
Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und
Godramsteiner Straße“**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1. BauGB

Synopse vom Juli 2017

zur

Vorentwurfsfassung vom Januar 2017

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
1		<p>Schreiben vom 25. April 2017</p> <p>Unser Mandant ist auch Eigentümer des hier relevanten Objekts in der Mühlhausenstraße 3, Landau, Flurstück Nr. 2972/1, welches ebenfalls im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans C 35 „Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ liegt. Eine Vollmacht liegt diesem Schreiben bei. Für eine rechtmäßige und vor allem gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abwägungsfreie Planung sollte mit der anstehenden Aufstellung des Bebauungsplans folgender Sachverhalt und folgende Interessenslage berücksichtigt werden. Auf die facettenreichen Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB sowie das Gebot der Rücksichtnahme auf schützenswerte Individualinteressen sei – vorbehaltlich weiterer (rechtlicher) Ausführungen - verwiesen.</p>	<p>Über einen allgemeinen Verweis auf die Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB sowie auf das Gebot der Rücksichtnahme auf schützenswerte Individualinteressen werden bisher keine konkreten Anregungen oder Änderungswünsche vorgetragen.</p>		
		<p>1.</p> <p>Mit der aktuellen Fassung des Entwurfs des aufzustellenden Bebauungsplans würde die erkennbare und angemessene Nutzbarkeit des Grundstücks unseres Mandanten erheblich und ohne hinreichend rechtfertigenden Grund beschränkt werden. Uns geht es zunächst um die im bisherigen Entwurf, Planungsstand Januar 2017, vorgesehene <u>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</u>.</p> <p>a.)</p> <p>Für das Objekt unseres Mandanten in der Mühlhausenstraße 3 sollen nach dem bisherigen Entwurf max. 2 Wohnungen zulässig sein (siehe Planzeichen WR3), wohingegen für das unmittelbar im Süden angrenzende Nachbargrundstück die Nutzung von 5 Wohneinheiten als zulässig festgesetzt werden soll. Die betreffende Festsetzung soll über das Planzeichen WR4 erfolgen. WR4 betrifft gemäß dem bisherigen Entwurf des Planungsbüros Piske, Stand Januar 2017, Grundstücke mit einer Größe von mindestens 1.000 m². Allein für sich genommen stehen die beabsichtigten Festsetzungen von</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, verfolgt der Bebauungsplan das wesentliche Ziel, die im Plangebiet bestehende städtebauliche Struktur eines locker bebauten, durchgrüntem Villenviertels mit großzügigen privaten Freiflächen und einer geringen Siedlungsdichte dauerhaft zu sichern. Eine Nachverdichtung ist in diesem Zusammenhang lediglich sehr behutsam, punktuell und in geringem Umfang möglich. Eine wesentliche Nachverdichtung durch flächendeckendes Bauen in zweiter Reihe, Ersatz der bestehenden Villen mit 1 – 2 Wohnungen durch Geschosswohnungsbau oder stärker verdichtetem Bauweisen wie Reihenhauszeilen würde zum Verlust des Gebietscharakters führen und ist deshalb städtebaulich nicht erwünscht. Eine Möglichkeit zur zusätzlichen Bebauung durch die Teilung von Baugrundstücken wird im Wesentlichen nur bei einigen großen bis sehr großen Eckgrundstücken zugelassen, bei</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p style="text-align: center;">WR3 und WR4</p> <p>in einem Widerspruch und sind damit ohne weitere Rechtfertigung bzw. Begründung abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig. Die Festsetzung WR3 bezieht sich nämlich auf Grundstücke mit einer Größe von mindestens 1.200 m². Nach dem bisherigen Entwurf sollen mithin bestimmte Grundstücke mit einer Größe von über 1.200 m² lediglich 2 Wohneinheiten haben dürfen, wohingegen über die Festsetzung im bisherigen Entwurf WR4 kleinere Grundstücke mit einer Größe ab 1.000 m² bereits mehr als doppelt so viel, nämlich 5 Wohneinheiten haben können. Diese Unterscheidung lässt sich nicht allein mit dem baulichen Bestand bzw. der aktuellen Nutzung der Grundstücke rechtfertigen.</p> <p>b.)</p> <p>Unser Mandant verkennt nicht die städtebaulichen Ziele, welche mit dem Bebauungsplan verfolgt und gesichert werden sollen. Die Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur und Bebauungstypologie ist ebenso zu begrüßen wie die ausdrücklich als Planungsziel genannte Gewährleistung einer geordneten Nachverdichtung (siehe Bekanntmachung über die Planungsziele vom 27.03.2017 sowie den bisherigen Vorentwurf). Aber gerade im Interesse der Erreichung dieser städtebaulichen Ziele sollte eine Überarbeitung der Festsetzungen durch die bisherigen Planzeichen WR3 und WR4 erfolgen. Nach Ziff. 8.1.1 des Vorentwurfs soll eine zu hohe bauliche Dichte durch eine ungesteuerte Nachverdichtung vermieden werden. Das Planzeichen WR4 mit der Festsetzung von 5 Wohnungen soll ausweislich der Angaben unter Ziff. 8.1.3 (Seite 32 des Vorentwurfs) dem Bestandsschutz des vorhandenen Mehrfamilienhauses Rechnung tragen. Allerdings wird mit dem Vorentwurf selbst angegeben, dass es bei der - ebenfalls als Planungsziel bezeichneten Nachverdichtung – <i>„zu einer mäßigen Zunahme der baulichen Dichte und der Gebäudegrößen kommen kann, indem die jeweils größten Gebäude im prägenden Umfeld als Maßstab für das</i></p>	<p>denen sich auch das zweite Gebäude in die zur Erschließungsstraße orientierte Baureihe einfügen wird.</p> <p>Der Gebäudetyp des Mehrfamilienhauses bzw. Geschosswohnungsbaus ist – bis auf die in jüngster Zeit auf der Basis des § 34 BauGB genehmigten Neubauvorhaben - im Plangebiet bisher nicht in relevantem Umfang vorhanden und fügt sich auch nicht in die bisherige, zu erhaltende Baustruktur eines großzügigen Villenviertels ein. Die Neubauvorhaben Im Löhl 5 und 5a und Hans-Mayer-Weg 5b – 5b werden in diesem Zusammenhang als Beginn einer städtebaulichen Fehlentwicklung - weg vom Villenviertel hin zum Geschosswohnungsbau - gewertet, die ausdrücklich nicht als Vorbild für die weitere Gebietsentwicklung dienen sollen. Gerade diese Anwesen können daher sinnvollerweise nicht als Maßstab für die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und maximale Zahl der Wohnungen im übrigen Plangebiet herangezogen werden.</p> <p>Dessen ungeachtet werden die bereits bestehenden oder genehmigten Mehrfamilienhäuser im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich im aktuellen Zustand gesichert. Bei Festsetzung einer geringeren Zahl der Wohnungen würden die genehmigten Gebäude zwar Bestandsschutz genießen, im Fall eines Verlusts wäre die Wiedererrichtung im bisherigen Zustand jedoch nicht möglich. Da die betreffenden Gebäude genehmigt und zulässigerweise errichtet wurden, erscheint dies in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander nicht angemessen. Auf die Festsetzung einer den genehmigten Bestand unterschreitenden Zahl der Wohnungen wird für die bestehenden Mehrfami-</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><i>Einfügen herangezogen werden“ (Seite 29, 3. Absatz von oben). Diesem eigenen Planungsziel wird aber mit der - im Vergleich zu WR4 übergebürlichen - Beschränkung der Nutzung des größeren Grundstücks unseres Mandanten im Bereich der bisherigen Festsetzung WR3 nicht Rechnung getragen.</i></p>	<p>lienhäuser daher verzichtet.</p>		
		<p>2.</p> <p>Unser Mandant hatte früher als Miteigentümer das südlich gelegene Grundstück, auf welchem das große Mehrfamilienhaus (WR4) steht, veräußert. Seitens der Verwaltung war über § 34 BauGB dann das nunmehr errichtete 10-Familienhaus (zwei Stadtvillen a 5 Wohneinheiten) genehmigt worden. Dieses Objekt wurde im Jahre 2014 gebaut. Auf jenem Grundstück, für welches die Festsetzung WR4 gelten soll, befinden sich zwei Stadtvillen mit je 5 Wohneinheiten jeweils auf einer Grundfläche von ca. 1.025 qm. Damit ist diese aktuelle Grundstücksausnutzung gegenüber der Nutzung des Grundstücks unseres Mandanten, welches ca. 1.696 m² aufweist, deutlich intensiver.</p> <p>Unter der bisherigen Geltung des § 34 BauGB wäre ein Vorhaben zur Erhöhung der Anzahl der Wohnnutzungen auf dem Grundstück unseres Mandanten grundsätzlich zulässig, weil die Anzahl der Wohnungen nicht die Art der baulichen Nutzung prägt (vgl. OVG Niedersachsen IBR 2014, 575 zur Nutzungsintensität und der Art eines faktischen Baugebiets).</p> <p>a.)</p> <p>Dieses Recht soll ihm nun ohne hinreichend nachvollziehbare Begründung genommen werden. Eine hinreichende Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ergibt der bisherige Entwurf nicht, sodass insoweit bereits von einem Abwägungsdefizit ausgegangen werden müsste. Unter Berücksichtigung der nachvollziehbaren Interessen unseres Mandanten lässt sich die bisherige Beschränkung der Nutzung (durch die Festsetzung WR 3 in Kombination mit der (östlichen) Baugrenze -</p>	<p>Es wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich aus dem Planungsziel, das Plangebiet in seiner heutigen städtebaulichen Form und Funktion als locker bebaut und durchgrüntes Villenviertel zu erhalten und die bestehende städtebauliche Struktur gegen eine erhebliche und ungeordnete Nachverdichtung zu schützen. Ein weiterer begrenzender Faktor stellt in diesem Zusammenhang die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung dar, insbesondere, da die Stellplätze zum Schutz der rückwärtigen Gartenzone nur innerhalb, seitlich neben und vor der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden dürfen. Mit steigender Zahl der Wohnungen ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze innerhalb dieser Fläche nicht mehr möglich.