
Stadt Landau in der Pfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und
der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 16.02.2012
zur
Vorentwurfsfassung vom Dezember 2011

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie benachbarten Gemeinden gingen **keine** Stellungnahmen ein:

1. Finanzamt Landau in der Pfalz
2. Stadtverwaltung Landau, Umweltamt, Abteilung Umweltschutz
3. Vermessungs- und Katasteramt Landau in der Pfalz, Gutachterausschuss
4. Kreisverwaltung Bad Dürkheim
5. Verbandsgemeinde Annweiler
6. Verbandsgemeinde Hauenstein
7. Verbandsgemeinde Lambrecht
8. Verbandsgemeinde Landau-Land

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie benachbarten Gemeinden wurden **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen:

1. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
2. EnergieSüdwest Netz GmbH
3. Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL)
4. Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinessen-Pfalz e.V., Geschäftsstelle Neustadt
5. Fernleitungs-BetriebsGesellschaft mbH
6. GDKE Rheinland Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte
7. GDKE Rheinland Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege
8. Handwerkskammer der Pfalz
9. SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
10. Vermessungs- und Katasteramt Landau in der Pfalz, Umlegungsausschuss
11. Kreisverwaltung Südwestpfalz
12. Verbandsgemeinde Edenkoben
13. Verbandsgemeinde Herxheim
14. Verbandsgemeinde Offenbach / Queich

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|---|---|--|-----|-------------------------------------|
| 1 | IHK Pfalz Dienstleistungszentrum Landau Im Grein 5 76829 Landau in der Pfalz | <p><u>Schreiben vom 12.01.2012</u></p> <p>...das Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann beabsichtigt eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche in der Lotschstraße Landau. Dieses soll zum einen durch eine Aufstockung des Verkaufsgebäudes in der Lotschstraße 7-9 erfolgen, wodurch die Verkaufsfläche von aktuell 12.200 m² um ca. 3.300 m² auf etwa 15.500 m² vergrößert werden soll.</p> <p>Zum anderen soll die auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Lotschstraße 8) befindliche Lagerhalle umgenutzt werden, so dass hier nochmal einmal etwa 2.000 m² Verkaufsfläche hinzugewonnen werden sollen.</p> <p>Insgesamt will das o.g. Möbelhaus damit am Standort Lotschstraße / Landau seine Verkaufsfläche um 5.300 m² entsprechend 43% erhöhen.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau ist die Warengruppe Möbel als nicht-innenstadtrelevante festgelegt worden. Auch ist in diesem Konzept der o.g. Standort als Ergänzungsstandort Möbel definiert worden.</p> <p>Kritisch bleibt jeweils die Verkaufsfläche von (innenstadtrelevanten) Randsortimenten. Diese war bisher auf 1.100 m² beschränkt. Die IHK Pfalz begrüßt es sehr, dass dieser Wert auch bei einer Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.100 m² eingefroren bleibt. Zudem wurde eine genaue Kategorisierung und Aufteilung dieser Sortimente vorgenommen.</p> <p>Das o.g. Vorhaben darf den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) III nicht entgegenstehen.</p> <p>Beim Mittelzentrum Landau mit seinen oberzentralen Funktionen muss sichergestellt sein, dass durch die o.g. Vergrößerung die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche Landaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Sofern man überhaupt das Versorgungsprinzip auf die Warengruppe Möbel (als sperrige und langfristige Investitionen) beziehen kann, so ergibt sich folgendes Bild:</p> <p>Aktuell (Stand Mai 2009) bieten 23 Betriebe in der Stadt Landau die Warengruppe Möbel an, wobei die Verkaufsfläche hierbei mit 31.280 m² bereits sehr hoch liegt. Größer Anbieter sind das Einrichtungshaus Ehrmann (ca. 12.300 m²), sowie Möbel Schaad (ca. 10.900 m²).</p> <p>Von diesen 31.820 m² Gesamtverkaufsfläche befinden sich lediglich etwa 9% (oder 2.830 m²) im Innenstadtbereich. Bei Realisierung der o.g. Erweiterung sinkt der Innenstadtanteil damit knapp unter 8%, was u.E. keine dramatische Veränderung wäre.</p> | Die Stellungnahme der IHK Pfalz wird zur Kenntnis genommen, Bedenken gegen den Bebauungsplan werden nicht erhoben. | - | Änderungen sind nicht erforderlich. |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|--|--|---|-----|-------------------------------------|
| | | <p>Ein Blick auf die Nachbarkommunen zeigt, dass eine Aufrüstung der Verkaufsflächen im Bereich Möbel auch in anderen benachbarten Mittel- und Grundzentren stattfindet. So sind in Herxheim mit Möbel Gilb und Weber etwa 27.000 m² Verkaufsfläche zusammen vertreten. Im Grundzentrum Bellheim sind es etwa 11.000 m² Verkaufsfläche (Möbelhaus Strohmeier-Gilb).</p> <p>Noch eine Nummer größer sind die Verkaufsflächen von Möbel Martin in Zweibrücken (24.000 m²), sowie in Kaiserslautern (28.000 m²).</p> <p>Prinzipiell ist die IHK Pfalz über dieses Wetttrüsten an Verkaufsfläche auch im Bereich des Einzelhandels mit Möbel nicht erfreut.</p> <p>Das Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann ist aber ein seit etlichen Jahren in Landau ansässiger Betrieb, der zur Sicherung seiner Wettbewerbsfähigkeit seine Verkaufsfläche den aktuellen Bedingungen anpassen möchte. Vor dem Hintergrund der o.g. strikten Begrenzung von innenstadtrelevanten Randsortimenten, sowie der aktuell größeren Käuferströme aus dem Elsass in auch vorliegendes Unternehmen bestehen unsererseits gegen die Erweiterung keine Bedenken.</p> | | | |
