Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan A12
„Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 19. August 2014
zur
Entwurfssfassung vom 08. Mai 2014

LFD. NR.	Bürgerin/ Bürger	STELLUNGNAHME	HINWEIS / BESCHLUSSEMPFEHLUNG DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
1	Eheleute Ruppe Kugelgartenstraße 2	„Wir sind mit der Gebäudetiefe nicht einverstanden. Zu wenig Licht. Die Wohnungen bekommen deutlich weniger Licht. Wir regen an, die Südwestecke des geplanten Vorhabens im 1. Obergeschoss in einer Tiefe von 2,5m in nördlicher und östlicher Richtung auszusparen.“	Am 01.07.2014 fand mit den Eheleuten Ruppe, dem Vorhabenträger und dem Stadtbauamt ein Abstimmungsgespräch statt. Dabei einigte man sich auf einen Rücksprung des Vorhabens im 1. OG entsprechend der Stellungnahme. Dieser Rücksprung ist durch eine Veränderung des Grundrisses möglich. Daher kann der Anregung gefolgt werden. Im Übrigen wird den Belangen des Nachbarschutzes an eine ausreichende Belichtung und Belüftung Rechnung getragen.	+	Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst. Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Baulinie an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu einer Baugrenze angepasst.
2	Arnd Lormers Waffenstraße 13	„Ich bin Eigentümer des Hauses Waffenstraße 13. Dieses Haus liegt an der Ecke zur Badstraße und somit in dem Bereich zwischen der Kugelgartenstraße und der Badstraße. Mein Haus grenzt zwar nicht direkt an das geplante neue Gebäude, hat aber einen Abstand von maximal ein bis zwei Metern dazu. Deshalb sehe ich mich als zu berücksichtigenden Nachbarn des geplanten Bauvorhabens an. Ich finde es sehr bedauerlich, dass weder von Seite der Stadt noch von Seite des Bauherrn mit mir als Nachbarn Kontakt aufgenommen wurde. Ich befürworte es durchaus, an dieser Stelle eine große Ladenfläche für den Textileinzelhandel zu schaffen. Jedoch bin ich mit einigen Details des Bauvorhabens sowie der Planung nicht einverstanden. Die Grenzbebauung im südwestlichen Eck des Bauvorhabens soll gemäß dem veröffentlichten Plan eine Höhe von 8,65 Metern erreichen. In diesem Bereich bilden die Häuser Waffenstraße 13 (mein Haus) und Kugelgartenstraße 2 (Eigentümer Ruppe) einen hofähnlichen Bereich, der für die Belichtung der beiden Häuser sehr wichtig ist. Zudem verfügt das Haus Kugelgartenstraße 2 über mehrere Balkone in diesem Bereich, mein Haus verfügt über eine Dachterrasse im 1. OG in diesem Bereich. Dieser Bereich wird derzeit unter Anderem von östlicher Seite aus belichtet. Dort ist nun die Grenzbebauung in einer Höhe von 8,65 Metern geplant. Dies würde sich nachteilig auf die Belichtung der Häuser sowie auf die Nutzbarkeit der Balkone sowie meiner Dachterrasse auswirken. Die neue Grenzbebauung würde meine Dachterrasse um mehrere Meter überragen. Im betreffenden Bereich des Bauvorhabens befindet sich das Treppenhaus. Im 2. OG des Bauvorhabens kommt dieses Treppenhaus mit einer geringeren Gebäudetiefe aus, sodass im 2. OG keine Bebauung der südlichen Grenze mehr nötig ist. Die Geschoßhöhen im 1. OG und im 2. OG sind identisch. Somit sollte es möglich sein, dieses Treppenhaus im 1. OG genau so zu gestalten, wie es im 2. OG geplant ist. Damit wäre es nicht mehr nötig, dort bis an die südliche Grenze des Grundstücks zu bauen. Die Belichtung und Nutzbarkeit der Häuser Waffenstraße 13 und Kugelgartenstraße 2 wäre damit sichergestellt. Ein weiterer Punkt meiner Bedenken betrifft die volle Unterkellerung des neuen Gebäudes. Bekanntlich stehen die Gebäude in diesem	Am 10.07.2014 fand mit Herrn Lormes, dem Vorhabenträger und dem Stadtbauamt ein Abstimmungsgespräch statt. Dabei einigte man sich auf einen Rücksprung des Vorhabens im 1. OG entsprechend der Stellungnahme. Dieser Rücksprung ist durch eine Veränderung des Grundrisses möglich. Daher kann der Anregung gefolgt werden. Im Übrigen wird den Belangen des Nachbarschutzes an eine ausreichende Belichtung und Belüftung Rechnung getragen. Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Bautätigkeiten auf seine Kosten einen Sachverständigen mit einer Beweissicherung über	+	Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst. Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Baulinie an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu einer Baugrenze angepasst.

