
Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan „D9 - Änderung, 2. Teiländerung,
Südlich Breiter Weg“**

Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 PlanSiG

Synopse vom Februar 2022
zur
Entwurfssfassung vom April 2021

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) lag der Entwurf des Bebauungsplanes „D9 - Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ in der Zeit von 16. Juli 2021 bis 16. August 2021 im Internet öffentlich aus. Parallel konnten die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf als zusätzliches Informationsangebot gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG bei der Stadtverwaltung Landau nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Offenlage gingen sieben Stellungnahmen ein.

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
1	Ein Grundstückseigentümer im Breiter Weg 76829 Landau	<p><u>Stellungnahme vom 12.08.2021</u></p> <p>Als neue Eigentümer des Flurstücks 1244/5 (aktuelles ALKIS) stellen wir uns die Frage, warum ein Teil dessen offensichtlich in den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans D 9 fällt? Was soll damit bewirkt werden und welche Konsequenzen hätte dies für uns? Außerdem stellen wir uns die Frage, ob der angrenzende bestehende Wirtschaftsweg befahrbar bleiben soll oder nicht? Im Plan ist lediglich die Rede von einem „Fußweg“.</p> <p><u>Stellungnahme vom 15.08.2021</u></p> <p>bzgl. der 2. Teiländerung zum Bebauungsplan D9 haben wir folgenden Einwände: Aus für uns nicht nachvollziehbaren Gründen fällt auch nach der Neuordnung des früheren Flurstücks 1244/2 ein Teil des heutigen Flurstücks 1244/5, unser hinterer Gartenbereich, weiterhin in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wir sehen hier keinen Grund und empfinden die damit einhergehenden Festsetzungen als unverhältnismäßig gegenüber den sich nach Osten hin fortsetzenden Gartengrundstücken, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen (ab Flurstück 1246/9). Wir fordern daher eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans bzw. eine Ausnahme der Festsetzungen. Außerdem schließen wir uns der allgemeinen Forderung an, dass der sich an das Flurstück angrenzende und im Bebauungsplan als „Fußweg“ gekennzeichnete Weg zumindest im Ausnahmefall mit dem PKW befahrbar ist.</p>	<p>Im Entwurf zur Offenlage ist die Flurstücksunterteilung nicht enthalten, in der Satzungsfassung wird das aktuelle Kataster dargestellt. Es ergeben sich dadurch keine Planänderungen.</p> <p>Im aktuellen Entwurf der B-Planänderung ist die Fläche als „private Grünfläche“ dargestellt. Darüber hinaus trifft der B-Plan keine weiteren textlichen Festsetzungen, die über den rechtskräftigen B-Plan hinausgehen. Die Festsetzungen zur „Ausgestaltung der unbebauten Flächen“ legt bereits im Entwurf fest, dass die darunter beschriebenen Festsetzungen die „unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“ betrifft. Damit sind die Neubaugrundstücke gemeint. Der Bereich ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan D9 als private Grünfläche ausgewiesen. Dies wurde in der aktuellen Bebauungsplanänderung so auch übernommen.</p> <p>Der südlich verlaufende Weg bleibt in seiner derzeitigen Lage und Funktion (sog. Mistweg)</p>	<p></p> <p>+</p> <p>-</p> <p>+</p>	<p></p> <p>Die Planzeichnung wird angepasst.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
			erhalten und ist somit auch befahrbar. Die Bezeichnung wird klarstellend in „Wirtschaftsweg/Fußweg“ geändert.		Der Bebauungsplan wird angepasst.
2	Zwei Anwohner / Anwohnerin in der Birnbaumstraße 76829 Landau	<p>Stellungnahme vom 15.08.2021</p> <p>zu dem vorgenannten Bebauungsplan geben wir nachfolgende Stellungnahme ab und bitten Sie um entsprechende Berücksichtigung in dem weiteren Verfahren.</p> <p>In Zeiten des Klimawandels mit extremen Wetterereignissen wie auffällige Häufung von Hitzewellen und Dürren aufgrund von Rekordtemperaturen und begleitenden Waldbränden, zunehmenden Starkregenereignissen mit Überschwemmungen mit bisher für uns unvorstellbaren Folgen und eines beispiellosen Baubooms mit dem Hauptziel, schnellst möglichst viel Wohnraum auf begrenztem Bauland zu schaffen, bedarf es einem Ausgleich der Interessen.</p> <p>In dem vorliegenden Bebauungsplan sollten unter Berücksichtigung der neuesten Erkenntnisse zu dem fortschreitenden Klimawandel weitere Maßnahmen berücksichtigt bzw. verstärkt beachtet werden. Dies erscheint, angesichts eines Erschließungsgebietes das bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt wurde, von besonderer Bedeutung. Dies auch „vorausschauend“ als KLIMANOTSTANDSKOMMUNE“ nicht nur auf der derzeitigen Rechtslage. Neue Baugebiete werden für mehrere zukünftige Generationen erschlossen und gebaut.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die gesetzlich erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt, ihre Ergebnisse wurden im B-Plan berücksichtigt. Darüber steht es den Bauherren frei weitergehende Maßnahmen im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ergreifen.</p>	-	Keine Änderung

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Unter diesen Eindrücken stellen sich uns folgende Fragen:</p> <p>Durch die Gewerbeansiedlungen südlich des Gebietes wurden in der Vergangenheit bereits erhebliche Freiflächen, mit starken Auswirkungen auf den Ortsteil, bebaut. Der bereits aufgeschüttete Wall entlang der L 509 hat das Gebiet und folglich die abgrenzende vorhandene Bebauung weiter negativ beeinflusst. Hinzu kommt voraussichtlich noch eine Lärmschutzwand, die auf den Wall aufgesetzt werden soll. Es wird zwar festgestellt, dass „der Stadt Landau zwar der Schutz der künftigen Bewohner gegen den Straßen- und den Gewerbelärm so wichtig ist, dass eine gewisse gestalterische Einschränkung durch die Wall-/Wandkombination in Kauf genommen wird“. Dies wird anerkannt, jedoch ist der Lärmschutz erforderlich, da nur so die geplante dichte Bebauung mit ca. 103 Wohneinheiten in dem Gebiet möglich ist. Gleichzeitig bleibt aber der Lärm aus dem Gebiet in dem Gebiet!</p> <p>„Generell will die Stadt mehr Grünflächen und Frischluftschneisen“ (Klimaschutzkonzept).</p> <p>1. Durch die kommende Bebauung fällt die bisherige Freifläche weg. Dadurch und insbesondere den Wall (später noch mit aufgesetzter Wand) wurde/wird die bisherige Durchlüftung sehr eingeschränkt. Dies betrifft das entstehende Neubaugebiet aber auch die vorhandene Wohnbebauung – insbesondere parallel zu dem Wall bzw. der Wall-/Wandkombination von der Birnbaumstraße und entlang des Breiten Weges bis zur Kraftgasse sowie nördlich darüber hinaus.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch die vorliegende B-Planänderung erfolgt eine Nachverdichtung einer bereits zulässigen Bebauung des Gebietes.</p> <p>Die Höhe des Lärmschutzwalls beträgt bezogen auf die die Höhe der Birnbaumstraße ca. 4 m. Diese wird um ca. 3 m durch die Schallschutzwand erhöht. Die nördliche, bestehende Bebauung liegt vom Wallfuß rund 110 m entfernt. Die gem. Festsetzungen zulässige Gebäudehöhe beträgt 11 m für Satteldächer und 7 m für Flachdächer. Die zukünftigen Gebäude</p>	-	Keine Änderung