| 2 | <p>Polizeipräsidium Rheinpfalz Polizeiinspektion Landau - SB Verkehr Westring 23 - 25 76829 Landau in der Pfalz</p> | <p><u>Schreiben vom 11.01.2012</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>a) Einwendungen: <i>Belange des Verkehrs (Pkt. 7)? Frage, ob der Verkehr während der Bauarbeiten behindert wird oder er in der Lotschstraße weiterfahren kann? Sofern eine Vollsperrung notwendig wird, muss für eine Umleitungsstrecke gesorgt werden.</i></p> <p>b) Rechtsgrundlagen: -----</p> <p>c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): -----</p> | <p>Zu den Einwendungen der Polizeiinspektion Landau wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die abgegebene Stellungnahme stellt keine Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen im Sinne des BauGB dar. 2. Die dargelegten Bedenken hinsichtlich der Verkehrsführung während der Baumaßnahme werden zur Kenntnis genommen, liegen jedoch außerhalb der Regelungstatbestände eines Bebauungsplans. Im Rahmen der Planungsrealisierung wird eine Berücksichtigung der Belange in Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen. | - | Änderungen sind nicht erforderlich. |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|---|---|--|-----|--|
| 3 | <p>Creos Deutschland GmbH Postfach 102622 66026 Saarbrücken</p> | <p><u>Schreiben vom 16.01.2012</u></p> <p>...Ihre Maßnahme tangiert o.g. Gashochdruckleitung unseres Unternehmens. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d.h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.</p> <p>Den Verlauf der Leitung haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan gelb-rot markiert.</p> <p>Bezüglich der notwendigen Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und in allen Fragen zur technischen Ausführung an unseren Anlagen bitten wir die nachfolgende Stellungnahme unserer</p> <p>Betriebsstelle Frankenthal, Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal Tel.: 06233/ 608 - 0</p> <p>Ansprechpartner: Hr. Ralf Vogt Tel.: 06233/608 - 271 zu beachten.</p> <p>Betriebliche Stellungnahme zu o. g. Anfrage:</p> <p>Ihrer Maßnahme können wir nur dann zustimmen, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb unserer Anlagen gewährleistet bleibt.</p> <p>Wir bitten den Bestand der Leitung(en) einschließlich des(der) Schutzstreifen(s) sowie die Auflagen der Anweisung in die rechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB zu übernehmen.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitung(en) in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.</p> <p>Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umliegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchlich gesichert sind, so bitten wir im Umliegungsverfahren die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten und ggf. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland übernommen.</p> <p>Durch Ihr Baufeld führt eine stillgelegte Gasleitung. Diese Leitung darf überbaut werden. Sollte die Leitung bei Bauarbeiten hinderlich sein, sind wir bereit den entsprechenden Abschnitt abzutrennen. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten müssen von Ihnen und zu Ihren Lasten durchgeführt werden.</p> | <p>Die Stellungnahme der Creos Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Sicherung der vorhandenen Gashochdruckleitung sowie des parallel hierzu verlaufenden Steuerkabels in der Bornbachstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB kann im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgen, da sich die Leitungen außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes befinden.</p> <p>Die Sicherung des erforderlichen Schutzstreifens der Gashochdruckleitung erfolgt auf den Baugrundstücken durch Festsetzung eines Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unter Berücksichtigung der „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH.</p> <p>Die weiteren diesbezüglich abgegebenen Hinweise werden aufgegriffen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen, die Begründung diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Die abgegebenen Hinweise zur stillgelegten Gasleitung in der Lotschstraße bzw. deren Umfeld werden zur Kenntnis genommen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen, die Begründung diesbezüglich ergänzt.</p> | + | <p>Sicherung des Leitungsschutzstreifens der Gashochdruckleitung durch Änderung des Bebauungsplans (hier: Festsetzung eines Leitungsrechts).</p> <p>Die abgegebenen Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS | | | | | | |
|----------|--|---|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---|---|---|---|---|--|
| | | <p>Bei der Planung und Bauausführung ist die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere</p> <p style="text-align: center;">Betriebsstelle Frankenthal, Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/ 608 - 0</p> <p>mindestens 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten, damit Ihnen vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt.</p> <p>Auf Verlangen des ausführenden Unternehmens bzw. des Veranlassers wird Creos Deutschland GmbH den Leitungsverlauf vor Ort markieren und hierfür eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 90 Euro in Rechnung stellen.</p> | | | | | | | | | |