LFD. NR.	Bürgerin/ Bürger	STELLUNGNAHME	HINWEIS / BESCHLUSSEMPFEHLUNG DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Altstadtbereich auf sandigem Untergrund. Somit ist damit zu rechnen, dass bei den Ausschachtungsarbeiten Risse an den Nachbarhäusern entstehen können. Es ist deshalb unbedingt nötig, vor Beginn der Bauarbeiten Bestandsaufnahmen an allen Nachbargebäuden vorzunehmen, um eventuelle Schäden durch die Bauarbeiten im Hinblick auf die Schadenregulierung belegen zu können.</p> <p>Ebenfalls im Hinblick auf die volle Unterkellerung und die damit verbundenen Ausschachtungsarbeiten muss eine Klärung herbeigeführt werden, wer die Haftung bei eventuellen Schäden durch Blindgänger aus dem Krieg übernimmt. Der Bereich des Bauvorhabens gehört zu den damals stark zerbombten Gebieten.</p> <p>Zuletzt ist es natürlich auch wünschenswert, regelmäßige Informationen über den zeitlichen Ablauf der Bauarbeiten zu erhalten, um die eigenen Mieter zeitnah über Einschränkungen informieren zu können.</p> <p>Insgesamt sehe ich somit noch großen nachbarschaftlichen Abstimmungsbedarf. Im Interesse einer zügigen Verwirklichung des Bauvorhabens und der Vermeidung langwieriger Gerichtsverfahren schlage ich daher vor, alle betroffenen Nachbarn einzubeziehen. Einer Kontaktaufnahme durch den Bauherrn sowie durch die entsprechenden Gremien der Stadt Landau stehe ich offen gegenüber.“</p>	<p>den Zustand der Gebäude beauftragen. Des Weiteren wird der Vorhabenträger die Baugrube gegen seitlichen Geländeabrutsch sichern. Entsprechende Regelungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden; sie sind zivilrechtlich sicherzustellen.</p> <p>Der Vorhabenträger trägt die Haftung für eventuelle Schäden durch Blindgänger. Entsprechende Regelungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden; sie sind zivilrechtlich sicherzustellen.</p> <p>Der Vorhabenträger sichert einen regelmäßigen Informationsaustausch mit allen betroffenen Nachbarn zu. Entsprechende Regelungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden; sie sind zivilrechtlich sicherzustellen.</p>		
3	D. Braun Euzinger Straße 5	„Die von der Marktstr. aus in der rechten Ecke gelegene turmartige Gestaltung wird sehr massiv und könnte eine der Umgebungsbebauung besser angepasste Gestaltung bekommen. Z.B. mit Dach oder kleiner bzw. quadratisch. Fotovoltaik, Begrünung möglich? Brauchwassernutzung?“	Die Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden. Die Gestaltung der Ecksituation ist mit den zuständigen Fachämtern einschließlich der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und greift architektonisch betonende Elemente der Umgebungsbebauung auf und transferiert diese in eine moderne und zweckerfüllende Architektur. Es wird eine moderne Turmausprägung realisiert, die in ihrer Wirkung dem Eckturm des gegenüberliegenden Gebäudes Marktstraße 56 ähnelt und sich auch in der Eckbetonung des gegenüberliegenden Gebäudes Marktstraße 65 widerspiegelt. Das Vorhaben wird, mit Ausnahme kleiner Flachdachflächen zum Innenhof hin, mit einem 55° geneigten Satteldach ausgeführt. Der Vorhabenträger plant daher keine Fotovoltaikanlage. Bei solch einer steilen Dachneigung ist eine Fotovoltaikanlage nicht optimal zu betreiben. Daher setzt die Stadt eine verpflichtende Fotovoltaiknutzung nicht fest. Es erfolgt eine extensive Dachbegrünung der Flachdachflächen soweit diese zugänglich sind. Der Vorhabenträger plant keine Brauchwassernutzung (d.h. Regenwasser- / Bad-/ Küchenabwassernutzung in Toilettenanlagen u.ä.).	/	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen