

---

Stadt Landau in der Pfalz

---

**Bebauungsplan C 33**  
**„Am Bürgergraben – 1. Änderung“**

---

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

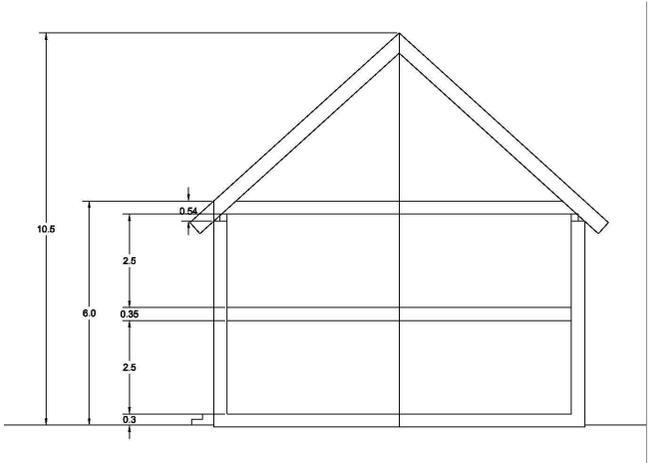
Synopse vom 04.09.2014

Fassung zur Entwurfsfassung vom Juli 2014

**A Abwägung über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 22.04.2014 bis 22.05.2014 durchgeführt**

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
1	<b>Gebäudemanagement Landau</b> Friedrich-Ebert- Straße 3 76829 Landau in der Pfalz	<p>Stellungnahme vom 16.05.2014</p> <p>Im Rahmen dieser Neufassung wurde geregelt, dass in diesem Gebiet Neubauten mit einer Traufhöhe von 6 Metern zulässig sein sollen, wobei gleichzeitig zwei Vollgeschosse zugelassen sind.</p> <p>Diese Traufhöhe ist aus Sicht des Gebäudemanagement Landau zu niedrig angesetzt, um tatsächlich 2 Vollgeschosse ohne Dachschrägen im Obergeschoss errichten zu können. Hintergrund hierfür ist, dass man bei den heutigen Bauvorhaben eine Raumhöhe zwischen 2,50 und 2,60 Metern annehmen muss. Berücksichtigt man dann noch die Stärke der Decken über dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss mit jeweils rund 35 cm und bildet als Schutz vor Starkregenereignissen einen Sockel von 30 cm aus, dann erreicht man den festgesetzten Wert von 6 Metern bereits unterhalb des Dachaufbaus. Die Traufhöhe bemisst sich jedoch bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, so dass hierfür und für eine energetisch notwendige sowie nach der Energieeinsparung vorgeschriebene Dämmung als Aufdachdämmung nochmals rund 50 cm benötigt werden. Das Gebäudemanagement Landau beantragt daher die Traufhöhe von 6 Metern auf nunmehr 6,50 Meter neu festzusetzen.</p>	<p>Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen müssen im Zuge der Planung Eingriffe in den Boden soweit als möglich vermieden werden. Dadurch kommt es einerseits zu einer Höherlegung der Straße. Andererseits ist vorgesehen, dass nach Herstellung der unbelasteten oberen Bodenschicht ein erneutes Offenlegen der tieferen belasteten Bodenschichten vermieden wird. Daher beabsichtigt die GML, mit den künftigen Bauherren Regelungen zu einem Verzicht auf eine Unterkellerung zu treffen. Um für die künftigen Bauherren eine gewisse Kompensation für die nicht mehr mögliche Nutzfläche eines Kellergeschosses zu schaffen, wurde im Zuge der Planänderung im Bereich der neu zu bebauenden Flächen die maximal zulässige Traufhöhe von 5,5 m auf 6,0 m erhöht. Die Festlegung auf 6,00 m ergab sich aus einer Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, die nachteilige Auswirkungen auf die räumliche Wirkung der angrenzenden, denkmalgeschützten Fortanlage vermeiden möchte.</p> <p>Mit einer Traufhöhe von 6,00 m sind zwei Vollgeschosse ohne Kniestock möglich, Allerdings werden erhöhte konstruktive Aufwendungen im Bereich der Auflager des Daches auf die Außenwände erforderlich, da diese bei den vorgegebenen Höhen in der Regel nicht auf die Obergeschossdecke aufgelegt werden kann. Insofern sind die</p>	+	<p>Die Traufhöhe wird für den Bereich der geplanten Neubebauung von maximal 6,00 m auf maximal 6,50 m erhöht.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
-------------	--	---	------------------------------	-----	-------------------------------

			<p>Anregungen der GML nachvollziehbar.</p>  <p>Modellhafte Darstellung einer möglichen Bebauung unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes mit einer Traufhöhe von 6,00 m</p> <p>Mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) wurde die Thematik am 22.05.2014 erneut besprochen. Dabei hat die GDKE ihre inhaltlich ablehnende Position beibehalten, da nachteilige Auswirkungen auf die Wirkung der angrenzenden denkmalgeschützten Fortanlage befürchtet werden.</p> <p>Die Auswirkungen der unterschiedlichen Regelungen zur Traufhöhe auf die Fortanlage können in</p>		
--	--	--	--	--	--

