



PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG / ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1** **SONDERGEBIET (farbig)**  
ART DER NUTZUNG SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V. mit § 11 BauNVO)  
**MIT ÜBERBAUBARER FLÄCHE (weiß)**  
GEGLIEDERT IN BEREICHE A-F MIT UNTERSCHIEDLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 2** **BAUGRENZE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- 3** **BESONDERE ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR FREILAGER-PLATZE** - weiß schraffiert - SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR 16 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4 II** **ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.3 u. § 17 Abs.4 BauNVO)
- 5** **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
**VORHANDENE ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN**  
MIT DARSTELLUNG DER VORHANDENEN VERKEHRSFÜHRUNG
- 6** **ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 7** **EIN- AUSFAHRVERBOT** SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN LFD. NR. 13 ON 402/45 (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 8** **NUR AUSFAHRT ZULÄSSIG**
- 9** **NUR EINFAHRT ZULÄSSIG**
- 10** **PFLANZGEBOT FÜR DAS ANPFLANZEN VON LAUBBÄUMEN** (WUCHSHÖHE 3-25m) SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN UNTER DER LFD. NR. 17 (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 11** **PFLANZGEBOT FÜR GESCHLOSSENE STRAUCHBEPLANZUNG AUS LAUBGEHÖLZEN** (WUCHSHÖHE mind. 2,50m) MIT LAUBBÄUMEN (WUCHSHÖHE mind. 7m) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 12** **ZU ERHALTENDE QUEICHUFERRANDBEPLANZUNG MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs.1 Nr.25b)
- 13** **ZUGANGS- ZUFAHRTSRECHT FÜR QUEICHUNTERHALT**  
ZUGUNSTEN DER STADT LANDAU (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- 14** **DACHFORM - DACHNEIGUNG** (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBAuG)
- 15** **ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG IN ALTGRAD**
- 16** **NUR FLACHDACH ZULÄSSIG**
- 17** **HAUPTFRISTRICHTUNG**
- 18** **UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 19** **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 17** **BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE**
- 18** **DIE ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE**
- 19** **BESTEHENDE GEBÄUDE**

Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen aufgrund der §§ 9 und 2 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO (planungsrechtliche Festsetzungen) und aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBAuG (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) sowie der Planzeichenverordnung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahme: können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Tätigkeit der Wohnungsnutzer muß jedoch eindeutig der festgesetzten Nutzungsart zugeordnet werden können (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

1.1.1 Im Bereich der überbaubaren Flächen D, E, F sind nur folgende Nutzungen zulässig:

Hobby-Heimwerkerbaumarkt, Möbelmarkt, Büronutzung und Lagerflächen (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

1.1.2 Im Bereich der überbaubaren Fläche C ist die Nutzung Lebensmitteleinzelhandel - ausgenommen Getränkemarkt - nicht zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

1.1.3 Das außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandene Gebäude, im Plan mit G gekennzeichnet, kann im Rahmen des Bestandsschutzes für Lager-, Büro- oder Sozialräume genutzt werden (§ 11 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen

GRZ = Grundflächenzahl = 0,31  
(§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

GPZ = Geschosflächenzahl = 0,44

Unabhängig hiervon darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Geschosfläche von insgesamt 15.800 qm nicht überschritten werden (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planeintrag (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3 Baumasse

Die maximale zulässige Baumasse (Baumassenzahl) ergibt sich aus den Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche sowie den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen. Unabhängig hiervon darf eine Baumassenzahl von 2,1 nicht überschritten werden (§ 17 Abs. 3 und § 21 BauNVO).

1.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen dürfen bauliche Anlagen die nachfolgend aufgeführten Höhen - gemessen von OK vorhandenes Gelände bis OK Decke des obersten Vollgeschosses - nicht überschreiten.

Überbaubare Flächen:

Bereich A	6,50 m	=	146,70 üNN	entsprechende
Bereich B	10,50 m	=	150,70 üNN	Bezugspunkte
Bereich C	6,00 m	=	146,64 üNN	sind im Bebau-
Bereich D	16,50 m	=	156,70 üNN	ungsplan ange-
Bereich E	16,50 m	=	156,70 üNN	geben
Bereich F	5,00 m	=	142,20 üNN	

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Maschinenräume, für Aufzüge und Schornsteine können Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen gestattet werden (§ 21 BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die im Sondergebiet erforderlichen Stellplätze sind den baulichen Anlagen direkt zuzuordnen; sie dürfen nicht außerhalb des Bebauungsplangebietes untergebracht werden.

1.5 Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen, nicht überdachten Stellplätzen, erforderlichen Grundstückszufahrten und Grundstückszugängen - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch in der überbaubaren Fläche für Freilagerplätze (s. Planzeichen Nr. 3) zulässig.

Einfriedungen müssen von den öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen mindestens 3,0 m zurückstehen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Unabhängig von den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Pflanzgeboten muß zur Begrünung der Stellplätze/Stellplatzanlagen je 8 PKW-Stellplätze ein Laubbaum (Wuchshöhe 5 - 25 m) gepflanzt werden.

