

Stadt Landau in der Pfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„C 36, Zweibrücker Straße 23“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Synopse vom 23. April 2019
zur
Vorentwurfsfassung vom September 2018

und

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 06. Januar 2020
zur
Entwurfsfassung vom April 2019



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Maximilian Render

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
1	Bürger 1	Anregung vom 20.11.2018: - Bei einer Traufhöhe von 8,25 m ist der Abstand (3.05 m) zum Nachbargrundstück zu gering. - Es geht viel Versickerungsfläche bei einer solch dichten Bebauung verloren. Wie und wo wird entwässert? Leistungsfähigkeit der Kanalisation? - Zufahrt über die Zweibrücker Straße: Zufahrtsregelung? Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage wird kurz vor, bzw. hinter der Ampelanlage erfolgen müssen in den fließenden Verkehr hinein --> Unfallschwerpunkt	Die angegebene (maximal zulässige) Traufhöhe bezieht sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt und nicht auf das, zur Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen heranzuziehende natürliche bzw. festgesetzte Gelände. Der Nachweis der Abstandsflächen ist Bestandteil des konkreten Bauantrags und daher nicht im Bebauungsplan zu behandeln. Eine Berücksichtigung ist daher derzeit nicht erforderlich. Gemäß der geotechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro ICP vom 28.01.2019 ist das Gelände zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Entwässerungsleitung und über eine neu herzustellende Entwässerungsleitung an die Kanalisation der Zweibrücker Straße. Gemäß Vorgabe des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau ist das Niederschlagswasser durch Verwendung von versickerungsfähigen Materialien und Begrünung der Dachflächen (inkl. Wasserrückhaltung) vorgeschrieben. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation in der Zweibrücker Straße ist als ausreichend dimensioniert zu betrachten. Die Erschließung des Areals kann nur über die Zweibrücker Straße erfolgen. Die Planung wurde im Vorhinein zur Entschärfung der Zufahrtssituation durch	+ + / - -	Die erforderlichen Abstandsflächen werden durch die Planung eingehalten. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Lediglich Hinweis/ Anfrage, eine Abwägungs- Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Anpassung der Planung ist nicht möglich / nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		- Müllentsorgung für über 70 Wohneinheiten ebenfalls nur vorne an Zweibrücker Straße möglich - Parkmöglichkeiten für Besucher?	Verlegung der Zufahrt nach Osten hin bereits angepasst. Aufgrund der Entfernung der geplanten Zu- und Ausfahrt zum Knotenpunkt mit Ampelanlage wird die geplante verkehrliche Erschließung als verträglich erachtet. Die Müllentsorgung erfolgt über die Zweibrücker Straße. Hierzu werden für die Sammelgefäße ausreichend dimensionierte Aufstell-/Sammelflächen vorgesehen. Parkmöglichkeiten für Besucher sind oberirdisch auf dem Gelände, sowie im vorderen Bereich der Tiefgarage vorgesehen.	+ + / -	Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Lediglich Hinweis/Anfrage, eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.
		<u>Stellungnahme vom 27.08.2019 (über Stich Dörr Roth & Partner Rechtsanwälte):</u> Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Wohnanwesens 2534/3. Dieses Grundstück grenzt im Südwesten an das Plangebiet unmittelbar an. Das Plangebiet besteht im Norden aus den Flurstücken 2526/16, 2532/4 und 2532/3. Dabei handelt es sich um das Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei, an das sich im Süden hin, auf dem Grundstück 2532, bis etwa zur Grundstücksmitte aufgegeben Gewächshäuser anschließen. Im übrigen ist das Grundstück 2532 unbebaut und besteht etwa zur Hälfte aus Grünland und im südlichen Bereich aus Buschwerk und Baumbestand. Zum Plangebiet gehört zusätzlich ein Buschwerk und Baumbestand, in seiner ganzen Länge bewachsenes Grundstück, mit der Plannummer 2531. Die vorgenannten Grundstücke sollen nahezu vollständig mit Wohnhäusern überbaut werden. Dabei handelt es sich auf der	Bei dieser Feststellung des Umfangs des Plangebiets fehlt die Erwähnung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses auf dem Flurstück 2532/4.	+ / -	Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Westhälfte des Areals um Doppelhäuser, auf der Osthälfte um Wohnblöcke. Die Wohnblöcke verfügen über drei Vollgeschosse und ein etwas zurückgesetztes Staffelgeschoss und erreichen eine Höhe von 12,65 m, über einer Tiefgarage, die sich über den gesamten Gebäudekomplex erstreckt und deren Oberkante etwa 2,50m über dem jetzt vorhanden, natürlichen Gelände liegt. Wie sich aus Seite 7 Abb. 2 der Begründung zum Bebauungsplan ergibt, wird durch die Inanspruchnahme des Bauplangebiets durch bauliche Anlagen, praktisch der bisher vorhandene Grünzug aus Bäumen, Büschen und Grasland völlig vernichtet. Dies entspricht weder der von der Stadt Landau in Anspruch genommenen Vorreiterrolle für den Klimaschutz, noch einer angemessenen Berücksichtigung des Artenschutzes. Es folgt lediglich der allgemeine Hinweis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, gem. § 44 BNatSchG zu beachten seien. Diese Vorgabe ist völlig unzureichend. Wenn im Plangebiet das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen ist, ist eine vorherige Prüfung des Vorkommens streng geschützter Tierarten, vor jeglichen baulichen Maßnahmen unabdingbar notwendig. Ebenso fehlt ein Gutachten über die klimatischen Folgen der vorgesehenen Flächenversiegelung.	Die Darstellung ist nicht korrekt, die Oberkante der Tiefgarage liegt (inkl. des Dachaufbaus für intensive und extensive Begrünung) bei max. 37,5 cm über dem natürlichen Gelände. Zur Bewertung des Eingriffes wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung durchgeführt (vgl. Anlage zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans): - unter 2. Lage und Beschreibung des Untersuchungsgebietes: „...Rund die Hälfte der Fläche ist bebaut (Gebäude, Gewächshäuser). Der unbebaute Teil ist durch eine Grünlandbrache und Gehölzaufwuchs (z.T. nicht standortgerechte Ziergehölze, Ruderalbewuchs aus Brombeeren) geprägt....“ - unter 7. Fazit / artenschutzrechtliche Gesamtbewertung: „...Es sind keine wertgebenden Biotopstrukturen durch das Vorhaben betroffen...“ Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die gegenüber der aktuell vorhandenen Bebauung und Flächenversiegelung insbesondere durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage zusätzlich versiegelten Flächen werden durch die vorgesehenen Intensiv- und Extensivbegrünungen der Flachdachflächen als auch der Tiefgarage kompensiert.	