
Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan C34

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 22.09.2014
zur
Entwurfssfassung vom Juli 2014

LFD. NR.	BEHÖRDE	ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN C34	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
1	Werner Weindel, Schlachthofstraße 3a, 76829 Landau	Auf das Bauvorhaben „Am Lohgraben“ ist aus folgenden Gründen zu verzichten: In der Rheinpfalz vom 19.04.2013 ist unter der Überschrift „Pfahlbauten am Lohgraben“ zu lesen: Das Konzept des Herxheimer Architekten Adolf Knoll sieht vor, dass der Naturcharakter dieser Gegend nicht zerstört wird und die Häuser in die unberührte Landschaft eingebettet werden. Auch der hochwertige Baumbestand soll unangetastet bleiben. Nichts davon trifft zu : laut der ausgelegten Unterlagen (UB S.24,8,3) ist unter Beurteilung und Beschreibung des Eingriffes zu lesen : - Die vorhandenen Biotope werden durch die Überbauung vollständig beseitigt bzw. in angrenzenden Bereichen beeinträchtigt. Durch das Vorhaben geht der vorhandene Baumbestand größtenteils verloren. - Durch die Bebauung der Grünfläche wird das Landschaftsbild negativ beeinträchtigt. Außerdem findet eine massive Flächenversiegelung (8.2, Tabelle 2) statt. Das Grundstück wird regelrecht „zugepflastert“ mit Bauwerken (Häuser, Parkplätze, Stege usw.) Der Charakter des gesamten Gebietes wird zerstört. Von Westen bzw. von Osten gesehen wird die Bebauung auf den Betrachter fast wie ein zusammenhängendes Wohnobjekt wirken. Völlig überdimensioniert und vollkommen fehlplatziert in dieser Gegend. Die Begründung für eine ausnahmsweise Ausweisung von Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 (2) WHG (MBPLAN/Entwurf) trifft für Landau nicht zu. Im Wohnpark Ebenberg werden so viele vergleichbare neue Wohnungen entstehen dass für viele, viele Jahre ein ausreichendes Angebot an Wohnungen vorhanden sein wird. Die angeführte Gefahr einer Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft besteht nicht. Kennt das Planungsbüro nicht das neue Bauprojekt am Ebenberg? Übrigens kann und darf Arrondierung nicht bedeuten, dass bisher von einer Bebauung ausgesparte Flächen (z.B. stadt – und landschaftsprägende Flächen, Biotope u.a.) zugebaut werden. Denn nicht ohne Grund wurden diese Flächen bis heute als Freiflächen erhalten und sollten auch in Zukunft erhalten bleiben.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist festzuhalten, dass es bei der genannten Berichterstattung um den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ging sowie dass für die Zulässigkeit von Vorhaben einzig die Planunterlagen maßgeblich sind. Das Planungskonzept sieht eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung vor, gleichwohl werden durch die Maßnahme naturgemäß Eingriffe vorgenommen. Diese werden jedoch im Rahmen interner sowie externer Ausgleichsmaßnahmen vollständig und adäquat kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festgesetzt sowie in Begründung und Umweltbericht beschrieben. Der naturschutzfachliche Beitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Abteilung Landespflege und Umweltplanung des Umweltamtes erstellt. Bei Betrachtung der angeführten Tabelle ist zunächst festzustellen, dass 59,90% der Plangebietsfläche unversiegelt bleiben. Bei den entstehenden Gebäuden und Stegen findet des Weiteren keine klassische Vollversiegelung statt, da diese auf Stelzen errichtet werden und somit wesentliche Bodenfunktionen, wie insbesondere auch die Versickerungsfähigkeit, zu großen Teilen erhalten werden können. Die Baukörper sind zum einen von der Erschließungsstraße deutlich zurückgesetzt sowie auch in aufgelockerter Anordnung auf der Vorhabenfläche vorgesehen. Der optische Eindruck eines zusammenhängenden Wohnobjektes ist somit nicht gegeben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Eingrünung des Gebietes, insbesondere im Norden (Hauptblickrichtung von der Straße aus) und Westen, stattfindet. Zunächst ist klarzustellen, dass die aktuelle Rechtsverordnung das Plangebiet nicht als Überschwemmungsgebiet festsetzt. Die angesprochenen Ausführungen dokumentieren und beschreiben lediglich anhand dieses Kriterienkatalogs die Auseinandersetzung mit der Hochwasserthematik im Planungsbereich. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in Landau kann aktuell nicht prognostiziert werden, dass diese Problematik kurzfristig und endgültig „für viele Jahre“ durch aktuelle Projekte der Stadtentwicklung gelöst werden wird. Eine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft ist bei entsprechender Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen sowohl in Landau inkl. Vororten als auch in der Umgebung der Stadt potenziell gegeben. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Lage und Größe keine stadt- oder landschaftsprägende Fläche dar. Die Eingriffe in vorhandene Biotope werden adäquat und vollumfänglich ausgeglichen. Des Weiteren werden die künftigen Bauflächen im derzeitigen Bestand als nicht zugängliche private Gartenfläche genutzt. Das Plangebiet kann somit von Anwohnern oder Spaziergängern nicht für die wohnortnahe	-	Keine Änderung erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN C34	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
			oder landschaftsgebundene Erholung genutzt werden. Dagegen werden die Flächen im Bereich „externe Ausgleichsflächen Pockensatz“ für die wohnungsnaher Erholungsfunktion deutlich aufgewertet und sind zudem auch für Spaziergänger „offen“. Die externen Ausgleichsflächen „im Pockensatz“ stehen im Einklang mit den Darstellungen /Zielen des Flächennutzungsplans 2010, der hier eine extensiv genutzte Grünstruktur darstellt, die sowohl den urbanen Stadtraum in die angrenzende Landschaft einbindet, wie Funktionen des Biotopverbundes übernimmt.		
