint eine weitere gangbare Alternative zur konkreten Konfliktlösung, da eindeutig für dieses Grundstück keine sogenannte „Angebotsplanung“ erstellt wird, sondern konkreter Vorhabenbezug gegeben ist.</p> <p>Darüber hinaus verwundert in diesem Zusammenhang, dass trotz Bekanntsein der genehmigten Umnutzung des ehemaligen Postgeländes in der Ostbahnstraße/Industriestraße direkt gegenüber dem Gloria, dieser Bereich aus dem Plangebietsbereich herausgenommen ist. Hier scheint ein Einbezug des genannten Bereichs als Mischgebiet oder urbanes Gebiet planerisch sinnvoll.</p> <p><u>2. Anregungen zur Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</u> <u>2.1 Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Es wird angeregt, als Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Industriestraße 7, 7a, 7b, 9, 9a, Ostring 12, Am Großmarkt 4 sowie alle Grundstücke des Gevierts Industriestraße, Ostbahnstraße, Reduitstraße, Ostring ein Mischgebiet festzusetzen.</p> <p><u>2.2 Gliederung des Kerngebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</u></p> <p>Es wird angeregt, das verbleibende Kerngebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO dergestalt zu gliedern, dass die mit dem Bebauungsplan konkret verfolgte Konzeption der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit Diskotheken-/Tanzcharakter (ehem. „Gummi-Mayer Gelände“) bzw. die konkret anlassbezogene Teilplanung auf dem Grundstück Industriestraße 3-5 („Gloria“) im Plankonzept ausdrücklich ersichtlich wird und damit dem Gebot</p>			

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>der planerischen Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung getragen werden kann. Des weiteren wird angeregt, konkrete Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz im Hinblick auf die umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen bei Betrieb der Veranstaltungsstätten in den oben genannten Bereichen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen. Dies betrifft insbesondere konkrete Festsetzungen zur baulich-technischen Eindämmung von „Soziallärm“ im rückwärtigen Bereich des „Gloria“ Richtung Parkplatz Finanzamt/ Parkhaus sowie Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz im Hinblick auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen auf den Grundstücken Industriestraße und Am Großmarkt 4.</p> <p><u>2.3 Alternativ: Überlagerung des Bebauungsplans mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB</u></p> <p>Es wird angeregt zu prüfen, ob für das Grundstück Industriestraße 3-5 („Gloria“) alternativ oder zusätzlich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und der durch § 12 BauGB eröffneten zusätzlichen Festlegungsmöglichkeiten über die des § 9 BauGB und der aufgrund des § 9a erlassenen Verordnung hinaus besser bzw. zielgerichteter im Hinblick auf die umgebenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen Rechnung trägt.</p>			
2		<p>als Anwohner einer Penthouse-Wohnung im Gebäude Industriestraße 7b (3.0G), welche direkt an das „Gloria“ angrenzt, ergibt sich für meine Frau und mich folgende konkrete Betroffenheit bei Betrieb des Gloria mit Diskotheken-/Event-/Tanzcharakter i.S. einer kern-gebietskonformen Legalisierung und möglichem Regelbetrieb aus der Erfahrung bisheriger Veranstaltungen.</p> <p><u>Anregungen zur Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</u></p> <p>Ich rege an, als Art der baulichen Nutzung für das Grundstück Industriestraße 7b ein Mischgebiet festzusetzen.</p>	<p>Die Planung wird dahingehend angepasst, dass nicht mehr alle Bauflächen als Kerngebiete festgesetzt werden. Es werden nun teilweise urbane Gebiete nach §6a BauNVO festgesetzt. Hierdurch sollen die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auf die Bereiche konzentriert werden, bei denen die Voraussetzung für einen möglichst störarmen Betrieb am höchsten sind. Gleichzeitig ermöglichen die urbanen Gebiete gegenüber einem normalen Mischgebiet nach §6 BauNVO eine flexib-</p>	+	<p>Kenntnisnahme. Die Planung wird dahingehend geändert, dass Teilbereiche nun als urbane Gebiete festgesetzt werden. Anpassung von Planzeichnung, textlichen Fest-</p>