</p> <p>Das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück südlich des Einwenders kann dabei – wie oben ebenfalls bereits beschrieben – nicht als Maßstab für die weitere Entwicklung herangezogen werden, da es seitens der Stadt Landau als Beginn einer städtebaulichen Fehlentwicklung bewertet wird, die das Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auslöst.</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>hierzu sogleich) nicht rechtfertigen, sodass im Ergebnis auch eine Abwägungsfehleinschätzung vorliegen würde.</p> <p>b.)</p> <p>Unser Mandant beabsichtigt indes nicht etwa die Errichtung eines weiteren 10-Familien-Hauses. Gleichwohl ist von unserem Mandanten als zukünftige Grundstücksnutzung ein Abriss sowie die Errichtung zweier Stadtvillen mit ggf. jeweils bis zu 3 Wohnungen beabsichtigt.</p> <p>Im Hinblick auf die prägende Wirkung des südlich angrenzenden Mehrfamilienhauses halten wir die Beschränkung der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück unseres Mandanten in der Mühlhausenstraße 3 für eine vermeidbare und übermäßige Beschränkung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Unser Mandant wird in den kommenden Tagen einen persönlichen Termin zur Vorgesprache zusammen mit einem Architekten durchführen. Dabei soll die beabsichtigte zukünftige Nutzung des Grundstücks konkret anhand eines Plans dargestellt werden.</p> <p>c.)</p> <p>Nochmal zur Klarstellung: Es geht nicht um die maximale Ausnutzung durch Grundstücksteilung und Schaffung vieler Wohneinheiten. Das bisherige Objekt in der Mühlhausenstraße 3 soll zukünftig ggf. von den Kindern unseres Mandanten genutzt werden. Eine dauerhafte Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit auf max. 2 Wohneinheiten ist aber schon wegen der Grundstücksgröße unangemessen. Eine solche Beschränkung würde auch evident nicht dem Verhältnis zu der in der Umgebung vorhandenen flächenmäßigen Grundstücksausnutzung entsprechen. Die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks unseres Mandanten im Verhältnis zu der Größe des Grundstückes findet keine Berücksichtigung in dem Entwurf.</p>	<p>Die zulässige Nutzung des Grundstücks mit zwei Wohnungen je Wohngebäude zuzüglich einer ausnahmsweise zulässigen dritten Wohnung, unter der Bedingung, dass die kleinste Wohnung eine Grundfläche von max. 1/4 der Summe der Grundflächen der beiden anderen Wohnungen nicht überschreitet, geht bereits über den heutigen Bestand auf dem Grundstück deutlich hinaus und erscheint in der Abwägung der Belange angemessen. Aufgrund des großzügig bemessenen Baufensters mit einer Tiefe von 30 m und einer Breite von etwas über 30 m besteht darüber hinaus auf dem Grundstück des Einwenders durchaus die Möglichkeit das bestehende Wohngebäude durch zwei Stadthäuser zu ersetzen. Das Vorhaben des Einwenders, das bestehende Wohnhaus durch zwei Stadthäuser mit maximal drei Wohnungen zu ersetzen ist damit grundsätzlich genehmigungsfähig, sofern sich die geplanten Gebäude in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in den Maßstab der Umgebung einfügen und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.</p> <p>Lediglich eine weitere Teilung des Grundstücks ist nicht zulässig.</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>3.</p> <p>Die zukünftige Nutzungsmöglichkeit wird vielmehr schon durch die Festsetzung der Baugrenze erheblich beschränkt. Die Beschränkung der Zahl der Wohnnutzung auf maximal 2 Einheiten führt jedenfalls zusammen mit dem im Entwurf zusätzlich vorgesehenen engen Verlauf der Baugrenze zwischen dem südlich gelegenen Grundstück und dem Grundstück unseres Mandanten in der Mühlhausenstraße 3 zu einer übermäßigen und vermeidbaren Beschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks unseres Mandanten.</p> <p>Nach der Rechtsprechung bedarf die nachträgliche Überplanung einer Bestandsbebauung durch Umzeichnung mit einer Baugrenze einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung (OVG Berlin-Brandenburg, 11.10.2007, OVG 2 A 7.06). Das gilt im vorliegenden Fall umso mehr wegen der bereits erheblich beschränkenden Festsetzung betreffs der Wohnnutzung (bisherige Fassung WR 3). Weshalb ein Neubau an der östlichen Seite des Gebäudes zwingend dem alten Bestand entsprechen muss ist nicht ersichtlich und wird auch nicht begründet. Im Gegenteil ist nicht nachvollziehbar und evident nicht hinreichend ausgewogen, dass sich die östlich verlaufende Baugrenze an dem südlichen Grundstück nicht exakt an dem großen Mehrfamilienhaus orientiert, sondern diesem sogar noch weiteren Spielraum nach Osten gibt, wohingegen dann auf dem Grundstück unseres Mandanten der Verlauf der Baugrenze erheblich nach Westen eingerückt ist (L-Form) und exakt die Bestandssituation umzeichnet.</p> <p>Wir regen daher an, die Baugrenze in einem geänderten Entwurf nicht mehr im 90°-Winkel parallel zu der östlichen Grenze des Objekts unseres Mandanten festzulegen. Um die zukünftige Nutzung unseres Mandanten auch im Hinblick auf die beschränkende Wirkung der beabsichtigten Baugrenze angemessen zu berücksichtigen, könnte die Baugrenze etwa parallel zu der Grundstücksgrenze, mithin nicht in einem 90°-Winkel, sondern weiter östlich eingerückt mit einem größeren</p>	<p>Im verwiesenen Urteilsfall des OVG Berlin – Brandenburg konnte seitens des Plangebers keine städtebauliche Zielsetzung oder Begründung für die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes durch Festsetzung einer entsprechend abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche dargelegt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Bestandssicherung und die Vermeidung einer erheblichen Nachverdichtung Instrument zum Erreichen eines wesentlichen Planziels, nämlich der Erhaltung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Dabei ist sowohl das Planziel - die Sicherung des Villenviertels in seiner Funktion als durchgrünte, gehobene Wohnlage innerhalb der Stadt - als auch die angewandten Mittel – die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Wohnungen in Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße - zulässig und angemessen. Gleichzeitig soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die überbaubare Grundstücksfläche – anders als im verwiesenen Urteilsfall – auf dem Grundstück des Einwenders nicht annähernd „grundriss-scharf“ abgegrenzt ist, sondern durchaus den Spielraum für eine Erweiterung des Gebäudes bietet.</p> <p>Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich im Plangebiet – wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt - im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand, wobei jedes vorhandene Hauptgebäude – soweit städtebaulich vertretbar – einen gewissen Spielraum für künftige Erweiterungen erhalten soll. Die überbaubaren Grund-</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Winkel (ausgehend von dem Bestand auf dem südlichen Grundstück) verlaufen.</p> <p>Auch hierzu ist beabsichtigt, in einer persönlichen Vorsprache anhand einer Planskizze den Sachverhalt genauer zu erörtern. In dem persönlichen Gespräch kann dann eine angemessene Änderung der Baugrenze sowie eine Anhebung der Zahl der Wohnungen für das Planzeichen WR3 bzw. das Grundstück unseres Mandanten genauer erörtert werden.</p>	<p>stückflächen werden dabei soweit möglich zu durchgängigen Bändern zusammengefasst und entsprechend der bestehenden Baustruktur an der jeweiligen Erschließungsstraße orientiert.</p> <p>Die für das Grundstück des Einwenders festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bautiefe von 30 m über die gesamte Grundstücksbreite reicht dementsprechend deutlich über das Bestandsgebäude hinaus und bietet damit ausreichend Möglichkeiten für eine Veränderung oder Ergänzung des Bestandsgebäudes bzw. ausreichend Spielraum für eine angemessene Ersatzbebauung.</p> <p>Die genannte L –Form der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich durch die Ausprägung des südlich angrenzenden Grundstücks als Eckgrundstück der Straßenecke Im Löhl / Mühlhausenstraße, wobei sich Stadthäuser an der südlich angrenzenden Straße Im Löhl orientieren während sich das Gebäude des Einwenders an der Mühlhausenstraße orientiert.</p> <p>Der seitens des Einwenders gewünschte Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche in die rückwärtigen Gartenflächen widerspricht dem Ziel des Bebauungsplan, die lockere, durchgrünte Villenbebauung und insbesondere die zusammenhängenden parkartigen Gartenbereiche zu erhalten.</p>		
		<p>3.</p> <p>Mit der maßvollen Anhebung der maximalen Anzahl der Wohnnutzung in der beabsichtigten Festsetzung für das vorbezeichnete Grundstück (bisweilen „WR3“) würde keine Gefahr einer zu hohen Verdichtung einhergehen. Im Gegenteil würde mit der Anhebung dem tatsächlichen Baubestand so-</p>	<p>Das Anwesen Mühlhausenstraße 3 ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut.</p> <p>Durch die zulässige Bebauung mit zwei Wohnungen je Wohngebäude zuzüglich einer kleineren Einliegerwohnung ist im Rahmen des Bebau-</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