+ +	Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung wurde durchgeführt und ist Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Bereits aus der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird deutlich, dass eine derart massive Bebauung, wie sie der Vorhabenträger vorsieht, auf dem von ihm in Anspruch genommenen Grundstück nicht gebietsverträglich sein kann. Aus der Begründung Ziff. 4 zum Bebauungsplanentwurf und zur dortigen Verwaltungsempfehlung ist zu ersehen, dass nördlich des sogenannten „Kopfbaus“ die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm deutlich überschritten werden. Insoweit stellt sich die berechnete Frage, wie sich der Verkehrslärm in verkehrsstarke Zeiten, bei An- und Abfahrt der im Gebäude und im vorderen Bereich des Grundstücks geplanten Stellplätze, auf die übrige Umgebung im Plangebiet auswirkt. Hinsichtlich der Tiefgarage stellt sich im Übrigen auch die Frage, wieweit sie über das angrenzende Gelände und dessen Oberfläche hinausragt und welche Vorkehrungen getroffen sind, die eine Auswirkung auf die angrenzenden Grundstücke an der Sauerbruchstraße durch Lärm und Abgase auszuschließen. Das Grundstück 2532 grenzt nicht unmittelbar an die Zweibrücker Straße an. Eine Hinterlandsbebauung muss zwar nicht grundsätzlich städtebaulich unerwünscht sein. Im vorliegenden Fall erzeugt sie jedoch Spannungen, die sich insbesondere daraus ergeben, dass hier drei massive Wohnblöcke, ohne unmittelbaren Anschluss an eine öffentliche Straße geplant sind. Da die östlich vom Plangebiet bereits vorhandenen baulichen Anlagen in Form von älteren Wohnblöcken unmittelbar an die Robert-Koch-Straße grenzen, also von dort aus auch erschlossen sind, fällt die jetzt vorgesehene Bebauung mit drei Wohnblöcken in zweiter Reihe, ohne direkten Anschluss an eine Erschließungsstraße, planungsrechtlich deutlich aus dem Rahmen der Umgebungsbebauung.	Es fehlt hierzu eine Begründung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus der im Bestand vorhandenen, umgebenden Bebauung abgeleitet. Für die vorliegende Planung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Hieraus geht hervor, dass durch die geplante Bebauung und zusätzlichen Fahrzeugbewegungen keine unzulässigen zusätzlichen Belastungen für die bestehende, umgebende Bebauung entstehen. Die geplante Tiefgarage liegt vollständig unterhalb des geplanten Geländes. Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke an der Sauerbruchstraße sind nicht vorhanden. Im Rahmen der Bebauung werden die vorliegenden Einzelgrundstücke zu einem Bau-Grundstück vereinigt, welches direkt an die Zweibrücker Straße angrenzt. Im direkten Umfeld befinden sich weitere Beispiele der Bebauung in zweiter Reihe. Die Grundstücke der angrenzenden Sauerbruchstraße wurden ebenfalls als „Hinterlandsbebauung“ entwickelt, um hinterliegende Brachflächen städtebaulich nutzbar zu machen. Insofern ist es städtebaulich konsequent auch diesen Bereich für eine Bebauung nutzbar zu machen.	- - + + +	Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Insbesondere das Heranrücken der Bebauung durch die drei riegelartig das Gelände nach Osten hin abschirmenden optisch vierstöckig wirkenden Gebäude, lassen sich mit dem vom OVG Rheinland-Pfalz vertretenen „Gebietsprägungs-Erhaltungsanspruch“ nicht in Einklang bringen. Geprägt wird das Baugebiet durch die an der Sauerbruchstraße gelegenen, allenfalls zweistöckigen Wohngebäude, das sich östlich anschließende jetzige Baugrundstück mit bisher erwerbsgärtnerischer Nutzung und hohem Grünanteil sowie die rückwärtigen Gärten der westlich der Robert-Koch-Straße gelegenen alten Wohnblöcke. Dieser Bereich war und ist von einer Wohnbebauung bislang völlig frei gewesen. Das Erscheinungsbild, die „Prägung“ dieses Bereiches zwischen der Bebauung östlich der Sauerbruchstraße und westlich der Robert-Koch-Straße, würde sich durch die geplante, in das Gebiet hiereinragende massive Wohnblockbebauung entscheidend zum Nachteil verändern und zu einer Abwertung der Grundstücke östlich der Sauerbruchstraße führen (vgl. Urteil des OVG RLP v. 16.08.2017, AZ.: 8 a 10986/17).	Im Rahmen der Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde die Bebauung anhand von Höhenverlaufsplänen und 3D-Modellen diskutiert und über eine Höhenstaffelung an die umgebende Bebauung angepasst. Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung wurde die Geschossigkeit der zwei südlichen Mehrfamilienhäuser um die zurückgesetzten Staffelgeschosse reduziert, um eine noch bessere Einbindung in die Umgebung zu erzielen. Die Reduktion der auf das Gebiet einwirkenden prägenden Einflüsse auf die „rückwärtigen Gärten der westlich der Robert-Koch-Straße gelegenen alten Wohnblöcke“ ist nicht sinnfällig. Das Gebiet wird auf der Ostseite tatsächlich durch die viergeschossigen Wohnblöcke an der Robert-Koch-Straße geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Auf dem Gelände befindet sich bereits ein Mehrfamilienwohnhaus (Zweibrücker Straße 23A). Die Darstellung „dieser Bereich war und ist von einer Wohnbebauung bislang völlig frei gewesen“ ist daher nicht korrekt. Verkehrswertminderungen von Grundstücken außerhalb des Plangebietes gehören nicht zum Abwägungsmaterial. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.	+ +	Die Geschossigkeit der zwei südlichen Mehrfamilienhäuser wird reduziert Die Planung wurde auf die umliegende, „prägende“ Bebauung hinreichend abgestimmt. Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes wurden in der Abwägung berücksichtigt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
			Dazu zählt insbesondere auch das Eigentum der von der Planung Betroffenen und ihr Interesse, vor planbedingt nachteiligen Auswirkungen verschont zu bleiben. In die Abwägung werden die Auswirkungen eingestellt, die von der Planung ausgehen und zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung von Grundstücken führen können. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes. Er ist von vielen Faktoren abhängig. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. Eine Verkehrswertminderung eines außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstückes ist daher kein eigenständiger Abwägungsposten (Bundes-Verwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.1995, ZfBR 1995, 216 ff.). Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes wurden durch Fachgutachten umfassend ermittelt und bewertet; die Ergebnisse wurden in der Abwägung berücksichtigt. Darüber hinaus ist eine etwaige Verkehrs-Wertminderung von Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes nicht Gegenstand der Abwägung.		

