

**Stadt Landau in der Pfalz**

**Bebauungsplan D 10 GEWERBEPARK  
„AM MESSEGELÄNDE-OST“**

---

**Zusammenfassende Erklärung**  
gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

---

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Bearbeiter: Mark Kieser



**Schönhofen Ingenieure, Kaiserslautern**  
Bearbeiter: Matthias Haag  
Thomas Eberle



Stand: Satzungsfassung 22.09.2015

## Inhalt

1	Vorbemerkung .....	2
2	Vorbereitender Bauleitplan .....	2
3	Verfahrensablauf .....	3
4	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
5	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	4
6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	7
6.1	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.....	7
6.2	Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB .....	8
6.3	Erneute öffentliche Auslegung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB .....	10
7	Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung und Prüfung in Betracht kommender anderer Planungsmöglichkeiten.....	12

### 1 Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 2 Vorbereitender Bauleitplan

Die Flächen des Plangebietes sind im bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft, Verkehr und öffentliche Grünflächen sowie im Süden als Primärer Biotopverbundkorridor (PR) beiderseits des Birnbachs dargestellt. Darüber hinaus ist das Gebiet nördlich der L 509 als Trinkwasserschutzgebiet abgegrenzt. Parallel dazu ist entlang der L 509 eine Lärmschutzwand dargestellt.

Da der überwiegende Teil der Nutzungsdarstellungen unvereinbar mit den geplanten Nutzungen des Bebauungsplans D10 „Gewerbepark am Messegelände-Ost“ ist, war die 16. Teiländerung des FNPs erforderlich.

Das Ziel dieser Teiländerung ist die Darstellung eines Gewerbeparks zwischen der L 509 im Norden, dem Kreisverkehrsplatz im Osten, dem geplanten Primären Biotopverbundkorridor entlang des Birnbachs im Süden sowie dem Gewerbepark „Am Messegelände“ im Westen. Im Planbereich zur 16. Teiländerung des FNPs werden seit dessen Inkrafttreten am 14.12.2015

- gewerbliche Bauflächen,
- vorhandene und geplante Verkehrsflächen,
- Grünflächen (öffentliche),
- Flächen für die Wasserwirtschaft in Kombination mit dem
- Primären Biotopverbundkorridor entlang des Birnbachs (dient in erster Linie der Entwicklung eines naturnah gestalteten Grünzuges mit Bachrenaturierung)

dargestellt.

### **3 Verfahrensablauf**

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.02.2012.

Am 17. Dezember 2012 wurde das Vorhaben bei einem Scoping-Termin erstmalig verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgestellt. Die anwesenden Behörden und Verbände hatten die Möglichkeit sich zum Vorhaben zu äußern bzw. Fragen zu stellen.

Während des gesamten Planungsverfahrens wurden der Öffentlichkeit (durch Auslegung der Planunterlagen) und den Trägern öffentlicher Belange (durch Anschreiben) dreimal Gelegenheiten zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben (siehe Kapitel 6):

- 13. Februar 2013 bis 27. Februar 2013
- 10. April 2015 bis 11. Mai 2015
- 31. Juli 2015 bis 31. August 2015

Am 22.09.2015 wurde zu dem Planentwurf und den bis dato eingegangenen Stellungnahmen die Abwägung durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.12.2015 im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz erlangte der Bebauungsplan Rechtswirksamkeit.

### **4 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet war bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bei der angestrebten Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) handelt es sich weder um ein privilegiertes noch um ein begünstigtes Vorhaben, sodass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich war.