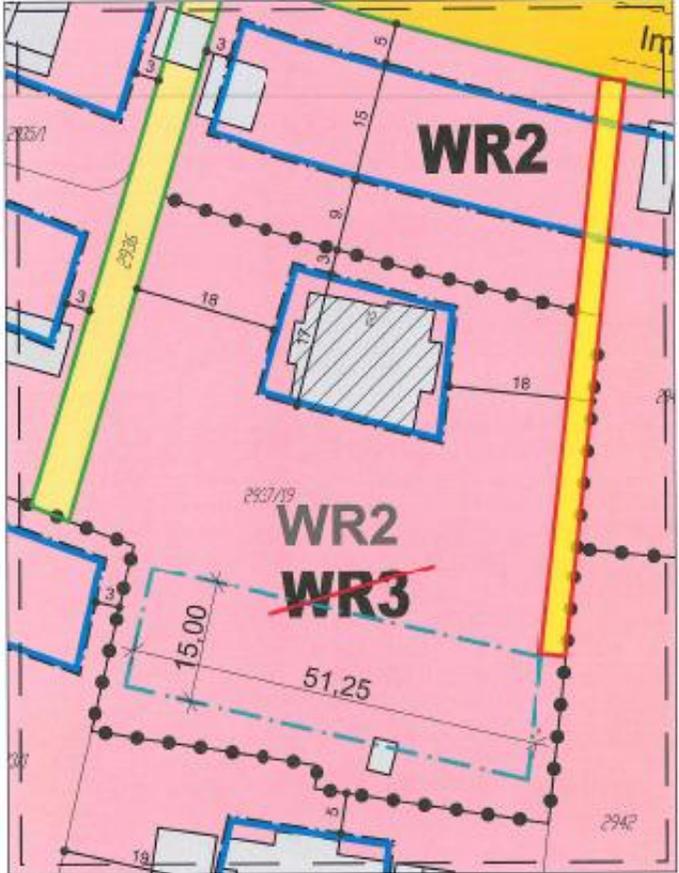
LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>wie der unmittelbar angrenzenden Grundstücke mit deren nachvollziehbaren Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Begrenzung der zukünftigen Nutzung eines 1.700 m² großen Grundstücks - wie hier das betreffende in der Mühlhausenstraße 3 - mit einem 1- oder 2-Familienhaus wird durch die bisherige Entwurfsplanung nicht gerechtfertigt und ist auch nicht mehr zeitgemäß. Mit einer leichten Veränderung der Baugrenze in östlicher Richtung parallel zum Grundstücksverlauf sowie einer Anhebung der Beschränkung der Zahl der Wohnungen wird dem Planungsziel einer geordneten Nachverdichtung Rechnung getragen und kann das berechnete Interesse unseres Mandanten angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Unser Mandant wird persönlich, wie bereits erwähnt, einen Termin zur Vorsprache ausmachen.</p>	<p>ungsplans gegenüber dem Bestand bereits eine deutliche Nachverdichtung zulässig. Eine weitergehende Erhöhung der Zahl der Wohnungen ist mit den oben sowie in der Begründung des Bebauungsplans bereits ausführlich erläuterten Zielen der Planung nicht verträglich.</p>		
2		<p>Schreiben eingegangen am 21.04.2017</p> <p>Ich habe den Wunsch, dass das Baufenster [Ergänzung der Verwaltung: auf dem Anwesen Eichbornstraße 27] in nördlicher Richtung vergrößert wird.</p>	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche weist auf dem Grundstück Eichbornstraße 27 eine Tiefe von 30 m auf und erstreckt sich über die gesamte Breite des Grundstücks. Damit wird nicht nur das bestehende Gebäude planungsrechtlich gesichert, es besteht auch ein ausreichender Spielraum zur Erweiterung des Gebäudes. Eine weitere Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint nur zweckmäßig, wenn ein weiteres Hauptgebäude in zweiter Reihe verwirklicht werden soll.</p> <p>Eine Nachverdichtung durch ergänzendes Bauen in zweiter Reihe steht jedoch dem Planungsziel entgegen, das Plangebiet in seiner Eigenart als durchgrüntes, locker bebautes Villenviertel dauerhaft zu erhalten und gegenüber einer zu starken Nachverdichtung zu sichern.</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
3		<p>Schreiben vom 25.04.2017</p> <p>Ich bin der Eigentümer des Grundstückes 9191/2, Im Löhl 18 b + c und hätte dazu folgende Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist im Zuge des geplanten Bebauungsplans eine zukünftige Bebauung südlich unseres vorhandenen Gebäudes, also auf dem Gartengrundstück, evtl. auch bei einer Teilung des Grundstückes möglich? 2. Wäre ggf. eine Errichtung eines Carports bzw. Gartenhaus auf dem Gartengrundstück möglich? 3. Kann mein Nachbar mit den Flur Nummern 292811 und 2928/2 eine ergänzende Bebauung vornehmen? 4. Sie schreiben, dass die Straße Im Löhl auf Höhe unseres Grundstückes ausgebaut werden soll. Gibt es hier eine konkrete Zeitplanung? 	<p>Es werden keine konkreten Anregungen, Bedenken oder Änderungswünsche vorgetragen</p> <p>Die Fragen des Eigentümers wurden seitens der Verwaltung per Mail vom 26.04.2017 wie folgt beantwortet:</p> <p><i>Der Bebauungsplan befindet sich allerdings ganz am Anfang des Aufstellungsverfahrens, sodass sich sicher noch Änderungen ergeben, bevor er rechtskräftig wird. Meine Antworten beziehen sich also auf den Vorentwurf des Bebauungsplans, der bis gestern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt hatte.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Momentan ist kein Baufenster für eine weitere Bebauung des Grundstückes im rückwärtigen Bereich vorgesehen.</i> 2. <i>Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen möglich. D.h. im rückwärtigen Bereich wäre ein Carport nach momentanen Planungsstand nicht zulässig. Ein Gartenhaus wäre grundsätzlich denkbar.</i> 3. <i>Für Ihren Nachbarn ist momentan auch kein weiteres Baufenster vorgesehen.</i> 4. <i>Die Frage betrifft eine andere Abteilung sodass ich hierzu keine genaue Aussage treffen kann; es ist aber so, dass zunächst der Bebauungsplan rechtskräftig sein soll. Die Zeitschiene des Bebauungsplans sieht vor, dass dieser im Frühjahr 2018 als Satzung beschlossen wird. Immer vorausgesetzt, es kommen keine unvorhergesehenen Komplikationen auf, die das Verfahren verzögern.</i> 	+	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.