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>1.1. Welche Auswirkungen hat diese Barriere, Erdwall (Höhe bis zu ca. 5 m) mit aufgesetzter Wand (zusätzlich noch mind. 3 m), mit einer Gesamthöhe von mindestens 8 m auf das Kleinklima?</p> <p>1.2. Unzweifelhaft hält der bereits vorhandene Wall Lärm von dem Gewerbegebiet, dem Messeplatz und der Umgehungsstraße ab. Welche Auswirkungen hat diese Wall-/Wandkombination auf die Schallabstrahlung innerhalb des Gebietes und die vorhandene Bebauung?</p> <p>1.3. Das bis zu 8 m hohe Wall-/Wandbauwerk ist u.E. in keinem Falle städtebaulich vertretbar. Dieser hält zwar den Lärm ab, sorgt aber dafür, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Lärm aus dem Wohngebiet reflektiert wird, - die Belüftung wohl zum völligen Erliegen kommen wird, 	<p>sind bis auf ein Grundstück am östlichen Gebietsrand zwischen 35 bis 20 m von der Wand entfernt.</p> <p>Zur Betrachtung möglicher Auswirkungen durch die Lärmschutzwand hinsichtlich Kleinklima und Durchlüftung wird auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Landau verwiesen. Die Lage und Ausrichtung der Lärmschutzwand in Ost-West-Richtung am südlichen Rand des Geltungsbereiches bildet keine Blockade der ebenfalls in West-Ost verlaufenden Frischluftzufuhr. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses ist nicht zu erwarten. Die lockere Bebauung des Gebietes i. V. m. den grünordnerischen Festsetzung (öffentliche Grünflächen, Mulden, Begrünung der Baugrundstücke, Empfehlung zu Flachdächern) begünstigen das Kleinklima.</p> <p>Es sind keine Auswirkung zu erwarten. Die Lärmschutzwand hat eine schallabsorbierende Oberfläche. Emissionsquellen innerhalb des Wohn- und Mischgebietes müssen die Werte für diesen Gebietscharakter einhalten.</p> <p>Siehe Ausführungen zum Thema Kleinklima.</p> <p>Die gem. Festsetzungen zulässigen Gebäudehöhen sind mit der zukünftigen Höhe der Lärmschutzwand vergleichbar bzw. ordnet sich sogar den Neubauten unter. Zusätzlich ist der Abstand zwischen den</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>- die Besonnung zumindest für die südlichen Gebäude einschränkt bzw. je nach Jahreszeit verhindert wird und - „mauert“ das Neubaugebiet bzw. den Ortsteil ein.</p> <p>Was macht die Wall-/Wandkombination städtebaulich vertretbar? Dies wird in der Begründung auf Seite 31 so festgestellt. Dort wird lediglich der Lärmschutz angeführt. Das Kleinklima, die Belüftung, die Beschattung, die optische Wirkung auf die Menschen wurden weder thematisiert noch abgewogen. Leider mussten die Kleingärten für den Wall weichen, damit mit der ausgeweiteten und verdichteten Bebauung einer Wohnungsknappheit entgegengewirkt werden soll. Das wird auch anerkannt, aber zum Wohnen gehört auch das Wohlfühlen.</p> <p>2. Die Entwässerung des Neubaugebietes erscheint mit den dargelegten Maßnahmen und den zukünftigen Anforderungen nicht angemessen gesichert. Die beiden(!) Jahrhunderthochwasser innerhalb von wenigen Tagen, am 11.6.2018 und 21.7.2018 in Landau, zeigten auf drastische Weise, dass selbst das „unbebaute“ und „versieglungsfreie“ Gelände, das Regenwasser nicht aufnehmen konnte. Durch die nun vorgesehene Versiegelung des Geländes durch dichte Bebauung samt den erforderlichen Straßen wird die Überschwemmungsgefahr deutlich erhöht. Trotz Sicherungsmaßnahmen lief unser Keller beide mal bis zu 40 cm voll und verursachte erhebliche Schäden! Aus diesem Grund befürchten wir seitdem bei jedem stärkeren Regen erneute Überschwemmungen bei uns und in der Nachbarschaft.</p>	<p>Neubauten deutlich geringer als zur Lärmschutzwand. Es ist daher nicht von einer unzumutbaren Verschattung oder einer erdrückenden Wirkung auszugehen.</p> <p>Die Lärmschutzwand stellt die sachgerechte Abwägung zwischen dem Belang der Wohnraumschaffung i. V. m. dem ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar. Wie vorhergehend dargestellt, sind durch die Wand keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über eine alternative anschließende Bebauung hinausgehen würden.</p> <p>Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, d. h. Regen- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Versickerungsanlagen für Regenwasser werden auf das 100-jährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt. Eine Erhöhung der Überschwemmungsgefahr erfolgt somit nicht. Vielmehr erfolgt eine Verbesserung, da die Speichervolumen entsprechend der Versickerungsleistung bis zum HQ 100 ausgelegt sind.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>2.1. Uns ist bewusst, dass das geplante Regenrückhaltebecken samt Spielplatz in den, lärmschutzbedingt weniger wertvollen südöstlichen Bereich des Erschließungsgebietes geplant und gelegt wurde. Dieser Bereich liegt am höchsten Punkt des Gebietes! Weshalb wurden/werden solche Becken nicht auch an den nördlichen oder westlichen Grenze geplant und hergestellt?</p> <p>2.2. Ist sichergestellt, dass das Oberflächen-/Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen, insbesondere den Straßen, durch die Rigolen, die Mulden und das Regenrückhaltebecken aufgenommen werden kann? Gilt dies auch unter Berücksichtigung von vermehrten Regenereignissen, wenn das Wasser in den Rigolen und dem Regenrückhaltebecken noch nicht vollständig versickert und der Boden noch gesättigt ist? Insbesondere auch angesichts einer Überschwemmung des Trogs an der A 65 - Landau - Zentrum, die nach einem Zeitungsbericht vom 24.6.2021 durch Starkregen und einem daraus resultierenden „Dammbruch“ den Birnbach zum Überlaufen brachte. In Folge war die Autobahn den ganzen Tag in beide Richtungen gesperrt.</p> <p>Welche Vorkehrungen werden für die durch den Klimawandel hervorgerufenen und vermehrten Starkregenereignissen (50/100 Jahre) getroffen?</p> <p>2.3. Können bei kurz aufeinanderfolgenden starken Regenereignissen die Rigolen, die Mulden und das Becken ihre Zwecke erfüllen, wenn das Becken, die Mulden und Rigolen noch nicht leer sind, der Boden</p>	<p>Die geplanten Versickerungsanlagen müssen in diesem Bereich des Baugebietes liegen, da die Havarie-Entlastung in den bestehenden MW-Kanal, der im Bestand in der Verlängerung der Birnbaumstraße in Richtung Süden verläuft, erfolgen muss.</p> <p>Das Entwässerungssystem wird auf das HQ 100 bemessen.</p> <p>Starkregenereignisse bei HQ 100 wurden berücksichtigt.</p> <p>Die Versickerungsanlagen wurden auf das HQ 100 dimensioniert und haben somit für die aktuellen Regenereignisse ein ausreichendes Volumen.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>noch gesättigt ist und das Regenwasser nicht versickern kann?</p> <p>2.4. Wie werden die Installationen von Regenwasserzisternen auf den Baugrundstücken, deren Mindestgrößen samt „ordnungsgemäße Nutzung“ und die Vorkehrungen für eine bessere Versickerung auf den Baugrundstücken (abtragen der weniger wasserdurchlässigen Bodenschicht von einer Tiefe von 0,70 m bis 1,20 m, Bodenlockerungen, Verwendung von entsprechenden Materialien) sichergestellt?</p> <p>2.5. Werden die bindigen Deckschichten, bereits im Vorfeld abgetragen, damit eine bessere Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet wird?</p> <p>2.6. Der Hinweis, dass bei Nichtbeachtung dieser Vorgaben, den jeweiligen Bauherren zuerst die Keller volllaufen würden, hilft den Nachbarn nur kurzfristig. Für die Bauherren wäre es einfacher, das Geländeniveau ihres Grundstückes zu erhöhen oder die Gebäudegrundfläche über dem Niveau herzustellen. Wäre dies zulässig?</p> <p>2.7. Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zu den Dachformen (das ist für die Bauherren zwar „flexibel“ es gibt aber auch, „ungünstige Dachdeckungen“). Dachformen haben wesentlichen Einfluss auf das anfallende Niederschlagswasser.</p>	<p>Im Havariefall werden die Becken über den Kanal DN 1000 in der Verlängerung der Birnbaumstraße entlastet.</p> <p>Die entsprechenden Nachweise müssen von den Bauherren im Zuge der Bauantragsstellung vorgelegt werden bzw. sind Bestandteil der Bauantragsunterlagen und deren Genehmigung.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen Versickerungsanlagen wird das Material aufbereitet.</p> <p>Nach Teil B Nr. 4 Satz 4 sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen. Eine Ableitung von Regenwasser auf die Nachbargrundstücke ist grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Auf diese Beeinflussung und die technischen Folgen weist der B-Plan hin.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Werden die erforderlichen Vorgaben, wie Versickerung, zu verwendende Materialien o.ä. beim Bau der Gebäude überwacht (Plan und Wirklichkeit)?</p> <p>2.8. Auf dem aktuellen Plan könnten die Grünflächen, auf denen Niederschlagswasser gesammelt werden und versickern kann, angemessen sein. Leider fielen die bisher geplanten Kleingärten weg, da kein Bedarf mehr bestehe. Dies überrascht, da in Zukunft eine zumindest teilweise Selbstversorgung der Menschen an Bedeutung gewinnen wird und diese auch zu einer sinnvollen Regenwasserverwendung führt. Für eine Versickerung ist der Wall insgesamt kaum geeignet. Zum einen ist ein Rutschen zu verhindern, was zum anderen zum schnellen Abfluss vom Wall führt.</p> <p>Sind die Rigolen geeignet sämtliches, auch bei stärker anhaltendem Regen auf der Nordseite des Walls anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und zu versickern?</p> <p>2.9. Ist der Wall bei anhaltendem Regen zum Baugebiet und der L 509 „rutschsicher“?</p> <p>Wir bitten um entsprechende Beantwortung der Fragen und evtl. Berücksichtigung bei den weiteren Planungen. Auf unser Schreiben vom 16.10.2017 nehmen wir Bezug. Die dort genannten Punkte halten wir weiterhin aufrecht und ersparen uns hier deren Wiederholung.</p> <p>Folgende Bemerkung sei mir bitte zum Schluss noch erlaubt: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 4.10.2017 bis 18.10.2017.</p>	<p>Das Entwässerungsgesuch ist Bestandteil der Baugenehmigung und ist somit auch strikt einzuhalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Versickerungsanlagen befinden sich in unmittelbarer Lage zur LSW, lediglich durch den Fußweg getrennt. Abfließendes Regenwasser wird somit direkt in die Anlage eingeleitet.</p> <p>Die Versickerungsbecken wurden auf ein HQ 100 bemessen und somit ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die Herstellung des Lärmschutzwalls wird entsprechend der einschlägigen Richtlinien und Vorschriften erstellt und ist somit „rutschsicher“.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplans.</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Bereits damals bat ich darum, doch bitte die Ferienzeiten bei öffentlichen Auslegungen zu berücksichtigen (Herbstferien: 2.10.2017 -13.10.2017) um eine entsprechende Bürgerbeteiligung zu erreichen.</p> <p>Leider erfolgte die jetzige öffentliche Auslegung wieder innerhalb der Ferien, in der Zeit vom 16.7.2021 bis zum 16. August 2021. Dies ist rechtlich sicherlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Vielleicht könnte dies mit Blick auf eine möglichst weite und gewollte Einbindung der Bürger zukünftig bei der Terminierung beachtet werden.</p> <p>Uns sind die Zwänge und Verzögerungen aufgrund der Corona Pandemie, die Beteiligung von Behörden, der Weg durch die städtischen Gremien, aber auch die Belastungen der Verwaltungsmitarbeitenden und die Durchführung der vorbereitenden Maßnahmen für das Bauvorhaben sehr bewusst.</p> <p>Dennoch hätten wir uns eine Terminierung außerhalb der Ferienzeiten doch sehr gewünscht.</p> <p>Dies hätte in Anbetracht der bisherigen Gesamtlaufzeit evtl. berücksichtigt werden können: „Der Bebauungsplan „D9-Änderung“ ist seit dem Jahr 2006 rechtskräftig“</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.10.2017</u></p> <p>wir sind unmittelbare Anlieger an das Baugebiet „Südlich Breiter Weg“ in Queichheim und haben uns ausführlich mit den bisherigen Planungen befasst.</p> <p>Leider enthalten die im Rahmen der Offenlegung bereit gestellten Dokumente nicht den Stand der im</p>	Kenntnisnahme	-	Keine Änderung

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Rahmen der Informationsveranstaltung in der Krone am 22.9.2017 vorgestellten und teilweise zugesagten Bedingungen.</p> <p>Wir sind gegen die vorliegenden Planungen.</p> <p>Die ursprüngliche Planung ging von 46 Wohneinheiten aus. Hiergegen bestanden keine Bedenken.</p> <p>Für alle Beteiligten überraschend wurden die Wohneinheiten kurzfristig auf 130 erhöht, um dann auf 107 Wohneinheiten zu reduzieren. Diese 107 Wohneinheiten wurden in der oben genannten Informationsveranstaltung von den städtischen Vertretern und dem Planer als Variante 2 präferiert.</p> <p>Die Dokumente, die zu der Offenlegung veröffentlicht wurden, gehen leider weiterhin uneingeschränkt von 130 WE aus! Die in der Bürgerinformation in Aussicht gestellten Modifikationen bzw. Fortschreibung der Planungen finden dort leider keine Erwähnung.</p> <p>Von den Anwohnern und insbesondere von dem Bürgerbegehren wird weiterhin die Bebauung mit 46 WE als die verträgliche Lösung gesehen. Nicht zuletzt hat auch unser Ortsbeirat die Erhöhung auf 130 Wohneinheiten abgelehnt. Die Erhöhung auf 130 bzw. auf 107 Wohneinheiten, die in der Bürgerversammlung eingebracht wurde, führt zu einer engen und verdichteten Bebauung, die sich nicht in die nähere Umgebung einfügt.</p> <p>Dies ergibt sich auch aus der Veröffentlichung in der Rheinpfalz vom 8. Juni 2017. Danach leben im Ortsteil</p>	<p>Der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf basiert auf einer Planung für rund 100 Wohneinheiten.</p> <p>Die Bürgerveranstaltung am 22.09.17 fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung statt, weshalb eine Anpassung nicht möglich war. Hingegen berücksichtigten die Unterlagen zur Offenlage vom April 2021 die Reduzierung.</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderun</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Queichheim im Durchschnitt 35 Einwohner auf einem Hektar. Bei drei Einwohnern pro geplante Wohneinheit ergibt sich ein Schnitt im Neubaugebiet von 70 bis 80 Menschen pro Hektar. Auch wenn es in der Stadt Bereiche gibt, in denen diese Zahlen erreicht werden, kann dies unseres Erachtens nicht der Vergleichsmaßstab sein. Dies stellt eine unseres Erachtens unzulässige Verallgemeinerung dar und lässt den Einzelfall, nämlich die Berücksichtigung der Vorprägung durch das angrenzende vorhandene Gebiet, völlig außer Acht. Der Bereich, an den das Neubaugebiet anschließt, ist überwiegend von Einfamilien- und Reihenhäusern mit Gärten dörflich geprägt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf) wird zutreffend ausgeführt: „Die nähere Umgebung ist durch eine ein- bis zweigeschossige Einzel- Doppel- und Reihenhausbauung charakterisiert.“</p> <p>Geht man die Birnbaumstraße bis zum südlichen Ende entlang, begegnen einem lediglich Einfamilienhäuser. Die derzeitige Planung des neu entstehenden Baugebiets sorgt jedoch für einen abrupten Wechsel.