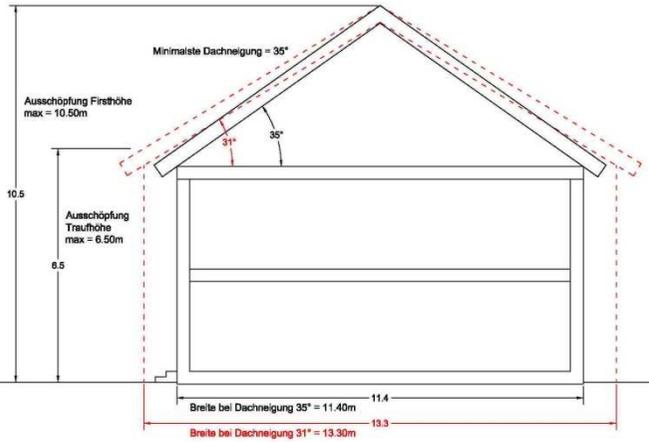
LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
-------------	--	---	------------------------------	-----	-------------------------------------

			<p>den in der Anlage beigefügten Schnittzeichnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur ursprünglichen Planung (Traufhöhe maximal 5,50 m, Straße auf heutigem Geländeniveau, ohne Geländeauffüllung)</li> <li>• zur jetzigen Planung (Traufhöhe maximal 6,00 m, Straße und Baugrundstücke ca. 0,60 m über heutigem Geländeniveau)</li> <li>• zur von der GML angeregten Festsetzungen (Traufhöhe maximal 6,50 m, Straße und Baugrundstücke ca. 0,60 m über heutigem Geländeniveau)</li> </ul> <p>entnommen werden.</p> <p>Im Gespräch am 22.05.2014 wurde seitens der GDKE bestätigt, dass die Belange des Denkmalschutzes in diesem Fall der Abwägung zugänglich sind. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe wird demzufolge nicht die aufgrund des Umgebungs-schutzes nach § 13 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz erforderliche denkmalrechtliche Zustimmung zu Baugenehmigungen verweigern, wenn die Traufhöhe von 6,00 auf 6,50 m angehoben werden sollte.</p> <p>Da aufgrund der Lage der Straße eine gleichzeitige Wahrnehmung der Fortanlage und der geplanten Gebäude nur eingeschränkt möglich ist, aus bodenschutzrechtlichen Gründen auf eine Unterkellerung verzichtet werden muss und zugleich eine angemessene Innenentwicklung ermöglicht werden soll, wird empfohlen, den privaten Belangen einer vereinfachten Bebaubarkeit der Grundstücke ein höheres Gewicht beizumessen als den denkmalpflegerischen Belangen.</p>		
--	--	--	---	--	--

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
-------------	--	---	------------------------------	-----	-------------------------------------

2	Fam. Vu	<p>Stellungnahme vom 20.05.2014</p> <p>Die Familie Vu ist einer der zehn Interessenten für das Grundstück im Bürgergraben. Im letzten Schreiben von Herrn Götz bezüglich der Kellerbebauung, Dachform und Grundflächenzahl ist Familie Vu inhaltlich informiert worden. Familie Vu versteht die Argumentation und ist auch inhaltlich einverstanden, unter anderem z.B. auf eine Kellerbebauung zu verzichten. Nach Rücksprache mit ihrem Architekten, möchten die Einwänder aber anmerken dass eine Traufhöhe von 6 Metern doch zu knapp für zwei Vollgeschoße ist und sie darum eine Traufhöhenveränderung auf 6,50 Meter als wichtig erachten.</p> <p>Es wäre sehr positiv wenn man diesen Punkt der Traufhöhe noch einmal überdenken könnte und angesichts der sonstigen Einschränkungen wie z.B. keine Kellerbebauung, GRZ etc. in dieser Sache den Einwändern entgegen kommen könnte.</p>	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der GML vom 16.05.2014 verwiesen (siehe Lfd-Nr. 1).	+	Die Traufhöhe wird für den Bereich der geplanten Neubebauung von maximal 6,00 m auf maximal 6,50 m erhöht.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
-------------	--	---	------------------------------	-----	------------------------------