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Angesichts der Länge des Grundstücks in seiner Nord-/Süd-Ausrichtung halten wir die Festlegung eines Höhenbezugspunktes mit 0 an der Nordwestecke des Grundstücks für nicht sachgerecht. Diese Festsetzung führt zu einer übermäßig hohen Bebauung im südlichen Teil des Baugrundstücks, was mit der bestehenden Bebauung an der Sauerbruchstraße, an die sich die damaligen Bauherren halten mussten, nicht vereinbar wäre. Sie kann sich allenfalls auf des sogenannten Kopf-Grundstück mit den Flurstücksnummern 2532/4 und 2532/3 und die dortige Bebauung beziehen und ist nur in dieser Funktion sachgerecht. Für die Höhe und Festlegung der geplanten Neubebauung müsste vielmehr die natürliche Geländehöhe entlang der Westseite des Baugrundstücks als Grundlage gesetzt werden. Die Anwohner der von der Planung betroffenen Sauerbruchstraße sind zu einem Gespräch über die durch das Bauvorhaben aufgeworfene Problematik durchaus bereit. Dabei sollte insbesondere auch einer Festlegung getroffen werden, inwieweit die Oberkante der Tiefgarage über das natürliche Gelände hinausragen darf, ob sie offene Seitenwände besitzt und wie sie belüftet und wie eine Lärmbelästigung vermieden wird.	Dieser Höhenbezugspunkt dient als Bezugsgröße zur Veranschaulichung und „Referenzpunkt“ der gemäß Bebauungsplan zulässigen Höhen. Das Plangebiet liegt deutlich tiefer als die angrenzenden Grundstücke an der Sauerbruchstraße. In der Relation der hier geplanten Gebäude mit 2 Vollgeschossen und zurückversetztem Staffelgeschoss mit der angrenzenden Bebauung (2 Vollgeschosse möglich) ergibt sich hier keine übermäßig hohe Bebauung. Dies ist auch den Planzeichnungen zu entnehmen, wo auch die angrenzende Bebauung als Relation zur geplanten Bebauung mit dargestellt ist. Die tatsächliche Gebäudehöhe ist durch den geplanten Grenzabstand der Bebauung, sowie die, im Bezug auf das natürliche Gelände ermittelten Abstandsflächen limitiert. Die dementsprechend ermittelten tatsächlichen Gebäudehöhen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die eingereichten Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. Da derzeit keine neuen, den Nachbarschutz betreffenden Gesichtspunkte genannt wurden erscheint ein zusätzliches Abstimmungsgespräch aktuell nicht erforderlich.	+ + -	Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Das natürliche Gelände ist maßgeblich für die maximale Gebäudehöhe im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Für die Darstellung der Tiefgarage fehlen jegliche Höhenangaben. Wir regen an, ein dreidimensionales Modell oder eine dreidimensionale Präsentation des Bauvorhabens zu erstellen, damit die Frage des „Einfügens“ besser beurteilt werden kann.	Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als „Anlage 6“ eine Schnittdarstellung beigelegt, aus der die Höhenlage der Tiefgarage abzulesen ist. Der Planung und der Abstimmung mit dem Vorhabenträger liegt ein dreidimensionales Modell zugrunde. Fotos des Modells liegen bei der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung zur Einsichtnahme vor.	+ +	Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.
2	Bürger 2	<u>Stellungnahme vom 06.08.2019:</u> vor einigen Tagen haben wir uns den Bebauungsplan für die Zweibrücker Straße 23 im Bauamt angesehen. Leider hat sich an den Entwürfen seit Herbst 2018 kaum etwas verbessert. Nach wie vor ist eine äußerst dichte Bebauung vorgesehen, die trotz der geplanten Begrünungsmaßnahmen eine massive Verschlechterung des Stadtklimas in der „Ile de France“ östlich/Südöstlich des geplanten Baugebietes erwarten lässt. Insbesondere die Bewohner der Robert-Koch-Straße 2, 4 und 6 müssten eine massive Verschlechterung ihrer Lebensqualität und Frischluftzufuhr hinnehmen, wenn sie künftig nicht nur straßen-, sondern auch rückseitig von dichter Bebauung umgeben wären.	Die geplante Bebauung orientiert sich mit Ihren Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung an den in der direkten Umgebung vorliegenden Werten. Eine Begründung für diese Vermutung fehlt. Für die entfallenden Grünstrukturen wurden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen bzw. -Anpflanzungen festgelegt. Belichtung, Besonnung und auch die Frischluftzufuhr werden über die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO Rheinland-Pfalz ermittelt und gesichert. Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung wurde die Geschossigkeit der zwei südlichen Mehrfamilienhäuser um die zurückgesetzten Staffelgeschosse reduziert, um eine noch bessere Einbindung in die Umgebung zu erzielen.	- +	Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Die Geschossigkeit der zwei südlichen Mehrfamilienhäuser wird reduziert Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Eine maßvollere Dimensionierung, wie sie auf der westlichen Seite des Baugebietes geplant ist, wäre hier besonders wichtig und würde auch die Verschlechterung von Sicht und Frischluftzufuhr gerechter verteilen. In diesem Fall könnte evtl. auch der große Nussbaum auf dem Grundstück Robert-Koch-Straße 4 stehen bleiben, der durch Neupflanzungen nicht gleichwertig ersetzt werden kann. Aus diesen Gründen fordern wir eine Überarbeitung der aktuell vorliegenden Planung, die leider ohne eine direkte Information der betroffenen Anwohner erfolgt.	Im Rahmen der Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde die Bebauung anhand von Höhenverlaufsplänen und 3D-Modellen diskutiert und über eine Höhenstaffelung an die umgebende Bebauung angepasst. So wurde die geplante Bebauung an den Höhenverlauf von den viergeschossigen Wohngebäuden an der Robert-Koch-Str. zu den zweigeschossigen Gebäuden an der Sauerbruchstraße angepasst. Der angesprochene Nussbaum steht auf dem Flurstück 2531, Zweibrücker Straße. Eine Erhaltung dieses Baumes wäre aufgrund der erforderlichen umfangreichen Erdarbeiten nicht möglich. Für diesen (wie auch die übrigen entfallenden best. Bäume) wurden Ersatzpflanzungen festgelegt. Im April 2018 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Stadtrat beschlossen und öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde über die Offenlage im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (im Zeitraum vom 19. Oktober 2018 bis 15. November 2018) sowie die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit (im Zeitraum vom 26. Juli 2019 bis 27. August 2019) eingebunden. Hierdurch wurde den Bürgern und Bürgerinnen einschließlich Anwohnern hinreichend Möglichkeit zur Einreichung von Anregungen und Stellungnahmen zur Mitwirkung im Planungsprozess gegeben.	+ - +	s.o. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
3	Bürger 3	<u>Stellungnahme vom 26.08.2019:</u> hiermit nehmen wir Stellung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 36, Zweibücker Str. 23“. Unser Grundstück mit der Nummer 2534/4 grenzt direkt an das zu bebauende Grundstück. 1. Ökologie Aus den Plänen geht hervor, dass das Grundstück, welches bisher aus Grünland mit Buschwerk und Baumbestand besteht, nahezu vollständig überbaut werden soll. Der vorhandene Grünzug aus Bäumen, Büschen und Grasland wird damit völlig vernichtet. Wie passt das mit der in Anspruch genommenen Vorreiterrolle Landaus für den Klimaschutz zusammen? Ein Gutachten über die klimatischen Folgen fehlt vollständig.	Bei genauer Betrachtung der Pläne und der aktuellen Situation stellt man fest, dass das vorhanden Grundstück bereits im aktuellen Zustand durch die vorhandene Bebauung und Befestigten Flächen zu ca. 50% überbaut und versiegelt ist. Die gegenüber der aktuell vorhandenen Bebauung und Flächenversiegelung insbesondere durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage zusätzlich versiegelten Flächen werden durch die vorgesehenen intensiv- und Extensivbegrünungen der Flachdachflächen als auch der Tiefgarage kompensiert. Ein zusätzliches Klimatologisches Gutachten ist, insbesondere aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes als auch der an die umgebende Bebauung angepassten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Die Planung folgt insbesondere durch die kompakte Bauweise (Energieeffizienz), als auch durch die innenstadtnahe Lage (Vermeidung bzw. Reduktion von Kurzstrecken- bzw. Pendlerverkehr) auch dem „Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Landau“.	-	Ein zusätzliches Klimatologisches Gutachten ist nicht erforderlich.

LFD. NR.	ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	2. Bauhöhe Der Höhenbezugspunkt für das gesamte Bauvorhaben liegt an der Zweibrücker Straße. Verlängert man diese Linie, so ergibt sich an der Grenze zu unserem Grundstück ein Höhenunterschied von etwa 1,50m zum natürlichen Gelände. Ausgehend vom Höhenbezugspunkt ergibt sich damit eine geplante Bauhöhe von 8,25m für die beiden Vollgeschosse und 11,75 m inklusive dem Staffelgeschoss. Unser Haus hat ein versetztes Pultdach, bei dem nur ein Teil ein zweites Vollgeschoss hat. gegenüber dem Neubau ergibt sich ein Höhenunterschied von über 4m. Von einer gesunden Verhältnismäßigkeit kann hier keine Rede mehr sein. Die angrenzenden Häuser würden alle Häuser der Sauerbruchstraße um mehrere Meter überragen. Dies würde die Prägung der Sauerbruchstraße mit seinen zweistöckigen Wohngebäuden vollständig auf den Kopf stellen! Als wir 2006 gebaut haben, mussten wir uns nach der Geländehöhe des Nachbargrundstücks richten. Aus diesem Grund war es bei uns auch baurechtlich notwendig die Garage nach hinten abzuschrägen. Wenn man voraussetzt, dass für den Bauträger das selbe Recht gilt wie für uns damals, dann muss der Höhenbezugspunkt auf der natürlichen Geländehöhe liegen. Der Bebauungsplan muss dies berücksichtigen.	Die Darstellung ist so nicht korrekt. Die Grundstücke an der Sauerbruchstraße liegen zwischen 1,50 und 2,00 m über dem gewählten Höhenbezugspunkt. Dieser Höhenbezugspunkt dient lediglich als Bezugsgröße zur Veranschaulichung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Höhen. Die tatsächliche Gebäudehöhe ist jedoch limitiert durch den geplanten Grenzabstand der Bebauung, sowie den, im Bezug auf das natürliche Gelände zu ermittelnden Abstandsflächen. Die dementsprechend ermittelten tatsächlichen Gebäudehöhen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Den Ansichtszeichnungen sind zudem die Höhenrelationen zur vorhandenen Bebauung an der Sauerbruchstraße zu entnehmen. Ein Überragen der angrenzenden Bebauung um gar mehrere Meter ist nicht gegeben. Das Einfügen der geplanten Baukörper wurde über einen langen Planungsprozess auch anhand von dreidimensionalen Modellen geprüft und mit dem Vorhabenträger dahingehend abgestimmt. Die Höhenangaben im Bebauungsplan und den zugehörigen Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung werden an das erforderliche Maß der geplanten Bebauung angepasst.	+	Das Plangrundstück liegt tiefer als die angrenzende Bebauung an der Sauerbruchstraße. Die Höhenangaben im Bebauungsplan, den Textl. Festsetzungen sowie der Begründung werden an das erforderliche Maß der geplanten Bebauung angepasst. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.	ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	3. Bauträger Bei B to B - ARCHITEKTUR handelt es sich um den selben Bauträger, der schon in der Schlettstadter Straße „versehentlich“ ein Stockwerk zu hoch gebaut hat. Nach den Erfahrungen, die die Stadt hier gemacht hat, ist damit zu rechnen, dass der Bauträger Lücken und Unklarheiten im Bebauungsplan zu seinen Gunsten ausnutzen wird. Wir fordern, dass die Stadt Maßnahmen trifft, um den Bau engmaschig zu überprüfen, so dass es hier nicht wieder zu vollendeten Tatsachen kommt. Es kann nicht die Aufgabe der Anwohner sein, auf Einhaltung des Bebauungsplans und speziell der Bauhöhe zu achten. 4. Anzahl der Wohneinheiten Im ursprünglichen Plan war von etwa 70 Wohneinheiten die Rede, Mittlerweile sind es 80, obwohl es auch schon gegen die 70 Einheiten Bedenken aufgrund der hohen Verdichtung gab. Wir fordern, dass die ursprüngliche Zahl nicht überschritten wird. 5. Tiefgarage Anhand der Pläne ist nicht genau ersichtlich, ob die Tiefgarage über das Gelände und dessen Oberfläche hinausragt. Wenn dies der Fall ist, stellt sich die Frage, wie hoch die Tiefgarage über dem Gelände liegt und inwieweit dies eine Auswirkung durch Lärm und Abgase auf die Sauerbruchstraße hat.	Kein Bezug zum Bebauungsplan, daher nicht relevant. Hinweis: B to B - Architektur ist kein Bauträger sondern hat als Architekturbüro die Planung in diesem Verfahren erstellt. Bei dem Bauvorhaben „Schlettstadter Straße“ handelt es sich zudem um einen privaten Bauherren. Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung wurde die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 76 auf 72 reduziert, was auch der Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Vorentwurfs entspricht. Die Anzahl der Wohnungen resultiert unter anderem aus den Vorgaben zu Wohnungsgrößen entsprechend der Anforderungen an die geförderten Wohnungen gemäß Landes-Wohnraum-Förderungsgesetz (LWoFG). Die Oberkante der Tiefgarage liegt (inkl. des Dachaufbaus für intensive und extensive Begrünung) bei max. 37,5 cm über dem natürlichen Gelände, was auch den als VEP (hier: Anlage 6) mit ausgelegten Plänen zu entnehmen ist. Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke an der Sauerbruchstraße sind nicht vorhanden.	+ / - + +	Kein Bezug zum Bebauungsplan. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird reduziert Die Höhenlage der Tiefgarage ist den Plänen zu entnehmen. Ein Schallschutz-Gutachten liegt vor. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		6. Verkehrsbelastung Bereits heute gibt es in der Zweibrücker Straße eine erhebliche Verkehrsbelastung, die zu verkehrsreichen Zeiten auch zu langen Rückstaus in der Wollmesheimer Straße führen. Wie soll hier der Verkehrsfluss gewährleistet werden, wenn durch den Neubau mit seinen geplanten 91 Stellplätzen die Zweibrücker Straße zusätzlich belastet wird? 7. Feuerwehruzufahrt Auf den Plänen ist nur eine Stichstraße erkennbar. Wie kann hier die Zufahrt für die Feuerwehr sichergestellt werden? Wo würden die Fahrzeuge wenden? 8. Müllentsorgung Ähnlich wie bei der Feuerwehr verhält es sich auch bei der Müllentsorgung. Auch hier ist die Zufahrt für die Müllabfuhr nicht gewährleistet.	Vgl. Begründung zum Entwurf, Punkt 6.2: „... Starke Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da sich durch die geplanten 76 Wohneinheiten die bereits vorhandenen Fahrzeugbewegungen nur geringfügig erhöhen...“ Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung wurde die Anzahl der Wohneinheiten zudem auf 72 WE reduziert. Gemäß Abstimmung wird zur Vermeidung von Konflikten die Einfahrt zum Grundstück ausschließlich als Rechts-Abbieger von Westen kommend, die Ausfahrt als Rechtsabbieger nach Osten gehend festgesetzt. Die Feuerwehruzufahrt und das Rettungswegekonzept wurde mit der Feuerwehrdienststelle und dem Brandschutzbeauftragten abgestimmt. Änderungen sind nicht erforderlich. Müll wird an den im Plan dargestellten Aufstellflächen an der Zweibrücker Straße abgeholt, eine Zufahrt auf das Grundstück ist nicht erforderlich.	+ + +	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, zusätzliche verkehrsregulierende Maßnahmen sind im Bedarfsfall auch später möglich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.
4	Bürger 4	<u>Stellungnahme vom 27.08.2019:</u> Als Eigentümer des westlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücks mit der Flurstücksnummer 2534/6 in der Sauerbruchstraße geben wir im Zuge der öffentlichen Auslegung die folgende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben ab:			

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Aus den im Frühjahr 2018 vom Vorhabenträger angekündigten ca. 70 Wohneinheiten sind - Stand April 2019 - ca. 80 geworden. Diese Anzahl spiegelt sich jedoch in keiner der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wider, da diese „Nachverdichtung der Nachverdichtung“ offenbar Quasi durch die Hintertür nach der ersten Offenlegung im Herbst 2018 kam. Wir befürchten, dass es im weiteren Verlauf des Vorhabens noch mehr Wohneinheiten werden und fordern Sie auf, die Baudichte in diesem ohnehin schon eng bebauten Gebiet auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die insgesamt sehr wuchtige und dichte geplante Bebauung sich nachteilig auf die umgebende Bestandsbebauung auswirken würde und zu einer deutlichen Wertminderung unseres Grundstücks führen würde.	Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung wurde die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 76 auf 72 reduziert, was auch der Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Vorentwurfs entspricht. Die Anzahl der Wohnungen resultiert unter anderem aus den Vorgaben zu Wohnungsgrößen entsprechend der Anforderungen an die geförderten Wohnungen gemäß Landes-Wohnraum-Förderungsgesetz (LWoFG). Es fehlt hierzu eine Begründung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus der im Bestand vorhandenen, umgebenden Bebauung abgeleitet. Im Rahmen der Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde die Bebauung anhand von Höhenverlaufsplänen und 3D-Modellen diskutiert und über eine Höhenstaffelung an die umgebende Bebauung angepasst. So wird die geplante Bebauung an den Höhenverlauf von den viergeschossigen Wohngebäuden an der Robert-Koch-Str. zu den zweigeschossigen Gebäuden an der Sauerbruchstraße angepasst. Eine Verkehrswertminderung eines außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstückes ist daher kein eigenständiger Abwägungsposten (Bundes-Verwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.1995, ZfBR 1995, 216 ff.). Vgl. hierzu auch die Stellungnahme zum Schreiben der Bürgerin 1.	+ -	Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird reduziert Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Ca. 80 WE in 4 Mehrfamilienhäusern und 6 Zweifamilienhäusern auf einer Grundstücksfläche von 5.464 m² mag einem Dichtewert von 128/WE/ha Wohnbaufläche entsprechen (Sitzungsvorlage 610/565/2019). In tatsächliche Bewohner umgerechnet, kommen wir bei 2 Menschen pro Wohneinheit auf sagenhafte 160 Einwohner bei den 5.464 m² (= halber Hektar) im Vorhabengebiet. Selbst bei 1,5 Personen pro WE wären es immer noch 120 Einwohner. Mit allen Konsequenzen für die Infrastruktur (Verkehr, Entsorgung von Müll, Abwasser usw.). Andere Bauvorhaben in Landau zeigen, dass es auch anders gehen kann: z.B. im Bereich der abgerissenen Rundsporthalle, wo auf etwa 7.300 m² Fläche Mehrfamilienhäuser mit bis zu 60 Wohnungen errichtet werden sollen bzw. das Bauvorhaben der Familie Lang auf der Wollmesheimer Höhe: 25 Wohnungen auf ca. 6.000 m² Grundstück. Wir verweisen hier auch auf den „Dicht ist relativ“-Artikel in der Rheinpfalz vom 28.02.2019, demzufolge zurzeit der Bereich Queichpromenade/Schlachthof mit 113 Einwohnern pro Hektar (=10.000 m²) das am dichtesten besiedelte Quartier in Landau sei. Höhe der baulichen Anlagen Die Festlegung des einzigen Höhenbezugspunktes mit 0 an der Nordwestecke des Grundstücks ist ungeeignet (und für ein Vorhaben dieser Größe nicht ausreichend). Der Höhenbezugspunkt liegt deutlich höher als das natürliche Gelände der ehemaligen Gärtnerei im Flurstück 2532.	Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes wurden durch Fachgutachten umfassend ermittelt und bewertet; die Ergebnisse wurden in der Abwägung berücksichtigt. Darüber hinaus ist eine etwaige Verkehrs-Wertminderung von Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes nicht Gegenstand der Abwägung. Bei der Planung wurden die aus der geplanten Bebauung resultierenden „Begleiterscheinungen“ wie Verkehrs- und Müllaufkommen, Schallemissionen etc. hinlänglich berücksichtigt und geprüft. Nur Hinweis auf andere Einzelfälle bzw. -Beispiele, keine Stellungnahme erforderlich. Nur Hinweis, keine Stellungnahme erforderlich. Die Darstellung ist so nicht korrekt. Die Grundstücke an der Sauerbruchstraße liegen zwischen 1,50 und 2,00 m über dem gewählten Höhenbezugspunkt.	+ / - + / - + / - -	Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Diese Festsetzung dient augenscheinlich dem wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers und führt durch die geplanten übermäßigen Bauhöhen zu einer unverhältnismäßigen Benachteiligung der westlich angrenzenden Grundstücke. Darüber hinaus sind die Höhenangaben für den WA3 widersprüchlich und weichen in den ausgelegten Unterlagen voneinander ab. In Anlage 1 (Planzeichnung Entwurfssfassung vom April 2019) sowie der Begründung (Entwurf, Stand April 2019) wird für die Zweifamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss eine TH von 8,25 m und FH von 11,75 m angegeben. In den Anlagen 6 und 7 des Planverfassers BtoB-Architektur sind jedoch 7,30 m bzw. 9,40 m angegeben. Wir fordern Sie auf die Höhenvorgaben für die geplanten 6 Neubauten an die Bestandsgebäude in der Sauerbruchstraße anzupassen.	Dieser Höhenbezugspunkt dient lediglich als Bezugsgröße zur Veranschaulichung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Höhen. Die tatsächliche Gebäudehöhe ist jedoch limitiert durch den geplanten Grenzabstand der Bebauung, sowie den, im Bezug auf das natürliche Gelände zu ermittelnden Abstandsflächen. Die dementsprechend ermittelten tatsächlichen Gebäudehöhen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Den Ansichtszeichnungen sind zudem die Höhenrelationen zur vorhandenen Bebauung an der Sauerbruchstraße zu entnehmen. Eine unverhältnismäßige Benachteiligung der westlich angrenzenden Grundstücke ist nicht gegeben. In den Angaben für die maximal zulässigen Bauhöhen gemäß Bebauungsplan sind Höhenzuschläge von jeweils ca. 0,20 m auf die geplante Bebauung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden, um die Einrichtung, zum aktuellen Zeitpunkt planerisch noch nicht erfassbarer technischer Einrichtungen (Solaranlagen, Lüftungsgeräte o.ä.) zu ermöglichen. Die tatsächliche Gebäudehöhe ist jedoch durch die Abstandsflächen limitiert (s.o.). Aufgrund der abweichenden Höhenangaben werden diese in der Plan-Überarbeitung an die Maßangaben des Vorhaben- und Erschließungsplans angepasst.	+	Die Höhenangaben für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen der Zweifamilienhäuser wird angepasst. Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Das natürliche Gelände entlang der Westseite des Baugrundstücks ist hier als Grundlage heran zu ziehen. Der derzeitige tatsächliche natürliche Geländeverlauf ist aber aus den Plänen nicht ersichtlich. Diesen könnte und sollte ein Vermesser feststellen. Tiefgarage Wird diese über das anschließende Gelände und dessen Oberfläche hinausragen? Wenn ja, wie hoch? Die Pläne enthalten keinen Längs-Querschnitt der TG. Welche Vorkehrungen werden getroffen, um die angrenzenden Grundstücke an der Sauerbruchstraße vor Auswirkungen durch Lärm und Abgase zu schützen?	Im Rahmen der Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde die Bebauung anhand von Höhenverlaufsplänen und 3D-Modellen diskutiert und über eine Höhenstaffelung an die umgebende Bebauung angepasst. Eine weitere Reduktion der Bauhöhe ist nicht erforderlich. Der natürliche Geländeverlauf ist in den Plänen als gestrichelte Linie, sowie als Angabe von Höhenkoten bezogen auf den Höhenbezugspunkt enthalten. Als Grundlage für die, im Rahmen der Baugenehmigungsplanung erforderlichen Nachweis der Abstandsflächen wird das natürliche Gelände herangezogen. Die Oberkante der Tiefgarage liegt (inkl. des Dachaufbaus für intensive und extensive Begrünung) bei max. 37,5 cm über dem natürlichen Gelände, was auch den als VEP (hier: Anlage 6) mit ausgelegten Plänen zu entnehmen ist. Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke an der Sauerbruchstraße sind nicht vorhanden.	+ +	Der natürliche Geländeverlauf ist Grundlage der Planung. Die Höhenlage der Tiefgarage ist den Plänen zu entnehmen. Ein Schallschutz-Gutachten liegt vor. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Straßenverkehr Bei den geplanten 80 Wohneinheiten ist mit ca. 105 Fahrzeugen der Bewohner zu rechnen, die täglich mindestens einmal ein- und ausfahren werden. Dazu noch Besucher- und Lieferverkehr (DHL usw.). Durch die Aus- und Einfahrt in die Tiefgarage, die über die ohnehin schon sehr stark befahrene Zweibrücker Straße erschlossen wird, ist vor allem zu Tageszeiten, in denen die Verkehrsdichte besonders hoch ist (Berufsverkehr, B10-Stau-Ausweicher), mit deutlich vermehrtem Verkehrsaufkommen zu rechnen, da die ausfahrenden Bewohner in den Verkehr einfädeln bzw. die Straße komplett queren müssen, wenn sie links abbiegen wollen. Inwieweit sich das durch eine Verkehrsführung - z.B. wie angedacht Ausfahrt nur nach rechts Richtung Bahnübergang - regeln lässt, ist völlig offen. Auch das Linkseinbiegen von der Zweibrücker Straße in die TG wird wegen des stadteinwärts fahrenden Gegenverkehrs zu jeder Tageszeit zu Rückstaus inkl. zusätzlicher Lärm- und Abgasbelastung führen. Es besteht die Gefahr, dass in diesem Abschnitt der Zweibrücker Straße künftig ein neuer Unfallschwerpunkt entstehen wird, zumal sich die Situation in den letzten Wochen/Monaten noch weiter verschärft hat (Parkplatz-Verkehr der neuen Filiale der Bäckerei Reuther darf nach links in die Zweibrücker Straße abbiegen; neue Verkehrsinsel direkt vor der Robert-Koch-Straße stadteinwärts).	Vgl. Begründung zum Entwurf, Punkt 6.2: „... Starke Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da sich durch die geplanten 76 Wohneinheiten die bereits vorhandenen Fahrzeugbewegungen nur geringfügig erhöhen...“ Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung wurde die Anzahl der Wohneinheiten zudem auf 72 WE reduziert. Gemäß Abstimmung wird zur Vermeidung von Konflikten die Einfahrt zum Grundstück ausschließlich als Rechts-Abbieger von Westen kommend, die Ausfahrt als Rechtsabbieger nach Osten gehend festgesetzt. Ein Linksabbiegen als Ein- oder Ausfahrt in die Zweibrücker Straße ist nicht zulässig. Die vorgesehenen Richtungen sind zeichnerisch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Gemäß des städtebaulichen Durchführungsvertrags behält sich die Stadt Landau weitergehende Verkehrsordnungsmaßnahmen, auch baulicher Art, zur Steuerung der Ein- und Ausfahrtsituation in der Zweibrücker Straße unter Kostentragung des Vorhabenträgers vor.	+	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, zusätzliche verkehrsregulierende Maßnahmen sind im Bedarfsfall auch später möglich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Oberflächenversiegelung Aus der Begründung 7.1: „Gemäß der geotechnischen Untersuchung sind die anstehenden Bodenschichten ... jedoch als schwach durchlässig und daher für eine gezielte Versickerung als ungeeignet zu bewerten.“ Aus den textlichen Festsetzungen, A7: „Aufgrund der Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage ist eine sinnvolle Niederschlagsbewirtschaftung durch Versickerung nicht möglich.“ Gibt es für das Vorhabengebiet eine Planung wie im Falle weiterer im Zuge des Klimawandels zu erwartender Starkregen-Ereignisse mit dem anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswasser umgegangen werden soll? Da gemäß Planung das Grundstück für die Tiefgarage großflächig unterkellert werden soll, mit nur einer dünnen Erdschicht auf der Betondecke der TG, befürchten wir, dass eine Versickerung größerer Mengen an Oberflächen und Niederschlagswasser trotz der Vorgaben „extensive Begrünung der Flachdächer“ sowie „Verwendung von versickerungsfähigen Materialien“ nicht in ausreichendem Maße gewährleistet sein wird. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann nur über die bestehende Kanalisation erfolgen, da lt. Bodengutachten generell auf eine Muldenversickerung o.ä. verzichtet werden solle. Ist eine Versiegelung von Flächen, darunter dringend benötigte Versickerungsflächen, in diesem Zusammenhang wirklich der Weisheit letzter Schluss? Wie ist dies mit dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Landau in Einklang zu Bringen (Pressemitteilung der Stadt Landau vom 9.7.2019 „...Reduktion des Oberflächenabflusses, z.B. durch Entsiegelung...“ sowie Rheinpfalz vom 22.8.2019 „Arbeit an Starkregen-Vorsorgekonzept beginnt“).	Zur Verringerung der Abflussmengen wurde in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) die großflächige Verwendung von Dachbegrünungen der Flachdächer und des Tiefgaragendaches, Regenrückhaltemaßnahmen sowie eine maximale Abflussspende (Drosselabfluss) eingeplant und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen dieser Abstimmung wurden auch die Themen wie Rückstau und Überflutungsnachweise behandelt. Siehe oben. Die zulässige Abflussmenge ist durch eine Drosselabgabe limitiert und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.	+ + / -	Die Regenwasser-Rückhaltung bzw. Verringerung der Abflussmengen wurde im Vorfeld mit den EWL abgestimmt. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Klima & Luftzirkulation Etwaige Konsequenzen für das Kleinklima - wie beeinträchtigte Durchlüftung, Überhitzung, urbane Wärmeinsel statt grüner Oase, bedingt durch die vorgesehene Flächenversiegelung in Kombination mit der engen und v.a. der 4 de facto 4 geschossigen Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich der Bebauung - wurden offensichtlich nicht eruiert. Die Stadt Landau hat vor einigen Wochen den Klimanotstand ausgerufen und nimmt damit eine Vorreiterrolle ein. Die hier geplante innerstädtische Nachverdichtung wird sich auch an ihren Folgen für das Innenstadtklima messen lassen müssen. Hier ist eine detaillierte klimatologische Untersuchung dringend erforderlich. In diesem Zusammenhang auch ein Zitat aus dem Artikel „Frische Luft lässt Landau links liegen“ (Rheinpfalz vom 08.08.2018=: „Rund um den Hauptfriedhof zeigt die Karte zwei Stunden nach Sonnenuntergang auch noch Zirkulation, doch die Kernstadt geht leer aus. Was zieht der Meteorologe aus diesen Erkenntnissen für Schlüsse? „Lücken lassen, nicht nachverdichten“, sagt Röckle kurz und knapp. Dort, wo die meisten Menschen lebten, sei am wenigsten Luft.“ Dem ist nichts mehr hinzuzufügen. Naturschutz Eine weitere Beteiligung des Naturschutzes erscheint uns sinnvoll. Der komplette Bewuchs der Grundstücke wird der Bebauung zum Opfer fallen. Der allgemeine Hinweis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu beachten sind ist u.E. nicht ausreichend. Im Vorhabengebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten wie dem Grünspecht nicht auszuschließen. Daher ist eine vorherige Prüfung des Vorkommens streng geschützter Tierarten nötig.	Wie auch zuvor schon beantwortet ist ein zusätzliches Klimatologisches Gutachten, insbesondere aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes als auch der an die umgebende Bebauung angepassten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Die Planung folgt insbesondere durch die kompakte Bauweise (Energieeffizienz), als auch durch die innenstadtnahe Lage (Vermeidung bzw. Reduktion von Kurzstrecken- bzw. Pendlerverkehr) auch dem „Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Landau“. Den anerkannten Umweltverbänden wurde im Rahmen beider Offenlagen die Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben. Sie wurden um Stellungnahme gebeten. Die von den insgesamt 10 anerkannten Umweltverbänden eingereichten Stellungnahmen sind Bestandteil der Abwägung und mit Ihren Forderungen Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Zur Bewertung des Eingriffes wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung durchgeführt (vgl. Anlage zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans):	-	Ein zusätzliches Gutachten ist nicht erforderlich.