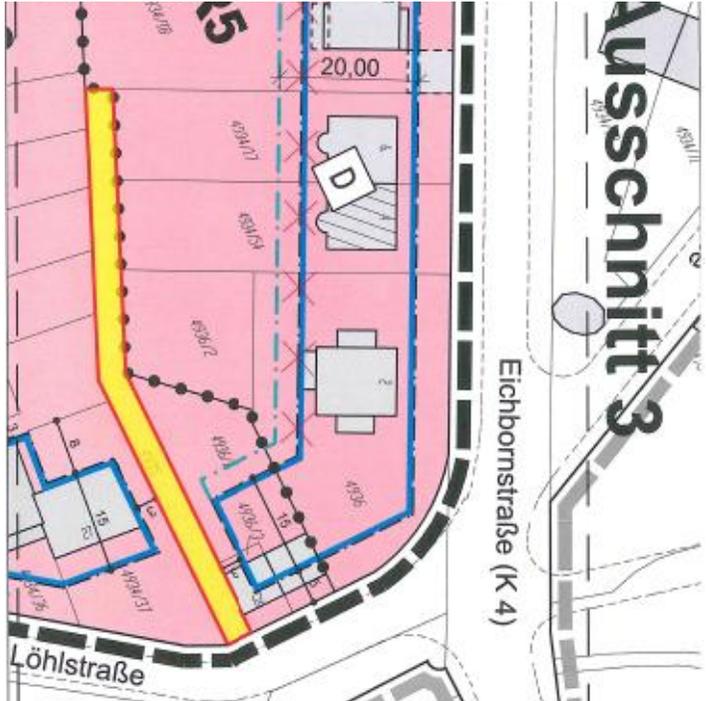
LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p><i>Nachdem wir gestern die frühzeitige Beteiligung abgeschlossen haben, werden die eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Abwägung abgewogen, der Bebauungsplan überarbeitet und den Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Danach liegt er noch einmal für 4 Wochen öffentlich aus, sodass Sie hier nochmals die Möglichkeit haben, den Bebauungsplan einzusehen und dazu Stellungnahmen abzugeben.“</i></p>		
4		<p>Schreiben vom 25.04.2017</p> <p>Punkt 1, Änderung in WR2 anstatt WR3, Erweiterung + Ergänzung Baufelder/Zusätzliche Privatstraßen im Bereich Im Löhl 20-22:</p> <p>Anliegen:</p> <p>a) Änderung von WR3 zu WR2, sodass Grundstücke mit Mindestgröße 700 m² möglich sind.</p> <p>b) Vergrößerung der Baufelder durch Verschieben der hinteren Baugrenze</p> <p>c) Zusätzliche Baufelder im südlichen Bereich der Grundstücke Im Löhl 16/18 sowie Nr. 20122</p> <p>Vorsehen zweier Privatstraßen zur Erschließung der rückwertigen Grundstücke als Stichstraße von der Straße „Im Löhl“ ausgehend.</p> <p>Begründung:</p> <p>Alle übrigen Grundstücke im vorderen Verlauf der Straße „Im Löhl“ sind ebenfalls dem Bereich WR2 zugeordnet, eine Fortführung bei den Grundstücken Im Löhl 20/22 wäre hier folgerichtig.</p> <p>d) Baufelder in zweiter und dritter Reihe mit einer Erschließung über private Stichstraßen sind bei den Grundstücken Im Löhl 14-18 bereits vorgesehen; Dadurch, dass</p>	<p>Ein wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Struktur des Plangebiets in seiner heutigen Form als durchgrüntes und locker bebautes Villenviertel zu erhalten und gegenüber einer zu starken Nachverdichtung zu schützen. Tendenzen zu einer städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung zeigen sich bisher in der Bebauung in zweiter und teilweise dritter Reihe im Bereich südlich der Straße Im Löhl. Gerade die Bebauung in zweiter Reihe, durch die den straßenseitigen Gebäuden nur ein für das Plangebiet untypischer minimaler rückwärtiger Gartenbereich verbleibt, sind nach Ansicht der Stadt Landau nicht geeignet, um als beispielgebende Vorlage für die Weiterentwicklung des Plangebiets herangezogen zu werden. Eine Ausweitung der bereits bestehenden Bebauung in zweiter oder gar dritter Reihe wird daher grundsätzlich abgelehnt. Lediglich für die bereits durch eine private Fläche erschlossenen Flurstücke 2935/2 und 2933/1 sowie für die über bestehende Brücken von der Straße Am Lohgraben aus bereits erschlossene Flächen wird eine eng begrenzte zusätzlich Bebauung zugelassen.</p>	-	Die Stadt Landau hält an der Planung fest.

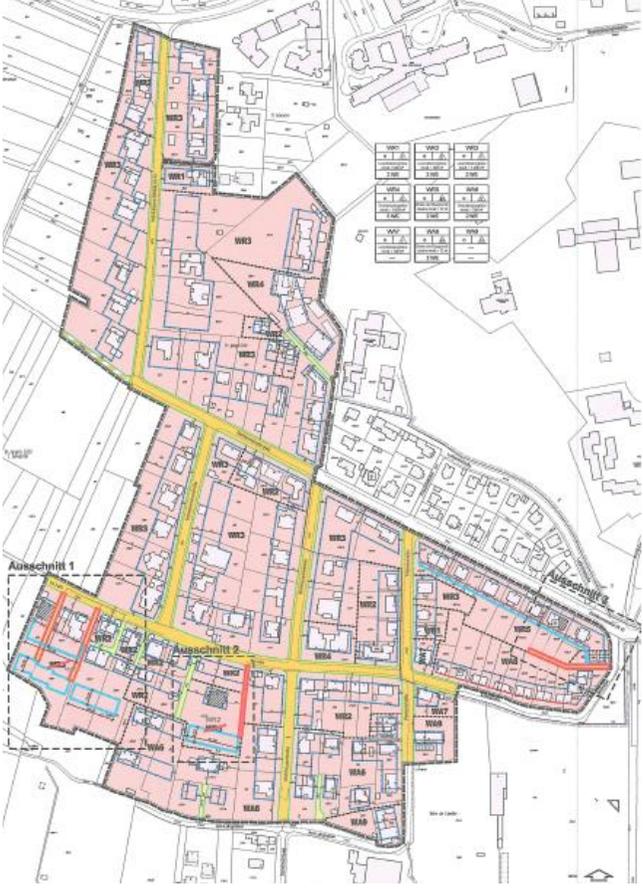
LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>die Grundstücke Im Löhl 16c, 18b/18c sowie 20-22 im Süden nicht bis an den Lohgraben hinunterreichen, wäre hier selbst bei rückwertigen Baufeldern noch ein ausreichender „grüner Puffer“ zum Lohgraben hin gegeben.</p>  <p>Ein besonders tiefes Baufenster für die beiden Grundstücke Im Löhl 20/22 ist ebenfalls begründbar, denn es wäre nicht tiefer, als beispielsweise das Baufenster in der Hans-Boner-Str. 4.</p>			

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Punkt 2, Ergänzung Baufelder/Zusätzliche Privatstraße im Bereich Im Löhl 12:</p> <p>Anliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Änderung von WR3 zu WR2 für den rückwertigen Teil des Grundstücks Im Löhl 12, sodass auch hier Grundstück mit Mindestgröße 700 m² möglich wären. b) Zusätzliches Baufeld im südlichen Bereich des Grundstücks Im Löhl 12 c) Vorsehen einer Privatstraße zur Erschließung möglicher rückwertiger Grundstücke als Stichstraße von der Straße „Im Löhl“ ausgehend. 	<p>Es wird auf oben stehende Ausführungen verwiesen. Die gewünschte zusätzliche, durch eine Privatstraße erschlossene Bebauung in dritter Reihe entspricht nicht den Zielen des Bebauungsplans. Für das Flurstück 2937/19 wird durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bereits eine Bebauung in zwei Baureihen zugelassen. Eine weitere Baureihe zwischen dem Bestandsgebäude Im Löhl 12 und am Lohgraben 7a erscheint mit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung der lockeren villenartigen Bebauung nicht vereinbar.</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der Planung fest.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Begründung:</p> <p>Bei den benachbarten Grundstücken Im Löhl 14 und 16b gilt für die rückwertigen Grundstücke ebenfalls WR2, so, wie es in der gesamten Straße auch für die vorderen Grundstücke an</p>  <p>der Straße Im Löhl üblich ist.</p> <p>Baufelder in zweiter und dritter Reihe mit einer Erschließung</p>			