</p> <p>Wie sich die vorgesehene Blockbauung beidseitig der verlängerten Birnbaumstraße in die vorhandene Bauung in dieser Straße einfügen soll, ist nicht zu erkennen. Würde der Bebauungsplan so verwirklicht und man geht die Birnbaumstraße entlang, verändert sich die Bauung so wesentlich dass sich die dann bestehenden Blocks nicht "einfügen". Vielmehr würde dieser Zugang zu dem neuen Baugebiet abgrenzend und abriegelnd wirken. Dieser Eingang</p>	<p>Mit den geplanten ca. 103 Wohneinheiten (WE) und somit ca. 21 WE oder 63 Einwohner/ Hektar wird eine angemessene städtebauliche Verdichtung erreicht. Insbesondere auch vor dem Hintergrund von dringend benötigtem Wohnraum in Verbindung mit dem geförderten, sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Zum Vergleich: Die nördlich an das Gebiet angrenzende Reihenhausbauung zwischen Birnbaumstraße und Kraftgasse weist eine Verhältniszahl von 84WE / Hektar auf.</p> <p>Der Bewertungsmaßstab des Gebietes ist der B-Plan „D9 Änderung“. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde, welche im Rahmen der Bauleitplanung von der umgebenden Bauung abweichende Festsetzungen treffen kann. Die zulässigen Gebäudekubaturen sind innerhalb des Bebauungsplangebiets einheitlich festgesetzt. Diese beinhalten je nach Dachform maximal 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach. Lediglich der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ und Baufenster) ist im Mischgebiet an die Anforderungen Grundrissplanung eines Gebäudes mit Mischnutzung angepasst. Dies fand bereits im rechtskräftigen B-Plan Berücksichtigung.</p>	-	Keine Änderung
				-	Keine Änderung

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>zu dem neuen Wohngebiet könnte als Barriere wahrgenommen werden.</p> <p>In der Informationsveranstaltung wurde von der planerischen Seite gerade die Integration der zukünftigen Bewohner des Gebietes vehement angemahnt, Dies wird ausdrücklich von uns unterstützt. Die derzeitige Planung, grenzt die neue Bebauung, oder auch die bisherige Bebauung, ein bzw. beide Gebiete deutlich voneinander ab.</p> <p>In den vorliegenden Planungen sind östlich der Birnbaumstraße große Mehrfamilienhäuser und westlich wuchtig wirkende Flachdachgebäude vorgesehen. Diese sind zudem dermaßen eng an die bisherige Bebauung geplant, dass diese erdrückend und für uns einmauernd wirken. Dies wird dadurch verstärkt werden, da solche Flachdachgebäude mit ihrer massiven Wirkung optisch deutlich höher erscheinen als sie tatsächlich sind.</p> <p>Dies gilt insbesondere für das geplante Gebäude südlich unseres Anwesens in der Birnbaumstraße 38. Das dort zur gewerblichen Nutzung geplante 2-geschossige Gebäude würde mit der geringen Abstandsfläche unser eineinhalb-geschossiges Anwesen erheblich überragen. Dies auch unter der Berücksichtigung, dass die Unterkellerung (Tiefgarage) über das Geländeniveau herausragen wird. Das so geplante Gebäude würde schwer in unser Eigentum als unmittelbare Nachbarn eingreifen. Das wäre für uns nicht zumutbar.</p> <p>Es hätte eine „erdrückende Wirkung“ auf uns und unser vorhandenes Wohnhaus. Das Gebot der</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung führt die Planung des rechtskräftigen B-Planes lediglich fort. Die angrenzende Mischgebietsbebauung ist bereits zulässig.</p> <p>Das Haus Birnbaumstraße 38 hat 6m Abstand zur nächstgelegenen Bebauung. Dies entspricht den Abstandsflächen im weiteren nördlichen Verlauf der Birnbaumstraße. Die Abstandsflächen LBO Rheinland-Pfalz sind entsprechend einzuhalten. Es erfolgt keine Anpassung zu Lasten der Ausnutzbarkeit der Neubauf Flächen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>In der Krone wurde auch dargestellt, dass in dem Gebiet westlich der Birnbaumstraße jetzt überwiegend (nichtstörendes) Gewerbe angesiedelt werden soll. Zuvor hieß es zwar formal Mischgebiet aber faktisch würde es Wohngebiet werden. Gewerbebetriebe ziehen weiteren Verkehr an, den die bisherigen Verkehrsberechnungen nicht berücksichtigen. In diesem Zusammenhang könnte (!) eine Praxis für Physiotherapie (wie von Herrn Traub eingebracht) hier angesiedelt werden. Dies würde durch den regen Zu- und Abfahrverkehr sowie der Bring- und Abholfahrten der Patientinnen und Patienten zu zusätzlichen erheblichen Verkehrszuwächsen und Beeinträchtigungen führen.</p> <p>Diese Verkehre werden sich nicht nur auf die Birnbaumstraße, Kraftgasse und Breiter Weg auswirken. Da die zusätzlichen Zu- und Abfahrten neben der Kraftgasse, ausweislich der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen, im Wesentlichen über die Birnbaumstraße erfolgen werden, wird dies zu Problemen (Rückstaus) bei der Ein- und Ausfahrt in die und aus der Hauptstraße führen.</p> <p>Weiter erscheinen die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich nicht ausreichend. Unter Berücksichtigung der von den Bauherren herzustellenden Stellplätzen soweit diese nicht abgelöst werden, werden weitere OF3 Stellplätze je Wohnungseinheit im öffentlichen Raum kaum ausreichen. Bereits jetzt ist in der Birnbaumstraße, ein erheblicher Parkdruck, insbesondere außerhalb der Arbeitszeiten, festzustellen. Dies belegen u.a. auch die notwendigerweise neu aufgestellten Halteverbotsschilder im Bereich der Abzweigung in den Breiten Weg. Dies wird sich auch bei dem zu</p>	<p>Das aktuelle Verkehrsgutachten berücksichtigt die zulässigen Nutzungen des Misch- und Wohngebietes. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Rahmen des Bauantrages auf ihre Gebietsverträglichkeit überprüft.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>erwartenden Baustellenverkehr bei der Bebauung des Gebietes verdeutlichen, aber auch, wenn die Häuser/Wohnungen bewohnt sein werden. Hierbei sind auch Besucher, Handwerker, Lieferanten, Paketdienste u. ä. noch zu berücksichtigen.</p> <p>Dies sollte auch vor dem Hintergrund einer Veröffentlichung in der Rheinpfalz vom 31.08.2017 betrachtet werden. Dort wurden die Verkehrsprobleme und fehlende Parkplätze im „Wohnpark am Ebenberg“ thematisiert. Die dortigen Hinweise, die Bewohner oder Besucher sollten „ein paar Schritte taufen“ bzw. „Tiefgaragenplätze mieten oder kaufen“ laufen aus verschiedenen Gründen leider ins Leere. Hier sollte nicht erst der Endausbau abgewartet und dann über Lösungen nachgedacht werden.</p> <p>Weiter wurde in der Infoveranstaltung das Thema Oberflächenwasser angesprochen. Dieses soll in dem gesamten Neubaugebiet versickern. Dies halten wir für nicht möglich. Bei der derzeitigen Nutzung des Gebietes als Acker- und Brachflächen ist dies weitestgehend möglich. Dennoch fließt bei Starkregen teilweise das Wasser über die ausgebaute Birnbaumstraße Richtung Norden der Straße entlang in die Kanalisation. Demnach kann bereits jetzt die Fläche das anfallende Regenwasser nicht immer vollständig aufnehmen.</p> <p>Die zur Versickerung des Regenwassers vorhandene Fläche wird sich durch die Versiegelung (GRZ plus Straßen und Hofbefestigungen) erheblich verringern. Die so deutlich reduzierte Freifläche wird auch mit evtl. Zisternen das anfallende Wasser bei Starkregen nicht aufnehmen können. Dies insbesondere bei</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung von Stellplätzen und privaten Bauflächen. Eine Verschiebung der Regelung der Parkierung auf die Zeit nach der Fertigstellung der Gebäude ist unzulässig. Daher wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen.</p> <p>Die Versickerungsanlagen wurden auf das HQ 100 dimensioniert und haben somit für die aktuellen Regenereignisse ein ausreichendes Volumen. Im Havariefall werden die Becken über den Kanal DN 1000 in Verlängerung der Birnbaumstraße entlastet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Baugebiets D9. Wir möchten, dass unser Garten aus dem Baugebiet genommen wird und somit nicht an die neuen Bebauungs- und Bepflanzungsbestimmungen des neuen Bauplans gekoppelt sind.</p> <p>2. Der bestehende betonierte Weg/Wirtschaftsweg hinter den Gärten soll als Fußweg zurückgebaut werden. Er soll auf 250cm gekürzt werden und Fußweg werden.</p> <p>Im Moment wird er als Transportweg für die Gärten benutzt, die keinen direkten Zugang vom Breiten Weg in ihre Gärten haben (z.B. Reihenmittehäuser...). Auf dem Weg wird mit dem Auto z.B. Erde, Pflanzen, Baumaterial... für den Garten/Haus transportiert und abgeladen. Die Benutzung des Weges erfolgt selten und nur wenn nötig, aber sie ist eine gute Option, denn manche Dinge kann man nicht durchs ganze Haus in den Garten transportieren.</p> <p>Auch als Rettungsweg kann dieser Weg im Moment gut genutzt werden.</p> <p>Es wäre somit nötig, dass es weiterhin die Möglichkeit gibt diesen Weg zu befahren.</p>	<p>Im aktuellen Entwurf der B-Planänderung ist die Fläche als „private Grünfläche“ dargestellt. Darüber hinaus trifft der B-Plan keine weiteren textlichen Festsetzungen, die über den rechtskräftigen B-Plan hinausgehen. Die Festsetzungen zur „Ausgestaltung der unbebauten Flächen“ legt bereits im Entwurf fest, dass die darunter beschriebenen Festsetzungen die „unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“ betrifft. Damit sind die Neubaugrundstücke gemeint. Der Bereich ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan D9 als private Grünfläche ausgewiesen. Dies wurde in der aktuellen Bebauungsplanänderung so auch übernommen.</p> <p>Der südlich verlaufende Weg bleibt in seiner derzeitigen Lage und Funktion (sog. Mistweg) erhalten und ist somit auch befahrbar. Die Bezeichnung wird klarstellend in „Wirtschaftsweg/ Fußweg“ geändert.</p>	<p>-</p> <p>+</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Anpassung des Bebauungsplans</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>zur bestehenden Einwohnerdichte in Queichheim mehr als verdoppelt. Daher befürworten wir eine Reduzierung der Verdichtung der Wohneinheiten durch optische Anpassung an den „dörflichen“ Charakter Queichheims. Vor allem der Übergang von Einfamilienhäusern in der Birnbaumstraße zur im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnblockbebauung steht dazu im Gegensatz. Auch die zulässigen Gewerbe wie Hotels oder Einzelhandels-betriebe verwiesen eher auf einen städtischen Charakter des Wohngebiets.</p> <p>3. Versickerung des Oberflächenwassers</p> <p>Durch die Verdichtung der Bebauung wird ca. die Hälfte der Fläche versiegelt, was aufgrund der nur schwach versickerungsfähigen oberen Bodenschichten problematisch ist. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass die Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden soll. Somit besteht für jeden Bauherrn die Verpflichtung, dies mit Hilfe von Rigolen und Zisternen sicherzustellen. Es ist nur zu hoffen, dass die Eigentümer dieser Verantwortung nachkommen, da der finanzielle Aspekt nicht unerheblich ist.</p> <p>Ferner gibt die „Wannenform“ des Baugebiets Anlass zur Sorge, dass diese einerseits bei Starkregen „vollläuft“, andererseits zu einer Erhitzung der Umgebung durch die Verdichtung der Wohneinheiten führt.</p> <p>Auch im unmittelbaren Umfeld des Baugebiets Südlicher Breiter weg wurden in den letzten Jahren bereits große Flächen versiegelt (Gewerbegebiet D9).</p>	<p>Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach. Die bestehenden Gebäude wurden somit an den Bestand angelehnt. Die festgesetzte offene Bauweise bewirkt eine lockerere dem Ort angepasste Bebauung.</p> <p>Die Versickerungsanlagen wurden auf ein HQ 100 bemessen und sind somit ausreichend dimensioniert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Diese Versiegelung geht weiter (Gewerbegebiet D10) und wird noch weiter fortschreiten (Gewerbegebiet D12).</p> <p>Es stellt sich die Frage, ob die Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers ausreichen, hinsichtlich der drastischen Klimaveränderung in den letzten Jahren, die das vorliegende Gutachten zeitlich überholt wirken lassen, so dass es unseres Erachtens einer Neubewertung bedarf. Die aktuellen Ereignisse in Rheinland-Pfalz dokumentieren dies leider in eindrucksvoller Weise und sollten Einfluss nehmen auf zukünftige Bauvorhaben, zumal Landau im Bereich Klima-Initiative eine Vorreiterrolle innehat.</p>	<p>Die Versickerungsanlagen wurden auf das HQ 100 dimensioniert und haben somit für die aktuellen Regenereignisse ein ausreichendes Volumen. Im Havariefall werden die Becken über den Kanal DN 1000 in Verlängerung der Birnbaumstraße entlastet.</p>	-	Keine Änderung
5	<p>Ein Eigentümer in der Hans-Stichter-Straße 76829 Landau</p>	<p><u>Stellungnahme vom 10.08.2021</u></p> <p>1. Im Gegensatz zu den schriftlichen Ausführungen zum Bebauungsplan bin ich keineswegs der Meinung, dass sich die im Mischgebiet vorgesehene Bebauung „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, noch dass sie einen „verträglichen und funktionalen Übergang zum Gewerbegebiet“ darstellt.</p> <p>Sie ist mir in ihrer großen Struktur vielmehr völlig maßstabslos in Bezug auf die kleinteilige Struktur der Altbebauung. Der Anschluss an die Bebauung Birnbaumstraße (Haus38) ist übergangslos und brutal.</p> <p>Hier wäre zumindest ein deutlich größerer Abstand der riesigen Baufelder erforderlich. Ich schlage daher vor, die Breite der Baufelder auf 15,5 oder 16,0 Meter zu reduzieren und die gewonnene Fläche dem Abstand zur Altbebauung</p>	<p>Die zulässigen Gebäudekubaturen sind innerhalb des Bebauungsplangebiets einheitlich festgesetzt. Diese beinhalten je nach Dachform maximal 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach. Lediglich der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ und Baufenster) ist im Mischgebiet an die Anforderungen Grundrissplanung eines Gebäudes mit Mischnutzung angepasst. Dies fand bereits im rechtskräftigen B-Plan Berücksichtigung.</p>	-	Keine Änderung

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		zuzuschlagen. Das würde den Übergang harmonisieren.	Das Haus Birnbaumstraße 38 hat 6m Abstand zur nächstgelegenen Bebauung. Dies entspricht den Abstandsflächen im weiteren nördlichen Verlauf der Birnbaumstraße. Die Abstandsflächen LBO Rheinland-Pfalz sind entsprechend einzuhalten. Es erfolgt keine Anpassung zu Lasten der Ausnutzbarkeit der Neubauf Flächen.	-	Keine Änderung