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>Weiterhin rege ich an, das verbleibende Kerngebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO dergestalt zu gliedern, dass die mit dem Bebauungsplan konkret verfolgte Konzeption der Entwicklung des Gloria zu einer nur in einem Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätte mit Diskotheken-/Event-/Tanzcharakter ausdrücklich ersichtlich wird und konkrete Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz im Hinblick auf unsere schutzwürdige Wohnnutzung bei Betrieb des Gloria als Vergnügungsstätte zu treffen. Dies betrifft insbesondere konkrete Festsetzungen zur Eindämmung von „Soziallärm“ im rückwärtigen Bereich des „Gloria“ Richtung Parkplatz Finanzamt/Parkhaus.</p>	<p>lere Nutzungsaufteilung. Sodass zukünftig sich die einzelnen Bereiche etwas freier in Richtung Gewerbe oder in Richtung Wohnnutzung entwickeln können.</p> <p>Der vom Einwender angefragte Bereich verbleibt jedoch in einem Kerngebiet, da der bauliche Zusammenhang zu groß ist und eine Trennung der Nutzung daher nicht zielführend erscheint. Eine verbindliche Regelung zum Lärmschutz hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht praktikabel erwiesen. Wenn Vergnügungsstätten zukünftig ihren Betrieb beantragen, ist im Rahmen der Bau- oder Nutzungsgenehmigung (wie generell im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens für Gewerbebetriebe) ein Lärmgutachten ggf. in Verbindung mit einem Schallschutzkonzept zu erarbeiten. In diesem Rahmen können dann auch aktive Lärm-schutzmaßnahmen notwendig werden.</p>		<p>setzungen und Begründung mit Umweltbericht.</p>
3		<p>als Anwohner und Mieter einer Wohnung im 2. OG des Anwesens Industriestraße 7b bin ich von der beabsichtigten Bebauungsaufstellung persönlich betroffen. Meine Wohnung grenzt baulich unmittelbar auf eine Länge von ca. 30 m an den „Großen Saal“ des Gloria an und hat eine großflächige Fensterfassade in Orientierung zur Industriestraße, in unmittelbarer Nähe zum Fronteingang des „Gloria“. Ebenso befindet sich meine Dachterrasse „über“ bzw. neben dem Dach des Gloria auf Ebene des 3. OG.</p> <p>Als bekennender „Innenstadtbewohner“ befürworte und unterstütze ich grundsätzlich die Entwicklung des „Gloria Kulturpalastes“ zu einer nur in einem Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätte mit Diskotheken-/Event-/Tanzcharakter. Ich stehe persönlich in regelmäßiger und freundschaftlichem persönlichen Austausch mit dem Betreiber des Gloria, Herrn Peter Karl.</p> <p>Aufgrund meiner vergangenen beruflichen Tätigkeit im Stadtbauamt der Stadt Landau als Stadtplaner in den</p>	<p><u>Anregungen zur Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</u> <u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Es werden zukünftig Teile des Geltungsbereiches als urbane Gebiete nach §6a BauNVO festgesetzt. Hierdurch sollen die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auf die Bereiche konzentriert werden, bei denen die Voraussetzung für einen möglichst störungsarmen Betrieb am höchsten sind. Gleichzeitig ermöglichen die urbanen Gebiete gegenüber einem normalen Mischgebiet nach §6 BauNVO eine flexiblere Nutzungsaufteilung. Aufgrund der baulichen Nähe, verbleibt die Industriestraße 7 und 7b im Kerngebiet. Bei der Aufteilung der restlichen Flächen wurden die Anregungen des Einwenders in Teilen berücksichtigt, da sie eine nachvollziehbare und zielführende Gliederung des Gebietes darstellen.</p>	+	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass Teilbereiche nun als urbane Gebiete festgesetzt werden. Anpassung von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht.</p>

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>Jahren 1998 bis 2005 sowie nachfolgend als Projektsteuerer im Rahmen meiner freiberuflichen Tätigkeit meines Planungsbüros in den Jahren 2009 bis 2014 im Auftrag des Investors Markus Demuth, kenne ich die Situation im Umfeld des Gloria, dem „Quartier Am Großmarkt“, bereits seit über 20 Jahren und habe die Entwicklung des Areals aktiv begleitet und in der privatwirtschaftlichen Umsetzung gesteuert („Werkstatt Innenstadt Rheinland-Pfalz“, 2004; Projektsteuerung Planung und Umsetzung Wohn- und Geschäftshaus Industriestraße 7b sowie Parkhaus Zentrum). Städtebauliches Ziel war es bislang, ein lebendiges Quartier mit gleichberechtigtem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Gastronomie und Handel zu entwickeln und zu wahren. Mir ist es demnach ein persönliches Anliegen, nicht nur als betroffener Anwohner, sondern auch in meiner Eigenschaft als „lokalpatriotischer“ Stadtentwickler und Stadtplaner, für eine lebendige und aktive Quartiersweiterentwicklung im Sinne eines ausgewogenen und gleichberechtigten Nebeneinanders einer künftigen Vergnügungsstätte „Gloria“ und für den gleichzeitigen Erhalt der östlich und südlich angrenzenden faktisch bestehenden Mischstrukturen einzutreten und zu sprechen. Nicht immer vermeidbare Nutzungskonflikte in meiner konkreten Betroffenheit als Anwohner bei Betrieb des Gloria als Diskothek-/Event-/ oder Tanzveranstaltungen können in Form von „Soziallärm“ in den Außenbereichen mit den bekannten Folgewirkungen bis in die frühen Morgenstunden (auch unter der Woche) sowie durch Schallübertragungen der Musik (vor allem im Bassbereich) sowie bei Live Musikveranstaltungen im Großen Saal deutlich hörbar in meinen Wohnungsinnenräumen bei geschlossenen Fenstern auftreten. Dies ist Herrn Karl persönlich bekannt und bislang haben wir auf dieser persönlichen Ebene immer Abhilfe und Lösungen in der direkten Kommunikation gefunden.</p>	<p>Der Bereich Post/ Telekom verbleibt außerhalb des Geltungsbereiches, eine bauleitplanerische Steuerung erscheint hier nicht notwendig, zumal hier aktuell bereits Umbauten stattfinden, oder zeitnah stattfinden werden.</p> <p><u>Gliederung des Kerngebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</u></p> <p>Die Kerngebiete werden bezüglich der Zulässigkeit des Einzelhandelshandels gegliedert, die Zulässigkeit der erwünschten Vergnügungsstätten wird jedoch nicht eingeschränkt, da auch der Bereich am Untertorplatz sowie insbesondere das ehemalige Gummi-Mayer Gelände sich für solche Nutzungen anbieten.</p> <p>Es wurden lediglich Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für Wohnungen in künftigen Gebäuden getroffen, die näher als die vorhandenen Gebäude an das bestehende Parkhaus heranrücken. Diese resultieren aus dem Lärmgutachten im Jahr 2010 zur Baugenehmigung des Parkhauses Zentrum. Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden oder Maßnahmen an Gewerbebetrieben wurden nicht getroffen. Im Rahmen der Baugenehmigungen ist zukünftig ein Lärmgutachten ggf. mit Schallschutzkonzept zu erarbeiten, das die Vorgaben der TA Lärm einhält. Hieraus können aktive Lärmschutzmaßnahmen resultieren.</p> <p><u>Überlagerung des Bebauungsplans mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB</u></p> <p>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus den Bereichen Kultur und Musik zu ermöglichen. Die Suche nach einer</p>		

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>Auch und vor allem im Sinne einer langfristigen Investitionssicherheit für das Gloria sehe ich in der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. durch einen Verfahrenswechsel in oder eine Ergänzung des Bebauungsplans mit einem vorhabenbezogenem Bebauungsplan eine große Chance, die Quartiersentwicklung nachhaltig zu sichern und unterstütze das Ansinnen einer entsprechenden Bebauungsplanung ausdrücklich.</p> <p><u>In diesem Sinne gebe ich folgende Anregungen zur Planung:</u></p> <p><u>Anregungen zur Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</u> <u>Art der baulichen Nutzung</u> Ich rege an, als Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Industriestraße 7, 7a, 7b, 9, 9a, Ostbahnstraße und Großmarkt 4 sowie alle Grundstücke des Gevierts Industriestraße, Ostbahnstraße, Reduitstraße, Ostring ein Mischgebiet festzusetzen. Darüber hinaus rege ich an, den Bereich des ehemaligen Postareals in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls als Mischgebiet einzubeziehen.</p> <p><u>Gliederung des Kerngebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO</u> <u>i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</u> Weiterhin rege ich an, das verbleibende Kerngebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO dergestalt zu gliedern, dass die mit dem Bebauungsplan konkret verfolgte Konzeption der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit Diskotheken-/Tanzcharakter bzw. die konkret anlassbezogene Teilplanung auf dem Grundstück Industriestraße 3-5 („Gloria“) im Plankonzept ausdrücklich ersichtlich wird und damit dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung getragen werden kann.</p> <p>Des weiteren rege ich an, konkrete Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz im Hinblick auf die umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen bei Betrieb der Veranstaltungsstätte(n) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzu-</p>	<p>entsprechenden Fläche wurde schon vor längerer Zeit intern angestoßen, die zeitliche Überschneidung mit der Diskussion über die Veranstaltungen im Gloria waren zufällig. Es ist daher eben nicht eine vorhabenbezogene Planung, sondern eine Angebotsplanung, welche auch das Gloria mit einbezieht. Das Planungsverfahren wird wie geplant fortgeführt.</p>		

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		<p>setzen. Dies betrifft insbesondere konkrete Festsetzungen zur baulich-technischen Eindämmung von „Soziallärm“ im rückwärtigen Bereich des „Gloria“ Richtung Parkplatz Finanzamt/Parkhaus und im Bereich der Eingänge an der Industriestraße.</p> <p><u>Überlagerung des Bebauungsplans mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB</u></p> <p>Weiterhin rege ich an zu prüfen, ob für das Grundstück Industriestraße 3-5 („Gloria“) alternativ oder zusätzlich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und der durch § 12 BauGB eröffneten zusätzlichen Festlegungsmöglichkeiten über die des § 9 BauGB und der aufgrund des § 9a erlassenen Verordnung hinaus besser bzw. zielgerichteter im Hinblick auf die umgebenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen Rechnung trägt.</p> <p><u>Anregung für das zeichnerische Plankonzept</u></p>			

Nr.	Bürger	Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
					