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>über private Stichstraßen sind bei den Grundstücken Im Löhl 14-18 ebenfalls vorgesehen, es spricht nichts dagegen, dies hier ebenso einzurichten.</p> <p>Punkt 3, Ausweisung Privatstraße und Erweiterung Bau- feld im Bereich Eichbornstr. 2-20:</p> <p>Anliegen:</p> <p>a) Vergrößerung der Baufelder nach Süden hin, durch Verschieben der hinteren Baugrenze um 3,00 m</p> <p>b) Widmung des bestehenden Weges Flurstück 4935 als private Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwertigen Grundstücksbereiche als Stichstraße von der Straße „Löhlstraße“ ausgehend.</p> <p>c) Weitere Ausführungen im anliegenden Schreiben [REDACTED]</p> <p>Begründung:</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich Löhlstraße 29 bis Eichbornstraße 20 wie gewünscht um 3 m ausgedehnt wird. Die Fläche ist bereits vollständig bebaut, so dass städtebauliche Fehlentwicklungen sind hierdurch nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Ausweisung des Flurstücks 4935 als allgemeines Wohngebiet steht einer Nutzung der Fläche als private Zufahrt zu den rückwärtigen Gartenflächen nicht entgegen. Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe ist für die Fläche zwischen Eichbornstraße und Löhlstraße nicht vorgesehen, so dass kein städtebaulicher Grund für eine planungsrechtliche Sicherung der rückwärtigen Erschließung der an das Flurstück 4935 grenzenden Grundstücke erkennbar ist.</p>		<p>Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich Löhlstraße 21 bis Eichbornstraße 20 wird um 3 m nach Süden bzw. Westen ausgedehnt. Im Übrigen hält die Stadt Landau an der bestehenden Planung fest.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Die größere Tiefe der Baufelder soll lediglich an die Grundstücke im oberen Bereich der Eichbornstraße angepasst werden, wo diese bei den Grundstücken Eichbornstr. 22-30 bereits eine Tiefe von 20 m aufweist; trotz der Tatsache, dass auch hier mehrere Grundstücke nicht tiefer als ca. 15 m bebaut sind. Mehrere Privatwege zur Erschließung hinterer Grundstücksbereiche sind bereits an den Straßen „Im Löhl“ und „Am Lohgraben“ vorhanden. Der hier befindliche Weg sollte ihnen gleichgestellt werden.</p> 			

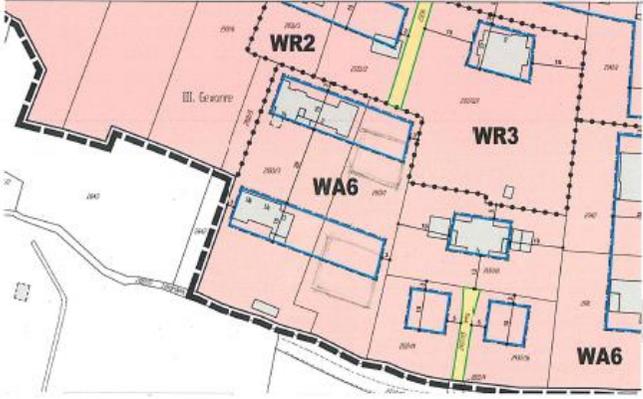
LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
					
5		<p>Schreiben vom 23.04.2017</p> <p>Den Vorentwurf des Bebauungsplanes haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen. Die darin vorgesehenen Festlegungen begrüßen wir weitgehend. Dennoch ergeben sich aus unserer Sicht die folgenden Anmerkungen, die wir Sie bitten bei den weiteren Überlegungen zu berücksichtigen:</p> <p>1. Nach Ziffer A.4 der Festsetzungen müssen nach Rechts-</p>	<p>Durch die Festsetzung, dass Garagen und überdachte Stellplätze um mindestens 5 m hinter die Straße zurückgesetzt werden müssen, soll einerseits sichergestellt werden, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>kraft des Bebauungsplans errichtete Garagen und überdachte Stellplätze mindestens 5,00 m von der Straße zurückgesetzt werden, von der sie erschlossen werden. Dies trifft im Bestand für die bestehenden Garagen überwiegend nicht zu, auch soweit Garagen in den letzten Jahren errichtet wurden. Es ist uns nicht ersichtlich, warum Grundstücke, bei denen die Garagensituation noch nicht modernisiert wurden, insoweit benachteiligt werden sollen.</p> <p>Entsprechendes gilt für die Festlegung unter A. 4.2, welche eine hintere Baugrenze für die Garagen festschreibt. Insoweit würde durch die Festsetzung des Bebauungsplans die rückwärtige Erschließung der Grundstücke 4934/18, 4934/17, 4934/54, 4936/2, 4936/1 und 4936/3 beeinträchtigt, ohne dass uns dafür ein sachlicher Grund ersichtlich ist.</p>	<p>und zum anderen wird die beengende, das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung vermieden, die direkt an die Straßenkante angebaute Garagen und Carports regelmäßig auslösen. Bestehende Garagen und Carports, die dieser Regelung widersprechen, genießen lediglich Bestandsschutz.</p> <p>Durch den Ausschluss von Garagen und Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter dem Baufenster sollen die rückwärtigen Gartenbereiche in ihrer Funktion zusammenhängende, der Wohnnutzung zugeordnete Garten- und Freibereiche gesichert werden. Eine Nutzung der rückwärtigen Gartenbereiche zur Unterbringung von Garagen und Stellplätzen bzw. die gewünschte Nutzung des Flurstücks 4935 als regelmäßig genutzte Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen in der zusammenhängenden Gartenzone im Blockinnenbereich zwischen Eichbornstraße und Löhlstraße ist mit dem Erhalt der Wohnruhe nicht vereinbar.</p>		
		<p>2. Das Grundstück 4935 steht im Miteigentum der Grundstückseigentümer 4934/18, 4934/17, 4934/54 4936/1 - 3. Es dient der rückwärtigen Erschließung dieser Grundstücke. Im Bebauungsplan sollte dieser Zweck festgeschrieben werden.</p>	<p>Es wird auf die Darstellung zu Punkt 3 der voranstehenden Stellungnahme sowie obige Darlegung verwiesen.</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.</p>
		<p>3. Die hintere Baugrenze der Grundstücke an der Eichbornstraße sollte ca. 1 m weiter in südlicher Richtung ausgedehnt werden, um eine sachgerechte Gleichbehandlung mit dem Bestand des Grundstücks 4934/21 zu erreichen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die rückwärtige Baugrenze im Bereich Löhlstraße 29 bis Eichbornstraße 20 nach hinten verschoben wird. Auf Grundlage einer ähnlichen Stellungnahme wird die überbaubare Grundstücksfläche dabei um 3 m ausgedehnt.</p>	+	<p>Im Bereich Löhlstraße 29 bis Eichbornstraße 20 wird die überbaubare Grundstücksfläche um 3 m nach Süden bzw. Westen ausgedehnt.</p>
		<p>4. Die Gebäude 4934/17 und 4934/54 sind als denkmalge-</p>	<p>Das Doppelwohnhaus Eichbornstraße 4 / 6 ist in</p>	+	<p>Eine Abwä-</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>schützt gekennzeichnet. Die Rechtsgrundlage hierfür ist uns nicht ersichtlich.</p> <p>5. Es erschließt sich nicht, warum die Grundstücke zwischen Eichbornstraße, Luitpoldstraße und Hans-Mayer-Weg nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden.</p>	<p>dem gemäß § 10 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz, geführten „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz“ als <i>Doppelwohnhaus; Walmdachbau, expressionistische Motive 1920er Jahre</i>, verzeichnet.</p> <p>Rechtliche Grundlage der Darstellung als Baudenkmale sind die §§ 3 ff DSchG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB.</p> <p>Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich zumindest teilweise aus dem Umgriff der nicht mehr anwendbaren Bebauungspläne „C 6 Bebauungsplan zwischen Lohgraben und Eichbornstraße“, „Änderungs- und Erweiterungsplan C 6a zum Teilbebauungsplan C 6“ und „Neufassung I des Bebauungsplans C 6a“ und umfasst darüber hinaus die angrenzenden Flächen, für die sich städtebaulich problematische Nachverdichtungstendenzen bereits abzeichnen oder zu erwarten sind.</p> <p>Für die nördlich gelegene Fläche zwischen Hans-Mayer-Weg, Luitpoldstraße und Eichbornstraße zeichnen sich bisher noch keine als städtebaulich problematisch bewerteten Entwicklungen ab. Darüber hinaus befindet sich die Fläche im Geltungsbereich der Innenstadtsatzung, so dass eine städtebauliche Fehlentwicklung hier zumindest unwahrscheinlicher erscheint.</p>	<p>+/-</p> <p>+</p>	<p>gungentscheidung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Abwägungentscheidung ist nicht erforderlich.</p>
6		<p>Schreiben vom 19.04.2017</p> <p>1. Für das Grundstück Flurstück 3053 [Hans- Boner-Straße 10] wird ein zweites Baufenster im östlichen Teil des Grundstücks vorgeschlagen.</p> <p>2. Begründung:</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, verfolgt der Bebauungsplan das wesentliche Ziel die im Plangebiet bestehende städtebauliche Struktur eines locker bebauten,</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>a) Das zweite östliche Baufenster grenzt direkt an ein bebau-tes Grundstück (Flurstück 3056/4), das nach dem B-Plan „Am Kaffenberg“ mit einem Einfamilienhaus bebaut wer-den darf. Vor Erstellung eines rechtsgültigen B-Plans wä-re das Baufenster nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.</p> <p>Die verwaltungsseitige Begründung, zukünftig nur Bau-vorhaben zuzulassen, die bis zu einer Bautiefe von ca. 20 m reichen, spricht nicht dagegen. Denn die Erschlie-ßung des östlichen Baufensters ist durch eine private Zu-fahrtsmöglichkeit (Flurstück 3056/5) gesichert. Soweit möglich wurden entsprechende Versorgungsleitungen be-reits verlegt.</p> <p>b) Aufgrund der Grundstücksgröße würden sich beide Bau-fenster auf dem Flurstück 3053 mit den Vorgaben des WR3 unproblematisch in Einklang befinden.</p> <p>c) Das neue Baufenster würde sich harmonisch einpassen zwischen dem neuen Baugebiet „Am Kaffenberg“ und der Baulinie des alten 34-er Baugebiets im südlichen Teil der Hans-Boner-Straße.</p> <p>d) Das zusätzliche Baufenster würde zu einer maßvollen Verdichtung großer Flurstücke im Innenstadtbereich füh-ren, wie es von Verwaltung und Politik gefordert wird. In keinem Fall zeitigt ein zusätzliches Baufenster eine bauli-che Nutzung wie auf dem benachbarten Flurstück 3056/1.</p> <p>e) Hilfsweise könnte das Grundstück 3053 auch geteilt wer-den.</p>	<p>durchgrüntes Villenviertels mit großzügigen pri-vaten Freiflächen und einer geringen Siedlungs-dichte dauerhaft zu sichern. Die Nachverdichtung ist in diesem Zusammenhang lediglich sehr be-hutsam, punktuell und in geringem Umfang mög-lich. Eine wesentliche Nachverdichtung durch flächendeckendes Bauen in zweiter Reihe würde zum Verlust des Gebietscharakters führen und ist deshalb städtebaulich nicht erwünscht. Eine Möglichkeit zur zusätzlichen Bebauung durch eine Teilung von Baugrundstücken wird im We-sentlichen nur bei einigen großen bis sehr gro-ßen Eckgrundstücken zugelassen, bei denen sich auch das zweite Gebäude in die zur Er-schließungsstraße orientierte Baureihe einfügen wird. Dies ist bei dem Grundstück des Einwen-ders nicht der Fall.</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
					