		<p>2. Das ungeordnete Zulassen von drei verschiedenen Dachformen in willkürlicher Mischung innerhalb eines Baufeldes ist eine gestalterische Katastrophe! Das Ziel, „eine systematische Ordnung und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Baukörpergruppierungen zu gewährleisten.“ (Begründung S.22) wird dadurch ausgehebelt. Es handelt sich hierbei um das krasse Gegenteil einer Ortsbildgestaltung!</p> <p>Es ist absurd, einerseits durch Gestaltungssatzungen den Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes sichern zu wollen und andererseits hier die Uneinheitlichkeit zum Prinzip zu erheben.</p> <p>Wenn schon unterschiedliche Dachformen, dann wenigstens in den Bau Feldern einheitlich.</p>	<p>Insbesondere die Festsetzung von strikten Gestaltungsregeln ist fundiert und für einen exakten Bereich städtebaulich zu begründen, z.B. mit Hilfe des Landschaftsbildes, Schutz des historischen Ortsbildes etc. Liegen solche Bedingungen nicht vor, ist die Einschränkung des Eigentums zu unterlassen. Die Beschränkung auf drei Dachformen mit der Bedingung, dass aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser nur eine Dachform ausbilden dürfen, bietet den Bauherren einen gewissen Spielraum für Gestaltung und die Verwirklichung einer modernen, klimagerechten Architektur.</p>	-	Keine Änderung
		3. Die Anzahl der Wohneinheiten wäre zu überprüfen und glaubhaft zu machen, dass die zugesagte Obergrenze von ca. 100 WE eingehalten wird.	<p>Eine gesonderte Regelung zur max. Anzahl an Wohneinheiten ist nicht erforderlich. Die Begrenzung erfolgt durch die zulässige GRZ in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen.</p>	-	Keine Änderung
		4. Der fußläufige Anschluss an den Übergang über die L 509 zum Gehweg im Gewerbegebiet im Bereich „Soho“ ist lediglich als Linienzug innerhalb der Grünfläche im Süd-Westen des Lärmschutzwalls	<p>Die Übergangsmöglichkeit wird planungsrechtlich derzeit nicht gesichert. Sie ist jedoch aus technischer Sicht aber jederzeit noch realisierbar.</p>	-	Keine Änderung

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>sich...in Eigenart der näheren Umgebung einfügt...; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“</p> <p>Im BV Südlich Breiter Weg übersteigt die Anzahl der Einwohner pro ha (EW/ha) mit 45 bis 50 die Einwohnerdichte des Stadtkerns von Landau mit 42 EW/ha. Die vorgesehene Blockbebauung konzentriert sich links und rechts der Birnbaumstraße und schließt sich hart und nahtlos an die bestehende Bebauung an und beeinträchtigt somit das Ortsbild erheblich. Die Bebauung Queichheims, insbesondere in der näheren Umgebung des geplanten Neubaugebietes, ist durch eine ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung charakterisiert, wie es für ein Stadtdorf typisch ist. Es ist daher unbedingt abzulehnen, dass im weiteren Verlauf der Birnbaumstraße abrupt von Einfamilienhäusern zu einer Wohnblockbebauung übergegangen wird, d.h. den derzeitigen Anwohnern die Blocks einfach „vor die Nase“ gesetzt werden. Um einen allmählichen Übergang von dörflichem zu städtischem Charakter zu gewährleisten, sind in diesem Bereich zunächst ebenfalls nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorzusehen. Eine Wohnblockbebauung ist sinnvoller Weise nur im südlichen Bereich des Baugebietes parallel zum Lärmschutzwall bis zum Grundstück „Eberle“ denkbar.</p> <p>Eine Verteilung der Blockbebauung auf das ganze Neubaugebiet bzw. eine Verlagerung der Blockbebauung von West nach Süd würde zumindest einen weicheren Übergang von der bestehenden Bebauung über EFH, Reihenhäuser zur Blockbebauung hin darstellen.</p>	<p>von der umgebenden Bebauung abweichende Festsetzungen treffen kann.</p> <p>Die zulässigen Gebäudekubaturen sind innerhalb des Bebauungsplangebiets einheitlich festgesetzt. Diese beinhalten je nach Dachform maximal 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach. Lediglich der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ und Baufenster) ist im Mischgebiet an die Anforderungen Grundrissplanung eines Gebäudes mit Mischnutzung angepasst. Dies fand bereits im rechtskräftigen B-Plan Berücksichtigung.</p> <p>Das Gebäude an der Straße „Breiter Weg“ haben einen Abstand von ca. 30m bis zur nächsten geplanten Bebauung, die bereits über den rechtskräftigen B-Plan „D9, Änderung“ zulässig ist. Eine erdrückende Wirkung ist nicht ableitbar.</p> <p>Mehrfamilienhäuser dienen der Deckung des Wohnbedarfes und sind Teil des bestehenden Ortsbildes, auch in direkter Umgebung. Aufgrund ihrer auf die Umgebung angepassten Höhe, die Festsetzung in offener Bauweise bilden sie einen sinnvollen Übergang zwischen der kleinteiligen</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Darüber hinaus sollen sowohl im ausgewiesenen Wohngebiet ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels) als auch im Mischgebiet ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die wohl eher einen städtischen Charakter als einen dörflichen Charakter widerspiegeln. Diese Ausnahmegenehmigungen sollten im Interesse des Lärmschutzes und der Minimierung des Verkehrs wieder zurückgenommen werden.</p> <p>2. Verkehrskonzept/Verkehrsanbindung</p> <p>Entgegen bisheriger Vorschläge wird auf eine zusätzliche Verkehrsanbindung des Neubaugebietes, sei es durch eine direkte Anbindung an die L 509 (Durchbruch des Lärmschutzwalls in Höhe der</p>	<p>Einfamilienhaustypologie und der grobkörnigen Mischgebietsbebauung.</p> <p>Mit der Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten müssen die dafür typischen Nutzungen auch zulässig sein, ein Ausschluss würde zu einem faktischen Reinen Wohngebiet führen, welches in der Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb und einer Verkehrsstrasse zu einer nicht zulässigen Gemengelage führt. Mit der Einstufung als „ausnahmsweise zulässig“ unterliegen die beantragten Nutzungen einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren, in der die Gebietsverträglichkeit der Nutzung gesondert geprüft wird.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind (im Wohngebiet): Betriebe des Beherbergungsgewerbes, welche aber keine Hotels beinhalten mit einem 7/24h Betrieb. Diese Festsetzung lässt lediglich Pensionen oder ähnliches zu. Ausnahmsweise zulässig sind (im Mischgebiet): Einzelhandelsbetriebe gem. Einzelhandelskonzept Landau, und somit keine zentrenrelevanten Sortimente. Unter diesen Voraussetzungen ist der dörfliche Charakter gewahrt.</p> <p>Die Möglichkeit einer direkten Anbindung des Plangebietes an die L 509 durch eine Öffnung des bestehenden Lärmschutzwalls wurde bereits vom Ingenieurbüro Kohnen aus Freinsheim untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Öffnung des</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Kreuzung) oder über die Brücke im weiteren Verlauf der Kraftgasse verzichtet.</p> <p>Die gutachterliche Ablehnung der Anbindung an die L 509 (Durchbruch des Lärmschutzwalls in Höhe der Kreuzung) aufgrund unterschiedlicher Höhen der L 509 zu dem Neubaugebiet bzw. wegen der Gefahr des Schienenverkehrs sind keine wirklich hinreichenden Argumente. Zum einen liegt das Gewerbegebiet D9 höher (sogar höher als das Neubaugebiet) und ist dennoch an die L 509 angebunden, zum anderen wird die Gefahr des Schleichverkehrs überbewertet, zumal durch die dritte Zufahrtstraße auch eine erhebliche Entlastung der Birnbaumstraße und Kraftgasse durch den Kfz-Verkehr aus dem Neubaugebiet entsteht.</p> <p>Nach unserer Auffassung ist eine ausschließliche Verkehrsführung aus dem Neubaugebiet heraus nur über die Birnbaumstraße und Kraftgasse (wobei diese auch noch verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll) nicht möglich, ohne dass es insbesondere in den Stoßzeiten zu erheblicher Staubbildung mit Lärmbelästigung und Luftverschmutzung kommen wird.