| 4 | Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz Postfach 217246 67072 Ludwigshafen | <p><u>Schreiben vom 18.01.2012</u></p> <p>...nach zeitlicher Verlängerung für unsere Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren durch Ihre Frau Menzel (Telefonat am 09.01.2012) geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, es bestehen aber keine grundsätzlichen Bedenken. Wir geben aber nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um deren Berücksichtigung.</p> <p>In der an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend verlaufenden „Bornbachstraße“ befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen der PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT:</p> <table border="1" data-bbox="613 1031 1308 1118"> <thead> <tr> <th>lfd. Nr.</th> <th>Versorgungseinrichtungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 053-00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 208-00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Versorgungseinrichtungen bedürfen der zeichnerischen Ausweisung im Bebauungsplan. Da die Starkstromkabelleitungen in gleicher Trasse mit der vorhandenen Gashochdruckleitung verlaufen, regen wir an, dass in der Legende zur Planzeichnung, unter Informative Plankennzeichnungen folgende Ergänzungen vorgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die zur Ausweisung von unterirdischen Hauptversorgungsleitungen mit G gekennzeichnete Linienführung wollen Sie bitte mit S für Strom ergänzen. | lfd. Nr. | Versorgungseinrichtungen | 1 | 20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 053-00 | 2 | 20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 208-00 | <p>Die Stellungnahme der Pfalzwerke AG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die abgegebenen Hinweise zu den beiden vorhandenen 20-kV-Starkstromkabelleitungen in der Bornbachstraße werden aufgegriffen. Sowohl in der Planzeichnung, als auch im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen erfolgen entsprechende Hinweise auf die Leitungstrassen. Die Begründung wird diesbezüglich ebenfalls ergänzt.</p> | + | Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen. |
| lfd. Nr. | Versorgungseinrichtungen | | | | | | | | | | |
| 1 | 20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 053-00 | | | | | | | | | | |
| 2 | 20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 208-00 | | | | | | | | | | |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|---|--|--|-----|-------------------------------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Die Erläuterung des Planzeichens wollen Sie bitte ergänzen auf „vorhandene Gashochdruckleitung und Stromkabelleitungen 20kV mit Schutzstreifen“. <p>Wir bitten um weitere Beteiligung an den nachfolgenden Verfahrensschritten und bereits zu diesem Zeitpunkt, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen (wenn Ihnen möglich auch in digitaler Form, Dateiformat PDF), ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.</p> <p>Sicherlich haben Sie Verständnis dafür, dass wir Inhalt und Formatierung dieser Stellungnahme nicht in das von Ihnen zur Verfügung gestellte Formblatt übertragen haben.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die Pflanzwerke Netzgesellschaft mbH.</p> | | | |
| 5 | Wintershall Holding AG Postfach 12 65 49403 Barnstorf | <p><u>Schreiben vom 09.01.2012</u></p> <p>...wie dem Amtsblatt Nr. 77/2011 zu entnehmen, hat der Stadtrat in einer Sitzung am 13.12.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „C 17 A - Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann“ beschlossen.</p> <p>Bereits im Vorfeld möchten wir darauf hinweisen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke stehenden bergrechtlich Bewilligungsfeldes „Landau- West I“ der von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle, liegt. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Bewilligungsfeld in den textlichen Teil des aufzustellenden Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Für das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes fügen wir als Anlage einen Auszug aus unseren Bebauungsplänen (M 1: 1.000) bei. Wie zu ersehen, berührt der äußerste östliche Bereich des Plangebietes den von jeglicher Bebauung freizuhaltenen „5 m - Schutzkreis“ der verfüllten Bohrung „Landau 46a“. Der Schutzkreis ist bei der Festsetzung der Baugrenzen und bei geplanten Baumaßnahmen zu beachten. Sowohl im Plan als auch in der Begründung sollte darauf hingewiesen werden.</p> | <p>Die Stellungnahme der Wintershall Holding AG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan weist bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ auf das bergrechtliche Bewilligungsfeld „Landau-West I“ hin.</p> <p>Der der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen „5 m - Schutzkreis“ der verfüllten Bohrung „Landau 46a“ ist in der Planung bereits entsprechend berücksichtigt worden.</p> <p>Aufgrund der seitens des Stadtbauamtes, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung angeregten Verkleinerung des Geltungsbereichs ist dieser Bereich von der Änderungsplanung zukünftig nicht mehr erfasst.</p> <p>Eine entsprechende Regelung findet sich zudem im Bebauungsplan „C17“. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.</p> | - | Änderungen sind nicht erforderlich. |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|--|--|--|-----|-------------------------------------|