7		<p>Schreiben vom 10.04.2017</p> <p>Die Einwenderin möchte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme zu ihrem oben genannten Grundstück [2933/1] abgeben.</p> <p>Sie regt an, das Baufenster im nördlichen Bereich des Grundstücks nach Süden zu verschieben (siehe Skizze). Im oberen Bereich befindet sich ein größerer Obstbaum-Bestand, den die Einwenderin gerne erhalten möchte. Das südlichere Baufenster sollte analog dazu auch weiter nach Süden verschoben werden.</p>	<p>Die betreffenden Grundstücksteile sind aufgrund des Abstands zur Straße Im Löhl und der dichten Eingrünung des Lohgrabens vom öffentlichen Straßenraum praktisch nicht einsehbar. Eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen hat damit keine nennenswerte Auswirkung auf das Siedlungsbild. Da durch die reine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen auch keine zusätzlichen Baurechte begründet werden und zwischen den Gebäuden ein ausreichender Abstand verbleibt, um jeder der Bauzeilen einen großzügigen Freibereich zuzuordnen, kann der Anregung ohne Schaden für die Ziele des Bebauungsplans Folge geleistet werden.</p>	+	<p>Auf dem Flurstück 2933/1 wird die nördliche überbaubare Grundstücksfläche um ca. 15 m und die südliche überbaubare Grundstücksfläche um ca. 10 m nach Süden verschoben.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
					