</p> <p>Die vorliegenden Gutachten gehen von einem Tagesverkehr (06:00 – 22:00 Uhr):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Birnbaumstraße von derzeit 72 Kfz/Std und künftig 97 Kfz/Std (=Steigerung im 24 Kfz/Std oder um 1/3) - In der Kraftgasse von derzeit 36 Kfz/Std und künftig 60 Kfz/Std (=Steigerung um 24 Kfz/Std oder um 2/3) 	<p>Lärmschutzwalls aufgrund des zu überwindenden Höhensprungs, - die Landesstraße L 509 liegt tiefer als das Plangebiet, - technisch nur schwer zu realisieren und wirtschaftlich nicht tragbar ist. Außerdem würde eine Öffnung des Lärmschutzwalls zu einer erhöhten Lärmbelastung im Plangebiet führen. Weiterhin ist zu befürchten, dass die neue Verkehrsanbindung genutzt wird, um auf kurzem Wege von der Landesstraße L 509 in die Ortslage Queichheim zu gelangen. Hierdurch würde sowohl die Wohnqualität im geplanten Baugebiet als auch entlang der Birnbaumstraße und der Kraftgasse stark beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird eine direkte Anbindung an die L 509 nicht in der Planung berücksichtigt. Im Weiteren sieht der Landesbetrieb Mobilität (LBM) die Genehmigungsfähigkeit als nicht gegeben an.</p> <p>Das entstehende Verkehrsaufkommen kann von den bisherigen Anbindungsstraßen Kraftgasse und Birnbaumstraße aufgenommen werden.</p>	-	Keine Änderung

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Fraglich ist, ob bei dieser Betrachtung der Kunden-Verkehr zu den „leisen Gewerbebetrieben“ (Speisegaststätten, Schankwirtschaften, Hotels, etc.) mitberücksichtigt wurde, da das Verkehrsgutachten in 2018 erstellt wurde und die Ausnahmege-nehmigungen erst nachträglich erfolgten.</p>	<p>Das Gutachten berücksichtigt die einzelnen Gebietscharaktere, insbesondere auch in der Art der baulichen Nutzung. Somit auch die „leisen Gewerbebetriebe“.</p>	-	Keine Änderung
		<p>Wir halten es daher für unbedingt erforderlich, dass durch eine entsprechende Verkehrszählung - insbesondere während der Rush-Hour – vor Ort belastbare Zahlen ermittelt werden. Sofern eine zusätzliche Anbindung des Neubaugebietes durch eine weitere dritte Zufahrtsstraße nicht zu tragen kommt, kann das mit Sicherheit zu erwartende Verkehrschaos nur durch eine Reduzierung der Bebauung (Anzahl der WE) vermieden werden.</p>	<p>Mit den geplanten 103 Wohneinheiten (WE) und somit ca. 21 WE oder 63 Einwohner/ Hektar wird eine angemessene städtebauliche Verdichtung erreicht. Die Verkehrsströme werden anhand von Hochrechnungen des zu erwartenden Verkehrs ermittelt. Weitergehende Gutachten ergeben keine anderen Ergebnisse.</p>	-	Keine Änderung
		<p>3. Versickerung des Oberflächenwassers / Änderung der klimatischen Bedingungen</p>	<p>Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den Kanal geleitet, Regenwasser wird im Gebiet versickert. Die Versickerungsanlagen werden auf das 100-jährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt.</p>	-	Keine Änderung
		<p>Es ist geplant, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern soll. Für Wasser von öffentlichen Straßen und Wegen werden Ableitungs- und Versickerungsmulden vorgesehen. Das bestehende Kanalsystem in Queichheim ist auch zu klein und stößt an seine Grenzen und kann die anfallenden Niederschlagsmengen des Neubaugebietes nicht aufnehmen.</p>			
		<p>Da nach dem Bodengutachten die oberen Bodenschichten nur schwach versickerungsfähig sind und eine massive Versiegelung (derzeit 5% - künftig etwa 50% der 5,05 ha-Fläche) durch die geplante Bebauung vorliegt, ist es – um eine hinreichende Versickerung auf dem eigenen Gelände sicher zu</p>			

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>stellen – zwingend erforderlich, Rigolen, Zisternen zum Einsatz zu bringen. Durch den Einbau von Rigolen, Zisternen werden massive Mehrkosten im vierstelligen Bereich verursachen. Dies lässt befürchten, dass Bauherren aus Kostengründen die erforderlichen Maßnahmen nur ungenügend verwirklicht werden. Bzw. die Anlagen über Jahre auch Instandhalten. Zumindest die Baubehörde überprüft den Einbau der Rigolen, Zisternen nicht.</p> <p>Da im BV Südlich Breiter Weg ein Süd-Nord-Gefälle besteht, ist bei einem Starkregenereignis zu befürchten, dass Regenwasser, das nicht im Neubaugebiet versickert, in die Keller der Häuser der bestehenden Wohnbebauung fließt und Schäden verursacht.</p> <p>Den Planungen liegen Starkregenereignisse, die alle 50 Jahre auftreten, zugrunde. Aufgrund des bestehenden Klimawandels sollte bereits jetzt mit größeren Wassermassen geplant werden. Einen Vorgeschmack gaben die Starkregenereignisse in 2018 bei denen in kurzer Zeit Wassermassen aus dem künftigen Neubaugebiet auch die höher gelegenen Gehwege der Birnbaumstraße kurzzeitig überfluteten und Richtung Queichheimer Hauptstraße flossen. Hier kann nur Abhilfe geschaffen werden, wenn die dichte der Bebauung reduziert wird um ausreichend Grünflächen mit Versickerungsmöglichkeit vorzuhalten.</p> <p>Auch wird der Lärmschutzwand (5 m) und die vorgesehene Lärmschutzmauer (3 m) neben der dichten Bebauung einen Kessel mit eigenen Kleinklima erzeugen. Winde werden durch das</p>	<p>Die Betriebsfähigkeit der Anlagen ist durch die Bauherren dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Erschließungsanlagen werden ein Nord-Süd-Gefälle haben. Regenwasser wird über die Versickerungsmulden in die südlichen Versickerungsbecken geleitet. Die Versickerungsanlagen wurden auf ein HQ 100 bemessen.</p> <p>Die Versickerungsanlagen wurden auf das HQ 100 dimensioniert und haben somit für die aktuellen Regenereignisse ein ausreichendes Volumen. Im Havariefall werden die Becken über den Kanal DN 1000 in Verlängerung der Birnbaumstraße entlastet.</p> <p>Zur Betrachtung möglicher Auswirkungen durch die Lärmschutzwand hinsichtlich Kleinklima und Durchlüftung wird auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Landau verwiesen. Die Lage und Ausrichtung der Lärmschutzwand in Ost-West-Richtung am südlichen Rand des Geltungsbereiches bildet keine Blockade der ebenfalls in West-Ost verlaufenden Frischluftzufuhr. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses ist nicht zu erwarten. Die lockere Bebauung des Gebietes i. V. m. den grünordnerischen Festsetzung (öffentliche Grünflächen, Mulden, Begrünung der</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Lärmschutzbauwerk (8 m) in Ost-West Richtung kanalisiert und in ihrer Geschwindigkeit verstärkt. Schwache Windströmungen aus Süd oder Nord werden durch das Lärmschutzbauwerk verhindert und erzeugen stehende Inversionslage, die ein Abtragen der Heizungs-emissionen verhindern. Auch die dichte Bebauung wird zu ansteigenden Temperaturen im Neubaugebiet führen, die ev. den Einsatz von Klimaanlage für ein angenehmes Wohnen im Sommer erforderlich machen, jedoch die Außenluft erwärmt.</p> <p>Aus den o.g. Gründen halten wir es daher für unabdingbar von der beabsichtigten Errichtung von 103 WE abzusehen und eine erhebliche Reduzierung der WE hin zu den ehemals geplanten 46 WE vorzunehmen.</p>	<p>Baugrundstücke, Empfehlung zu Flachdächern) begünstigen das Kleinklima.</p> <p>Mit den geplanten 103 Wohneinheiten (WE) und somit ca. 21 WE oder 63 Einwohner/ Hektar wird eine angemessene städtebauliche Verdichtung erreicht. Insbesondere auch vor dem Hintergrund von dringend benötigtem Wohnraum in Verbindung mit dem geförderten, sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p>	-	Keine Änderung