| | | <p>Das sich hier außerdem befindliche restliche Teilstück eines Fm-Kabels (s. Plan) könnte überbaut und auch aufgenommen werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung in den Planunterlagen und sehen einer Beteiligung im weiteren Verfahren entgegen.</p> | | | |
| 6 | <p>GDKE Rheinland Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67436 Speyer</p> | <p><u>Schreiben vom 04.01.2012</u></p> <p>...in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.</p> <p>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhanden prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können. 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer. 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. 5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> | <p>Die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, der Generaldirektion Kulturelles Erbe wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die abgegebenen Hinweise sind bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ enthalten. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Eine Beteiligung der Direktion Landesdenkmalpflege fand separat statt.</p> | - | Änderungen sind nicht erforderlich. |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|--|--|---|-----|-------------------------------------|
| 7 | SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt / Weinstraße | <u>Schreiben vom 04.01.2012</u> ...die Stadt Landau in der Pfalz beabsichtigt, mit dem o.g. Bebauungsplan § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Erweiterung eines Möbelhauses zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll in Teilen den noch verbindlichen Bauleitplan C 17 ersetzen und gemäß § 11 BauNVO sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungs- haus“ ausweisen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV soll im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 LPIG festgestellt werden. Im Prüfergebnis werden u.a. die raumordnerisch vertretbaren Größenordnungen der Verkaufsflächen und der zentrenrelevanten Randsortimente für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Das Prüfergebnis steht noch aus, so dass die zu diesem Verfahrensstand bereits in den textlichen Festsetzungen genannten Verkaufsflächengrößen einer landesplanerischen Grundlage entbehren. Wir empfehlen daher, auf entsprechende textliche Festsetzungen bis zum Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung zu verzichten. Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB verweise ich abschließend auf das Raumordnungskataster, dem weiterführende Informationen entnommen werden können. | Die Hinweise der SGD Süd, Obere Landesplanungs- behörde werden zur Kenntnis genommen. Die Durchfüh- rung der Offenlage des Bebauungsplans wird erst nach Vorlage des Ergebnisses der vereinfachten raumord- nerischen Prüfung, unter Berücksichtigung der dort ermit- telten Verkaufsflächengrößen erfolgen. Das Beteiligungsverfahren zur vereinfachten raumord- nerischen Prüfung lief bis einschließlich 03.02.2012. Nach Mitteilung der SGD Süd, Obere Landesplanungs- behörde (hier vertreten durch Herrn Dr. Weingart) vom 06.02.2012 wurden gegen die geplante Verkaufsflä- chenerweiterung des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann keine grundsätzlichen Bedenken im Lauf des Verfahrens vorgebracht. Gefordert wurde in verschie- denen Stellungnahmen die Festschreibung der Ver- kaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimen- te auf die bisher bereits gemäß Bebauungsplan maxi- mal zulässige Verkaufsfläche. Der Bebauungsplan enthält bereits entsprechende Festsetzungen, so dass Änderungen bzw. Ergänzung- en des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind. Ergänzend wird seitens der Verwaltung darauf hinge- wiesen, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB als sog. Bebauungs- plan der Innenentwicklung aufgestellt wird und nicht im vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13 Abs. BauGB. | - | Änderungen sind nicht erforderlich |
| 8 | Stadtverwaltung Landau Umweltamt 353 - Untere Naturschutzbehörde Königsstraße 21 76829 Landau in der Pfalz | <u>Schreiben vom 03.01.2012</u> Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe: Keine Betroffenheit der naturschutzrechtlichen Belange. Eine Beteiligung der Umweltverbände ist deshalb nicht erforderlich. | Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen, Bedenken gegen den Bebauungsplan werden nicht erhoben. | - | Änderungen sind nicht erforderlich. |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNG- ERGEBNIS |
|----------|--|--|--|-----|--|
