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. 2 BauGB und
der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 10.05.2012
zur
Entwurfssfassung vom Februar 2012

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

1. Finanzamt Landau in der Pfalz
2. Landesbetrieb Mobilität Speyer
3. Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur
4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
5. Verband Region RheinNeckar
6. Kreisverwaltung Bad Dürkheim
7. Verbandsgemeinde Annweiler
8. Verbandsgemeinde Hauenstein
9. Verbandsgemeinde Lambrecht
10. Verbandsgemeinde Landau-Land

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

1. EnergieSüdwest Netz GmbH
2. Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL)
3. Fernleitungs-BetriebsGesellschaft mbH
4. GDKE Rheinland Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege
5. GDKE Rheinland Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Mainz
6. Handwerkskammer der Pfalz
7. Stadtverwaltung Landau, Hauptamt, Brand- und Katastrophenschutz
8. Stadtverwaltung Landau, Stadtbauamt, Untere Bauaufsichtsbehörde
9. Vermessungs- und Katasteramt Landau in der Pfalz
10. Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
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.	GDKE Rheinland Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67436 Speyer	<p><u>Schreiben vom 05.03.2012</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 vorhandenen 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 der 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. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau-und Kunstdenkmalpflege. <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>	-	<p>Änderungen sind nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGSNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
2.	Creos Deutschland GmbH Postfach 102622 66026 Saarbrücken	<p><u>Schreiben vom 13.03.2012</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 Leitungssachse.</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>Gegen die geplanten Änderungen bestehen von uns keine Bedenken. Ansonsten verweisen wir auf unser Schreiben vom 16. Januar dieses Jahres.</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 Leitungssachse.</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>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 erfolgte bereits 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 im Schreiben vom 16.01.2012 diesbezüglich abgegebenen Hinweise wurden bereits 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 wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen, die Begründung diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Weitere 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>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 Umlegungsverfahren 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>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>			

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
3.	Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	<p><u>Schreiben vom 22.03.2012</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:</p> <p><i>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "C 17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann" kein Altbergbau dokumentiert ist. Das o.g. Grundstück liegt auf dem Gewinnungsfeld Landau des unter Bergaufsicht stehenden Betriebes Wintershall AG, Erdölwerke Bamstorf, Feld Landau. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.</i></p> <p>Boden und Baugrund:</p> <ul style="list-style-type: none"> - allgemein: Keine Einwände - mineralische Rohstoffe: Keine Einwände - Radonprognose: <p><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></p> <p><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 Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.</i></p> <p><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></p> <p><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.</p> <p>Der Bebauungsplan weist bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ auf das bergrechtliche Bewilligungsfeld „Landau-West I“ der Wintershall AG hin.</p> <p>Die abgegebenen Hinweise zum Themenbereich „Radon“ sind ebenfalls bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ enthalten.</p> <p>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
4.	Wintershall Holding AG Postfach 12 65 49403 Barnstorf	<p><u>Schreiben vom 23.03.2012</u></p> <p>wie dem Amtsblatt Nr. 15/2012 zu entnehmen, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 28.02.2012 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "C 17 A -Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Offenlage durchzuführen.</p> <p>Bereits im Vorfeld hatten wir mit unserem Schreiben vom 09.01.2012 darauf hingewiesen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke, stehenden bergrechtlihen Bewilligungsfeldes "Landau-West I" der von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle, liegt (öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen) und um nachrichtliche Übernahme eines entsprechenden Hinweis auf das Bewilligungsfeld in den textlichen Teil des aufzustellenden Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Nach dem veröffentlichen Plan wurde die nordöstliche Grenze soweit zurückgenommen, dass der von Bebauung freizuhaltende "5 m - Schutzkreis" der verfüllten Bohrung "Landau 46a" nicht mehr berührt wird (s. Anlage); ein Hinweis in der Begründung ist daher nicht mehr erforderlich. Auch das noch vorhandene restliche Teilstück eines Fm-Kabels liegt außerhalb des Planbereiches.</p> <p>Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen nicht.</p> <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>Die Stellungnahme der Wintershall Holding AG einschließlich des Hinweises auf das Schreiben vom 09.01.2012 werden 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>Bezüglich der Stellungnahme vom 09.01.2012 hat der der Bauausschuss in seiner Sitzung am 28.02.2012 wie folgt beraten und beschlossen:</p> <p><i>„Änderungen sind nicht erforderlich.“</i></p> <p>Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden.</p> <p>Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der Stellungnahme daher nicht.</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>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 freizuhaltenden „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>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>			
5.	<p>Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinessen-Pfalz e.V. Geschäftsstelle Neustadt Festplatzstraße 8 67433 Neustadt / Weinstraße</p>	<p><u>Schreiben vom 26.03.2012</u></p> <p>☒ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe</p> <p><i>Siehe Stellungnahme vom 01.02.2012 an die SGD-Süd (in Kopie beigefügt).</i></p> <p><i>Auf die Begründung wird Bezug genommen.</i></p> <p><u>Schreiben vom 01.02.2012 an die SGD-Süd</u></p> <p><i>Sehr geehrter Herr Dr. Weingart,</i></p> <p><i>wir haben Ihr Schreiben vom 03.01.2012 nebst den dazugehörigen Unterlagen erhalten und geprüft.</i></p> <p><i>Einen Verstoß gegen die planerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes IV Rheinland-Pfalz können wir nicht feststellen. Insbesondere begrüßen wir, dass die Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Randsortimente auf die Größenordnung der bereits jetzt vorhandenen Verkaufsfläche festgeschrieben werden und insoweit trotz Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche eine Verkaufsflächenerweiterung der innenstadtrelevanten Sortimente nicht erfolgt.</i></p> <p><i>Gegen die Planung bestehen somit seitens des Einzelhandelsverbandes in rechtlicher Hinsicht keine Bedenken.</i></p>	<p>Die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Mittelrhein-Rheinessen-Pfalz e.V zum vorliegenden Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Gleiches gilt für das informativ beigefügte Schreiben des Einzelhandelsverbandes zur Vereinfachten raumordnerischen Prüfung der Möbelhauserweiterung, welche durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd durchgeführt wurde und mit Schreiben vom 27.02.2012 positiv entschieden wurde.</p> <p>Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der Stellungnahme nicht.</p>	-	Änderungen sind nicht erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
6.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest Chemnitzer Straße 2 67433 Neustadt / Weinstraße.	<p><u>Schreiben vom 26.03.2012</u></p> <p>... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigen Schriftwechsel die im Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 11, IngB Kaiserslautern, Hans Maurer vom 06.01.2012 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Schreiben vom 06.01.2012</u></p> <p>... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 06.01.2012 enthielt keine Einwände oder Hinweise bezüglich der Planung.</p> <p>Es haben sich zwischenzeitlich auch keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden.</p> <p>Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der Stellungnahme daher nicht.</p>	-	Änderungen sind nicht erforderlich.
7.	IHK Pfalz Dienstleistungszentrum Landau Im Grein 5 76829 Landau in der Pfalz	<p><u>Schreiben vom 26.03.2012</u></p> <p>☒ Keine neue Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.01.2012.</p>	<p>Die Stellungnahme der IHK Pfalz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 12.01.2012 enthielt keine Bedenken bezüglich der Planung.</p> <p>Es haben sich zwischenzeitlich auch keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden.</p> <p>Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der Stellungnahme daher nicht.</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><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 Verkaufsbauwerkes 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>			

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><i>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).</i></p> <p><i>Noch eine Nummer größer sind die Verkaufsflächen von Möbel Martin in Zweibrücken (24.000 m²), sowie in Kaiserslautern (28.000 m²).</i></p> <p><i>Prinzipiell ist die IHK Pfalz über dieses Wettüsten an Verkaufsfläche auch im Bereich des Einzelhandels mit Möbel nicht erfreut.</i></p> <p><i>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.</i></p>			
8.	SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt / Weinstraße	<p><u>Schreiben vom 03.04.2012</u></p> <p>...für den o.g. Bebauungsplan wurde die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Zu dem Bauleitplan, der gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Erweiterung eines Möbelhauses schaffen soll, wurde bereits mit Schreiben vom 04.01.2012 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Mit Schreiben vom 27.02.2012 wurde der für das Vorhaben beantragte raumordnerische Entscheid versandt.</p> <p>Im Ergebnis der gem. § 18 LPIG durchgeführten vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde festgestellt, dass die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche an dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Landau als Ergänzungsstandort ausgewiesenen Bereich raumordnerisch verträglich ist.</p> <p>Das Kernsortiment des Einrichtungshauses ist nicht innenstadtrelevant, so dass die vergrößerte Verkaufsfläche auch an dem außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Ergänzungsbereich mit den Zielen des LEP IV vereinbar ist. Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente ist nach dem raumordnerischen Entscheid allerdings</p>	<p>Die Stellungnahme der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 04.01.2012 enthielt keine Bedenken bezüglich der Planung.</p> <p>Es haben sich zwischenzeitlich auch keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden. Zudem wurde mit Schreiben vom 27.02.2012 die raumordnerische Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens seitens der SGD bestätigt.</p> <p>Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der Stellungnahme somit nicht.</p> <p>Ergänzend wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und nicht im vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB.</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>auf die bislang schon zulässigen 1.100 m² zu begrenzen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Vorgabe.</p> <p>Die Planung bedarf aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung keiner weiteren Anregungen.</p> <p><u>Schreiben vom 04.01.2012</u></p> <p><i>...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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB verweise ich abschließend auf das Raumordnungskataster, dem weiterführende Informationen entnommen werden können.</i></p>			

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
9.	Polizeipräsidium Rheinpfalz Polizeiinspektion Landau - SB Verkehr Westring 23 - 25 76829 Landau in der Pfalz	<u>Schreiben vom 05.04.2012</u> ☒ Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können. a) Einwendungen: <i>Nochmaliger Hinweis auf die Verkehrssicherungspflicht während der Baumaßnahme und einer möglichen Umleitungsbeschilderung; Konzept durch die Baufirma vorlegen</i> b) Rechtsgrundlagen: ----- c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): -----	Zu den Einwendungen der Polizeiinspektion Landau wird wie folgt Stellung genommen: 1. Die abgegebene Stellungnahme stellt keine Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen im Sinne des BauGB dar. 2. Die dargelegten Hinweise hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht und einer möglichen Umleitungsbeschilderung 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.
10.	Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz Postfach 217246 67072 Ludwigshafen	<u>Schreiben vom 11.04.2012</u> ... die Ihnen zur Wahrung der Belange unseres Unternehmens bei dieser Bauleitplanung mit Schreiben vom 18. Januar 2012, Zeichen BG04-2012-303-1085-04, bereits mitgeteilten Anregungen bzw. Bedenken wurden im Verfahren zwischenzeitlich vollständig berücksichtigt. 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. Sicherlich haben Sie Verständnis dafür, dass wir Inhalt und Formatierung dieser Stellungnahme nicht in das von Ihnen zur Verfügung gestellte Formblatt übertragen haben. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die Pfalzwerke Netzgesellschaft mbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Der Bitte um Zusendung der Unterlagen des Bebauungsplanes in digitaler Form - nach dessen In-Kraft-Treten - wird durch die Verwaltung nachgekommen.	-	Änderungen sind nicht erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „C17A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
11.	cbf Südpfalz e.V. Münchener Straße 5 76829 Landau in der Pfalz	<p><u>Schreiben vom 26.04.2012</u></p> <p>... urlaubs- und krankheitsbedingt wurde Ihre Anfrage bezüglich o.g. Bauvorhabens nicht fristgerecht von uns beantwortet. Jedoch haben wir eine frühere Anfrage zum gleichen Objekt bereits am 29.12.2011 beantwortet. Daher sollte diese auch weiterhin Gültigkeit besitzen.</p> <p><u>Schreiben vom 29.12.2012</u></p> <p>☒ <i>Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i></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.</p> <p>Bezüglich der Stellungnahme vom 29.12.2012 hat der der Bauausschuss in seiner Sitzung am 28.02.2012 wie folgt beraten und beschlossen:</p> <p><i>„Änderungen sind nicht erforderlich.“</i></p> <p>Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden.</p> <p>Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der Stellungnahme daher nicht.</p>	-	Änderungen sind nicht erforderlich.
12.	Stadtverwaltung Landau Umweltamt 351 - Abteilung Umweltschutz Königsstraße 21 76829 Landau in der Pfalz	<p><u>Schreiben vom 12.03.2012</u></p> <p>☒ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe</p> <p>Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen des Bebauungsplangebiets C17 bestehen gegen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan C17 A keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme der Abteilung Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen, Bedenken gegen den Bebauungsplan werden nicht erhoben.</p>	-	Änderungen sind nicht erforderlich.
13.	Stadtverwaltung Landau Umweltamt 353 - Untere Naturschutzbehörde Königsstraße 21 76829 Landau in der Pfalz	<p><u>Schreiben vom 05.03.2012</u></p> <p>Innenbereich: naturschutzrechtlich nicht relevant.</p>	<p>Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen, Bedenken gegen den Bebauungsplan werden nicht erhoben.</p>	-	Änderungen sind nicht erforderlich.