Das Planungsziel ist die Realisierung gewerblicher Bauflächen, die den vorhandenen Gewerbeschwerpunkt im Gewerbepark „Am Messegelände“ nach Osten erweitern. Der Planungsanlass ist die positive Vermarktung der Flächen im westlich angrenzenden Gewerbepark D9 „Am Messegelände“ sowie der übrigen gewerblichen Flächenpotentiale im Stadtgebiet. Eine derart positive Entwicklung war bis dahin in dieser Form in keiner Weise absehbar. In der Stadt stehen derzeit nur noch vereinzelt gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung bzw. die derzeit noch nicht gewerblich genutzten Flächen sind bis auf einzelne Flächen mit Nutzungen projektiert. Demnach besteht ein erheblicher Handlungsbedarf hinsichtlich der Festsetzung neuer Gewerbeflächen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an dem hochfrequentierten Stadteingang Landau-Zentrum ist ein hochwertiges und zeitgemäßes städtebaulich-architektonisches sowie umweltverträgliches Konzept vorgesehen. Die Gebäudestellungen sollen sich an vorhandenen und angestrebten Raumkanten orientieren und die zulässigen Geschossigkeiten sollen den angrenzenden Straßenräumen einen angemessenen Charakter verleihen. Im Übergangsbereich der Otto-Hahn-Straßen in den Kreisel Landau-Zentrum sollen beiderseits der Otto-Hahn-Straße architektonisch und hinsichtlich ihrer Geschossigkeit (bis zu 5 Vollgeschosse bzw. 15 m üGOK) prägnante Baukörper eine Torsituation zur Einfahrt in den Gewerbepark „Am Messegelände“ ausbilden. Zugunsten des Landschaftsbilds erfolgt am Südrand des Plangebietes eine Begrenzung der Bauhöhen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der von Westen kommenden Otto-Hahn-Straße bis zum Kreisel Landau-Zentrum, eine Anbindung an die L 509 sowie durch drei innere Erschließungsstraßen mit Wendemöglichkeiten.

Der Birnbach wird im Zuge dieses Bebauungsplans im östlichen Bereich renaturiert. Langfristig soll der westliche Bereich ebenfalls renaturiert werden, sofern sich die gewerbliche Entwicklung südlich des Birnbachs (Bebauungsplan D 12) fortsetzt.

Das Plangebiet soll mit strukturreichen Gehölzbändern und Baumalleen durchgrün werden. Von Bedeutung für die Naherholung ist die fußläufige Anbindung der Straßenzüge an den geplanten Landschaftspark entlang des Birnbachs, welcher in westlicher Richtung zur Stadtmitte führt.

## **5 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß der gültigen gesetzlichen Vorgaben ein Umweltbericht erarbeitet, der die Schutzgüter Mensch (Gesundheit des Menschen, Bevölkerung), Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sowie die Wirkungsgefüge untereinander untersucht. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung (Teil B) beigefügt; Teil A beinhaltet den Planbericht zur Erläuterung und Begründung der sonstigen planungsrelevanten Belange.

In der Bestandserfassung des Umweltberichts sind die einzelnen Aspekte der Schutzgüter beschrieben und bewertet. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden faunistische Kartierungen (Vögel, Amphibien) durchgeführt.

FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Kultur-, Boden und Baudenkmäler, Grabungsschutzgebiete und historische Kulturlandschaften/-landschaftsteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Gewerbegebietes auf mögliche funktionale Beziehungen zu den vier im Umfeld des Plangebietes vorkommenden NATURA 2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) wurden jeweils Vorprüfungen durchgeführt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Ackerflächen eingenommen. Die anderen Bereiche sind durch die Verkehrsstraßen der L 509 inkl. Verkehrsbegleitgrün, befestigte Wirtschaftswege und durch den Birnbach mit Baumreihe belegt.

Der Schwerpunkt der landschaftspflegerischen Konflikte liegt bei den Schutzgütern Boden (Versiegelungen und Verdichtungen) sowie Arten und Biotope. Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter weisen geringere Erheblichkeiten auf.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet die Übersicht der Auswirkungsprognose für einzelne Schutzgüter bei Umsetzung der Planung:

Schutzgut	Prognose
<b>Mensch (Gesundheit des Menschen, Bevölkerung)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm: Keine erhebliche Beeinträchtigung, wenn die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.</li> <li>▪ Immissionsprognose zur geplanten Ziegentierhaltung des südlich angrenzenden Landwirts: Keine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet.</li> <li>▪ Erholung: Keine erhebliche Beeinträchtigung, da fußläufige Wegebeziehungen durch das Gewerbegebiet hergestellt, zwei Querungshilfen in der verlängerten Otto-Hahn-Straße vorgesehen sind und die Freiflächen um den Birnbach für die siedlungsnahe Erholungsnutzung zugänglich und attraktiv gestaltet werden.</li> </ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artenschutz: Bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach §44 BNatSchG erwartet.</li> <li>▪ Biotopverbund: Keine erhebliche Beeinträchtigung, wenn die festgesetzten Ersatzstrukturen, insbesondere südlich und östlich des Gewerbegebietes, entwickelt werden.</li> <li>▪ Walnussbaumreihe: nur einzelne Baumverluste durch die Verlegung des Bauchverlaufes im Bereich von Lücken in der Baumreihe; Ausgleich durch Neupflanzungen.</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuversiegelung: Begrenzung der Neuversiegelung durch maximale Grundflächenzahlen und effiziente Flächenplanung</li> <li>▪ Bodenveränderung: Keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wiedereinbau des Oberbodens.</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserneubildungsrate: Keine erhebliche Beeinträchtigung, da das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist.</li> <li>▪ Beschleunigter Wasserabfluss: Keine erhebliche Beeinträchtigung, da der Birnbach teilweise renaturiert wird.</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust von Kaltluftentstehungsflächen: Reduzierung der Beeinträchtigung durch Erhalt großer zusammenhängender Freiflächen und Sicherung der Kaltluftströme.</li> <li>▪ Thermische Aufheizeffekte: Keine erhebliche Beeinträchtigung, da das Gewerbegebiet durch Begrünungsfestsetzungen im öffentlichen und privaten Raum ausreichend durchgrünzt werden wird. Zusätzliche Empfehlung zur Dach- und Fassadenbegrünung an die Betriebe.</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veränderung Landschaftsbild: Reduzierung der Beeinträchtigung, da das Gewerbegebiet durch Begrünungs-</li> </ul>

	festsetzungen im öffentlichen und privaten Raum ausreichend durchgrün werden wird und die Gebäude in ihrer Höhe beschränkt sind.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kulturgüter: Keine Beeinträchtigung, da derzeit keine bekannt.</li> <li>▪ Sachgüter: Keine erhebliche Beeinträchtigung, wenn die stillgelegte und verfüllte Nassöl-Bohrung incl. vorhandener Leitungen bei Bauarbeiten entsprechend berücksichtigt wird.</li> </ul>

Weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung:

- Schutzmaßnahmen für Gehölze und sonstige Vegetationsflächen werden berücksichtigt und durch landschaftsgerechte Bepflanzungen und Begrünungen wird das Vorhaben in die Landschaft eingebunden.
- Durch eine sachgerechte Lagerung des Oberbodens und anschließendem Wiederaufbringen auf den Freiflächen werden die Bodenbeeinträchtigungen minimiert. Der Einbau von Überschussmassen vor Ort trägt ebenfalls dazu bei.
- Um eine Direkteinleitung in den Birnbach zu vermeiden, wird das anfallende Niederschlagswasser durch ein flächenhaftes Versickerungssystem abgefangen. Damit entstehen keine negativen Effekte auf die Grundwasserneubildungsrate.
- Der Birnbach wird in einem Teilabschnitt in ein neues Gewässerbett mit längerem Lauf verlegt. Die Versickerungsmulden im Umfeld dienen auch als Überflutungsflächen, so dass Oberflächenwasser länger im Gebiet verbleibt und der Wasserabfluss reduziert wird.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind umfangreiche Begrünungs-, Pflanz- und versickerungsflächen vorgesehen, die einer thermischen Aufheizung entgegenwirken. Durch den Erhalt der hindernisfreien Birnbachtalaue kann die Kaltluft ungehindert fließen.
- Der Plan setzt umfangreiche Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen textlich fest, die gestalterisch neue Akzente setzen. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe am südlichen Rand des Gewerbegebietes auf max. 10,50 m beschränkt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 14,89 ha. Die einzelnen Teilbereiche setzen sich wie folgt zusammen:

• Gewerbliche Bauflächen	8,97 ha
• Verkehrsflächen und sonstige Versiegelung	1,44 ha
• unbefestigte Wirtschaftswege	0,16 ha
• Grünanteil der gewerblichen Bauflächen	1,82 ha
• wasserwirtschaftliche Flächen in Verbindung mit naturschutzfachlichen Kompensations- und Gestaltungsflächen (Sickermulden und Versickerungsfläche nördlich Birnbach)	1,97 ha
• Straßenbegleitgrün/ sonstige Gestaltungsflächen	0,53 ha

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können planintern nicht vollständig ausgeglichen werden. Die planexterne Kompensation (ca. 1,45 ha) für das Schutzgut Boden erfolgt auf einer Ökokontofläche der Stadt Landau („Gleispark“: Grünanlage mit Baumbestand und Sonderbiotop Eidechsenhabitat). Damit verbleibt auch für den Boden keine erhebliche Umweltbeeinträchtigung.