| 9 | <p>Stadtverwaltung Landau Stadtbauamt 630 - Untere Bauaufsichtsbehörde Königsstraße 21 76829 Landau in der Pfalz</p> | <p><u>Schreiben vom 10.01.2012</u> ...in Beantwortung Ihres Schreibens vom 20.12.2011 ergeht hiermit folgende STELLUNGNAHME: Die Festsetzung für die Begrünung der Baugrundstücke dürfte schwer umsetzbar sein, da die Grundstücke bereits intensiv bebaut sind. Die unbebauten Flächen werden größtenteils für Stellplätze und Zufahrten benötigt. Bei Festsetzung für die Begrünung der Stellplätze besteht eine ähnliche Problematik, da die Stellplätze im Plangebiet bereits vorhanden und bauaufsichtlich genehmigt sind. Die Regelung für die Wand- und Fassadenbegrünung halten wir für entbehrlich, da es sich bei dem Vorhaben um eine Aufstockung und eine Umnutzung handelt. Gleiches gilt für die Dachbegrünung. Hinsichtlich der max. zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der Aufstockung sollte untersucht und in der Begründung dargelegt werden, wie bzw. auf welcher Grundlage die bisherige Höhenbegrenzung auf 10 m festgesetzt wurde. Auch bei der geplanten Höhenbegrenzung auf 15,50 m werden die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände deutlich überschritten.</p> | <p>Zu den Anregungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird wie folgt Stellung genommen: Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wurden auf Wunsch des Umweltamts, Grünflächenabteilung 1:1 aus dem Ursprungsbebauungsplan C17 übernommen. Nach einem Abstimmungsgespräch im Stadtbauamt am 30.01.2012 wurde festgelegt, dass für die Offenlagefassung auf die grünordnerischen Festsetzungen verzichtet werden soll, die aufgrund fehlender Realisierungsmöglichkeiten nicht umsetzbar sind. Hier handelt es sich beispielsweise um die Dachbegrünung, da diese Festsetzung nicht auf Umbauten anzuwenden ist oder auf Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine neuen Stellplätze geplant sind. Auch die Mindestbegrünung wurde von 12 % auf 5% der Grundstücksfläche reduziert, da aufgrund der bestehenden Bebauung die zu begrünende Fläche begrenzt ist. Als Konsequenz aus der Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgte eine entsprechende Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise auf die vorhandenen Betriebsbedürfnisse. Die Begründung der Urfassung (Bebauungsplan C17) führt aus, dass in Gewerbegebietsflächen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung liegen, eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt wird, um Belangen der benachbarten Wohnnutzung, wie z.B. Verhinderung von Verschattung, Rechnung tragen zu können. In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass in allen weiteren Bereichen die Gebäudehöhe auf 13,0 m festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung dieser Erläuterung erfolgte in der vorliegenden Bebauungsplanung eine Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Gebäudeaufstockung</p> | + | <p>Den Anregungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird gefolgt. Auf diejenigen grünordnerischen Festsetzungen, die nicht realisierbar sind, wird verzichtet Als Konsequenz aus der Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt eine entsprechende Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise auf die vorhandenen Betriebsbedürfnisse. Eine Überprüfung und einer Auseinandersetzung mit der Thematik der nachbarschützenden Belange erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|-------------|---------|--|--|-----|-------------------------------------|
| | | | <p>auf die Belange der benachbarten Wohnnutzung. Betrachtet wurden die Verschattungsauswirkungen und der Aspekt der erdrückenden Wirkung.</p> <p>Zur Überprüfung, welche Verschattungswirkung die westliche Aufstockung des Gebäudes Lotschstraße 9 auf die südlich angrenzende Bebauung hat, wurde eine Verschattungssimulation durchgeführt. Als Prüfungsgrundlage für die Ermittlung der bestehenden und zukünftigen Schattenwürfe des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann wurde neben dem Tag der Sommersonnenwende (21.06. eines Jahres) als „ungünstigster Tag“, auch die Situation am Tag der Winter Sonnenwende (21.03. eines Jahres) sowie an den Tagen der Tag-Nacht-Gleiche (21.03. bzw. 21.09. eines Jahres) herangezogen (siehe hierzu auch Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes).</p> <p>Die Überprüfung ergab, dass es bei Realisierung der im westlichen Grundstücksbereich des SO-3 geplanten Aufstockung auf 15,50 m es zu keiner wesentlichen weiteren Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbaugrundstücke in der Straße „Am Gutleuthaus“ durch zusätzliche Verschattung kommen wird. Lediglich in den Sommermonaten und dort nur in den frühen Morgenstunden sowie ab dem frühen Abend ist mit einer geringfügig erhöhten Verschattung auf den nordseitigen Gartenbereichen der Wohnbebauung zu rechnen, die im vorliegenden Fall, auch unter der Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange, als zumutbare Beeinträchtigung angesehen wird.</p> <p>In Hinblick auf den Punkt der „erdrückenden Wirkung“ wurden folgende Aspekte geprüft und in die Abwägung eingestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände werden mehr als eingehalten. So beträgt der Abstand zwischen der jeweils nächstgelegenen Gebäudeecke der rückwärtigen Gebäudeseite bis zur Fassade des Möbelhauses „Lotschstraße 9“ beim Gebäude „Am | | |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|---------|--|--|-----|-------------------------------|
| | | | <p>Gutleuthaus 15“ 20,40 m, beim Gebäude „Am Gutleuthaus 17“ 18,50, beim Gebäude „Am Gutleuthaus 19“ 19,70 m, beim Gebäude „Am Gutleuthaus 21“ 17,20 m und beim Gebäude „Am Gutleuthaus 23“ 19,20 m.</p> <p>2. Die geplante Aufstockung befindet sich nördlich der betroffenen Anwesen der Straße „Im Gutleuthaus“ und die dortige Wohnbebauung orientiert sich sowohl mit den meisten Aufenthaltsräumen, als auch mit ihrer Außenbereichsnutzung im Wesentlichen nach der entgegengesetzten Südseite.</p> <p>3. Ein weiterer Aspekt, der im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist, ist der an der Grundstücksgrenze vorhandene, im SO-3 befindliche, ausgeprägte Gehölzbestand, der insbesondere im Sommer das Gebäude teilweise verdecken wird.</p> <p>4. Durch eine geschickte architektonisch differenzierte und filigrane Fassadengestaltung kann zudem eine mögliche erdrückende Wirkung abgemildert werden. Im Schreiben vom 08.02.2012 sicherte Herr Ehrmann zu, dass er, wie bei der jetzigen Fassade ohne zusätzliche Gestaltungselemente ein Höchstmaß an nachbarschaftsverträglicher Wirkung zu erzielen bemüht sei. In der Kürze der Zeit sei es jedoch nicht möglich detaillierte Pläne zu erstellen.</p> <p>5. Ergänzend wurde bei einem Abstimmungstermin zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung am 30.01.2012 vereinbart, dass, zur Berücksichtigung der nachbarschützenden Belange, Herr Ehrmann die schriftliche Zustimmung der von der Gebäudeaufstockung betroffenen Anwohner vor Abschluss der Offenlage einholt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle Anwohner von dem Vorhaben Kenntnis genommen haben.</p> <p>Unter den zuvor genannten Gesichtspunkten wird durch die Gebäudeaufstockung weder eine Abriegelung der betroffenen Grundstücke verursacht, noch durch die Einschränkung der Sichtmöglichkeit zukünftig „eine Art</p> | | |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|---|---|--|-----|---|
| | | | <p>Gefängnishofsituation“ hervorgerufen (vgl. hierzu auch OVG Lüneburg vom 15.01.2007 - 1 ME 80/07), noch eine gesundheitsschädigende städtebauliche Situation im Sinne des Baugesetzbuchs geschaffen, so dass die Gebäudeaufstockung als zumutbare Beeinträchtigung angesehen wird.</p> <p>Der Thematik der erdrückenden Wirkung stehen außerdem die wirtschaftlichen Belange gegenüber. Aufgrund der fehlenden Betriebserweiterungsmöglichkeit und der Zielsetzung, diesen Betrieb in der Stadt Landau zu halten, wird dem wirtschaftlichen Interesse gegenüber dem Aspekt einer möglichen „erdrückenden Wirkung“ ein höheres Gewicht beigemessen.</p> | | |
| 10 | Kreisverwaltung Südliche Weinstraße An der Kreuzmühle 2 76829 Landau in der Pfalz | <p><u>Schreiben vom 29.12.2011</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe -----</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><i>§ 31 Abs. 1 BauNVO, auf den sich die Textfestsetzung 1.3 bezieht, ist nicht existent.</i></p> | Hierbei handelt es sich um einen Schreibfehler: statt BauNVO muss es BauGB lauten. | + | Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst. |
| 11 | cbf Südpfalz e.V. Münchner Straße 5 76829 Landau in der Pfalz | <p><u>Schreiben vom 29.12.2012</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><i>Bebauungsplan macht keinerlei Aussagen über die barrierefreie Erschließung und Behindertenparkplätze.</i></p> <p><i>Vielleicht könnte der Bauplan noch nachgereicht werden, damit wir nachvollziehen können, inwieweit mobilitätseingeschränkte Menschen das Gebäude nutzen können und wo die Parkplätze liegen</i></p> <p><i>Stellungnahme scheint entbehrlich.</i></p> | <p>Die Stellungnahme des Vereins „cbf Südpfalz“ wird zur Kenntnis genommen; das Anliegen des Vereins, Nachreichung eines Bauplans, wurde bereits an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Maßnahmen, die den Belangen und Anforderungen von Menschen mit Behinderungen entsprechen, betreffen insbesondere bauliche Vorkehrungen innerhalb von Gebäuden und/oder die barrierefreie Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen sowie der Außenbereiche im Allgemeinen und sind daher Gegenstand der Baugenehmigung bzw. Bauausführung und werden dort berücksichtigt.</p> | - | Änderungen sind nicht erforderlich. |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|--|--|--|-----|-------------------------------------|
| 12 | LBM Autobahnamt Montabaur St. Guido Straße 17 67346 Speyer | <p><u>Schreiben vom 05.01.2012</u></p> <p>...gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits grds. keine Bedenken.</p> <p>Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Stadt Landau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> | <p>Der LBM Autobahnamt Montabaur erhebt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, er weist jedoch auf mögliche Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch die Bundesstraße B10 hin, welche in rund 200 Meter Entfernung nördlich des Plangebiets verläuft.</p> <p>Diesbezüglich wurde bereits in der Begründung des Ursprungsbebauungsplans ausgeführt, dass die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Verkehrslärmemissionen bereits vorhanden sind und durch die Planung im Vergleich zur ‚Nichtplanung‘ nicht in schalltechnisch relevantem Maß verstärkt werden.</p> <p>Darüber hinaus wurde erläutert, dass eine Verbesserung der schalltechnischen Situation im Plangebiet durch die Errichtung von aktiven Schutzmaßnahmen u.a. aus folgenden Gründen nicht möglich ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktive Lärmschutzmaßnahmen stehen in einem nicht ausgewogenen Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen, v.a. im Hinblick auf den vergleichsweise geringen Anteil schutzbedürftiger Nutzungen in den Gewerbe- bzw. Sondergebieten und dem sowieso auf den einzelnen Gewerbegrundstücken vorhandenen gewerblichen Emissionen. ▪ Für Lärmschutzwälle stehen die benötigten Grundflächen nicht (mehr) zur Verfügung. <p>Die Stadt Landau hatte sich daher in Abwägung der oben beschriebenen Gesichtspunkte für die Konfliktbewältigung durch passive Lärmschutzmaßnahmen entschieden.</p> <p>Ergänzungs- oder Änderungsbedarf hinsichtlich der Einschätzung zu dieser vor vier Jahren getroffenen Vorgehensweise liegen nicht vor.</p> <p>Des Weiteren liegen, unter Zugrundelage der veröffentlichten Ergebnisse der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2007, die Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes durch den Kfz-Verkehr auf der B10 bezogen auf den Lärmindex LDEN (Gesamt-</p> | - | Änderungen sind nicht erforderlich. |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|---|--|---|-----|-------------------------------------|
| | | | <p>tag mit 24 Stunden) unter 60 dB(A) bzw. bezogen auf den Lärmindex L_{NIGHT} (Zeitraum zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) unter 50 dB(A).</p> <p>Auch wenn sich die nach EU-Umgebungsärmrichtlinie ermittelten Verkehrslärmbelastungen nicht direkt anhand der nationalen Immissionsgrenz- bzw. Orientierungswerte beurteilen lassen, kann von den Ergebnissen der Lärmkartierung abgeleitet werden, dass die B10 im Plangebiet keine relevanten Verkehrslärmeinwirkungen ,insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung verursacht.</p> | | |
| 13 | LBM Speyer St. Guido Straße 17 67346 Speyer | <p><u>Schreiben vom 09.01.2012</u></p> <p>...das betroffene Gelände befindet sich ca. 200 m südlich der B10 und wird über die Lotschstraße (Stadtstraße) erschlossen.</p> <p>Bei diesem Sachverhalt bestehen seitens des Landesbetriebes Mobilität (LBM) Speyer und des LBM Speyer Projektmanagement Neubau Dahn-Bad Bergzabern grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Landau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B10 / L512 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> | <p>Der LBM Speyer erhebt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, er weist jedoch auf mögliche Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch die Bundesstraße B10 hin, welche in rund 200 Meter Entfernung nördlich des Plangebiets verläuft.</p> <p>Diesbezüglich wurde bereits in der Begründung des Ursprungsbebauungsplans ausgeführt, dass die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Verkehrslärmemissionen bereits vorhanden sind und durch die Planung im Vergleich zur ‚Nichtplanung‘ nicht in schalltechnisch relevantem Maß verstärkt werden.</p> <p>Darüber hinaus wurde erläutert, dass eine Verbesserung der schalltechnischen Situation im Plangebiet durch die Errichtung von aktiven Schutzmaßnahmen u.a. aus folgenden Gründen nicht möglich ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktive Lärmschutzmaßnahmen stehen in einem nicht ausgewogenen Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen, v.a. im Hinblick auf den vergleichsweise geringen Anteil schutzbedürftiger Nutzungen in den Gewerbe- bzw. Sondergebieten und dem sowieso auf den einzelnen Gewerbegrundstücken vorhandenen gewerblichen Emissionen. ▪ Für Lärmschutzwälle stehen die benötigten Grundflächen nicht (mehr) zur Verfügung <p>Die Stadt Landau hatte sich daher in Abwägung der</p> | - | Änderungen sind nicht erforderlich. |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|-------------|---------|--|---|-----|-------------------------------------|
| | | <p>Dies gilt auch im Bezug auf den geplanten Ausbau der Bundesstraße B10.</p> <p>Zu ihrer Information teilen wir Ihnen mit, dass die B10 eine Verkehrsbelastung von 26.742 Kfz/24h und die L512 eine solche von 5.824 Kfz/24h aufweist (jeweils Zählung 2005).</p> <p>Abschließend machen wir darauf aufmerksam, dass wir uns im folgenden Verfahren weitere Forderungen vorbehalten (z.B. aufgrund der noch ausstehenden Verkehrsuntersuchung).</p> | <p>oben beschriebenen Gesichtspunkte für die Konfliktbewältigung durch passive Lärmschutzmaßnahmen entschieden.</p> <p>Ergänzungs- oder Änderungsbedarf hinsichtlich der Einschätzung zu dieser vor vier Jahren getroffenen Vorgehensweise liegen nicht vor.</p> <p>Des Weiteren liegen, unter Zugrundelage der veröffentlichten Ergebnisse der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2007, die Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes durch den Kfz-Verkehr auf der B10 bezogen auf den Lärmindex LDEN (Gesamtag mit 24 Stunden) unter 60 dB(A) bzw. bezogen auf den Lärmindex L_{NIGHT} (Zeitraum zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) unter 50 dB(A).</p> <p>Auch wenn sich die nach EU-Umgebungslärmrichtlinie ermittelten Verkehrslärmbelastungen nicht direkt anhand der nationalen Immissionsgrenz- bzw. Orientierungswerte beurteilen lassen, kann von den Ergebnissen der Lärmkartierung abgeleitet werden, dass die B10 im Plangebiet keine relevanten Verkehrslärmeinwirkungen, insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung verursacht.</p> <p>Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird hier hingewiesen, dass das Stadtbauamt, Abteilung Straße am 30.01.2012 mitgeteilt hat, dass unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Untersuchungen zum Ursprungsbebauungsplan sowie des Verkehrsgutachten 2001/2003 einschließlich seiner Fortschreibung Ende 2006 für die, der vorliegenden Planung zugrundeliegenden ersten Erweiterungsstufe des Möbelhauses, keine weiteren Verkehrsuntersuchungen erforderlich sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang wurde seitens der Abteilung Straße dargelegt, dass der Einmündungsbereich Lotschstraße / Herrenbergstraße eine ausreichende Qualitätsstufe nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001; 2005) erreicht.</p> | | |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|--|---|---|-----|--|