3	<p>Franz-Josef Schmitt Scharfeneckstr. 13 76865 Insheim</p>	<p>Stellungnahme vom 20.05.2014</p> <p>Herr Schmitt und seine Frau haben sich sehr gefreut als sie bei der Auslosung der Grundstücke das Glück hatten eines zugewiesen zu bekommen. Sie planen nun darauf barrierefreien, altersgerechten Wohnraum (im EG) zu schaffen. Damit die Einwänder nicht alleine wohnen müssen, wollen sie im OG Wohnraum vermieten, vielleicht an eine junge Familie. Außerdem wollen sie das Haus so planen, dass es später durch eines ihrer Kinder auch als Einfamilienhaus genutzt werden kann. Soweit der Traum.</p> <p>Inzwischen gab es die bekannten Ereignisse, so dass die Einwänder auf den Keller verzichten müssen, wodurch natürlich eine Menge Nutz- und auch Wohnraum entfällt. Durch die Möglichkeit zwei Vollgeschosse zu realisieren, wäre hier ein kleiner Ausgleich geschaffen. Die bisher vorgesehene Traufhöhe ist allerdings so knapp bemessen, dass zwei Vollgeschosse nicht wirklich realisierbar sind. Daher wird gebeten die Traufhöhe auf 6,5 m zu erhöhen. Im gleichen Zuge bitten die Einwänder auch die Dachneigung neu zu bewerten. Durch Erhöhung der Traufhöhe bei gleichzeitig unveränderter Firsthöhe und Dachneigung, verringert sich die Breite der Giebelseite des Hauses entsprechend. Um wenigstens die vorher möglichen Maße erreichen zu können, bitten die Einwänder die minimale Dachneigung von bisher 35 Grad auf etwa 31 Grad zu senken. Nach Ansicht der Einwänder ist diese Änderung aus denkmalpflegerischer Sicht unerheblich. Uns würde es</p>	<p>Zur Traufhöhe: Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der GML vom 16.05.2014 verwiesen (siehe Lfd-Nr. 1).</p> <p>Zur Verringerung der Dachneigung: Bei Annahme einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 10,5 m ist bei einer Dachneigung von 35° eine Giebelseite mit maximal 11,4 m Breite möglich. Durch eine Verringerung der Mindestdachneigung auf 31° könnte ein Gebäude auf bis zu 13,30 m Breite ausgedehnt werden.</p>  <p>Mögliche Verbreiterung eines Baukörpers bei Minderung der Mindestdachneigung und Vollausschöpfung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe</p>	+	<p>Die Traufhöhe wird für den Bereich der geplanten Neubebauung von maximal 6,00 m auf maximal 6,50 m erhöht. Die Festsetzung zur Dachneigung bleibt unverändert.</p>
---	---	--	---	---	---

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
-------------	--	---	------------------------------	-----	-------------------------------------

		<p>gestatten im Erdgeschoß eine Wohnfläche in annehmbarer Größe zu planen.</p> <p>Die Einwänder wären [der Verwaltung /.Stadt Landau] sehr verbunden, wenn entsprechende Änderungen im B-Plan durchgeführt würden.</p> <p>Immerhin möchten sie eine hohe Summe investieren (praktisch das, was sie in ihrem Leben erarbeitet haben) und wollen sich in dem neuen Heim bis an ihr Lebensende wohl fühlen.</p>	<p>Bei einer giebelseitigen Stellung des Gebäudes und einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Bautiefe von 15 m ergibt sich bei einer Gebäudebreite von 11,40 m rechnerisch eine Grundfläche von ca. 170 qm.</p> <p>Bei einer Verbreiterung des Gebäudes auf 13,30 m ergibt sich rechnerisch eine Grundfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Eine Grundfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> - bei gleichzeitiger Ausschöpfung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe - erscheint für die vorgesehene lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich vollauf ausreichend. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 ist zur Umsetzung einer Grundfläche von 170 qm ein Grundstück von mindestens 485 qm erforderlich.</p> <p>Gemäß der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung überschreiten nur zwei der 10 neu zu bebauenden Grundstücken mit 494 m<sup>2</sup> und mit 515 m<sup>2</sup> diese Größe. Nur für diese Grundstücke würde eine Absenkung der Mindestdachneigung daher tatsächlich eine bessere Ausnutzbarkeit erlauben.</p> <p>Bereits mit einer geringfügigen Absenkung der Traufhöhe kann jedoch auch bei diesen Grundstücken bei Ausschöpfung der maximalen Firsthöhe und einer Dachneigung von 35° die maximal zulässige Grundfläche ausgenutzt werden. Dies erscheint zumutbar, zumal wechselnde Dachneigungen in Hinblick auf die Gestaltwirkung einer Bebauung erheblich auffälliger sind als kleinere</p>		
--	--	--	---	--	--

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
-------------	--	---	------------------------------	-----	-------------------------------------

			<p>Unterschiede in der Traufhöhe. Die Belange des Städtebaus in Form der aus der Gestaltungssatzung Landau übernommenen Festsetzungen zur Dachneigung werden daher höher bewertet als die privaten Belange.</p>		
--	--	--	---	--	--

**B Abwägung über die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Der Entwurf des Bebauungsplans C 33 „Am Bürgergraben – 1. Änderung“ wurde im Zuge der Abwägung über die in Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von 22.07.2014 in Bezug auf die maximal zulässige Traufhöhe geändert.

Aufgrund dieser Änderung wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 04.08.2014 bis 03.09.2014 erneut offengelegt.

Im Zuge der erneuten Offenlage gingen keine Stellungnahmen ein.

Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.