## **6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **6.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Von Seiten der Öffentlichkeit ging von einem landwirtschaftlichen Betrieb eine Stellungnahme ein, wonach dessen Belange durch die Planung nicht berücksichtigt werden (Überplanung seiner Betriebsflächen einschließlich der unmittelbar neben dem Betrieb liegenden Flächen).

*Abwägung:* Die Geltungsbereiche der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes D 10 wurden nach dieser Beteiligung aus verschiedenen Gründen verkleinert, sodass dessen Betriebsgelände nicht mehr überplant ist. Nach Eingang der Stellungnahme konnte mit dem Betrieb eine einvernehmliche Einigung erzielt werden (Betriebsumstellung, Erhalt/ Neubereitstellung von Weideflächen), welche die Belange des Betriebs an einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Lösung und der Gewerbegebäudenentwicklung in beiderseitig ausgeglichenem Interesse berücksichtigt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 15 Stellungnahmen ein, die abwägungsrelevante Inhalte darstellen:

- *Gestaltungsanforderungen an Straßen (EWL):* Für Entsorgungsfahrzeuge sind im Bereich der Erschließungs- und Durchfahrtsstraßen verschiedene verkehrs-technische Vorgaben (u.a. Mindestbreiten, Radien, Durchfahrtshöhen) einzuhalten.  
*Abwägung:* Die Vorgaben wurden berücksichtigt.
- *Erdölbohrungen (Wintershall):* Die verfüllte Bohrung muss in einem Radius von 5,0 m von Bebauung freigehalten werden.  
*Abwägung:* Der Mindestabstand wurde durch festgesetzte Baugrenzen und Hinweise berücksichtigt.
- *Umweltanforderungen (Umweltamt/-verbände):* Um die Umwelt begutachten zu können sind für die FFH-Gebiete „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ und „Ebenberg“ FFH-Vorprüfungen durchzuführen. Darüber hinaus sind Bodenbrüter (Feldlerche) und Amphibien zu kartieren. Des Weiteren ist im Bebauungsplan die Birnbach-Renaturierung darzustellen bzw. auf ein eigenes Wasserrechtsverfahren zu verweisen. Weiterhin sind Bautabuzonen im Bereich des Birnbachs und des Landschaftsparks („Gleispark“) auszuweisen.  
*Abwägung:* Die Gutachten wurden beauftragt und die Forderungen in der Planung berücksichtigt.
- *Bundesfernstraßen (LBM Speyer):* Die Bauverbotszonen und Abstandsflächen zu den Landes-/ Bundesstraßen sind zu berücksichtigen. Oberflächenwasser

und Abwasser darf nicht den Entwässerungseinrichtungen der Landes-/ Bundesstraßen zugeleitet werden.

*Abwägung:* Die rechtlichen Vorgaben wurden konzeptionell und durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Baugrenzen) eingehalten. Die Entwässerung wurde so konzeptioniert und festgesetzt, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert bzw. zurückgehalten und das Abwasser abgeleitet wird.

- *Weitere Stellungnahmen (Leitungsträger, GDKE, Landwirtschaftskammer, Vermessungs- und Katasteramt, Kampfmittelräumdienst):* Die Inhalte wurden in der Planung berücksichtigt und entsprechende Hinweise ergänzt.

Folgende Stellungnahmen wurden aufgrund anderer überwiegender Belange (in Klammern) zurückgestellt:

- *Polizeiinspektion Landau:* Herstellung einer höhenfreien Kreuzung im Bereich Kraftgasse / Otto-Hahn-Straße (kein verkehrsfachliches Erfordernis)
- *BUND:* Nichtrealisierung des Gewerbegebiets aufgrund anderweitiger Gewerbeflächenpotentiale (keine vergleichbaren Alternativflächen)
- *LBM Speyer:* Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 10m in der Baubeschränkungszone, d.h. auch entlang der Anschlussstelle (Aufgrund der Entfernung zur Autobahn (> 150m) wurde mit dem LBM Speyer eine städtebaulich angestrebte Gebäudehöhe bis 15m festgelegt)
- *LBM Speyer:* Ausschluss von „Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung“ innerhalb der Baubeschränkungszone (derartiger Nutzungsausschluss ist bauplanungsrechtlich nicht möglich)
- *LBM Speyer:* Herausnahme des Flurstücks 1392/1 aus dem Geltungsbereich (das Flurstück wird nachrichtlich als Ausgleichsfläche Bundesstraßenverwaltung markiert).

## 6.2 Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein.

- Landwirtschaftlicher Betrieb: Es wird um Anschluss der Hofstelle an das öffentliche Kanalnetz gebeten.

*Abwägung:* Da die Gebietsentwicklung südlich des Birnbachs zeitlich nicht kalkulierbar ist und zugleich die Grundstücke innerhalb dieses Bebauungsplans noch nicht feststehen, wurde eine eigenständige planexterne Regelung zwischen der Hofstelle und dem EWL empfohlen.

- Eigentümer im Bereich B-Plan D9: Eine Unterführung im Bereich Kraftgasse-Verlängerte Otto-Hahn-Straße und Beeinträchtigungen der Zufahrt zur Kraftgasse 54 werden abgelehnt.

*Abwägung:* Eine Unterführung ist nicht beabsichtigt. Die konkrete Aufführung wird noch festgelegt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 15 Stellungnahmen ein, die abwägungsrelevante Inhalte darstellen:

- **Gebäudebegrünung:** Fassaden- und Dachbegrünungen sollten wegen erheblicher Umsetzungsprobleme nur noch empfohlen werden.  
Abwägung: Die Festsetzung wurde zu einem Hinweis geändert.
- **Verkaufsflächenbegrenzung (Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen):** Die maximale Verkaufsfläche bei Einzelhandelsbetrieben mit 15% zentrenrelevanter Randsortimente ist zu hoch.  
Abwägung: Die Textfestsetzung wurde geändert, sodass die Zielsetzungen des Landauer Einzelhandelskonzepts und des Einheitlichen Regionalplans umgesetzt werden.
- **Zulässige Nutzungsarten (Verband Region Rhein-Neckar):** Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. -agglomerationen ist gemäß dem Einheitlichen Regionalplan (ERP) festzusetzen.  
Abwägung: Da der ERP das Plangebiet als Ziel „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ ausweist, wurden die textlichen Festsetzungen geändert.
- **Entwässerung (EWL):** Für die Grundstücke A1 und D1-D3 ist die Entwässerungsplanung vollständig zu übernehmen.  
Abwägung: Es wurden Festsetzungen redaktionell ergänzt.
- **Mindesthöhe für befestigte Flächen (EWL):** Erdgeschossfußbodenhöhen müssen eine Mindesthöhe üNN einhalten.  
Abwägung: Für Gebäudestandorte wurde eine Mindesthöhe von 140 m üNN und ein Mindestabstand von 0,1m von Erdgeschossfußbodenhöhe zum angrenzenden Straßenniveau festgesetzt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass Grundstücke so angelegt werden müssen, dass die Oberflächenentwässerung über das System „Begrünte Mulden“ angedient werden kann.
- **Zufahrten (LBM Speyer):** Zufahrten im Bereich der Otto-Hahn-Straße auf die Grundstücke sind nur zulässig, wenn der Kreisverkehr LD-Zentrum-West weder beeinträchtigt noch behindert wird.  
Abwägung: Die Erschließung der Bauplätze hat grundsätzlich über die Stichstraßen zu erfolgen. Es wurde jedoch eine Ausnahmeregelung festgesetzt, dass die Grundstücke D1-D3 auch über die verlängerte Otto-Hahn-Straße erschlossen werden können, soweit betriebliche zwingende Gründe eine zweite Zufahrt erfordern und die Entwässerungsleistung der Versickerungsfläche nicht beeinträchtigt wird.
- **Verkehrssicherheit (LBM Speyer):** Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf die Abbiegespur von der L 509 in das Plangebiet zu verzichten.  
Abwägung: Nach Abstimmung mit dem LBM Speyer konnte die Abbiegespur beibehalten werden, weil stadtauswärts eine Abbiegespur zur Fahrzeugverlangsamung ergänzt wurde und in der Ausführungsplanung die Fahrbahnmarkierungen zwischen Kreisel und Linksabbieger möglichst weit auseinander liegen werden.
- **Versorgungsleitungen (Pfalzwerke):** Richtfunkstrecken und Telekommunikationskabelleitung sind zu ergänzen.  
Abwägung: Die Leitungen wurden ergänzt.

- *Vermeidungsmaßnahmen (Untere Naturschutzbehörde):* Aus Artenschutzgründen sind für die Arten Rebhuhn und Feldlerche vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Darüber hinaus sind Bautabuzonen für die beiden Arten sowie ggf. Bauzeiten für die Birnbachrenaturierung festzulegen.  
Abwägung: Es wurde ergänzt, dass als vorgezogene Maßnahme im Osten der Maßnahme M 1 zwei Lerchenfenster und ein Saumstreifen entlang der Obstwiese anzulegen sind. Bei den Hinweisen wurden Bautabuzonen und Bauzeitenregelungen für die Birnbachrenaturierung ergänzt.
- *Weitere Stellungnahmen (Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderung, Leitungsträger, GDKE, Landesamt für Geologie und Bergbau, Vermessungs- und Katasteramt, Kampfmittelräumdienst):* Die Inhalte wurden in der Planung berücksichtigt und entsprechende Hinweise ergänzt.

Folgende Stellungnahmen wurden aufgrund anderer überwiegender Belange (in Klammern) zurückgestellt:

- *Landwirtschaftskammer:* Der Kreuzungsbereich Kraftgasse / Verlängerte Otto-Hahn-Straße wird mit einem Brückenbauwerk als wesentlich zielführender und konfliktfreier angesehen (kein verkehrsfachliches Erfordernis)
- *Landwirtschaftskammer:* Lärmschutzuntersuchung für südlichen Landwirt ist erforderlich (Gutachten wurde bereits erstellt und bestätigt Zulässigkeit)
- *Untere Bauaufsichtsbehörde:* Die max. GRZ sollte wie im Gewerbegebiet D 9 auf 0,85 erhöht werden (keine Erfordernis)

### **6.3 Erneute öffentliche Auslegung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 13 Stellungnahmen ein:

- *Geräuschkontingentierung (Landwirtschaftskammer):* Es wird um Klarstellung gebeten, ob durch die Geräuschkontingentierung einerseits und die durch den Verkehrslärm bedingten Lärmwerte andererseits der an den außerhalb liegenden schutzwürdigen Gebieten die maximal zulässigen Lärmpegel bei Summation der beiden Lärmquellen eingehalten werden.

Abwägung: In der Begründung wurde klargestellt, dass eine summarische Be trachtung erst bei Erreichung der Gesundheitsgefährdung (ab 70/60 dB(A)) erforderlich ist. Aufgrund der gutachterlichen Berechnungsergebnisse für Gewerbe- und Straßenlärm werden keine gesundheitsgefährdenden Belastungen erwartet.

- *Artenschutzrechtliche Verbote (Untere Naturschutzbehörde):* Bauzeitlich sind Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche sowie der geplanten „Lerchenfenster“ erforderlich.

Abwägung: Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt mit dem EWL eine einvernehmliche Abstimmung zu den Bauzeiten.

- *Baumscheiben (Untere Naturschutzbehörde):* Die Mindestfläche der Baumscheiben an Stellplätzen sollte von 4m<sup>2</sup> auf 6m<sup>2</sup> vergrößert werden.  
Abwägung: Die Mindestgröße wurde auf 5m<sup>2</sup> festgesetzt.
- *Weitere Stellungnahmen (Brand- und Katastrophenschutz, EWL, Untere Bauaufsichtsbehörde, Pfalzwerke):* Die Inhalte wurden in der Planung berücksichtigt und entsprechende Hinweise ergänzt.

Folgende Stellungnahmen wurden aufgrund anderer überwiegender Belange (in Klammern) zurückgestellt:

- *Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach/Queich:* Die Einmündung auf die L 509 stellt eine erhebliche Gefahrenquelle dar (einvernehmliche Abstimmung mit LBM Speyer besteht)
- *EWL:* Versickerungsmulden sind grundsätzlich von Stauden und Büschen frei zu halten, um das Abflussvermögen zu sichern (Ökologischer Ausgleich erfordert Mindestanpflanzung; Abstimmung während Ausführungsplanung)
- *EWL:* Die Entwässerung der Planstraßen B und C ist ungelöst, weil die Entwässerungsfunktion des Straßenbegleitgrüns im vorgelegten Planungsstand nicht mehr enthalten ist (Das Straßenbegleitgrün dient auch der Entwässerung; Detailabstimmung erfolgt während Ausführungsplanung)
- *EWL:* Entwässerung des westlichen Tiefpunktes im Bereich Planstraße C ist nicht gelöst (Es war zutreffend, dass aus den Planunterlagen die Entwässerung nicht zu erkennen war. Daher wurde die Entwässerung in der Begründung klargestellt (Das Wasser wird vom Wendehammer aus über einen Ablaufkanal entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks E 2 zur zentralen Versickerung geführt. Die exakte Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Straßenstiches festgelegt))
- *Untere Naturschutzbehörde:* Die Festsetzung, dass zur Straße hin der Vorgartenbereich zu mindestens 50% begrünt werden muss, sollte mit einer Mindestanzahl an Bepflanzung konkretisiert werden (Bestehende Festsetzungen sind zur Sicherstellung eines attraktiven Maßes der Begrünung ausreichend; weitere Vorgaben können während Vorhabenplanung gemacht werden)
- *LBM Montabaur:* Die Bauverbotszone ist auch entlang der Auffahrtsspur am Grundstück D7 zur Autobahn umzusetzen (Nach Abstimmung mit LBM Speyer erfolgt nur eine Verschiebung der Auffahrtsspur um 25 m nach Nordosten im Interesse der Beibehaltung der Grundstücksnutzbarkeit und der städtebaulichen Raumkante und unter Ausschluss von Beeinträchtigungen verkehrstechnischer oder verkehrssicherheitsrelevanter Belange)
- *NABU Landau/ Bad Bergzabern:* Die artenschutzfachliche Untersuchung ist unvollständig, da im Umfeld bekannte Vogelarten (Haubenlerche, Grauammer, Brachpieper, Schafstelze, Wachtel nicht oder nur eingeschränkt untersucht wurden. Es sollten weitere Maßnahmen umgesetzt werden: 2 weitere Lerchenfenster, Steinschüttungen, Flachgewässer, Dachbegrünungen (Die artenschutzrechtlichen Belange wurden ausreichend untersucht und planerisch berücksichtigt)

## **7 Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung und Prüfung in Betracht kommender anderer Planungsmöglichkeiten**

Die Standortauswahl begründet sich mit folgenden Aspekten:

- westlich grenzt das Gewerbegebiet D9 „Am Messegelände“ an, sodass die Neuausweisung an die hervorragende Entwicklung dieses Bereichs angrenzen und den siedlungsstrukturellen Abschluss bis zur Autobahn A65 herstellen sollte
- das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik“ ausgewiesen
- das Plangebiet liegt äußerst günstig hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung an die Autobahn A 65; es bestehen keine vergleichbar günstig gelegenen Alternativstandorte
- das Plangebiet soll das neue Stadt-Entree nach der Autobahnabfahrt Landau-Zentrum werden.
- Im gesamten Stadtgebiet stehen derzeit nur noch vereinzelt gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung. Die noch nicht bebauten/genutzten Flächen sind weit überwiegend veräußert, projektiert oder für Betriebserweiterungen reserviert. Einzelne brachgefallene Flächen befinden sich in Umnutzungsverhandlungen und Neuentwicklungen oder wurden in der Vergangenheit bereits entwickelt. Vereinzelte gewerblich nutzbare Flächen werden zwar nicht genutzt, können jedoch nicht entwickelt werden, da sich diese im Privateigentum befinden. So mit besteht erheblicher Handlungsbedarf für neue Gewerbegebäuden.

Aufgrund der v.g. Aspekte und nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB ist den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen und ein neues Gewerbegebiet festzusetzen.

Zu den ermittelten Planungs- und Umweltbelangen wurden seitens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange keine weiteren durchgreifenden Belange vorgetragen, die der Flächenentwicklung entgegenstanden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte daher nach der gerechten Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange i.S.d. § 1 Abs. 8 BauGB.

Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Im Auftrag  
gez. Mark Kieser  
Landau in der Pfalz, den 20.04.2016