				+	Eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung wurde durchgeführt und ist Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Abfallentsorgung Die im Plan Anlage 6 eingezeichneten Sammelplätze für die Müllbehälter/Säcke ist viel zu klein. Die Fläche muss größer bemessen werden. Die Zweibrücker Straße gehört zum Sammelbezirk 1B, dort werden dienstags in der einen Woche von verschiedenen Entsorgern die Restmülltonnen und Papiertonnen geleert sowie die gelben Säcke und die Gassäcke eingesammelt. Von Juni bis September werden jeden Dienstag auch die Biotonnen geleert, d.h. es werden alle Abfallsorten an einem Tag abgeholt und das an einer schon im Normalfall sehr verkehrsreichen Hauptstraße mit nur einer Fahrspur pro Richtung. In der anderen Woche werden nur die Biotonnen geleert. Daher muss der Entsorgungsrhythmus angepasst werden, damit nicht mehr alle Abfallsorten an einem Tag abgeholt werden.	- unter 2. Lage und Beschreibung des Untersuchungsgebietes: „...Rund die Hälfte der Fläche ist bebaut (Gebäude, Gewächshäuser). Der unbebaute Teil ist durch eine Grünlandbrache und Gehölzaufwuchs (z.T. nicht standortgerechte Ziergehölze, Ruderalbewuchs aus Brombeeren) geprägt....“ - unter 7. Fazit / artenschutzrechtliche Gesamtbewertung: „...Es sind keine wertgebenden Biotopstrukturen durch das Vorhaben betroffen...“ Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind Bestandteil des Bebauungsplans. Abfallentsorgung Bei den genannten „Sammelplätzen“ handelt es sich lediglich um die Flächen zur Aufstellung der Müllbehälter für den Tag der Abholung. Der Müll wird auf dem Grundstück an gesondert dargestellten Müllbehälterplätzen gesammelt und am Tag der Abholung zu den Aufstellflächen verbracht. Die Aufstellflächen sind entsprechend der Vorgaben der EWL ermittelt und ausreichend bemessen.	-	Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Lärm Grundsätzlich wird zudem neben einer höheren Abgasbelastung auch mehr Lärm zu erwarten sein. Wie verträgt sich das mit den geplanten Maßnahmen des Lärmaktionsplans für die Kernstadt inkl. L509 Zweibrücker Straße, die neben der bereits erfolgten Sanierung der Fahrbahn auch die „Verstetigung des Verkehrsflusses“ vorsehen? Eine Informationsveranstaltung von Stadt bzw. Stadtbauamt für die Öffentlichkeit oder zumindest alle Anlieger rund um das Plangebiet, an der auch der Vorhabenträger teilnehmen sollte, würden wir sehr begrüßen. Im direkten Umfeld des Bauvorhabens leben - teilweise schon seit Jahrzehnten - hunderte von Landauern und Landauerinnen. Insofern ist es unverständlich, dass der Beteiligungsrat noch nicht involviert wurde, wie z.B. im Fall des Bebauungsplans C35 (Sitzung vom 30.11.16) oder C39 Prißnitzweg (28.8.19).	Für die vorliegende Planung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Hieraus geht hervor, dass durch die geplante Bebauung und zusätzlichen Fahrzeugbewegungen keine unzulässigen zusätzlichen Belastungen für die bestehende, umgebende Bebauung entstehen. In diesem Zusammenhang ist es auch unerheblich, ob die ggf. zusätzlichen Fahrzeugbewegungen aus dem hier behandelten Bebauungsplangebiet in die Zweibrücker Straße einfahren, oder von neu erschlossenen Flächen auf der Wollmesheimer Höhe die Wollmesheimer Straße stammen. Im April 2018 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Stadtrat beschlossen und öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde über die Offenlage im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (im Zeitraum vom 19. Oktober 2018 bis 15. November 2018) sowie die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit (im Zeitraum vom 26. Juli 2019 bis 27. August 2019) eingebunden. Hierdurch wurde den Bürgern und Bürgerinnen einschließlich Anwohnern hinreichend Möglichkeit zur Einreichung von Anregungen und Stellungnahmen zur Mitwirkung im Planungsprozess gegeben.	+ + / -	Ein Schallschutz-Gutachten liegt vor und ist Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit wurde bisher zweifach über die Offenlagen an der Planung beteiligt. Eine erneute Offenlage erfolgt im I. Quartal 2020.

LFD. NR.		ANREGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 36, ZWEIBRÜCKER STRASSE 23“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+ / -	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Die Höhenangaben im Bebauungsplan mit 8,25m für 2 Vollgeschosse weicht von der Höhenangabe in der Ansichtszeichnung (Anlage zum Bebauungsplan) erheblich ab, hier wurden 7,30m eingetragen, zudem liegt der Höhenbezugspunkt erheblich über dem natürlichen Gelände der ehemaligen Gärtnerei. Von meiner Grundstücksgrenze liegt das natürliche Gelände ca. 2m unter dem Höhenbezugspunkt des Bebauungsplans. Wenn die Höhenmaße im Bebauungsplan WA3 ausgeführt werden entstehen Häuser, die die bestehende Bebauung der Sauerbruchstraße um 2,5m (2 Vollgeschosse) und ca. 5m im Bereich der Staffelgeschosse überragen würden. Dies würde das Gesamtbild komplett verändern und das nicht zum Vorteil. Ich fordere dass die Höhenentwicklung der Neubauten an die bestehenden Gebäude angepasst werden. Als Grundlage für die Höhenfestlegung ist das natürliche Gelände auf dem Baugrundstück heranzuziehen. Dies kann von einem Vermesser festgelegt werden. In Anbetracht der aufgeführten Punkte und aufgrund der Vorfälle in der Schlettstadter Straße, die der gleiche Investor zu verantworten hat, gebe ich zu bedenken ob eine Vergabe an diesen Investor überhaupt vertretbar ist.	In den Angaben für die maximal zulässigen Bauhöhen gemäß Bebauungsplan sind Höhenzuschläge von jeweils ca. 0,20 m auf die geplante Bebauung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden, welche die Einrichtung, zum aktuellen Zeitpunkt planerisch noch nicht erfassbarer technischer Einrichtungen zu ermöglichen. Die Höhenangaben im Bebauungsplan und den zugehörigen Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung werden an das erforderliche Maß der geplanten Bebauung angepasst. Die Darstellung ist so nicht korrekt. Die Grundstücke an der Sauerbruchstraße liegen zwischen 1,50 und 2,00 m über dem gewählten Höhenbezugspunkt. Die dementsprechend ermittelten tatsächlichen Gebäudehöhen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Den Ansichtszeichnungen sind zudem die Höhenrelationen zur vorhandenen Bebauung an der Sauerbruchstraße zu entnehmen. Ein überragen der angrenzenden Bebauung um gar mehrere Meter ist nicht gegeben. Als Grundlage für die, im Rahmen der Baugenehmigungsplanung erforderlichen Nachweis der Abstandsflächen wird das natürliche Gelände herangezogen. Kein Bezug zum Bebauungsplan, daher nicht relevant.	+ + + / -	Die Höhenangaben für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen der Zweifamilienhäuser wird angepasst. Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich. Das Plangrundstück liegt tiefer als die angrenzende Bebauung an der Sauerbruchstraße. Die Höhenangaben im Bebauungsplan, den Textl. Festsetzungen sowie der Begründung werden an das erforderliche Maß der geplanten Bebauung angepasst. Eine Abwägungs-Entscheidung ist nicht erforderlich. Kein Bezug zum Bebauungsplan.