7	Zwei Grundstückseigentümer / Grundstückseigentümerin in der Birnbaumstraße 76829 Landau	<p><u>Stellungnahme vom 13.08.2021</u></p> <p>gegen das beabsichtigte Bauvorhaben (BV) Südlich Breiter Weg mit 103 Wohneinheiten (WE) legen wir Einspruch ein.</p> <p>Die Baumaßnahme in der dargestellten Form belastet und gefährdet das Eigentum sowie die Wohnqualität der dem Bauvorhaben angrenzenden Anwohner. Verkehrskonzept/Verkehrsanbindung</p> <p>Entgegen bisheriger Vorschläge und Einwände der betroffenen Anwohner wird auf eine zusätzliche Verkehrsanbindung des Neubaugebietes, sei es durch eine direkte Anbindung an die L 509 (Durchbruch des</p>			

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Lärmschutzwalls in Höhe der Kreuzung) oder über die Brücke im weiteren Verlauf der Kraftgasse verzichtet.</p> <p>Als Folge dessen wird somit der komplette Verkehr in das Bebauungsgebiet hinein sowie heraus nur über die Birnbaumstraße und Kraftgasse (wobei diese auch noch verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll) stattfinden.</p> <p>Nach unserer Auffassung ist eine ausschließliche Verkehrsführung in die zuvor genannten Straßen nicht möglich, ohne dass es insbesondere in den Stoßzeiten zu erheblicher Lärmbelästigung und Luftverschmutzung kommen wird. Damit einhergehend hat diese Zunahme der Lärmbelästigung auch negative Auswirkungen auf die Lebensqualität der Anwohner wie auch den Wert der Immobilien. Ebenso werden die spielenden Kinder durch die starke Verkehrszunahme zunehmend gefährdet.</p> <p>Laut vorliegendem Verkehrsgutachten wird sich alleine in der Birnbaumstraße der Verkehrsdurchfluss um 400 Kfz in 24 Std. erhöhen, basierend auf 2016er Verkehrsdaten. Diese Hochrechnung entspricht u.E. nur bedingt der Realität.</p> <p>Als Anwohner der Birnbaumstraße können wir folgendes bestätigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenn die geplanten 103 Wohneinheiten jeweils 2 Autos besitzen, werden täglich 206 Fahrzeuge im Zuge von Fahrt auf Arbeit, Erledigung der Einkäufe, Hobbys und Vereine etc. moderat geschätzt mindestens 4 mal die Birnbaumstraße passieren. Dies entspricht 824 zusätzlichen 	<p>Gem. gutachterlicher Bestätigung kann das entstehende Verkehrsaufkommen von den bisherigen Anbindungsstraßen Kraftgasse und Birnbaumstraße aufgenommen werden.</p> <p>Die Verkehrsströme werden anhand von Hochrechnungen des zu erwartenden Verkehrs ermittelt. Weitergehende Gutachten ergeben keine anderen Ergebnisse.</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Fahrten nur durch die Anwohner des Bebauungsgebietes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fraglich ist, ob bei dieser Betrachtung der Kunden-Verkehr zu den anfangs „leisen Gewerbebetrieben“ (Speisegaststätten, Schankwirtschaften, Hotels, etc.) mitberücksichtigt wurde, da das Verkehrsgutachten in 2018 erstellt wurde und die Ausnahmegenehmigungen erst nachträglich erfolgten. - Zusätzlich berücksichtigt werden müssen auch noch die Besucher der Anwohner sowie des angrenzenden Spielplatzes. <p>Damit die Verkehrliche Erschließung des Bebauungsgebietes nicht ausschließlich zu lasten der Anwohner der Birnbaumstraße sowie Kraftgasse ausgetragen wird, ist es erforderlich ein ordentliches Verkehrskonzept zu installieren.</p> <p><u>Lösungsvorschlag zur Entlastung der Hauptstraße + Birnbaumstr. + Kraftgasse:</u></p> <p>3 Zufahrten in das Bebauungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Birnbaumstraße (Einbahn) - Durchbruch Wall L 50 (beidseitig) - Brücke Frühmesser (beidseitig) [Muss spätestens nach Erschließung ohnehin saniert werden] <p>3 Abfahrten aus dem Bebauungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kraftgasse (Einbahn) - Durchbruch Wall L 50 (beidseitig) - Brücke Frühmesser (beidseitig) [Muss spätestens nach Erschließung ohnehin saniert werden] <p>Der Durchbruch des Walls an der Kreuzung des Medizentrums ist alternativlos.</p>	<p>Das Gutachten berücksichtigt die einzelnen Gebietscharaktere, insbesondere auch in der Art der baulichen Nutzung. Somit auch die „leisen Gewerbebetriebe“.</p> <p>Die Möglichkeit einer direkten Anbindung des Plangebietes an die L 509 durch eine Öffnung des bestehenden Lärmschutzwalls wurde bereits vom Ingenieurbüro Kohnen aus Freinsheim untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Öffnung des Lärmschutzwalls aufgrund des zu überwindenden Höhensprungs, - die Landesstraße L 509 liegt tiefer als das Plangebiet, - technisch nur schwer zu realisieren und wirtschaftlich nicht tragbar ist. Außerdem würde eine Öffnung des Lärmschutzwalls zu einer erhöhten Lärmbelastung im Plangebiet führen. Weiterhin ist zu befürchten, dass die neue Verkehrsanbindung genutzt wird, um auf kurzem Wege von der Landesstraße L 509 in die Ortslage Queichheim zu gelangen. Hierdurch würde sowohl die Wohnqualität im geplanten Baugebiet als auch entlang der</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Die argumentierte Lärmbelästigung dieser Maßnahme kann nicht toleriert werden, da im Gegenzug von den betroffenen Anwohnern der Zubringer erwartet wird, eben diese Zunahme der Lärmbelästigung zu tolerieren!</p> <p>Um die alternativlose Auswirkung dieser Maßnahme abzufedern wäre es wünschenswert, den geplanten gewerblichen Bereich entlang des Walles anzusiedeln. Die Anwohner kämen somit erst in 2er Reihe nach dem Wall und die Besucher der „stillen Gewerbe“ würden erst gar nicht in das Neubaugebiet in den „Familienbereich“ komplett einfahren. Ein Schutz der spielenden Kinder durch den Verkehr wäre hier ebenfalls gewährt.</p> <p>Weiteres sorgt die bestehende Ampelschaltung zusätzlich dafür, die Fließgeschwindigkeit und somit die Lärmbelästigung der L 509 am Öffnungspunkt zu reduzieren.</p> <p>Die befürchtete beidseitige Öffnung der L 509 und die Sorge vor von „außen“ einfließendem Verkehr kann durch ein intelligentes Einbahnstraßenkonzept ebenfalls entschärft werden.</p> <p>Sofern eine zusätzliche Anbindung des Neubaugebietes durch eine weitere dritte Zufahrtsstraße nicht zum Tragen kommt, kann das mit Sicherheit zu erwartende Verkehrschaos nur durch eine Reduzierung der Bebauung (Anzahl der WE) vermieden werden.</p> <p>Versickerung des Oberflächenwassers Es ist geplant, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern soll. Für Wasser von öffentlichen Straßen und Wegen werden Ableitungs- und Versickerungsmulden vorgesehen.</p>	<p>Birnbaumstraße und der Kraftgasse stark beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird eine direkte Anbindung an die L 509 nicht in der Planung berücksichtigt. Im Weiteren sieht der Landesbetrieb Mobilität (LBM) die Genehmigungsfähigkeit als nicht gegeben an.</p> <p>Die Erschließungsanlagen werden ein Nord-Süd-Gefälle haben. Regenwasser wird über die Versickerungsmulden in die südlichen Versickerungsbecken geleitet. Die Versickerungsanlagen wurden auf ein HQ 100 bemessen.</p>	-	Keine Änderung

LFD: NR.	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM BEBAUUNGSPLAN „D9 – ÄNDERUNG, 2. TEILÄNDERUNG, SÜDLICH BREITER WEG“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Da im BV Südlich Breiter Weg ein Süd-Nord-Gefälle besteht, ist bei einem Starkregenereignis zu befürchten, dass Regenwasser, das nicht im Neubaugebiet versickert, in die Keller der Häuser der bestehenden Wohnbebauung fließt und Schäden verursacht.</p> <p>Bereits jetzt sind bei Starkregenereignissen die Keller der Anwohner vollgelaufen.</p>			