

Planungsziele der Begründung des Aufstellungsbeschlusses vom 14. Februar 2012

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung dieses Gebietes soll durch einen Bebauungsplan städtebaulichen geordnet und das Nebeneinander von unverträglichen Nutzungen verhindert werden u. a. auch im Hinblick auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Dabei ist es Ziel, die Fläche in die umgebenden Gewerbe-, Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen zu integrieren. Vorgesehen ist die Ausweisung als Gewerbegebiet. Die Entwicklung von Gewerbeflächen in diesem Bereich wurde seitens der Stadt bereits in den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts beabsichtigt. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2010 sollte u.a. der hier vorliegende Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden. Aufgrund der Stellungnahme der Oberen Raumordnungsbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des FNP 2010 musste die Ausweisung dieser Fläche (sowie der Fläche südlich des Grünzuges) zurückgestellt werden. Die damalige Begründung bezog sich auf den Zeithorizont eines FNP, da ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen bis 2010 nicht gesehen wurde. Die Entwicklung dieser Flächen wurde allerdings bereits zum damaligen Zeitpunkt für die Zeit nach 2010 als „richtig“ eingestuft.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im westlich angrenzenden Gewerbepark „Am Messegelände“, wo innerhalb der vergangenen 1,5 Jahren eine sehr gute Vermarktung der Gewerbegrundstücke gelungen ist, muss sich die Stadt mit Blick auf die zukünftige Gewerbeentwicklung an dieser Stelle positionieren. Alleine in den vergangenen 3 Monaten konnten eine Vermarktung von mehr als 25.000 qm Gewerbefläche verzeichnet werden. Neben diesen, bereits beurkundeten, Grundstücksvermarktungen führt die Verwaltung zahlreiche weitere Ansiedlungs- und konkrete Abstimmungsgespräche nicht nur im bereits fast vollständig entwickelten nördlichen Bereich, sondern ebenfalls im Bereich südlich des Grünzuges. Diese Entwicklung war bis vor einem Jahr in dieser Form in keiner Weise absehbar. Blicke es bei dieser positiven Entwicklung, könnte es bereits in 2 bis 3 Jahren zu einem Engpass bei den vorhandenen Gewerbeflächen kommen und die sehr positive Entwicklung eingeschränkt werden. Diese Sicherung der zukünftigen gewerblichen Entwicklung der Stadt muss ein primäres Ziel der Entwicklungspolitik bleiben, zumal im Bereich des Kohlelagers, bedingt durch die Daueranlagen der Landesgartenschau, eine größere Gewerbefläche (ca. 8,5 ha) zu Gunsten von Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wurde.

Ein weiteres Ziel ist es, eine Raumbildung entlang der L 509 (analog zum Bebauungsplan D9 – Gewerbepark „Am Messegelände“) als Stadteingangsbereich sowie entlang der neuen Zufahrt zum Messegelände (Verlängerung der Otto-Hahn-Straße zum Kreisverkehr an der Anschlussstelle Landau Mitte) vorzusehen. Dies soll insbesondere durch die Ausbildung von Raumkanten entlang der Straßenzüge erreicht werden. Zur Sicherung dieses Ziels sollen gestalterische Vorgaben unter anderem zur räumlichen Anordnung, Höhe der Baukörper etc., analog der Vorgaben im Bereich des Gewerbeparks „Am Messegelände“, definiert werden. Zudem müssen die Flächen in direkter Nähe zur Kreisverkehrsanlage ebenfalls städtebaulich hochwertig ausgestaltet werden, da dieser Bereich den eigentlichen Stadteingang bilden wird.

Mit Blick auf die Zukunft, wo auch die Flächen die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 10 angrenzen, einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden sollen, sollen die bereits im FNP 2010 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (primärer Biotopverbund) entlang des Birnbachs – östliche Verlängerung des Grünzuges innerhalb des Gewerbeparks „Am Messegelände“ – in den Bebauungsplan D10 integriert und als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Dies entspricht dem Grundsatz, Ausgleichsmaßnahmen in direkter Nähe zum Eingriff vorzunehmen.