8		<p>Als Eigentümer des Grundstückes mit der Flur-Nr: 2962/4 [Friesenstraße 15] habe ich mir Ihren Entwurf zum Bebauungsplan C 35 angeschaut.</p> <p>Es hat mich etwas gewundert dass ein Gebäude das bereits seit 1928 besteht, keinen Bestandsschutz laut dem Vorentwurf des Bebauungsplan C35 erhält. Meine Großeltern haben damals schon Wohnraum am Rande der Stadt für die Menschen in Landau in einer schwierigen Zeit geschaffen. Die Bewohner des Wohnhauses Friesenstr. 15 haben sich stets wohlfühlt in Ihren Wohnungen. Die Wohnungen selbst sind über die Jahre stets renoviert und dem heutigen Standarts angepasst worden. Doch wenn der Bebauungsplan C35 so bleibt wie der Vorentwurf ist, muss man hoffen, dass kein Unglück passiert sonst verlieren die Bewohner für immer Ihren Wohnraum. Wir möchten Sie bitten dies zu überdenken.</p> <p>Nun einige Anmerkungen zu den Baugrenzen.</p> <p>Ein Grundstück von 1.796 m² darf dann nur noch auf 360 m² bebaut werden. Die zu bebauenden 360 m² sollen einen um 5 Meter zurückversetzten Einfahrtsbereich für eine Garage/ Doppelgarage oder Stellplätze beinhalten. Ein kleines Nebengebäude für die verschiedenen Abfallbehältnisse wird</p>	<p>Anders als vom Einwender dargestellt, wird das bestehende Hauptgebäude durch den Bebauungsplan in seinem Bestand dauerhaft gesichert. Sollte es durch Brand oder in anderer Weise zu einem Verlust des Gebäudes kommen, so ist die Wiedererrichtung eines Geschosswohnungsbaus mit mehreren Eingängen im heutigen Maß zulässig. Weiterhin ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze ausschließlich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind.</p> <p>Durch die in Ost-West-Richtung orientierte Gebäudestellung und die entsprechend abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche sind damit auf den Anwesen des Einwenders Stellplätze und Garagen bis zu einer Tiefe von 30 m und damit in einem erheblichen, im Plangebiet sonst kaum noch aufzufindenden Umfang zulässig.</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>auch Heute als Standart angesehen. Die dann verbleibenden Meter dürfen dann noch mit einem Einzel oder Doppelhaus bebaut werden. Dies sind doch erhebliche zu überdenkende Vorgaben die bei einem so großen Grundstück sicher viele Architekten zum schmunzeln bringen.</p>	<p>Die Stadt Landau ist sich darüber im Klaren, dass das Bestandsgebäude nach einem Totalverlust voraussichtlich nicht in der heutigen Kubatur wieder errichtet würde. Städtebaulich wäre bei einer Neubebauung stattdessen eine Orientierung der Bebauung an der Friesenstraße in Verbindung mit einem rückwärtigen Gartenbereich wünschenswert. Eine dementsprechende Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 15 - 20 m im Abstand von 3 m entlang der Friesenstraße wurde im Rahmen der Planaufstellung geprüft, im Ergebnis jedoch verworfen, da damit sowohl das bestehende Hauptgebäude als auch die vorhandenen Stellplätze planungsrechtlich nicht gesichert wären. Da das Gebäude voll bewohnt ist und sich augenscheinlich und auch nach Aussage des Einwenders in gutem baulichen Zustand befindet, wurde der Bestandssicherung in diesem Fall der Vorrang vor einer zeitlich nicht absehbaren und derzeit auch aus städtebaulichen Gründen nicht notwendigen Neuordnung des Grundstücks gegeben.</p>		
9		<p>Schreiben vom 20.04.2017</p> <p>hinterliegenden Flurstücks 2959 entlang des Lohgrabens. Im Entwurf C 35 ist dieses Flurstück nicht zur Bebauung vorgesehen (warum?).</p> <p>Im Moment bezahlen wir wiederkehrende Beiträge für dieses Flurstück als ob es 2-geschossig bebaut wäre. Ebenso fehlt die blaue Umrandung für das bestehende Nebengebäude auf dem Flurstück 2959 (Nebengebäude ist im Planentwurf im Flurstück 2959 eingezeichnet). Sollte keine Bebauung möglich sein, müssen diese Beiträge geändert werden.</p> <p>Wir würden gerne in Zukunft diese Flurstück im Rahmen des Möglichen bebauen und ersuchen Sie den Entwurf</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, verfolgt der Bebauungsplan das wesentliche Ziel die im Plangebiet bestehende städtebauliche Struktur eines locker bebauten, durchgrüntem Villenviertels mit großzügigen privaten Freiflächen und einer geringen Siedlungsdichte dauerhaft zu sichern. Die Nachverdichtung durch bauen in zweiter Reihe ist in diesem Zusammenhang lediglich punktuell und in geringem Umfang vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der Lage am Lohgraben ist das Flurstück 2959 bisher nicht erschlossen und erscheint aus mehreren Gründen auch nicht für eine Bebauung in zweiter Reihe geeignet. Eine</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>dementsprechend zu ändern.</p> <p>Die weiteren Eigentümer des Flurstücks sind:</p> <p></p> <p>Wäre es möglich uns zu benachrichtigen falls es eine Änderung im Entwurf gibt?</p>	<p>Erschließung ist ausschließlich über die beiden Vorderlieger Friesenstraße 26 und 28 möglich und aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands praktisch schwierig. Die Gebäude der Lohmühle würden durch die Bebauung ihre rückwärtige Gartenzone und damit deutlich an Wohnqualität verlieren. Darüber hinaus ist ein weiteres Heranrücken der Bebauung am den Lohgraben ohne Verlust der bestehenden gewässerbegleitenden Gehölze nicht möglich und damit aus ökologischen Gründen nicht wünschenswert.</p> <p>Für das angesprochene Nebengebäude ist keine überbaubare Grundstücksfläche erforderlich. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt, so dass Nebengebäude – vorbehaltlich wasserrechtlicher und anderer gesetzlicher Vorschriften – uneingeschränkt zulässig sind.</p> <p>Die Berechnung der wiederkehrenden Beiträge, ist nicht direkter Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Eine möglicherweise erforderliche Anpassung der Beiträge erfolgt durch die zuständige Abteilung der Stadtverwaltung.</p>		
10		<p>Schreiben vom 19.04.2017</p> <p>Nach grober Durchsicht Ihres Vorentwurfes zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan C35 habe ich einige Einwände.</p> <p>Mein Grundstück Friesenstraße 5 mit der Flur-Nr. 4934/69 hat eine Größe von 1.473 m², laut den von Ihnen im Plan eingezeichneten Baugrenzen ist es nur noch möglich 530 m² ohne Abzug von Abstandsflächen zu bebauen. Ich sehe dies als eine erhebliche Einschränkung sowie Wertminderung des Grundstückes.</p>	<p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt, ist das Plangebiet aktuell dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Maßstabgebend für die Fläche, die überbaut werden darf, ist für</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>die bestehende Bebauung östlich der Friesenstraße zwischen Eichbornstraße und Löhstraße, konkret das am weitesten zurücktretende Gebäude Friesenstraße 9 mit einer Bautiefe von ca. 18 m zuzüglich einem Abstand von 3 m zur Straßenkante. Die mit 20 m Bautiefe festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche geht damit über den aktuellen maßstabssetzenden Bestand hinaus, um den Eigentümern einen größeren Spielraum bei der Gestaltung und Erweiterung ihrer Gebäude zu lassen. Im Vergleich mit dem bisher gültigen Baurecht auf der Basis des § 34 BauGB ist daher durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche weder eine erhebliche Einschränkung der zulässigen baulichen Nutzung noch eine städtebaulich relevante Wertminderung erkennbar. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erscheint mit einer Fläche von ca. 460 m² – nach Abzug der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen – ausreichend, um eine angemessene Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Auf die Grundstücksgröße gerechnet entspricht dies einer GRZ von 0,3, die in dieser Größenordnung auch für teilweise deutlich enger bebaute Neubaugebiete festgesetzt wird.</p>		
		<p>Innerhalb der von Ihnen angegebenen Baugrenzen ist es mir nicht möglich eine Doppelgarage im jetzigen Einfahrtbereich zu errichten. Dies ist doch für den Besitzer eines solchen Anwesens ein zu erwartender Standard. Da ich vor einigen Jahren die komplette Einfriedung zur Friesenstraße erneuert habe, möchte ich die neu sanierte Sandsteinmauer im südlichen Bereich nicht für eine Doppelgarage abreißen.</p>	<p>Gemäß der Festsetzung 4.2 sind Garagen ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. <i>deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig</i>. Damit kann auf dem Anwesen Friesenstraße 5 sowohl nördlich als auch südlich des Hauptgebäudes eine Garage errichtet werden. Die Zufahrt zu einer Doppelgarage kann aus Sicht des Bebauungsplans an beliebiger Stelle entlang der</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.</p>

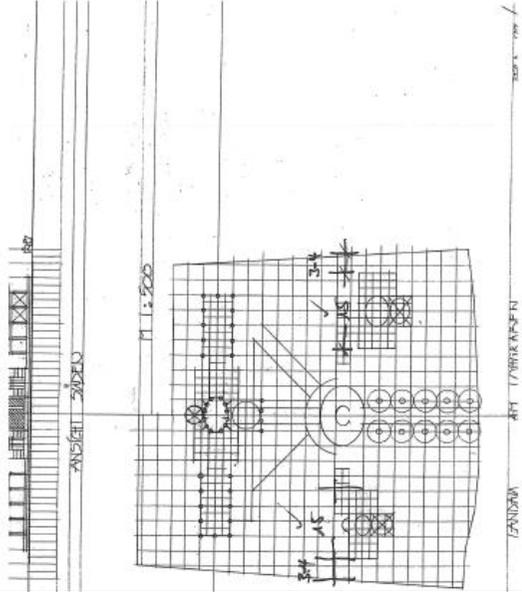
LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Zu überdenken wäre eine Baugrenze mit einer Bautiefe von mehr als 20 Metern.</p> <p>Für ein Gespräch über meine Einwände oder Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Friesenstraße hergestellt werden. Sofern die Belange einer möglicherweise später zu ergänzenden Garage bei der Errichtung der Grundstückszufahrt und –einfriedung nicht hinreichend berücksichtigt wurden, kann dies nicht dem Bebauungsplan angelastet bzw. der Umstand nicht durch den Bebauungsplan bereinigt werden.</p> <p>Wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebiets als locker bebautes, durchgrüntes Villenviertel. Eine Nachverdichtung durch flächendeckendes Bauen in zweiter Reihe oder eine erhebliche Ausweitung des Geschosswohnungsbaus ist städtebaulich nicht erwünscht, da sie zum Verlust des Gebietscharakters führen würde.</p> <p>Die festgesetzte Bautiefe von 20 m erscheint in diesem Zusammenhang sowohl für eine sinnvolle Weiterentwicklung als auch für einen angemessenen Ersatz des Bestandsgebäudes ausreichend und angemessen. Auf eine weitere Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auch zum Schutz der großen, zusammenhängenden Gartenzone im Blockinnenbereich verzichtet.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die oben stehende Darstellung verwiesen.</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.
11		<p>Schreiben vom 17.04.2017</p> <p>Wie bereits persönlich am 12.04. besprochen, finde ich den Entwurf des Bebauungsplans C35 im Großen und Ganzen den Zielen „ein altes Wohnviertel mit großen Grundstücken und Gärten zu erhalten“ sehr gelungen. An was es aus meiner Sicht fehlt sind die Möglichkeiten sich auf den doch sehr großen Grundstücken etwas individueller zu entfalten, was durch die eng gefassten Bebauungsflächen sehr</p>			

