

## Stadt Landau in der Pfalz



# BEBAUUNGSPLAN ,DH 7 – ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET IM GREIN‘

## Fassung zum 2. Entwurf

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

August 2015

# **STADT LANDAU IN DER PFALZ BEBAUUNGSPLAN ,DH 7 – ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET IM GREIN’**



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zur erneuten Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) und zur erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

|                                                                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....</b>                                                        | <b>2</b>  |
| 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                                                                         | 2         |
| 1.2 BAUWEISE .....                                                                                                                  | 4         |
| 1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....                                                                      | 4         |
| 1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....                                                                          | 4         |
| 1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN .....                                                                             | 5         |
| 1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....                        | 5         |
| 1.7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN .....                                                                 | 5         |
| 1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN .....                                | 5         |
| 1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND ..... | 7         |
| <b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAUO) .....</b>                                                             | <b>7</b>  |
| 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....                                                                                      | 7         |
| 2.2 WERBEANLAGEN .....                                                                                                              | 7         |
| 2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....                                                                        | 8         |
| <b>3 EMPFEHLUNGEN, HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN .....</b>                                     | <b>9</b>  |
| <b>4 ANHANG – PFLANZENLISTEN UND EMISSIONSKONTINGENTIERUNG .....</b>                                                                | <b>18</b> |

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

**GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Pro Betriebsgrundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gastronomische Betriebe,
4. Einzelhandelsbetriebe.

### 1.1.2 Regelungen zur Schallabstrahlung als Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

#### Grundsätzliche Bestimmungen

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) sind in den Gewerbegebieten (GEE) nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn deren Geräusche näher bestimmte Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  gemäß DIN 45 691 'Geräuschkontingentierung' vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> Hinweis zur Berechnungsgrundlage, die somit bei eventuellen schalltechnischen Nachweisen auf der Grundlage dieses Bebauungsplans im Rahmen baurechtlicher oder immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren anzuwenden sein wird:

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, wobei in die Gleichungen (6) und (7)  $LEK,i$  durch  $LEK,i,k$  zu ersetzen ist.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche  $i$  zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach

| Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags und nachts in db(A) |                         |                  |                         |                  |                         |                  |                         |                  |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| Gebiet k:                                                | Nordost (NO)            |                  | Südost (SO)             |                  | West-1 (W1)             |                  | West-2 (W2)             |                  |
|                                                          | Im Wolfangel 2, 5,<br>7 |                  | Rodenweg 1<br>Tierheim) |                  | B-Plan C 10a,<br>GE 2.1 |                  | B-Plan C 10a,<br>GE 2.2 |                  |
| Teilfläche i                                             | $L_{EK, tags}$          | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$          | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$          | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$          | $L_{EK, nachts}$ |
| <b>T 1</b>                                               | 65                      | 50               | 64                      | 50               | 64                      | 54               | 64                      | 47               |
| <b>T 2</b>                                               | 63                      | 48               | 65                      | 56               | 67                      | 57               | 67                      | 58               |

Tabelle 1: Emissionskontingente

### 1.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.<sup>3</sup>

Die Gebäudehöhe (GH) ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt =

- die Höhe der Straßenoberkante der in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen<sup>4</sup> öffentlichen Verkehrsfläche,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte,

bis zum oberen Bezugspunkt =

TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,i}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung  $L_{r,i} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$  erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_{i,j}$  erfolgt nach Abschnitt 4.5, DIN 45691.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) der DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, die Gleichung (7) der DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die einem Vorhaben zuzuordnende Fläche ist die Gewerbegebietsfläche des jeweiligen Grundstücks im Bebauungsplan.

Auf die Karte ,Emissionskontingentierung' im Anhang wird zur Beachtung verwiesen.

<sup>2</sup> Die genannte DIN 45691 ,Geräuschkontingentierung' vom Dezember 2006 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

<sup>3</sup> Hinweis: Die Gebäudehöhe wird einmal als maximale Gebäudehöhe in Metern und zusätzlich als Höhenlage in Meter über Normalnull (m.ü.NN) angegeben.

<sup>4</sup> Hinweis: Die für das jeweilige Teilgebiet maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung durch das folgende Symbol gekennzeichnet. 

- Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern oberer Abschluss der Wand (z.B. Attika).

Der obere Bezugspunkt darf hierbei jedoch die maximale Höhenlage von

161,00 m.ü.NN im Teilgebiet GEe 1 und

156,00 m.ü.NN im Teilgebiet GEe 2

nicht überschreiten.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

## **1.2 BAUWEISE**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 22 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung errichtet. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

## **1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im Einzelfall kann ein geringfügiges Vortreten von der Baugrenze zugelassen werden. Pro Grundstück ist dabei auf einer Gebäudelänge von maximal 50 Metern eine maximale Überschreitung von zwei Metern zulässig.

Die Leitung des Trägers der Gasversorgung, einschließlich des als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Schutzstreifens, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.(vgl. Punkt 1.7)<sup>5</sup>

## **1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen und erforderliche Zugänge/Zufahrten - sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

<sup>5</sup>

Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

## **1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden.

## **1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### **Stellplätze, Lager- und Betriebsflächen**

Stellplätze für PKW sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen üblicherweise keine Verunreinigungen ausgehen, sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

### **Erhaltung bestehender Grünstrukturen M1**

Die in der als M1 bezeichneten Fläche vorhandenen Grünstrukturen sind als Lebensraum für Vögel dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der in der M 1 bezeichneten Fläche vorhandenen Grünstrukturen/ randständigen Gehölze vor Befahrung des Wurzelraums und eventuellen Stammverwundungen, ist während der Bauphase der Straßenverkehrsfläche ein Bauzaun oder eine andere geeignete Schutzmaßnahme entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche vorzusehen.

## **1.7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Gasversorgung ausgewiesen. Das Leitungsrecht beinhaltet neben der Sicherung der Leitungen auch das ständige Zugangs- und Zufahrtsrecht für Arbeiten an den Leitungen.

Zu Gunsten des Trägers der Gasversorgung wird darüber hinaus ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen, welches den Zugang bzw. die Zufahrt zu den bestehenden Gasleitungen ermöglicht.

## **1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

### **A1 – dichte Gebietsrandeingrünung (5,00 m)**

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietsrand- und Gestaltpflanzung zur angrenzenden freien Landschaft ist ein dichter Grünstreifen anzulegen. Hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, mindestens 2 Laubbäume und 30 Sträucher, letztere in der Qualität von Landschaftsgehölzen, zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume können auf die oben stehende Festsetzung angerechnet werden.

### **A2 – Gebietsrandeingrünung (5,00 m)**

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietsrand- und Gestaltpflanzung zur angrenzenden freien Landschaft ist ein Grünstreifen anzulegen. Hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, mindestens 1 Laubbaum und 20 Sträucher, letztere in der Qualität von Landschaftsgehölzen, zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume können auf die oben stehende Festsetzung angerechnet werden.

### **A3 – lockere straßenbegleitende Eingrünung**

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietsrand- und Gestaltpflanzung ist zu den angrenzenden Verkehrsflächen ein Grünstreifen anzulegen. Hierzu sind je 20 lfdm dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, mindestens 1 Laubbaum und 10 Sträucher, letztere in der Qualität von Landschaftsgehölzen, zu pflanzen.

Im Bereich der Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken darf diese Eingrünung jeweils auf einer Breite von max. 6,50 m überfahren werden. Pro Betriebsgrundstück ist die Unterbrechung durch maximal zwei Zufahrten zulässig.

Bestehende Zufahrten sind auf die maximal zulässige Anzahl an Zufahrten pro Grundstück anzurechnen. Die Beschränkung der Zufahrtsbreite ist auf bestehende Zufahrten nicht anzuwenden.

### **A4 – lockere Gebietsrandeingrünung (5,00 m)**

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietsrand- und Gestaltpflanzung zur nördlich bestehenden Bebauung ist ein locker bepflanzter Grünstreifen anzulegen. Hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, 30 Sträucher, in der Qualität von Landschaftsgehölzen, zu pflanzen.

### **Begrünung von Parkplätzen**

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Baum II. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

### **Begrünung der Verkehrsgrünfläche**

Innerhalb dieser Verkehrsgrünfläche sind in Gruppenpflanzung Vogelschutzgehölze anzulegen. Hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, 20 Sträucher zu pflanzen.

### **Gemeinsame Vorschriften**

Die Baumstandorte können unter Beibehaltung der Gesamtanzahl innerhalb der jeweiligen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in der Verkehrsgrünfläche verschoben werden. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der baulichen Vorhaben vorzunehmen.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

## **1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SO- WEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)**

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

Die Dachneigung wird auf maximal 5° beschränkt.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### **2.1.3 Außengestaltung von baulichen Anlagen**

Für die Außengestaltung von baulichen Anlagen sind glänzende, reflektierende, leuchtende sowie signalfarbene Materialien/Farben unzulässig. Zulässig sind insbesondere Fassaden in pastelligen/hellen und erdigen Farbtönen.

### **2.2 WERBEANLAGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

#### **Allgemein**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Auf den im Rechtsplan festgesetzten ,Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen’ sind Werbeanlagen unzulässig.

Die an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenstangen sowie Plakatanschlagtafeln sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur in den nachfolgend beschriebenen Ausführungen zulässig.

Höhenbezugspunkt ist die Achse der in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen<sup>6</sup> öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Stelle der Werbeanlage.

**Waagerechte Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge an der Gebäudefassade**

Waagerechte Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen einzeln eine Breite von 6,00 m und in der Summe eine Gesamtbreite von 2/3 der Gebäudefassade nicht überschreiten. Ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

**Senkrechte Fahnentransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an der Gebäudefassade**

Senkrechte Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Auskragung vor der Wand von 1,50 m und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Je Fahnentransparent und Einzelbuchstaben-Schriftzug darf eine Fläche von 3,00 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

**Freistehende Werbetafeln**

Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1,50 m nicht überschreiten. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,00 m zurückstehen.

**Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung**

Hinweisschilder sind außer an der Gebäudefassade auch an der Einfriedung zulässig. Sie dürfen einzeln eine Fläche von 0,50 m<sup>2</sup> und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**Sonstige Vorgaben**

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

## **2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

**Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze**

Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen/-container und für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sowie sonstige Abstell- und Aufstellplätze sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Hinweis: Die für das jeweilige Teilgebiet maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung durch das folgende Symbol gekennzeichnet. 

### **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gebäudevorzonen zwischen der Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze / Baulinie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für notwendige Zufahrten und Erschließungswege benötigt werden.

### **Einfriedungen**

Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 2,00 m. Höhenbezugspunkt ist die nach Bauabschluss hergestellte Geländeoberkante an der jeweiligen Stelle der Einfriedung.

Zulässige Einfriedungsarten:

- Hecken
- Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung auf mindestens 1/3 der Fläche

Entlang von Wirtschaftswegen sind Einfriedungen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 42 Nachbarrechtsgesetz).

### **Außenantennen**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Parabolspiegel für Satellitenempfang dürfen den Dachfirst bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

## **3 EMPFEHLUNGEN, HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

### **1. Auffüllungen der Grundstücke / Erdaushub**

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Für Auffüllungen oder dem Einbau von aufbereitetem Abbruch-/ Aushubmaterial sind die LAGA M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Weitere Informationen sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und den ALEX-Informationsblättern 24 bis 27 zu entnehmen.

7

Hinweis: Als Vorzone wird der Bereich zwischen dem tatsächlichen Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche bezeichnet. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite heranzuziehen, die gemäß Planzeichnung als maßgebende Straßenseite festgelegt ist.

2. Barrierefreies Bauen

Öffentlich zugängliche Gebäude, Arbeitsstätten, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Grünanlagen sowie deren Zugänge sollen gemäß DIN 18024-1, 18024-2, DIN 18040-1, 18040-2 sowie DIN 18070 barrierefrei gestaltet werden, sodass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die DIN EN 81-70, DIN 15325, DIN 18025-1 und DIN 32984 sind zu beachten.

3. Bautechnik

Bei der Auswahl der bautechnischen Produkte sollte den Aspekten der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen werden.

4. Bergbau / Altbergbau / Bergrechtliches Bewilligungsfeld

Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Altbergbau dokumentiert und im angrenzenden Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender, Bergbau statt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erdölgewinnungsbetriebes ‚Landau‘. Betreiber ist die Firma Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf.

Ferner wird der Geltungsbereich von den Bewilligungsfeldern für Kohlenwasserstoffe ‚Landau Ost I‘ und ‚Landau Ost II‘ überdeckt. Rechtsinhaberin ist die Firma Hermann von Rautenkranz, Internationale Tiefbohr GmbH und Co. KG ITAG, Itagstraße in 29221 Celle.

Schließlich wird der Geltungsbereich von dem Bewilligungsfeld für Erdwärme ‚Landau‘ überdeckt. Rechtsinhaberin ist die Firma Wintershall Holding GmbH, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.

Hinsichtlich der vorhandenen Leitungen der Wintershall Holding GmbH sind folgende Hinweise zu beachten:

- Vor der Ausführung von Bauarbeiten besteht eine Erkundigungs- und Anzeigepflicht (mind. 5 Werktage Vorlaufzeit).
- Zum Schutz der Leitungen und der Begleitkabel darf im engeren Kreuzungsbereich (d.h. 4 m beiderseits der Anlagen) nur in Handschachtung gearbeitet werden. Die vorgefundene Lage der Begleitkabel darf ohne unsere Zustimmung nicht verändert werden.
- Die Kreuzung ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DVGW-Richtlinie G 463, durchzuführen. Auf die GW 315 ‚Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten‘ als Teil des DVGW-Regelwerks nehmen wir besonderen Bezug.
- Schutzmaßnahmen für die Leitung (vermutlich Wasserpumpenleitung) im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich. Sollte diese Leitung bei Baumaßnahmen angetroffen werden, ist umgehend der zuständige Förderbetrieb Landau, Herr Poschmann, Tel.: 06341-594-0, zu verständigen. Dieser wird die Leitung umgehend entfernen. Ein eigenverantwortliches Entfernen ist zu unterlassen.
- Bei Leitungen, die durch Baumaßnahmen im Straßenbereich betroffen sind, muss unterhalb des Schotterbetts eine Leitungssicherung durch Geo-Textil-Matten erfolgen. Im Rahmen der Baumaßnahme können weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, welche einen sicheren Betrieb unserer Anlagen gewährleisten sollen. Diese

sind mit dem Förderbetrieb Landau, Herr Poschmann, Tel.: 06341-594-0, abzustimmen.

5. Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6. Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Gewerbegebiet in einem Areal, welches in der Vergangenheit durch leichte, unkritische Hebungen (Fernerkundungsdaten von Radarsatelliten) gekennzeichnet war. Es wird daher das Setzen von Nivellement-Punkten in einigen Fundamentbereichen empfohlen.

7. Bodenschutz

Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial (Baugrube) verwendet werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird verwiesen.

8. Brandschutz und Rettungswege

Auf das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie auf die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr wird hingewiesen.

Gemäß §§ 7 und 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind. Demnach sind Zu- und Durchfahrten ständig freizuhalten.

Werden auch Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBauO errichtet, sind entsprechende Hubrettungsgeräte der Feuerwehr bereitzuhalten, mit deren Hilfe die Gebäude innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten (siehe 5.1 der Feuerwehr-Verordnung) erreicht werden können.

Außerdem sind entsprechende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

Im Abstand von höchstens 80 bis 100 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/Baustellen anzubringen. Die Hausnummern sind in logischer Reihenfolge fortzuführen.

#### **9. Denkmalschutz / Archäologische Funde**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauträger/ Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger/ Bauherrn.

Funde sind gemäß § 16 DSchG Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, mündlich oder schriftlich zu melden.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden sind neben der o.g. Meldepflicht der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und - soweit zumutbar - in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen sowie der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

10. Erschütterungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Erdbebenzone I. Auf die Vorschriften für das Bauen gemäß DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird hingewiesen. Natürlich bedingte sowie geringfügige induzierte Erderschütterungen sind möglich.

11. Fassadenbegrünung

Zusammenhängende Fassadenflächen von mindestens 100 m<sup>2</sup> Fläche ohne Öffnungen (Fenster-, Tor-, Türöffnungen) sollten dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen und/ oder Rank- und Schlingpflanzen (je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze) begrünt werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen. Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

12. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

13. Grünordnerische Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten. Demnach ist u.a. die Rodung von Gehölzen ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahme“ Anwendung finden.

14. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt, auch hinsichtlich der Belange des Natur- und Artenschutzes, durchzuführen. Sollten naturschutz-/ artenschutzfachliche Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sein, sind die Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und anschließend wieder auszugleichen. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

15. Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz – insbesondere die Abstandsregelungen für Bepflanzungen (§§ 44ff. LNRG) – wird hingewiesen.

16. Niederschlagswasser

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

17. Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand: 05. Feb. 2015).

18. Radonvorkommen und -vorsorge

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m<sup>3</sup> in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m<sup>3</sup> sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m<sup>3</sup> sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.

19. Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG

Die Deutsche Telekom GmbH ist im Zuge der Planung mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu beteiligen, um eventuelle Baumaßnahmen im Hinblick auf evtl. anzupassende TK-Linien zu koordinieren. Ansprechpartner ist die Deutsche Telekom Technik, T NL Südwest Bauherrenberatung, Pirmasenser Straße 65, 67655 Kaiserslautern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

20. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften, LAGA-/ ALEX-Hinweisblätter) können im Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingesehen werden.

**21. Wasser-, Strom-, Fernwärme- und Gasversorgung**

Die Leitungsbetreiber sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Koordinierung von Erd- und Bauarbeiten für die Sicherung von Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung an der Planung zu beteiligen.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 20-kV-Stromversorgungsleitungen der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung informativ ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Die Creos Deutschland GmbH weist auf die im Plangebiet vorhandene Gashochdruckleitung hin. Bei eventuellen Umlegungen, die den Bereich der Leitungen oder des Schutzstreifens betreffen, sind die Eintragungen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen.

Darüber hinaus ist bei der Planung und der Bauausführung die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.

Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass beim Ausbau des Wirtschaftsweges zur Erschließungsstraße darauf zu achten ist, dass die vorhandenen Schachtabdeckungen der Mischwasserkanalisation im Bereich der Straße und in der Verkehrsgrünfläche frei zugänglich und anfahrbar sind.

**22. Hinweise der Deutschen Bahn AG**

Durch Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Die Gewährleistung der Bahn für Schäden oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Lärm, Immission, Erschütterung usw.) ist ausgeschlossen.

Anträge auf Baugenehmigung innerhalb des Plangebietes sind der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main zur Stellungnahme und der Festlegung von Bedingungen und Auflagen vorzulegen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig. Dies ist während der Bauausführung durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

23. Verkehrssicherheit

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen / Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer auf der L 512/ L 516 durch das Gewerbegebiet (z.B. Rauch, Staub, Blendung) ausgeschlossen sind.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Landau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im August 2015

 1502 03 TF Entw2/hf

ENTWURF 2

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten worden sind.

Landau, den .....

ENTWURF 2

.....  
Unterschrift Dienstsiegel

## 4 ANHANG – PFLANZENLISTEN UND EMISSIONKONTINGENTIERUNG

### Pflanzlisten

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

#### Bäume I. Ordnung (Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm)

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Acer platanoides                         | (Spitzahorn)   |
| Castanea sativa                          | (Esskastanie)  |
| Juglans regia                            | (Walnuss)      |
| Tilia cordata                            | (Winterlinde)  |
| Quercus robur                            | (Vogelkirsche) |
| Fraxinus excelsior 'Westhof's<br>Glorie' | (Stieleiche)   |

**Hinweis:**

aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

#### Bäume II. Ordnung (Heister, 200-250 cm; Halb-/Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm)

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Acer campestre                 | (Feldahorn)      |
| Prunus padus                   | (Traubenkirsche) |
| Sorbus aucuparia               | (Eberesche)      |
| Carpinus betulus               | (Hainbuche)      |
| Liquidambar styraciflua        | (Stadttesche)    |
| Sorbus domestica               | (Speierling)     |
| Sorbus intermedia              | (Mehlbeere)      |
| Pyrus calleryana 'Chanticleer' | (Stadtbirne)     |
| Prunus avium                   | (Amberbaum)      |
| Prunus serrulata 'Kanzan'      | (Zierkirsche)    |

Obsthochstämme

**Hinweis:**

aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

**Hinweis:**

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

**Sträucher** (Größe: 0,60 – 1,00 m)

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Cornus sanguinea   | (Blutroter Hartriegel) |
| Corylus avellana   | (Haselnuss)            |
| Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen)       |
| Ligustrum vulgare  | (Liguster)             |
| Lonicera xylosteum | (Heckenkirsche)        |
| Prunus spinosa     | (Schlehe)              |
| Rosa canina        | (Hundsrose)            |
| Rosa rubiginosa    | (Weinrose)             |
| Salix caprea       | (Salweide)             |
| Viburnum opulus    | (Schneeball)           |

**Fassadenbegrünung**

**Kletterpflanzen (mit Haftscheiben oder Kletterwurzeln)**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Campsis radicans              | (Trompetenblume)   |
| Hedera helix                  | (Efeu)             |
| Hydrangea petiolaris          | (Kletterhortensie) |
| Parthenocissus tr. ‘Veitchii’ | (Wilder Wein)      |

**Rank- und Schlingpflanzen (Kletterhilfe für Ranken u. Sprossen notwendig)**

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Actinidia arguta               | (Strahlengriffel) |
| Aristolochia macrophylla       | (Pfeifenwinde)    |
| Celastrus orbiculatus          | (Baumwürger)      |
| Clematis i. v. Arten u. Sorten | (Waldrebe)        |
| Lonicera i. v. Arten u. Sorten | (Geißblatt)       |
| Parthenocissus quinquefolia    | (Jungfernrebe)    |
| Polygonum aubertii             | (Knöterich)       |
| Vitis i. v. Arten und Sorten   | (Weinrebe)        |
| Wisteria sinensis              | (Blauregen)       |

### Karte 1

Projekt-Nr. i-2015-04-66

Emissionskontingentierung mit nach betroffenen Gebieten unterschiedenen Emissionskontingenten gemäß DIN 45691, Ausgabe 12-2006, Anhang A4

W1 und W2 entsprechen den o.g. Baugebieten  
im Bebauungsplan C 10a

-  Gebäude
-  Immissionsort
-  Geltungsbereich
-  Flächenquelle
-  Teilfläche T1, T2

- Industriegebiete Gle
- Gewerbegebiete
- GE ohne Wohnen
- Mischgebiete



Stand 25.02.2015

ism GmbH

Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Tel. 0 65 61 / 94 49 01  
Fax 0 65 61 / 94 49 02  
E-Mail [info-schall@i-s-u.de](mailto:info-schall@i-s-u.de)

| Emissionskontingente $L_{EK}$ tags und nachts in dB(A) |                       |                         |                       |                         |                       |                         |                       |                         |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Gebiet $k$ :                                           | Nordost (NO)          |                         | Südost (SO)           |                         | West-1 (W1)           |                         | West-2 (W2)           |                         |
| Teilfläche $i$                                         | $L_{EK, \text{tags}}$ | $L_{EK, \text{nachts}}$ | $L_{EK, \text{tags}}$ | $L_{EK, \text{nachts}}$ | $L_{EK, \text{tags}}$ | $L_{EK, \text{nachts}}$ | $L_{EK, \text{tags}}$ | $L_{EK, \text{nachts}}$ |
| T1                                                     | 65                    | 50                      | 64                    | 50                      | 64                    | 54                      | 64                    | 47                      |
| T2                                                     | 63                    | 48                      | 65                    | 56                      | 67                    | 57                      | 67                    | 58                      |

Datengrundlage: (c) Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, von Stadt Landau am 05.02.2015

# STADT LANDAU IN DER PFALZ

## BEBAUUNGSPLAN

### ,DH 7 – ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET IM GREIN‘



## BEGRÜNDUNG

zur erneuten Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) und zur erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

|      |                                                        |    |
|------|--------------------------------------------------------|----|
| 1    | ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG.....           | 2  |
| 2    | LAGE UND ANBINDUNG DES PLANGEBIETES .....              | 2  |
| 3    | GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....               | 3  |
| 4    | BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....                     | 4  |
| 5    | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....                     | 5  |
| 5.1  | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                              | 5  |
| 5.2  | BEBAUUNGSPLAN .....                                    | 6  |
| 5.3  | UMWELTBELANGE .....                                    | 7  |
| 6    | RAUMORDNERISCHE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN .....    | 8  |
| 6.1  | ZIELVORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPANUNG .....    | 8  |
| 6.2  | BERÜCKSICHTIGUNG VORHANDENER NUTZUNGEN.....            | 10 |
| 7    | PLANUNGSKONZEPTION.....                                | 10 |
| 7.1  | STÄDTEBAU UND GRÜNORDNUNG .....                        | 10 |
| 7.2  | VERKEHR.....                                           | 11 |
| 7.3  | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....                         | 11 |
| 8    | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....                          | 12 |
| 8.1  | VERKEHR.....                                           | 12 |
| 8.2  | MENSCH.....                                            | 12 |
| 8.3  | DENKMALSCHUTZ / BODEN.....                             | 15 |
| 8.4  | BERÜCKSICHTIGUNG DER SONSTIGEN UMWELTBELANGE.....      | 15 |
| 9    | PLANUNGSAalternativen.....                             | 19 |
| 10   | BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....            | 20 |
| 10.1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                        | 20 |
| 10.2 | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....                       | 20 |
| 10.3 | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....           | 21 |
| 10.4 | SONSTIGE FESTSETZUNGEN.....                            | 21 |
| 10.5 | FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG .....                      | 22 |
| 10.6 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBauORDNUNG ..... | 22 |
| 11   | STAND DER PLANUNG .....                                | 22 |
| 12   | FLÄCHENBILANZ .....                                    | 24 |

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

Die Firma Theo Klein GmbH ist bereits seit einigen Jahren im Gewerbegebiet ,Im Grein‘ ansässig und möchte nun ihr Betriebsgelände erweitern, um dort eine weitere Halle zu errichten. Diese wird für die Betriebsabläufe zwingend benötigt.

In Abstimmung zwischen der Firma und der Stadt Landau in der Pfalz wurden die Bebauungsmöglichkeiten geprüft und ein Bebauungsvorschlag vorgelegt. Die Stadt möchte diese Planungsabsichten gerne ermöglichen und hat daher die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Es ist jedoch auch eine Nutzung durch einen sonstigen Gewerbebetrieb unabhängig von der Firma Theo Klein GmbH möglich, insoweit handelt es sich um allgemeingültige und für Gewerbegebiete typisierende Festsetzungen.

Die Verwaltung strebt zwar langfristig die Überplanung des gesamten - überwiegend bereits gewerblich genutzten - Gebietes bis zur B10 an, möchte jedoch kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung neuer Gewerbeflächen schaffen. Daher wird die Überplanung des gesamten Gebietes bis zur B 10 zunächst zurückgestellt. Dieser Bebauungsplan steht einer gesamten Gebietsüberplanung nicht im Wege.

## 2 LAGE UND ANBINDUNG DES PLANGEBIETES

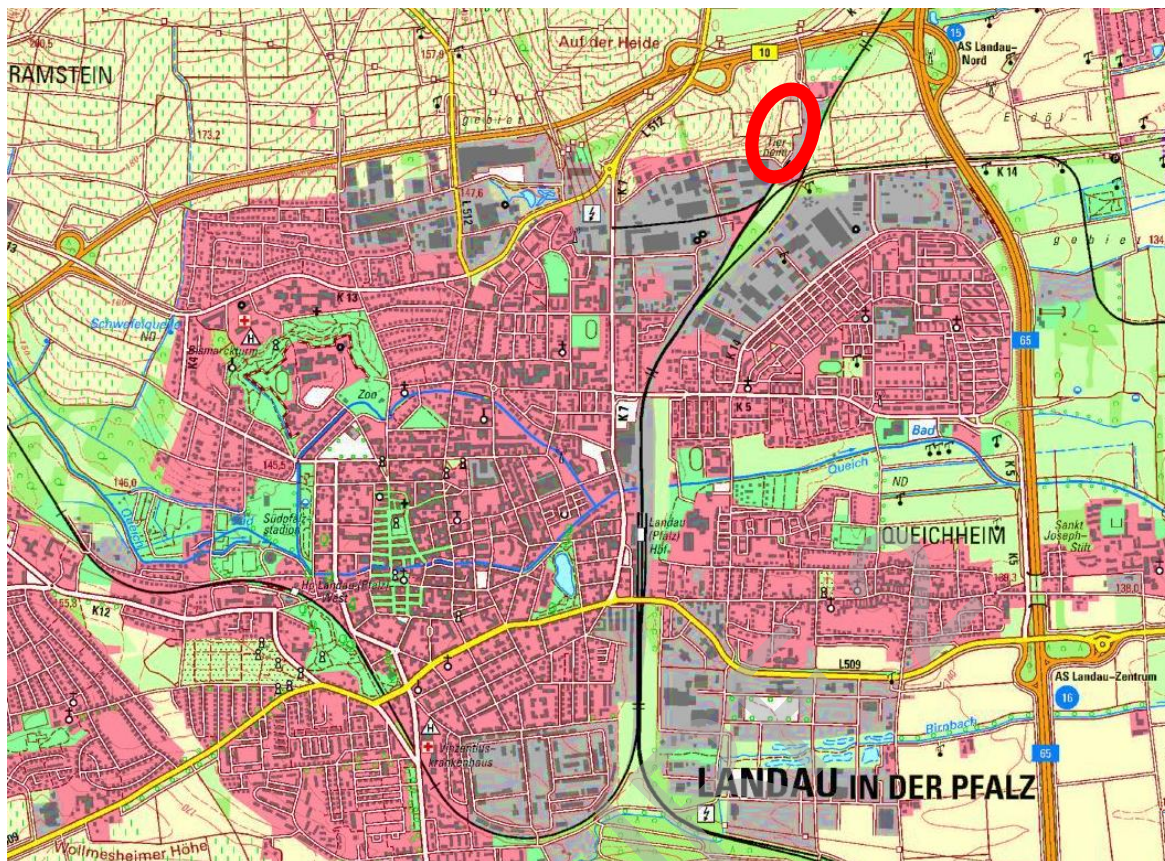
Die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz liegt in Rheinland-Pfalz und ist Bestandteil der Metropolregion Rhein-Neckar. Eine Anbindung an die Ballungsräume Mannheim/Ludwigshafen und Karlsruhe ist über die Bundesautobahn A 65 gegeben. Zusätzlich ermöglicht die Bundesstraße B 10 weitere Verbindungen für den Individualverkehr. Darüber hinaus ist die Stadt Landau in der Pfalz auch gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Landau in der Pfalz. Es grenzt an das bestehende Gewerbegebiet ,Im Grein‘ an.

Angebunden ist das geplante Gewerbegebiet von Norden über die Straße ,Im Wolfangel‘ und im Süden über den ,Rodenweg‘. Die nördlich verlaufende Bundesstraße B 10 ist von beiden Straßen aus gut zu erreichen.<sup>1</sup> Von dort besteht eine unmittelbare Anbindung an die Autobahn A 65.

---

<sup>1</sup> Für die Brücke der Wolfangel über die B 10 besteht eine Tonnagebegrenzung; siehe Kapitel 7.2.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang  
Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/),  
(Stand: Februar 2015)

### 3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ‚DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein‘ erstreckt sich vom Rodenweg im Süden über eine vorhandene gewerblich genutzte Halle und ein noch unbebautes Grundstück nach Norden.

Konkret wird das Plangebiet im Norden von einem bestehenden Betriebsgrundstück begrenzt. Östlich verläuft die Straße ‚Im Wolfangel‘ welche weitere Gewerbebetriebe erschließt, die weiter südlich in einen Wirtschaftsweg übergeht. Im Süden tangiert der ‚Rodenweg‘ und nach Westen hin grenzen landwirtschaftliche Flächen in Form von Weinbergen an.

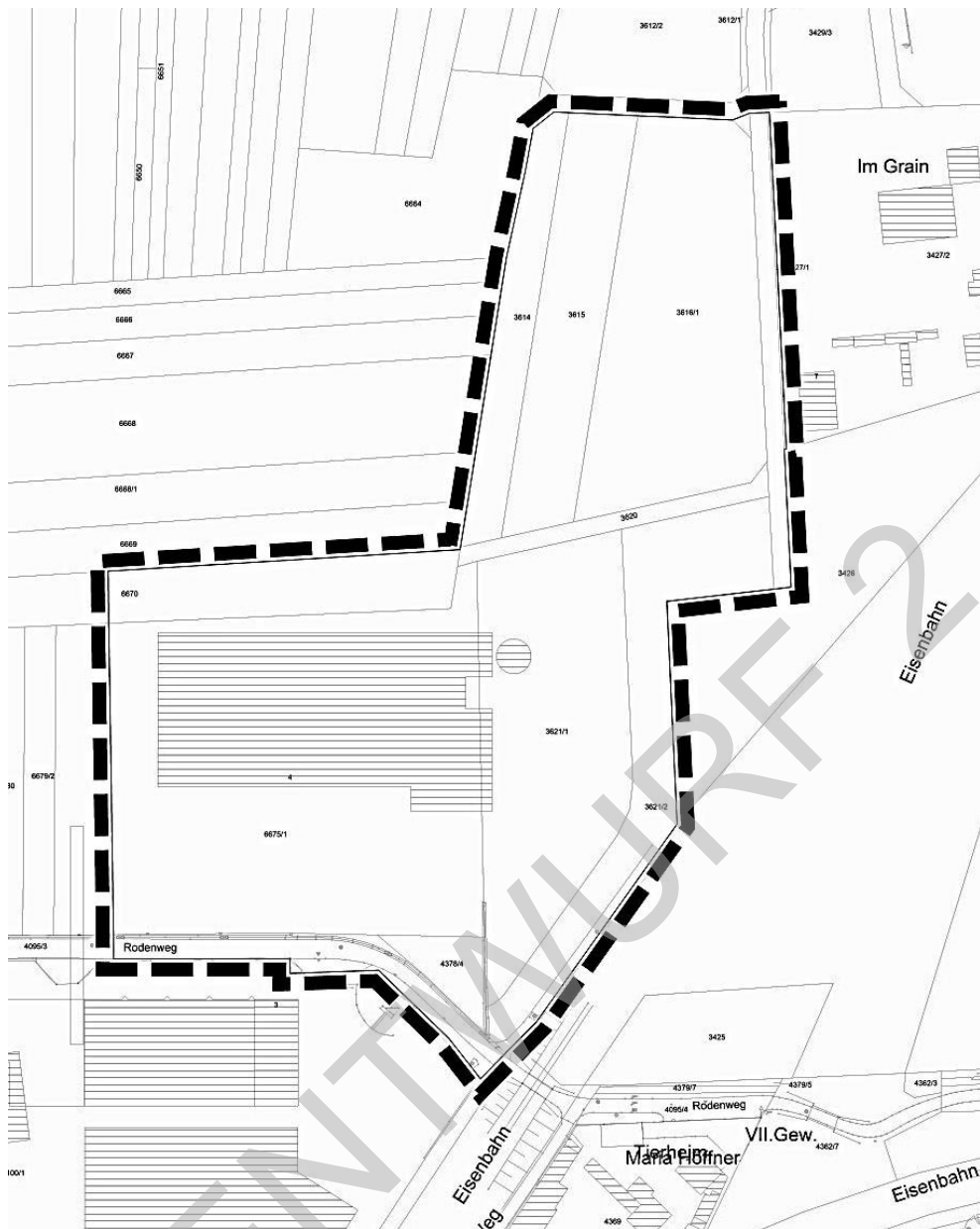
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein‘ hat eine Größe von ca. 2,9 ha und umfasst folgende Flurstücke:

In der Gemarkung Landau das Flurstück 4095/3 tlw. und das Flurstück 4378/4 vollständig.

In der Gemarkung Nußdorf die Flurstücke 6670 und 6675/1 jeweils teilweise

In der Gemarkung Dammheim die Flurstücke 3430/1 und 3613 jeweils teilweise und die Flurstücke 3427/1, 3614, 3615, 3616/1, 3620, 3621/1 und 3621/2 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und nebenstehender Abbildung.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes DH 7

Quelle: eigene Darstellung auf Katastergrundlage (ohne Maßstab)

(Stand: Februar 2015)

#### 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Auf der südlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich eine gewerblich genutzte Halle. Größere Bereiche um die Halle, insbesondere zwischen dem südlich verlaufenden ‚Rodenweg‘ und der Halle, sind aus Gründen der Betriebsabläufe versiegelt. Zum westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand befinden sich Grünbereiche.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist unbebaut. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, dessen Dimensionierung nach Süden hin geringer wird. Die bebaute Südhälfte und die unbebaute Nordhälfte werden von einem Grasweg in Ostwestrichtung getrennt.

Im Norden und Nordosten grenzen bebaute und gewerblich genutzte Grundstücke an. Im Südosten wird der Geltungsbereich von Grünstrukturen begrenzt. Dahinter befinden sich Lagerflächen. Weiter in östlicher Richtung verläuft die Bahn.

Im Süden schließt das bestehende Gewerbegebiet „Im Grein“ an. Nach Westen hin grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft. Es handelt sich hauptsächlich um weinbauliche Nutzungen.

Die konkrete Nutzung wird auch in der nachfolgenden Luftaufnahme ersichtlich.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs  
Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/),  
Stand: Februar 2015

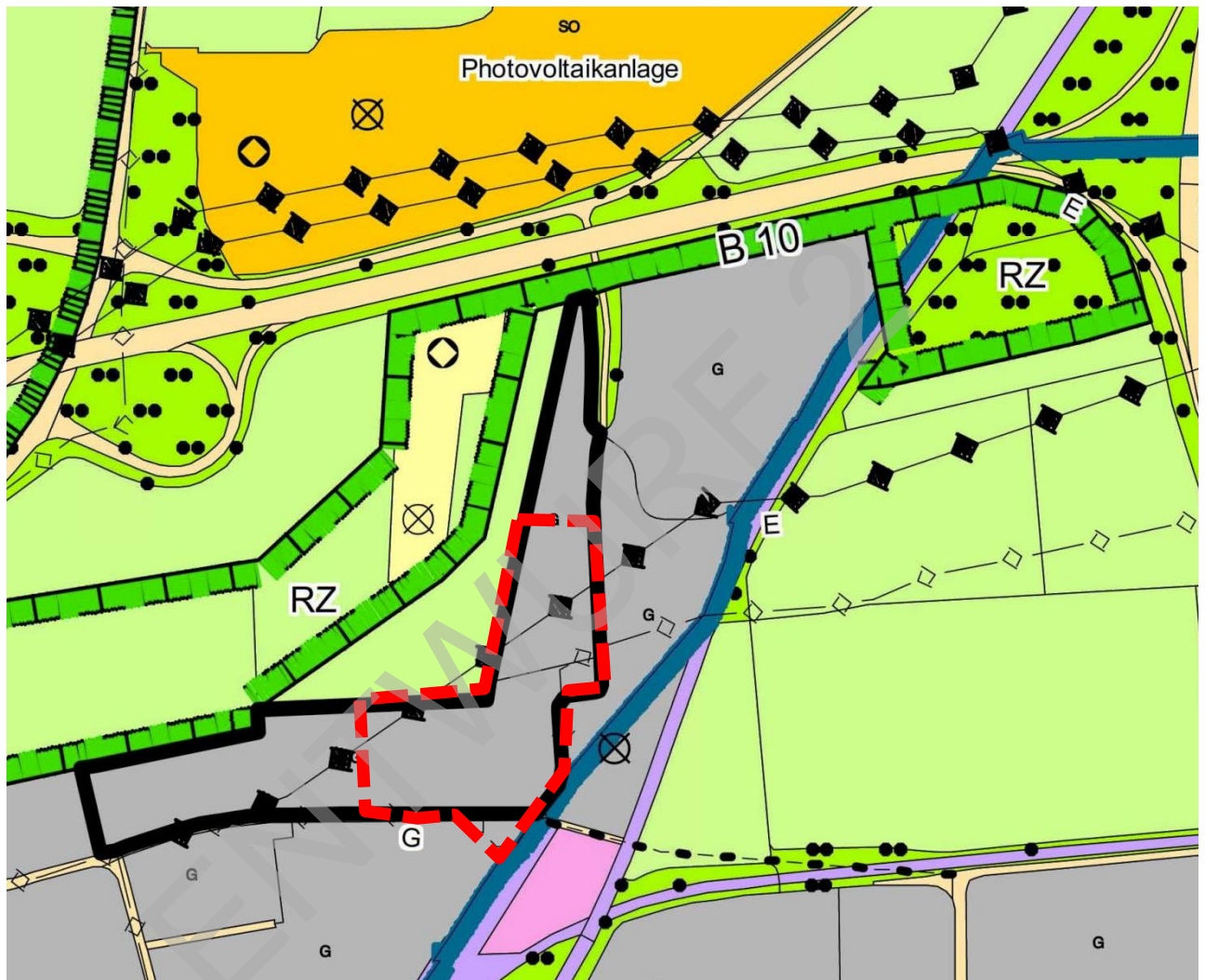
## 5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 5.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz, welcher 1999 in Kraft getreten ist, sind im Bereich des Plangebietes ausschließlich geplante gewerbliche Bauflächen dar-

gestellt. Gemäß dem Erläuterungsbericht sollen die im Bereich „Wolfangel“ vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand gesichert und durch Betriebe vergleichbarer Art ergänzt werden.<sup>2</sup>

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit randlicher Eingrünung und einer Erschließungsstraße im Osten den Darstellungen der rechtskräftigen vorbereitenden Bauleitplanung und kann daher gemäß § 8 Abs. 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt angesehen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau in der Pfalz mit Abgrenzung des Plangebietes  
Quelle: Stadt Landau  
Stand: 1999

## 5.2 BEBAUUNGSPLAN

Für den Geltungsbereich existiert bislang noch kein Bebauungsplan. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen dafür sind erfüllt:

<sup>2</sup> Vgl.: Flächennutzungsplan 2010, S. 42.

- Hinsichtlich der räumlichen Lage des Plangebietes ist die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung i.S.e. Nachverdichtung zu werten. Zwar wird hier neben der Überplanung einer bebauten Fläche eine angrenzend noch unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche erstmals überplant, jedoch wird diese bis dato baulich ungenutzte Fläche bereits von drei Seiten durch bauliche/gewerbliche Nutzungen begrenzt. Sie ist somit dem vorhandenen Siedlungsbereich zuzuordnen und wird von ihm geprägt.  
Hierbei ist hinsichtlich der Größendimensionen zu beachten, dass es sich hier um einen gewerblichen Siedlungsbereich handelt, sodass es bauplanungsrechtlich noch vertretbar ist, die bis dato baulich ungenutzte Fläche ( ca. 8.300 m<sup>2</sup>) im Sinne einer Baulücke anzusehen. Läge die baulich ungenutzte Fläche innerhalb eines wohnbaulich genutzten und damit regelmäßig deutlich kleinteiligeren Siedlungsbereiches könnte sich die Situation anders darstellen.  
Im Sinne der typisierenden Betrachtungsweise ist aufgrund der geringen Größe der Baulücke von einer nach Umfang und Ausdehnung nur geringen Betroffenheit der Landschaft sowie von einer – wegen der Prägung durch den angrenzenden Siedlungsbereich – geringen Bedeutung und geringen Sensibilität des betroffenen Gebietes auszugehen.
- Aus der festgesetzten gewerblich nutzbaren Fläche<sup>3</sup> von 24.468 m<sup>2</sup> ergibt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, in Höhe von 19.574 m<sup>2</sup>. Damit wird die Bedingung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt (die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>).
- Die Ausschlussgründe von § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB sind nicht gegeben, da durch diesen Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete); siehe Kap. 5.3.

### 5.3 UMWELTBELANGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben (Prüfung siehe Kap. 5.1). Da der vorliegende Bebauungsplan im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird.

#### Schutzvorschriften und Restriktionen

- Es wurde eine Untersuchung zu den Kaltluftverhältnissen im näheren Umfeld der Planung durchgeführt (siehe Kap. 8.5).
- Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen (siehe Kap. 8.5).
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Natura 2000-Gebiete (FFH-/ Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Schutzgebiet „Bellheimer Wald und Queichwiesen“ liegt mehr als 700m entfernt in südöstlicher Richtung.

<sup>3</sup> vgl. die Flächenbilanz auf Seite 17

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.
- Der Naturpark Pfälzerwald liegt beginnt ca. 400m weiter westlich und tangiert somit das Plangebiet nicht.
- Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.
- Im Gebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine geschützten Biotope. Das nächste geschützte Biotop liegt etwa 800m süd-östlich des Planungsgebietes (BT-6714-0017-2007 „Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland“.
- Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

## **6 RAUMORDNERISCHE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN**

### **6.1 ZIELVORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

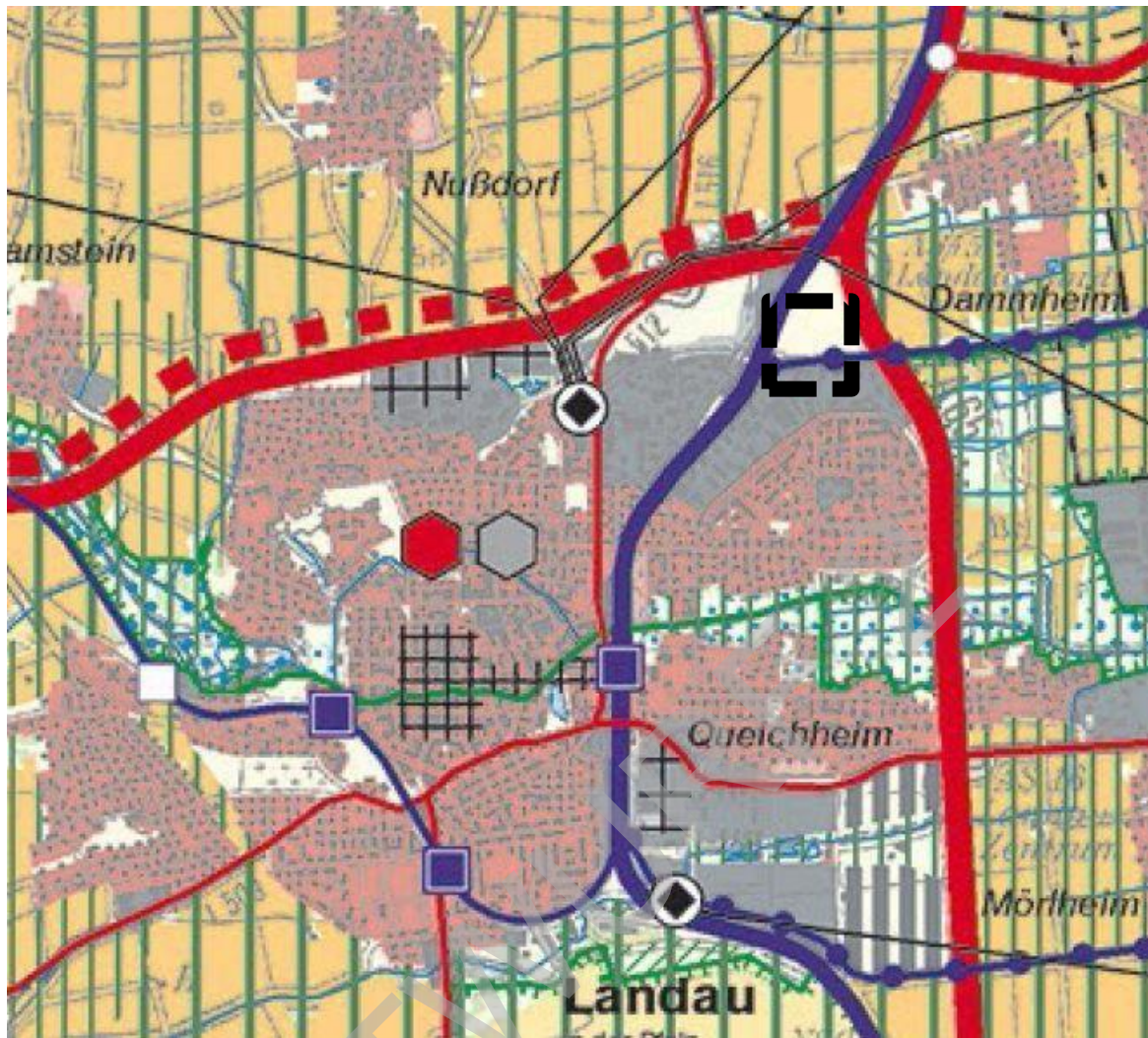
Dem Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) und dem regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz sind folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauGB als ‚Ziele der Raumordnung‘ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

#### **Landesentwicklungsprogramm IV**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) ist Landau als kooperierendes Mittelzentrum und landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt dargestellt. Die Stadt Landau in der Pfalz liegt innerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche für die Landwirtschaft, die Erholung und den Tourismus. Darüber hinaus wird dem Freiraumschutz großräumige Bedeutung zugesprochen und Kernflächen / Kernzonen des Biotopverbundes durchziehen das Stadtgebiet entlang der Queich und im Bereich des Ebenberges.

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014**

Für den Geltungsbereich stellt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2014 ‚Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe – geplant‘ dar. In südlicher und östlicher Richtung grenzen ‚Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe - Bestand‘ an. Im Westen schließen sonstige landwirtschaftliche Gebiete bzw. sonstige Flächen an.



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, 2014

Quelle: <http://www.m-r-n.com/start/regionalplanung-und-entwicklung/regionalplanung/rechtsverbindliche-regionalplaene/einheitlicher-regionalplan-rhein-neckar.html>,

Stand: Dezember 2014

## 6.2 BERÜCKSICHTIGUNG VORHANDENER NUTZUNGEN

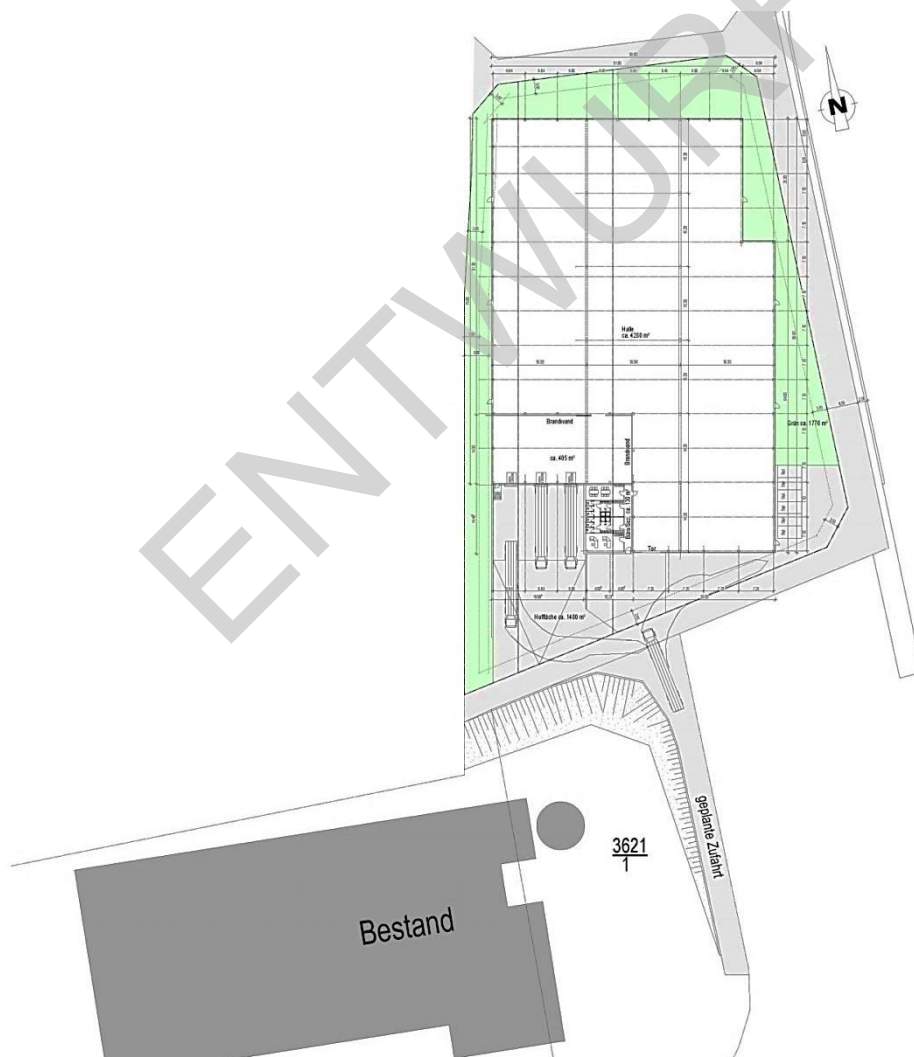
Die im Plangebiet vorhandene und seit 2010 genehmigte Hochregallagerhalle mit Kommissionierung, Verpackung, Versand und Auslieferung sowie Büro-, Sanitär- und Technikräumen wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt. Ebenso wurden die im Lageplan zur Begrünung dargestellten Bauabschnitte 2 und 3 berücksichtigt.

## 7 PLANUNGSKONZEPTION

### 7.1 STÄDTEBAU UND GRÜNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Überplant wird die bestehende Gewerbehalle der Firma Theo Klein GmbH sowie ein direkt angrenzender noch unbebauter Bereich, auf dem die zukünftige Erweiterung der Firma Theo Klein GmbH stattfinden kann.

Gemäß dem Architektenentwurf ist auf dem nördlichen Grundstück der Bau einer Lagerhalle vorgesehen.



Neubau Lagerhalle Vorentwurf 03 Lagerhalle mit geplanter Zufahrt  
Quelle: Stefan Weber Architekt Dipl. Ing (FH), Speyer  
Stand: 04. Februar 2015

Nach Osten, Norden und Westen soll der Bereich des Hallenneubaus eingegrünt werden. Auch der Bestandsbereich im Süden soll in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung eine – bauordnungsrechtlich bereits im Rahmen der Baugenehmigung festgelegte – Eingrünung erhalten. Der Bereich dazwischen ist für Zufahrten vorgesehen.

Der im Osten des Plangebietes vorhandene Wirtschaftsweg wird aufgegriffen und als Erschließungsstraße festgesetzt.

## 7.2 VERKEHR

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt kurz- und mittelfristig über den Rodenweg. Erst langfristig ist die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Diese Erschließungsstraße soll hergestellt werden, da die nördlich an das Plangebiet anschließenden Gewerbeflächen derzeit ausschließlich über eine Brücke, welche über die B 10 verläuft, erschlossen sind. Diese Brücke (Bauwerksnr. 6714601) verfügt zudem nur über eine Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m, sodass kurz nach dem Abbiegen von der K 13 auf die Brücke nur beengte Fahrverhältnisse bestehen. Gegenverkehr funktioniert auf Sichtkontakt aufgrund der guten Übersicht und des geringen Verkehrsaufkommens bis dato ohne Schwierigkeiten. Durch die langfristige Herstellung der Erschließungsstraße wird das gesamte Gewerbegebiet zwischen Rodenweg und B10 von zwei Zufahrtsmöglichkeiten erschlossen, sodass jederzeit eine Anfahrbarkeit der Grundstücke gesichert ist.

Im Übrigen weist die o.g. Brücke gemäß dem Bauwerksbuch des LBM eine Tragfähigkeit von 60/30 aus, d.h. neben gleichmäßig verteilten Flächenlasten war gemäß der (bis 2003 gültigen) DIN 1072 auf der Hauptspur ein Schwerlastwagen von 60 t Gesamtlast (SLW 60) und auf der Nebenspur einer von 30 t Gesamtlast anzusetzen.

Der östlich des festgesetzten Gewerbegebietes vorhandene Wirtschaftsweg, welcher im Süden auf einer Länge von ca. 70 m asphaltiert ist, wird zwischen der Straße ‚Im Wolfangel‘ im Norden und dem ‚Rodenweg‘ im Süden zu einer Erschließungsstraße ausgebaut. Die Verkehrsfläche weist durchgängig eine Breite von ca. 8,50 m auf. Hier sollen eine ca. 6,50 m breite Fahrbahn und im nördlichen Bereich ein einseitiger 2,0m breiter sowie im südlichen Bereich ein beidseitiger 1,0 m bzw. 1,5 m breiter Gehweg realisiert werden. Die weiteren Details werden zur Ausführungsplanung geklärt.

Die erforderlichen Stellplätze der Gewerbebetriebe sind gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücksflächen in der erforderlichen Anzahl nachzuweisen und zu errichten.

## 7.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind verschiedene Belange zur Vollziehbarkeit der Planung zu prüfen. Darunter fällt unter anderem auch die Prüfung des Plangebietes auf vorhandene und zukünftig benötigte Infrastruktur. Generell ist im Rahmen der Planung bereits zu berücksichtigen, dass durch die künftig zulässigen Vorhaben im Baugebiet realisierbar sein müssen. Es ist daher bereits frühzeitig zu prüfen, ob generell die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser, die ausreichende Versorgung mit Elektrizität sowie die Möglichkeit zum Anschluss an Telekommunikationslinien gegeben sind. Hierbei ist nicht entscheidend, ob einzelne Hausanschlüsse bereits benannt werden können – das ist in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nicht der Fall, da Vorhaben und deren konkrete Umsetzung im Einzelnen erst bei Ausarbeitung der Bauausführungspläne abstimmungsfähig für Anschlüsse und deren Dimensionierung werden – oder ob der genaue Bedarf einzelner Betriebe beziffert werden kann. Vielmehr geht es um die generelle Machbarkeit der Planung und der Sicherung einer ausreichenden Versorgung.

Diese Punkte werden im Folgenden für die einzelnen Ver- und Entsorgungsarten dargestellt.

### **Entwässerung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser)**

Bezüglich der Entwässerung wurde in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau in der Pfalz Möglichkeiten zum Umgang mit dem Abwasser aufgezeigt.<sup>4</sup>

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist nach Aussage des Entsorgungsbetriebes unproblematisch. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers sind zwingend Maßnahmen auf dem Grundstück zu realisieren. Das Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden und nur in einem reduzierten Anteil der Kanalisation zugeleitet werden.

Als Möglichkeit wurde die Anlage einer Mulde mit einem gewissen Rückhaltevolumen auf dem Grundstück vorgeschlagen. Die Mulde könnte mit einem reduzierten Ablauf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die konkreten Maßnahmen der Niederschlagsentwässerung werden im Rahmen der Projektumsetzung geklärt.

### **Elektrizität**

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches existieren bereits Hausanschlüsse. Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet wird angenommen, dass auch für den nördlichen Teilbereich eine Anbindung an die einschlägigen Leitungen in den angrenzenden Straßen möglich ist. Es handelt sich lediglich um eine kleinräumige Gewerbeflächenerweiterung, die daher nur geringe Anforderungen an eine mögliche erforderliche Infrastruktur stellen. Konkret wird dies im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

### **Telekommunikation**

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches existieren bereits Hausanschlüsse. Es ist davon auszugehen, dass auch für den nördlichen Neubaubereich eine Anbindung an die einschlägigen Leitungen in den angrenzenden Straßen möglich ist. Konkret wird dies im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

## **8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Themenbezogen werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung dargelegt.

### **8.1 VERKEHR**

Die geplante Gewerbegebietserweiterung wird aufgrund der geringen zusätzlichen Flächengröße (ca. 8.300<sup>0</sup>m<sup>2</sup> Bruttobauland zusätzlich) keinen großen Einfluss auf bestehende, umliegende Verkehrsnetz haben. Es ist lediglich mit einer geringfügigen Erhöhung der Zahl der Liefer-Lkws der Firma Theo Klein GmbH zu der neugeplanten Halle zu rechnen.

### **8.2 MENSCH**

#### **8.2.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> unter Einbeziehung der konkreten geplanten Betriebserweiterung erstellt. Dieses Gutachten berücksichtigt die bestehende

---

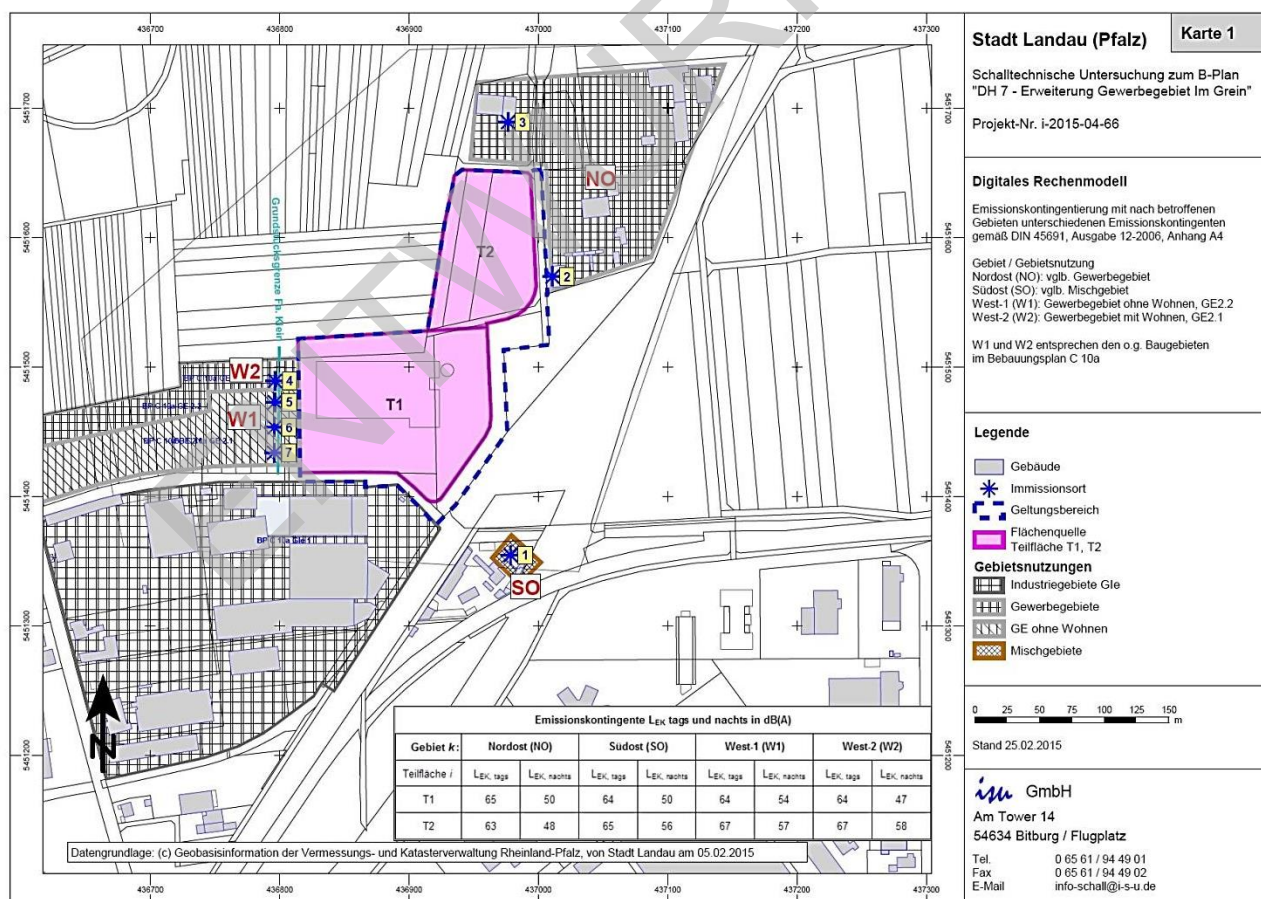
<sup>4</sup> Vgl. Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau in der Pfalz: Besprechungsvermerk Erweiterung der Firma Spielwaren Klein – Bebauungsplan DH 7, Landau, 06. Mai 2015.

Vorbelastung und zeigt auf, welche Geräuschimmissionen von dem Plangebiet ausgehen dürfen, um bei den unmittelbar umliegenden schutzwürdigen Nutzungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einzuhalten. Zur Berücksichtigung einer Geräuschvorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe sowie Industrie- und Gewerbegebiete wird für die gewerbliche Nutzung im Plangebiet DH 7 bei der Geräuschkontingentierung pauschal ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwertanteil zugrunde gelegt.

Um sicherzustellen, dass die vom Gutachter ermittelten Werte eingehalten werden, übernimmt der vorliegende Bebauungsplan die Geräuschkontingentierung als konkrete Festsetzung. Durch Vorgabe einer Emissionskontingentierung wird bestimmt, dass nur Betriebe zulässig sind, die diesen Anforderungen Rechnung tragen. Die Emissionskontingentierung ist im Sinne einer Obergrenze der Schallabstrahlung zu verstehen. Betriebe sind demnach im vorliegenden Plangebiet nur zulässig, solange sie diese Obergrenze nicht überschreiten.

Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, wurde das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt, für die jeweils unterschiedliche Kontingente ermittelt wurden. Bei den schalltechnischen Bedingungen wurde eine richtungsbezogene Unterscheidung der Lärmkontingenten vorgenommen. Je nach Richtung (Nordost, Südost, West-1 und West-2) sind unterschiedlich starke Schallabstrahlungen zulässig.

Die Höhe der zulässigen Schallemission ist hierbei abhängig von der schutzwürdigen Nutzung, die sich angrenzend an das Plangebiet in der jeweiligen Himmelsrichtung befindet.



Digitales Rechenmodell, Emissionskontingentierung mit nach betroffenen Gebieten unterschiedenen Emissionskontingenten gemäß DIN 45691, Ausgabe 12-2006, Anhang A4

Quelle: isu GmbH, Bitburg

Stand: 25. Februar 2015

isu - Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein“, Bitburg, 26. Feb. 2015.

Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung war die Überprüfung, inwieweit die bestehende südliche Halle die Kontingentierung enthält. Ansonsten würde hier ein Konflikt bestehen und es würde ggf. in private Rechte eingegriffen. Die Verträglichkeit ist gegeben.

Weiterhin wurden die Lärmeinwirkungen durch die die nördliche Bundesstraße B 10 und die östliche Autobahn A 65 rechnerisch überprüft. Eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte findet nicht statt, sodass keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen sind.

### 8.2.2 Kampfmittel

Vielen Bereichen der Stadt Landau kann eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden. Die Internetseite „GeoPortal.Landau“<sup>6</sup> stellt zum Thema Kampfmittel in der Stadt Landau einige Informationen zur Verfügung.

Gemäß der „Kampfmittelbelastungskarte“<sup>7</sup> auf dieser Seite befinden sich Teilflächen innerhalb des Plangebietes, die als „Militärische Einrichtungen/Westwalleinrichtungen/Sprengwirkung/Artilleriewirkung/Gruben“ oder „50°m Zone um Bombardierungen“ bezeichnet werden.

In der „Ergebniskarte Kampfmittelverdachtsflächen durch Bodenkampfhandlungen“<sup>8</sup> wird der vorliegende Geltungsbereich und dessen näheres Umfeld nicht als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.

Ein konkreter Verdacht liegt für das Plangebiet nicht vor, allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden.

Wie bereits unter den Hinweisen in diesem Bebauungsplan aufgeführt, ist diese potenzielle Kampfmittelbelastung im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

### 8.2.3 Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches im Erdreich nahezu überall nachzuweisen ist und auch aus dem Boden austreten kann. Im Freien wird das Radon durch die Atmosphärenluft auf eine sehr niedrige Konzentration verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch grundsätzlich höhere Konzentrationen auftreten.<sup>9</sup>

Untersuchungen in den USA und Erkenntnisse der Weltgesundheitsorganisation (WHO) haben dazu geführt, dass das Thema Radon Eingang in das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) gefunden hat und dass das Landesamt für Geologie und Bergbau das Radonpotenzial im Rahmen der Bauleitplanung zu bewerten hat.<sup>10</sup>

In Rheinland-Pfalz wurde mit der Erstellung einer Radonprognosekarte begonnen, die drei Konzentrationsklassen des Radons in der Bodenluft darstellt (niedriges Radonpotenzial: 0 – 40.000 Bq/m<sup>3</sup>, erhöhtes Radonpotenzial: > 40.000 – 100.000 Bq/m<sup>3</sup>, hohes Radonpotenzial: > 100.000 Bq/m<sup>3</sup>, Bq = Becquerel).

In Deutschland existieren bislang keine verbindlichen Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungs-

<sup>6</sup> <http://geoportal.landau.de/webgis/index.htm>, aufgerufen am 11. Aug. 2015.

<sup>7</sup> „Kampfmittelbelastungskarte“, September 2014, <http://geoportal.landau.de/webgis/index.htm>, aufgerufen am 11. Aug. 2015.

<sup>8</sup> „Ergebniskarte Kampfmittelverdachtsflächen durch Bodenkampfhandlungen“, erstellt durch: Jürgen Möller (Militärhistoriker), 19. Februar 2014, <http://geoportal.landau.de/webgis/index.htm>, aufgerufen am 11. Aug. 2015.

<sup>9</sup> Vgl. Rheinland-Pfalz Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz: „Radonmessung in der Bodenluft“, Mainz, 2009.

<sup>10</sup> Vgl. ebenda.

werte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist nach dem Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

In Gewerbegebieten kann überwiegend von einer Bauweise mit durchgehenden Bodenplatten und dem weitgehenden Verzicht auf Keller ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Regelfall nicht vorgesehen ist. Insofern ist bauart- und nutzungsbedingt eine verminderte Exposition gegenüber eventuellen Radonvorkommen anzunehmen. Für potenziell sensible Nutzungen und insbesondere für die - nur ausnahmsweise - zulässigen Betriebswohnungen wird empfohlen, Radonuntersuchungen im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben durchführen zu lassen.<sup>11</sup>

### 8.3 DENKMALSCHUTZ / BODEN

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz, der Generaldirektion kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz befinden sich innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend keine denkmalgeschützte Gebäude, sonstige unter Denkmalschutz stehende Anlagen, Bodendenkmäler oder Grabungsschutzgebiete.

### 8.4 BERÜCKSICHTIGUNG DER SONSTIGEN UMWELTBELANGE

#### 8.4.1 Klima/ Luft

Innerhalb des vorliegenden Verfahrens wurde eine Untersuchung zu den Kaltluftverhältnissen<sup>12</sup> im näheren Umfeld der Planung durchgeführt.

Ziel der Untersuchung war es, die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die Kaltluftströmungen im Hinblick auf die westlich angrenzende Weinbergsnutzung zu erarbeiten. Nach den gutachterlichen Aussagen werden die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet durch die vorgesehene Bebauung bzw. die festgesetzten Baugrenzen und die maximalen Gebäudehöhen verändert. Diese Bebauung kann für Luftströmungen ein Hindernis darstellen.<sup>13</sup>

Um den Unterschied zwischen dem baulichen Bestand und dem Planungszustand aufzuzeigen, wurden Kaltluftsimulationen für beide Situationen durchgeführt. Für beide Situationen wurde jeweils die ‚Kaltluftströmungsgeschwindigkeit in der Anfangsphase der Kaltluftbildung mit Landnutzung im Untersuchungsgebiet‘ und die ‚Kaltluftströmungsgeschwindigkeit bei ausgeprägter Kaltluftbildung mit Landnutzung im Untersuchungsgebiet‘ simuliert.<sup>14</sup>

Auf der Planfläche selbst findet gemäß dem Gutachten keine Kaltluftproduktion statt. Das Gebiet hat eher eine aufzehrende Funktion. Die geplante Bebauung wird nicht zu einer kompletten Einschränkung der Kaltluftströmungen führen, daher sind die Ergebnisdarstellungen mit der neuen Bebauung ähnlich zum Bestandszustand.<sup>15</sup>

<sup>11</sup> Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

<sup>12</sup> Vgl. Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG: Kaltluftsimulation für den Bebauungsplan „DH 7 - Erweiterung Gewerbegebiet im Grein“ in Landau, 76229 Karlsruhe, Juli 2015.

<sup>13</sup> Vgl. Lohmeyer: Kaltluftsimulation..., S. 1f.

<sup>14</sup> Vgl. Lohmeyer: Kaltluftsimulation..., S. 6ff, Abb. 4.1 – 4.4.

<sup>15</sup> Vgl. Lohmeyer: Kaltluftsimulation..., S. 12.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung werden die Kaltluftströmungen geringfügig beeinflusst. Mit den Berechnungen konnte westlich der geplanten Nutzung bis zu einem Abstand von ca. 30 m eine Verringerung der Kaltluftströmungen prognostiziert werden. Eine Ausdehnung der Kaltluftsammlung um 30 m ist damit möglich.<sup>16</sup> Hier kann eine mögliche Frostgefährdung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich handelt es sich hierbei jedoch um ein eher seltenes Ereignis. Sollten Frostschäden auftreten könnte durch die gezielte Verwendung frostfester Rebsorten, die Änderung des Schnittzeitpunktes der Reben, den spezifischen Rebschnitt nach Frostschäden zur Vermeidung weiterer Probleme reagiert werden.

Eine Aussage zum Ausmaß der Temperaturabkühlung konnte nicht getroffen werden, da dies von verschiedenen Faktoren abhängig ist.

Im Gutachten heißt es weiter: „Westlich der Planung sind den Berechnungen keine relevanten Unterschiede der Kaltluftverhältnisse zu entnehmen, da die Kaltluftmächtigkeit die geplante Bebauung überragt. Gleichwohl bleibt bodennah ein Bereich mit eingeschränkter Strömungsgeschwindigkeit westlich des Plangebietes erhalten.“<sup>17</sup> Somit ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass bereits derzeit westlich des Plangebietes eine eingeschränkte Strömungsgeschwindigkeit vorhanden ist, diese jedoch in einem ähnlichen Zustand wie zur Bestandssituation erhalten bleibt.

#### 8.4.2 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>18</sup> durchgeführt, um das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Grundlage der Untersuchung waren eine Ortsbegehung, die Angaben zu Biotop- und Schutzflächen sowie zum Artenvorkommen auf dem Messtischblatt 6714 ‚Edenkoben‘ des Landesinformationssystems ‚LANIS‘.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Biotoptypen im Plangebiet aufgezeigt, die vorhandene Fauna beobachtet und Informationen zu Schutzflächen und –gebieten eingeholt.

Auf dieser Basis konnte der Gutachter den potenziellen Artbestand und dessen mögliche Gefährdung im Plangebiet abschätzen.

Während der förmlichen Beteiligung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragen, dass eventuell verschiedene Vogelarten durch die Planung betroffen sein könnten. Nach Abstimmung zwischen dem Gutachter und der Naturschutzbehörde wurde von gutachterlicher Seite eine ergänzende Betrachtung durchgeführt.

Demnach handelt es sich bei den von der Naturschutzbehörde genannten Arten mit einer Ausnahme um Gehölzbrüter, so dass diese hauptsächlich in den Baum- und Strauchhecken im Osten des Betrachtungsraumes ihre Brutstätten haben. Größtenteils liegen diese Strukturen außerhalb des Geltungsbereiches, so dass diese nicht überplant werden können. Direkte Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich und aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Der Gutachter formuliert für die vorliegende Planung drei Maßnahmen, die einzuhalten sind:

1. Für die im Geltungsbereich befindlichen Grünstrukturen am südöstlichen Rand soll ein Erhaltungsgebot festgesetzt werden.
2. Darüber hinaus soll während der Bauphase der Zufahrtsstraße durch einen Bauzaun sichergestellt werden, dass die randständigen Gehölze geschützt werden.
3. Sofern Rodungen erforderlich werden, sind diese auf die nach Bundesnaturschutzgesetz vorgesehenen Rodungszeiten zu beschränken.

<sup>16</sup> Vgl. Lohmeyer: Kaltluftsimulation..., S. 12.

<sup>17</sup> Lohmeyer: Kaltluftsimulation..., S. 12.

<sup>18</sup> Wilhelmi Dr. Friedrich K., Biologe: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (Vor-Prüfung) zum Vorhaben Gewerbegebiet Landau ‚Im Grein‘ Plangebiet DH 7, Mutterstadt, 11. August 2015.

Der Bebauungsplatz setzt diese Maßnahmen textlich und zeichnerisch fest.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich ist, da nach Aussage des Gutachters mit hinreichender Sicherheit Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Für die konkreten Ausführungen wird auf die u.a. artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Anlage zum Bebauungsplan verwiesen.

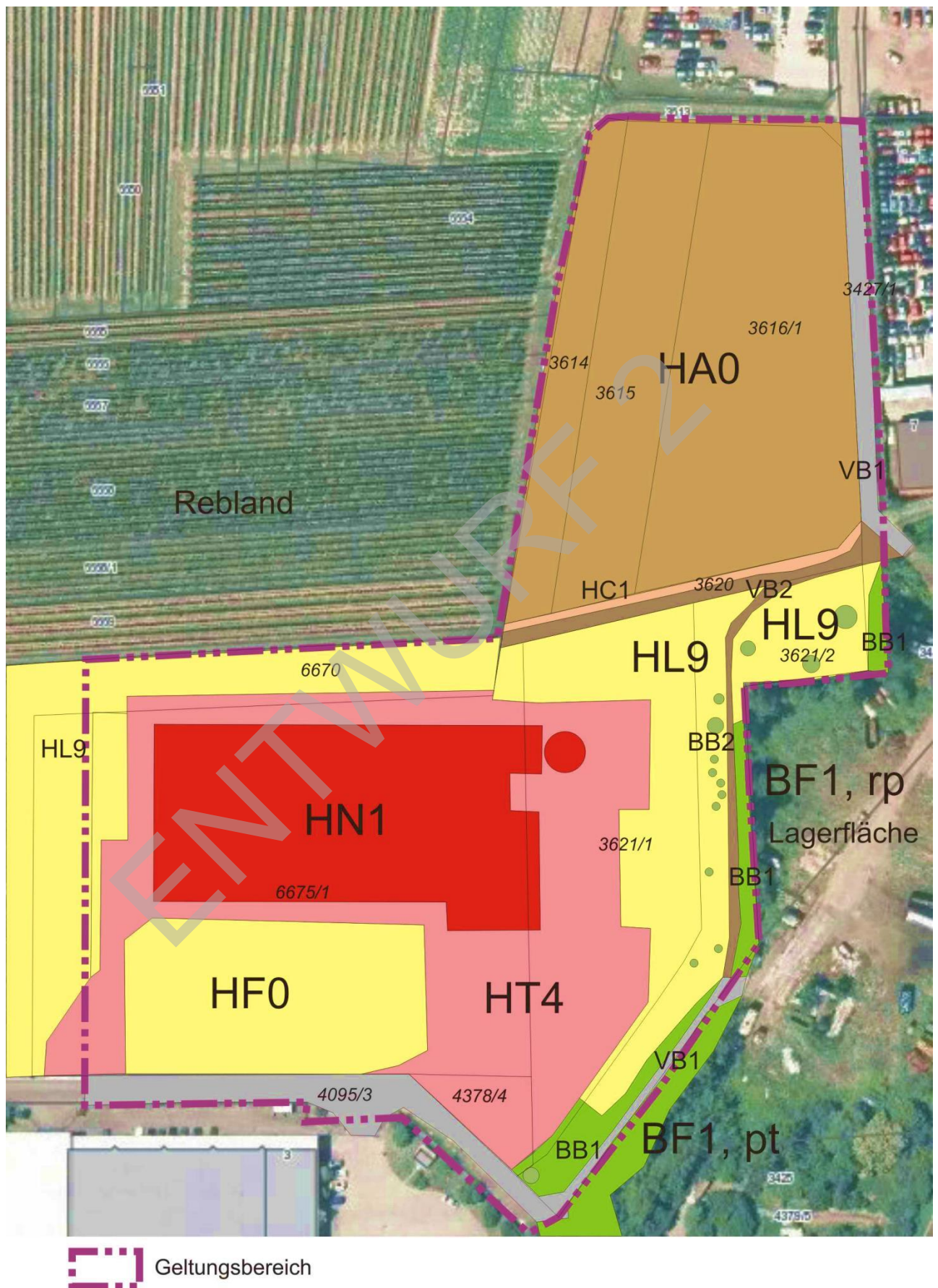
### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Ergebnisübersichten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhaltet die Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung spielen die Naturschutzbelange jedoch eine Rolle im Rahmen der Abwägung aller Belange und auch im Hinblick auf die Ortsgestaltung. Daher werden in diesem Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Intensität überschlägig ermittelt und dokumentiert (siehe nachstehend). Darauf aufbauend werden verhältnismäßige Maßnahmen zur gestalterischen Begrünung des Gebiets und zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Gesamtabwägung festgesetzt.

Der Ausgangszustand stellt sich auf der Grundlage der landespflegerischen Bestandskartierung mit Stand Februar 2015 im Plangebiet folgendermaßen dar:

| Flächentyp                                                     |     | Fläche in m <sup>2</sup> | davon versiegelt |
|----------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|------------------|
| Acker                                                          | HA0 | 8.325                    |                  |
| Ackerrandstreifen                                              | HC1 | 200                      |                  |
| Weinbergsbrache                                                | HL9 | 5.426                    |                  |
| Aufschüttung                                                   | HF0 | 2.625                    |                  |
| Betriebsgebäude                                                | HN4 | 4.330                    | 4.330            |
| Betriebsgelände                                                | HT4 | 5.279                    | 5.279            |
| Gebüsch, Strauchhecke                                          | BB1 | 620                      |                  |
| unbefestigter Wirtschaftsweg                                   | VB2 | 523                      |                  |
| befestigter Wirtschaftsweg<br>Nord und Zufahrt<br>Schrottplatz | VB1 | 694                      | 694              |
| Zufahrt Süd                                                    | VB1 | 1.337                    | 1.337            |
| <b>Gesamt</b>                                                  |     | <b>29.359</b>            | <b>11.640</b>    |



Gemäß der Planung ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan folgendes Bild:

| Flächentyp                     | Fläche in m²  | davon versiegelbar * |
|--------------------------------|---------------|----------------------|
| Gewerbegebiet                  | 24.468        | 19.574               |
| davon Anpflanzfläche           | 3.580         |                      |
| Straßenverkehrsfläche          | 3.992         | 3.992                |
| Verkehrsgrün                   | 467           | 0                    |
| Grünfläche mit Maßnahmenfläche | 432           | 0                    |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>29.359</b> | <b>23.566</b>        |

\* GRZ 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, erlaubt der vorliegende Bebauungsplan eine Gesamtversiegelung von ca. 2,35 ha. Abzüglich der bereits vorhandenen Versiegelung von ca. 1,16 ha werden durch den Bebauungsplan ca. 1,19 ha Neuversiegelung (0,79°ha für Gewerbe, 0,4°ha für Straßenverkehrsflächen) ermöglicht.

Wie bereits dargelegt, ist die Stadt nicht verpflichtet, für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung als bereits ausgeglichen angesehen werden.

Die Stadt erkennt die Bedeutung von Natur- und Landschaft an und ist bereit, Eingriffe in den Naturhaushalt angemessen auszugleichen. Im vorliegenden Fall hat Stadt jedoch ihre Planungsabsichten geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund der vorgenommenen Überplanung keine weiteren Maßnahmen erforderlich sein werden. Der grundsätzlichen Schaffung gewerblicher Bauflächen wird aus wirtschaftlichen Gründen eine große Bedeutung beigemessen, so dass diese Belange hier in den Vordergrund treten. Dennoch setzt die Stadt mit diesem Bebauungsplan fest, dass

- die gewerblich nutzbaren Grundstücke nur zu max. 80% bebaut bzw. versiegelt werden können,
- eine klare Ortsrandeingrünung mit 5m breitem Pflanzstreifen aus Hochstämmen und Sträuchern zu erfolgen hat und
- Stellplätze mit Hochstämmen durchgrünt werden müssen.

## 9 PLANUNGSAalternativen

Für die vorliegende Bebauungsplanung bestehen keine standortbezogenen Alternativen. Im Flächennutzungsplan 2010 ist ausgeführt, dass die im Bereich „Wolfangel“ vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand gesichert und durch Betriebe vergleichbarer Art ergänzt werden sollen.<sup>19</sup>

Aufgrund der positiven Vermarktung der Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet D9 „Am Messengelände“ und den sonstigen Gewerbeflächen, welche sich sämtlich in Nutzung befinden, besteht ein deutlicher Engpass im Gewerbeflächenangebot. Da mit der Entwicklung des Wohnparks Am Ebenberg auch die Fläche des ehemaligen Kohlelagers für eine mögliche gewerbliche Entwicklung entfallen ist, soll der derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Bereich des Plangebietes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auf diese Weise werden Arbeitsplätze vor Ort und in der Region erhalten und geschaffen.

<sup>19</sup> Vgl.: Flächennutzungsplan 2010, S. 42.

Die Inhalte des Bebauungsplanes orientieren sich an den Erweiterungsabsichten der ansässigen Firma Theo Klein GmbH, die sich bereits vor einigen Jahren angesiedelt hat. Es ist jedoch auch eine Nutzung durch einen sonstigen Gewerbebetrieb unabhängig von der Firma Theo Klein GmbH möglich, insoweit handelt es sich um allgemeingültige und für Gewerbegebiete typisierende Festsetzungen. Es wird seitens der Firma Theo Klein GmbH eine Betriebserweiterung an diesem Standort angestrebt, da eine Zweiteilung vom Betriebsablauf her nicht sinnvoll ist.

## 10 BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

### 10.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Von den zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind gastronomische Betriebe, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen Zulässigkeiten sind Vergnügungsstätten ebenfalls vollständig ausgeschlossen.

Hintergrund dieser Unzulässigkeiten ist die gewerbliche Ausrichtung des Gebietes und das Ziel größere Verkehrsmengen aus dem Gebiet fernzuhalten. Tankstellen, Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten sind allesamt relativ Publikums- und damit verkehrsintensiv.

Zudem sollen gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht in Gewerbegebieten angesiedelt werden.<sup>20</sup>

### 10.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird die für Gewerbegebiete zulässige Obergrenze ausgeschöpft. Es handelt sich hierbei jedoch um eine für Gewerbegebiet allgemein übliche Versiegelung, so dass keine unverhältnismäßige Bebauung ermöglicht wird. Die in Gewerbegebieten üblicherweise notwendige Befestigung der Freiflächen (z.B. für Stellplätze) ist im Rahmen der GRZ von 0,8 zu realisieren.

Die Höhenentwicklung wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH) geregelt. Hierbei erfolgt eine Staffelung innerhalb des Plangebietes. Im Teilgebiet GEe 1 wird die maximal zulässige Höhe mit 20 m festgesetzt, um die bestehende Halle auch weiterhin planungsrechtlich für zulässig zu erklären. Im nördlich gelegenen Teilbereich GEe 2 wird die Höhe auf maximal 10 m begrenzt. Dahinter verbirgt sich eine Staffelung, die mit steigendem Gelände geringere Höhen vorsieht, um ein Einfügen in die Landschaft am Siedlungsrand zu gewährleisten. Die neue Halle soll dabei das Höhenniveau der bestehenden Halle nicht überragen.

Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Bauhöhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass das geplante Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände

---

<sup>20</sup> Vgl.: Junker und Kruse, Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund, März 2010.

nicht überschreitet, wird zusätzlich zu den festgesetzten Bauhöhen noch die Höhenlage des oberen Bezugspunktes nach oben hin begrenzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf zur Sicherung der Funktionsfähigkeit zulässiger Nutzungen durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten wie z.B. Abluftanlagen ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Eine weitere Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung erscheint wegen der Gebietsausrichtung nicht erforderlich. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung reichen die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen aus.

### **10.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Im gesamten Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit werden die in heutigen Gewerbegebieten üblichen Gestaltungsspielräume für den gewerblichen Maßstab ermöglicht. Danach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung wird nicht festgesetzt. Negative Auswirkungen sind auf Grund der Maßstäblichkeit der umgebenden Gebäude nicht zu erwarten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster werden im Plangebiet bewusst großzügig dimensioniert, um so den Eigentümern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen ist hier eine freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich.

Konkret hält das festgesetzte Baufenster im gesamten Geltungsbereich überall ein Abstand von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze ein. Grundsätzlich sind bauliche Anlagen nur innerhalb des Baufensters möglich. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht jedoch ausnahmsweise in Teilbereichen ein Übertreten dieser Baugrenze.

Hintergrund ist, dass die Stadt einerseits in dem fünf Meter breiten Streifen außerhalb der überbaubaren Fläche eine großzügige Eingrünung vorgesehen hat, andererseits aber auch die von der Firma Theo Klein GmbH vorgelegte Hallenplanung berücksichtigt, die gemäß des Bautyps interne Rastermaße einhalten muss. Mit der vorliegenden Festsetzung kann nun im überwiegenden Teil des Plangebietes die Eingrünung in der gewünschten Breite von 5 m erfolgen, die geplante Halle darf die Baugrenze ausnahmsweise kleinräumig überschreiten.

### **10.4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

#### **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zu denen auch Carports gehören sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Aufgrund der großzügigen Baufenster verbleibt den Grundstückseigentümern ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der genannten Anlagen.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Ergänzt wird im Rahmen dieses Verfahrens die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Trägers der Gasversorgung. Damit wird sichergestellt, dass der zuständige Versorgungsträger Zugang zu den vorhandenen Leitungen hat. Die Leitungsrechte umfassen insbesondere die Befugnis, die vorhandenen unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu erneuern. Der

Grundstückseigentümer hat dem Versorgungsunternehmen jederzeit Zugang und Zufahrt entsprechend der Erfordernisse zu ermöglichen. Der Bereich der Leitungen sowie die erforderlichen Schutzstreifen sind aus technischen Gründen grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

## 10.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgaben der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Ausbildung einer Gebietsrandbegrünung des Gewerbegebietes sowie die Schaffung eines Übergangs zwischen Baugebietsflächen und freier Landschaft.

Die zugehörigen Pflanzbestimmungen sind gemäß ihrer jeweiligen Funktion unterschieden. Nach Norden und Westen wird eine dichte Eingrünung zur freien Landschaft vorgesehen. Im südlichen bereits bebauten Bereich fällt diese etwas locker aus. Zu den Straßen hin ist die Eingrünung für Zufahrten unterbrochen und auch die Dichte kann hier geringer ausfallen.

Hinsichtlich einer Begrünung der Stellplatzanlagen wird die Überstellung der Stellplätze mit standortgerechten Bäumen bestimmt. Damit wird negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegen gewirkt.

Letztendlich dienen die grün-bezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

## 10.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden wegen des Typs ‚Gewerbegebiet‘ auf grundsätzliche Bestimmungen zu Dachform-, neigung und -eindeckung, Werbeanlagen sowie die Außengestaltung von baulichen Anlagen (Materialien/Farben) beschränkt.

Städtebauliches Ziel ist es bei der Festsetzung zu Werbeanlagen, die Anzahl sowie der Dimensionierung von Werbeanlagen so zu steuern, dass das Ortsbild unter Berücksichtigung der Interessen der Werbetreibenden erhalten und weiterentwickelt wird. Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis der Betriebe und Firmen sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen.

Hinsichtlich der Festsetzung von Dachform-, -neigung und -eindeckung sowie der Außengestaltung von baulichen Anlagen ist es das städtebauliche Ziel, den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten und eine optimale Einbindung in das angrenzende Siedlungsgefüge zu erzielen.

## 11 STAND DER PLANUNG

Im durchgeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen.

Diese 2. Entwurfsfassung zum Bebauungsplan spiegelt den Stand nach der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wider.

Gegenüber dem 1. Entwurf wurden im Wesentlichen folgende Bestandteile der Planung geändert:

- Planzeichnung
  - Ergänzung einer 3m breiten Maßnahmenfläche (M 1) entlang der südöstlichen Plan-  
gebietsgrenze zum Erhalt des Strauchwuchses zum Schutz der Vögel

- Verschiebung der Bäume auf die Ostseite der Fläche GEe2
- Ergänzung von ca. 420 m<sup>2</sup> Verkehrsgrünfläche mit drei Bäumen
- Reduzierung der beidseitigen Fußwege auf 1,0m bzw. 1,5m Breite
- Textfestsetzungen
  - klarstellende Änderung des Höhenbezugspunktes für bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Einfriedungen
  - Ergänzung der in der als M1 bezeichneten Fläche vorhandenen Grünstrukturen als Lebensraum für Vögel (Fläche M°1)
  - Innerhalb der Verkehrsgrünfläche sind in Gruppenpflanzung Vogelschutzgehölze anzulegen.
  - Ergänzung, dass die Baumstandorte unter Beibehaltung der Gesamtanzahl innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in der Verkehrsgrünfläche verschoben werden können, diese jedoch spätestens ein Jahr nach Abschluss der baulichen Vorhaben vorzunehmen sind.
  - Herausnahme der verpflichtenden Fassadenbegrünung und modifizierte Ergänzung bei den Hinweisen als Empfehlung
  - Ergänzung zur Außengestaltung von baulichen Anlagen hinsichtlich Materialien und Farben

Hinzu kommen redaktionelle Fortschreibungen und Klarstellungen sowie die Aufnahme weiterer Hinweise.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Landau erfolgen.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens sind gegeben (siehe Kap. 5.2).

## 12 FLÄCHENBILANZ

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan ,DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein‘ ergibt sich für die einzelnen Flächennutzungen die nachfolgende Flächenbilanz:

| Flächentyp                                                     | Fläche in m²  | Fläche in %    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Bestand</b>                                                 | <b>29.359</b> | <b>100,00%</b> |
| Acker                                                          | 8.325         | 28,36%         |
| Ackerrandstreifen                                              | 200           | 0,68%          |
| Weinbergsbrache                                                | 5.426         | 18,48%         |
| Aufschüttung                                                   | 2.625         | 8,94%          |
| Betriebsgebäude                                                | 4.330         | 14,75%         |
| Betriebsgelände                                                | 5.279         | 17,98%         |
| Gebüsch, Strauchhecke                                          | 620           | 2,11%          |
| unbefestigter Wirtschaftsweg                                   | 523           | 1,78%          |
| befestigter Wirtschaftsweg<br>Nord und Zufahrt<br>Schrottplatz | 694           | 2,36%          |
| Zufahrt Süd                                                    | 1.337         | 4,55%          |
| <b>Planung</b>                                                 | <b>29.359</b> | <b>100,00%</b> |
| Gewerbegebiet                                                  | 24.468        | 83,34%         |
| Straßenverkehrsfläche                                          | 3.992         | 13,60%         |
| Verkehrsgrün                                                   | 467           | 1,59%          |
| Grünfläche überlagert mit<br>Maßnahmenfläche                   | 432           | 1,47%          |

aufgestellt im Auftrag der Stadt Landau in der Pfalz



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im August 2015

1502 04 Be Entw2/hf