2	Paul Seither, Spitalmühlweg 2c, 76829 Landau	1) Auf dem Baugebiet C34 das im Überschwemmungsgebiet liegt soll erneut eine Fläche von über 600 qm aufgefüllt werden. Da bereits in den neuen Schrebergärten im gleichen Gebiet eine Fläche von über 3000 qm aufgefüllt wurden, ist die Hochwassergefahr noch gestiegen. 2) Bei der Baumaßnahme Bayrhofer wurden auf dem Nachbargrundstück Plan Nr. 2737/11 illegal ca. 50 cbm Erde aufgefüllt. Dadurch hat sich bei den Hochwasserereignissen von 1980 bis 1990 jedes Mal ein Rückstau von 50 bis 58 cm gebildet. Vor 1980 war bei Hochwasser dort kein Rückstau. 3) Beim Extremhochwasser am 21.12.1993 ist der illegal aufgeschüttete Damm nördlich der Schrebergärten auf einer Breite von 11m gebrochen. In der Zeit von ca. 2 Stunden ist das Wasser in dem Gebiet wo Baugebiet C34 liegt, 76 cm über Normalhochwasserstand gestiegen. Dadurch hatte ich einen Schaden von ca. 32000,- DM 4) Bei der Spitalmühle kommt es immer wieder zu Verstopfungen, insbesondere bei Hochwasser. Als Teil der Baugenehmigung (Spitalmühle) soll der Queichdurchlass unter dem dortigen Gebäude bis auf den Turbinenboden freigemacht werden. Es scheint bis jetzt noch nichts geschehen zu sein. Durch die oben genannten Ausführungen Ziffern 1-4 sind mein Haus und weitere Häuser extrem Hochwasser gefährdet. Ich beantrage die Baugenehmigung C34 zu verweigern bis die Hochwasserfrage geklärt ist. Zu einem Gespräch über die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung der Hochwassergefahr bin ich jederzeit bereit. Bitte teilen sie mir ihre Entscheidung bis zum 30.09.2014 mit.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Durch die im vorliegenden Konzept ausdrücklich auf Hochwasser angepasste aufgestellte Bauweise kann ein Verlust an Retentionsraum weitestgehend vermieden werden, sodass keine wesentlichen Auswirkungen der Planungen auf umliegende Grundstücke bei Hochwasserereignissen zu erwarten sind. Auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann durch die gewählte Bauweise in den überwiegenden Bereichen erhalten werden, sodass hierdurch ein Anstieg des Oberflächenabflusses minimiert werden kann. Die Planungen wurden mit der SGD Süd als obere Wasserbehörde abgestimmt, mit dem Ergebnis, dass vonseiten der oberen Wasserbehörde aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Vorbehalte gegenüber dem Vorhaben bestehen. Eine Verschärfung der Hochwassergefahr ist auf Grundlage der vorliegenden, auf die Hochwasserthematik angepassten, Planungen nicht zu besorgen. Neben der Umsetzung einer hochwasserangepassten, aufgestellten Bauweise im Plangebiet werden im Rahmen der Unterhaltungsarbeiten für Fließgewässer im Herbst 2014 durch die Stadt Landau das östlich des Plangebiets und direkt westlich des Brückendurchlasses gelegene Flurstück 2737/11 ausgemäht sowie Hindernisse im Gewässerbett beseitigt. Hiernach wird zudem entschieden, in welchem Umfang Abgrabungsarbeiten zur Vergrößerung des Gewässerquerschnitts und zur Herstellung eines ungehinderten Durchflusses auf dem in der Vergangenheit teilweise aufgefüllten Flurstück erforderlich werden. Durch diese Maßnahmen werden sowohl der Hochwasserabfluss an dieser Stelle verbessert, als auch zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Diese Vorgehensweise ist bereits mit der Oberen Wasserbehörde besprochen und abgestimmt worden und wird als geeignete und angemessene Maßnahme als Ausgleich für die teilweise vorgenommenen Aufschüttungen im Norden des Plangebiets gesehen.	-	Keine Änderung erforderlich.