| 14 | Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Straße 55129 Mainz | <p><u>Schreiben vom 02.01.2012</u></p> <p>...aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau/Altbergbau: Keine Einwände</p> <p>Boden und Baugrund:</p> <p>- allgemein: <i>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</i></p> <p>- mineralische Rohstoffe: Keine Einwände</p> <p>- Radonprognose: <i>Das Gebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.</i> <i>Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.</i> <i>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.</i> <i>Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.</i></p> | <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird zur Kenntnis genommen. Die abgegebenen Hinweise sind im Wesentlichen bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ enthalten.</p> <p>Soweit die abgegebene Stellungnahme auf aktuellere Regelwerke verweist bzw. die vorhandenen Erkenntnisse zur Radonpotenzial konkretisiert, wird eine entsprechende Aktualisierung der „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ vorgenommen, die Begründung diesbezüglich ergänzt.</p> | + | Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen. |
| 15 | Stadtverwaltung Landau Hauptamt Brand- und Katastrophenschutz Haardtstraße 4 76829 Landau in der Pfalz | <p><u>Schreiben vom 25.01.2012</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan C 17 A werden aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken erhoben. Die geplante Aufstockung / Umnutzung wird hinsichtlich der Brandschutzanforderungen endlich durch die Verkaufsstättenverordnung (VkVO) Rheinland-Pfalz geregelt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Belange des Brandschutzes sind Gegenstand der Baugenehmigung bzw. Bauausführung und werden dort berücksichtigt.</p> | - | Änderungen sind nicht erforderlich. |

| LFD. NR. | BEHÖRDE | STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“ | STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG | +/- | VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS |
|----------|---|--|---|-----|--|
| 16 | Verband Region RheinNeckar Postfach 102636 68026 Mannheim | <p><u>Schreiben vom 02.01.2012</u></p> <p>... die geplante Erweiterung des bestehenden Wohn- und Einrichtungs- hauses Ehrmann am Stammsitz in Landau ist aus regionalplanerischer Sicht wie folgt zu bewerten:</p> <p>Das "Zentralitätsgebot" gern. Z 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008) sowie Z 4.2.2.5 (1) der ersten Teilfort- schreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2006 ist bei dem Vorhaben im Mittelzentrum Landau eindeutig erfüllt.</p> <p>Obwohl der bestehende Standort u.E. nur eingeschränkt als städtebaulich integriert einzustufen ist, kann auch das "Integrationsgebot" gem. Z 58 LEP IV und Z 4.2.2.5 (3) der ersten Teilfortschreibung ROP 2006 eingehalten werden, da die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Warensortimenten auch an anderen Standorten in Betracht kommt. Diese sog. "Ergänzungs- standorte" sind gern. Z 59 LEP IV jedoch von der Standortgemeinde in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen. Das Plangebiet der Firma Ehrmann ist in Abstimmung mit der Stadt Landau sowohl im aktuell vorliegenden städtischen Einzelhandelskonzept als auch im Entwurf zur Anhörung des Einheitlichen Regionalplans RheinNeckar (Stand August 2011) entsprechend als "Ergänzungsstandort" ausgewiesen. Somit ist auch diese landes- und regionalplanerische Zielvorgabe erfüllt.</p> <p>Eine weitere zentrale Bedingung bei der Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an Ergänzungsstandorten ist jedoch, dass die zentrenrelevanten Randsortimente auf eine raumordnerisch verträgliche Größenordnung, entsprechend unserem Anhörungsentwurf des Einheits- lichen Regionalplans auf höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen sind. Im rechtskräftigen Bebauungsplan C 17 sind derzeit 1.100 qm Randsortimente zulässig. Dieser Wert liegt somit über der regionalplane- rischen Verkaufsflächenbegrenzung. Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen; d.h., die Rand- sortimente in den beiden geplanten Sondergebieten SO 2 und SO 3 wären auf insgesamt 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.</p> <p>Dem Vorhabenträger ist jedoch grundsätzlich positiv anzurechnen, dass trotz einer deutlichen Verkaufsflächenexpansion um rd. 5.000 qm keine Erweiterung der Randsortimente vorgesehen ist. Einer Begrenzung auf 1.100 qm Randsortimente kann der Verband im Sinne eines Bestands- schutzes daher ausnahmsweise zustimmen.</p> | <p>Die Stellungnahme des Verbands Region RheinNeckar wird zur Kenntnis genommen. Aus regionalplanerischer Sicht wird dem Vorhaben stattgegeben.</p> | - | <p>Änderungen sind nicht erforderlich.</p> |