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>eingeschränkt wird. Hier würde ich mir mehr Flexibilität wünschen, zumal wir es mit einem Gebiet zu tun haben, in dem die Parzellierungen der Grundstücke von Länge und Breite teilweise sehr unterschiedlich sind.</p> <p>Damit möchte ich auf meine speziellen Anliegen zu sprechen kommen:</p> <p>1. Bebauung Grundstück (Flurnr. 4934/4)</p> <p>Das Anwesen [Friesenstraße 7] besteht aus zwei Grundstücken (Flurnr. 4934/56 und 4934/4), wobei das zweite Grundstück (4934/4) nach den Bebauungsgrenzen nicht bebaut werden darf, obwohl beide Grundstücke den festgelegten Mindestgrößen von 500 qm entsprechen. Es fällt mir schwer das zu akzeptieren, da es sowohl die Eigennutzung durch die Familie (mich selbst und meinen Bruder) als auch die Fremdnutzung (Verkauf eines Grundstückes) unmöglich macht.</p> <p>Hier kann ich nicht erkennen, inwiefern eine Bebauung des Grundstückes eine Verdichtung im Rahmen des Bebauungsplans darstellt, da die Mindestgröße ja gewahrt ist. Desweiteren würde man mit einer Bebauung auch keinen der Nachbarn stören, da es sich um ein innenliegendes Grundstück handelt, an das nur Gärten stoßen.</p>	<p>Das Flurstück 4934/4 befindet sich im Blockinnenbereich, ist nicht erschlossen und wäre aufgrund der prägenden Baustruktur umgebenden Bebauung auch gemäß dem bisherigen Baurecht gemäß § 34 BauGB nicht bebaubar. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche stellt für das Flurstück 4934/4 damit keine Einschränkung bestehender Rechte dar.</p> <p>Soweit den öffentlich zugänglichen Luftbildern zu entnehmen ist, wird die Fläche derzeit als den Wohngebäuden Friesenstraße 7 und 9 zugeordnete Gartenfläche genutzt. Die faktische Nutzung entspricht damit in Nutzung und städtebaulicher Struktur den umliegenden Anwesen. Allein die Tatsache, dass für die rückwärtigen Gartenbereiche ein eigenes Grundstück gebildet wurde, begründet aus Sicht der Stadt noch nicht die berechnete Hoffnung auf ein Baurecht bzw. auf eine Verwertung der Fläche als eigenständiger, mit einem Hauptgebäude zu bebauender Bauplatz.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, verfolgt der Bebauungsplan das wesentliche Ziel die im Plangebiet bestehende städtebauliche Struktur eines locker bebauten, durchgrünnten Villenviertels mit großzügigen privaten Freiflächen und einer geringen Siedlungsdichte dauerhaft zu sichern. Eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe im Blockinnenbereich zwischen Eichbornstraße, Friesenstraße und</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>2. Garage + Gartenschuppen</p> <p>Ein Problem (vor allem bei der alleinigen Nutzung) stellt ist die Garage dar. Ob der Breite des Grundstückes lässt sich keine Doppelgarage erstellen, was aber in der heutigen Zeit, speziell in einem „Villenviertel“ zur Ausstattung gehört. Andernfalls müssen die Fahrzeuge auf der Straße abgestellt werden. Das führt allerdings über kurz oder lang zu anderen Problemen, da dieses Viertel über Tag als Parkplatz von in der Nähe arbeitenden Arbeitnehmern benutzt wird.</p> <p>Durch die Grundstücksbreite gibt es nur die Möglichkeit eine entsprechende Doppelgarage weiter nach hinten auf das Grundstück zu verlagern, wo es dann breit genug ist und dieses Gebäude am wenigsten auffällt und stört. Auch muss es aus meiner Sicht möglich sein, wegen der Größe der Gärten entsprechende Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte, zu überwinternde Pflanzen, etc. zu haben.</p> <p>Aus diesem Grund bitte ich den Entwurf dahingehend abzuändern, dass es zumindest in dem Teil zwischen Friesenstraße und Schillerpark, in dem die Grundstücke relativ schmal sind, möglich ist, die Grundstücksflächen für Garagen und Gartenschuppen großzügiger-zu nutzen.</p>	<p>Löhlstraße ist mit diesem Planungsziel nicht vereinbar und wird zum Schutz der großzügigen, zusammenhängenden Gartenflächen und zum Erhalt des Gebietscharakters abgelehnt.</p> <p>Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich dient unter anderem dem Schutz der Wohnruhe. Die rückwärtige Gartenzone werden so von störendem KFZ-Verkehr frei gehalten und in ihrer Funktion als der Wohnnutzung zugeordneter Garten- und Freibereich gesichert. Die östlich der Friesenstraße festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erscheint in einer Tiefe von 20 m zuzüglich dem für Stellplätze nutzbaren Abstand von 3 m zur Friesenstraße grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um sowohl das Hauptgebäude als auch die zugehörigen Stellplätze und Garagen unterzubringen. Sollte die Errichtung einer gewünschten Doppelgarage aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes nicht problemlos möglich sein, so ist es dem Eigentümer in einer Bestandssituation auch zuzumuten eine andere architektonische Lösung zu wählen (z.B. Carport, Einbezug der Garage ins Gebäude, Zurückgreifen auf zwei Einzelgaragen...).</p> <p>Eine einschränkende Festsetzung zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO besteht – mit Ausnahme der Beschränkung von Garagen und Stellplätzen – nicht. Gartenschuppen, Gewächshäuser und ähnliche Nebenanlagen sind damit auf den privaten Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Einen Vorschlag für meinen Fall habe ich beigelegt.</p> 			
12		<p>Schreiben mit fristgerechtem Eingang, ohne Datum</p> <p>Bitte um Einbeziehung der Flurstücknummern 2989/2, 2999, 3000, 3001, 3004, 3005, 3006, 2922/2, 2922, 3006/2 in die Erstellung des neuen Bebauungsplanes C 35.</p>	<p>Die genannten Flurstücke befinden sich westlich des Plangebiets südlich der Eichbornstraße bzw. des Wirtschaftswegs in der Verlängerung der Eichbornstraße und sind derzeit weit überwiegend dem unbeplanten Außenbereich gemäß §</p>	-	<p>Die Stadt Landau verzichtet auf einen Einbezug der genannten Flurstücke.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>35 BauGB zuzuordnen. Die Flurstücke 2999, 3001 und 3005 sind zumindest im nördlichen Teil bereits durch die angrenzende Eichbornstraße erschlossen.</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine reine Bestandsüberplanung mit dem Ziel, eine dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnende Fläche in ihrer bestehenden städtebaulichen Struktur zu sichern und gegen beginnende Tendenzen zur ungeordneten Nachverdichtung zu schützen. Eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in Richtung Westen entspricht derzeit nicht den planerischen Zielen der Stadt Landau.</p> <p>Dessen ungeachtet wurde der Einbezug der bereits durch die Eichbornstraße erschlossenen Fläche bis zur Tiefe eines Bauplatzes im Rahmen des Planverfahrens geprüft, jedoch unter anderem aus verfahrensrechtlichen Gründen bereits in einem sehr frühen Stadium verworfen.</p> <p>Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Überplanung der angrenzenden Flächen außerhalb der bestehenden Bebauung vorgenommen werden soll, dann handelt es sich um eine inhaltlich und thematisch von der Bestandsüberplanung unabhängige Maßnahme, die in einem eigenständigen Planverfahren zu bearbeiten ist.</p>		
13		<p>Schreiben mit fristgerechtem Eingang, ohne Datum</p> <p>Bei den Grundstücken 2937/14 und 2937/16 sollen die Baufenster wie folgt angepasst werden:</p> <p>2937/14 im Westen bis 3 bis 4 m an westlicher Grenze.</p> <p>2937/16 im Osten bis 3 – 4 m an östlicher Grenze.</p> <p>Siehe Skizze beigelegt.</p>	<p>Durch die gewünschte Verschiebung vorgesehener überbaubarer Grundstücksflächen werden keine zusätzlichen Baurechte eingeräumt, die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände werden eingehalten und es ist gegenüber dem Vorentwurf kein wesentlich anderes städtebauliches Bild durch die Verschiebung der Baufenster zu</p>	+	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Ost-West-Richtung bis zu einem Abstand von 4 m, an die östliche bzw. westliche Grund-</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>erwarten.</p> <p>Der Anregung kann gefolgt werden, in dem die südlichen Baufenster bis zu einem Abstand von 4 m zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze nach außen verschoben werden.</p>		<p>stücksgrenze verschoben.</p>
14		<p>Mail vom 3.06.2017</p> <p>in der Veranstaltung vom 28. März im Alten Kaufhaus, Landau, konnte ich bereits mit Ihnen über die Erweiterung meines Baufeldes positiv sprechen. Sie baten mich um erneute Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung.</p> <p>Bitte teilen Sie mir einen möglichen Termin bei Ihnen zur kurzen Besprechung mit.</p> <p>Hintergrund: 1. Sowohl das Haus Recht als auch das Haus Links von mir hat eine erweiterte, vom Haus weg versetzte Baulinie. 2. Auch verfüge ich über eine Brücke vom Lohgraben (Siehe Skizze), was für ein erweitertes/separates Baufeld spricht.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Anwesen es Einwenders im Süden um 4 m etwa auf die Verlängerung der westlich der Mühlhausenstraße gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche ausgedehnt wird.</p>	+	<p>Die überbaubaren Grundstücksfläche wird im Süden um 4 m ausgedehnt.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
					