1.8 Pflanzgebote für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a).

1.9 Anschluß des Baugebietes an die Verkehrsflächen

Ein-/Ausfahrverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von dem im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Zu-/Ausfahrverbot können Ausnahmen für den Anlieferungsverkehr gestattet werden, wenn sichergestellt wird, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuG).

2.2 Gestaltung der Dächer

Geeignete Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer herzustellen. Die zulässige Dachneigung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Untergeordnete Gebäudeteile können mit anderer Dachneigung und Dachform hergestellt werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuG).

Umschreibung des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Landau südlich der Horstbrücke - westliche Brückenauffahrt -, nördlich der Queich zwischen den Westgrenzen der Damühlstraße/Maximilianstraße und der Gleisanlage der Deutschen Bundesbahn.

Nachfolgende Grundstücke werden von der Planung betroffen:

Fl.Nrn. 3591/1 (Damühlstraße), 3591/2, 3601/3, 3601/4, 3601/5, 3601/6, 3601/7, 3625/2, 3760/4, (Damühlstraße), 5095/2, 5095/3, 5095/4, 5100/1, 5100/2, 5105/1, 5105/2.

Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 886/13, 886/16, 2526/21 (Maximilianstraße), 5105/3.

Situation des Baugebietes

Das Gelände ist überwiegend eben.

Im Bereich der bereits bestehenden Gebäude liegt normaler Baugrund mit kiesigem Sand und einigen tonigen Einlagen vor.

Der Grundwasserspiegel liegt etwa bei 136,75 üNN.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits hergestellt.

Überschlägige Kostenzusammenstellung der Erschließung und der Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen

Die Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits hergestellt.

Städtebauliche Zahlen

Größe Sondergebiet 36.200 m²

(ohne vorherige Öffentliche Verkehrsfläche)

Maximal zulässige Geschosfläche Sondergebiet 15.800 m²

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Bodenordnung erfolgt durch privat. Eine Bodenordnung nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Begründung:

Der alte Plaza SB-Markt in Landau, Damühlstraße 11, entsprach in seiner baulichen Konzeption nicht mehr den Anforderungen moderner SB-Warenhäuser. Es entsprach daher einer wirtschaftlichen Notwendigkeit, den alten Plaza-Markt abzubauen, neu zu errichten und zu vergrößern.

Landau als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums entspricht den regionalplanerischen Vorgaben für einen Standort zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Lage des Grundstücks am Rande der Innenstadt ist als städtebaulich integriert anzusehen.

Im Einvernehmen mit der Landes- und Regionalplanung wurde für den Neubau einschließlich des bisherigen Gebäudes der ehemaligen Schuhfabrik Schwarz eine maximale Größenordnung bestimmt und festgelegt, welche negative Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktionsfähigkeit des Mittelbereiches Landau nicht befürchten läßt und damit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Nach diesen Vorgaben wurde der neue Plaza-Markt mit einer Geschosfläche von ca. 10.100 m² sowie das Getränkecenter mit einer Geschosfläche von ca. 606 m² (überbaubare Fläche C) genehmigt und errichtet. Die Geschosfläche des vorhandenen Möbelmarktes (überbaubare Fläche D, E, F) blieb mit ca. 5.050 m² unverändert.

Durch den Zukauf des südlich angrenzenden Bahngrundstückes wurde die vorhandene Grundstücksfläche von 17.117 m² auf 22.083 m² vergrößert. Im Bereich des Bebauungsplanes ergibt sich damit eine Nutzung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe von insgesamt 15.756 m² Geschosfläche auf einer Grundstücksfläche von ca. 29.200 m² und ein Stellplatzbedarf von ca. 400 PKW.

Im Hinblick auf die besondere Lage des Baugebietes im Kreuzungsbereich von zwei Hauptzufahrten zur Innenstadt wurden im Rahmen der Baugenehmigung besondere Anforderungen an die städtebauliche gestalterische Qualität sowie auch die Freiraumgestaltung gestellt, um eine Einfügung der Baumaßnahmen sowohl in die umgebende und auf den Baugrundstück vorhandene Bebauung als auch in das Stadtbild zu gewährleisten.

Der Eigentümer beabsichtigt, durch Hinzukauf von frei werdendem Bundesbahngelände im Osten der bestehenden Anlage das Betriebsgrundstück um ca. 7.000 m² zu vergrößern und damit auch die Nutzung zu erweitern.

Die Stadt Landau hält es im Einvernehmen mit der Regional- und Landesplanung für erforderlich, die städtebauliche Ordnung, insbesondere das Bau-Nutzungskonzept, sowohl für das derzeitige Betriebsgrundstück als auch für die Erweiterungsfläche durch einen Bebauungsplan sicherzustellen.

Durch die Zusammenfassung der überbaubaren Flächen und die vorgegebene Bauweise wird eine der Nutzung und der vorherigen städtebaulichen Situation entsprechende klare Gliederung des Baugrundstückes in bebaute Flächen und großen Freiräumen (übergroße Parkplätze), deren Begrünung durch Pflanzgebote sichergestellt wird, geschaffen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung zur Einschränkung der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Durch die Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festlegungen über die zulässige Gebäudehöhe und die Dachform wird die Fassade der ehemaligen Schuhfabrik Schwarz - ein hervorragendes Gebäude der Jahrhundertwende - in wesentlichen Teilen sichtbar erhalten.

Die Festlegungen über Art und Maß der baulichen Nutzung wurden mit der Regional-Landesplanung unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit sowohl des Mittelbereiches der Stadt Landau als auch der bestehenden Geschäftsbereiche der Innenstadt abgestimmt. Danach hält es die Stadt Landau - trotz des beabsichtigten Geländezukaufs - im Rahmen ihrer Planungshoheit für erforderlich, die zulässige Geschosfläche weiterhin auf maximal 15.800 m² einzuschränken (derzeitiger Bestand) und auch keine zusätzlichen Freiverkaufsflächen, wie z. B. Gartencenter, außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen.

Um eine für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nachteilige Ausweitung der Sortimenten Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs sowie Textil und Schuhe zu verhindern, wird es erforderlich, die Erweiterungsmöglichkeiten für diese Nutzungen einzuschränken (Bereich C) bzw. auszuschließen (Bereiche D, E, F).

Um eine angemessene Nutzung der überbaubaren Flächen D, E und F zu gewährleisten, wurde im Einvernehmen mit der Regional-Landesplanung neben der bisherigen Nutzung Möbelmarkt zusätzlich die Nutzung Hobby-Heimwerkermarkt, Büronutzung und Lagerflächen zugelassen.

Da das isoliert stehende Gebäude des Getränkemarktes (überbaubare Fläche C) baulich nicht mit dem eigentlichen Verbrauchermarkt (überbaubare Flächen A und B) verbunden werden kann, bestand hier lediglich die Notwendigkeit, die Nutzung Lebensmitteleinzelhandel - ausgenommen Getränkemarkt - auszuschließen. Damit wird erreicht, daß neben der vorhandenen Nutzung Lebensmittel keine weitere Verkaufseinheit gleicher Art entsteht.

Das Gelände, das hinzuverworfen werden soll, kann für die Anlage von zusätzlichen Parkplätzen genutzt werden, für die, wie derzeit zu erkennen ist, im Hinblick auf die sich entwickelnde Sondergebietsnutzung noch Bedarf besteht - damit ergibt sich auch für dieses Gelände eine angemessene Nutzung.

Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden durch Ein- und Ausfahrverbote, durch die Festlegung der Zu- und Ausfahrten sowie durch die Festsetzungen über Stellplätze berücksichtigt.

Durch Festsetzungen über die Gestaltung der Einfriedungen, Dächer und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird eine der besonderen städtebaulichen Situation entsprechende, angemessene Gesamtgestaltung gesichert.

Gemäß § 11 BauNVO muß die beabsichtigte Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes C 9 g als Sondergebiet dargestellt und festgelegt werden. Der am 12.01.1984 von der Bezirksregierung Neustadt genehmigte Flächennutzungsplan weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nutzung "Gewerbliche Baufläche" und eine Teilfläche als "Bahnanlage" aus. Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend zu ändern (4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes).

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.07.1988, der Entwurf am 23.05.1989 vom Stadtrat beschlossen.

2. Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes fand am 30.08.1988 und 31.08.1988 im Dienstgebäude des Stadtbaumeisters Landau i.d.Pf. statt.

3. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.07.1989 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 17.07.1989 bis einschließlich 17.08.1989 einen Monat öffentlich ausliegen. Bedenken und Anregungen wurden während dieser Zeit vorgebracht.

Plan und textliche Festsetzungen wurden sodann am 12.12.1989 vom Stadtrat gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landau i.d.Pf., den 12.02.1990

Die Stadtverwaltung

(Dr. Wolff)

Oberbürgermeister

4. Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz

5. Die Genehmigung wurde am 08.04.90 im Amtsblatt der Stadt Landau i.d.Pf. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung am 08.04.90 rechtsverbindlich.

Ausgeführt:

Landau i.d.Pf., den 28.03.90

Die Stadtverwaltung

(Dr. Wolff)

Oberbürgermeister

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).

Es bestehen keine Rechtsbedenken.

35/945-03-1a - 0/68

Neustadt an der Weinstraße,

den 2. April 1990

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz

I.A.

(KRATZ)

BEBAUUNGSPLAN C9g  
DER STADT LANDAU I. D. PF.

SÜDLICH DER HORSTBRÜCKE -WESTLICHE BRÜCKENAUFFAHRT-, NÖRDLICH DER QUEICH ZWISCHEN DEN WESTGRENZEN DER DAMÜHLSTRASSE/MAXIMILIANSTRASSE UND DER GLEISANLAGE DER DEUTSCHEN BUNDESBAHN

LANDAU I.D.PF.

DEN: 22.09.1988

STADTBAUAMT  
ABT.: STADT-  
PLANUNG

M.: 1:1000