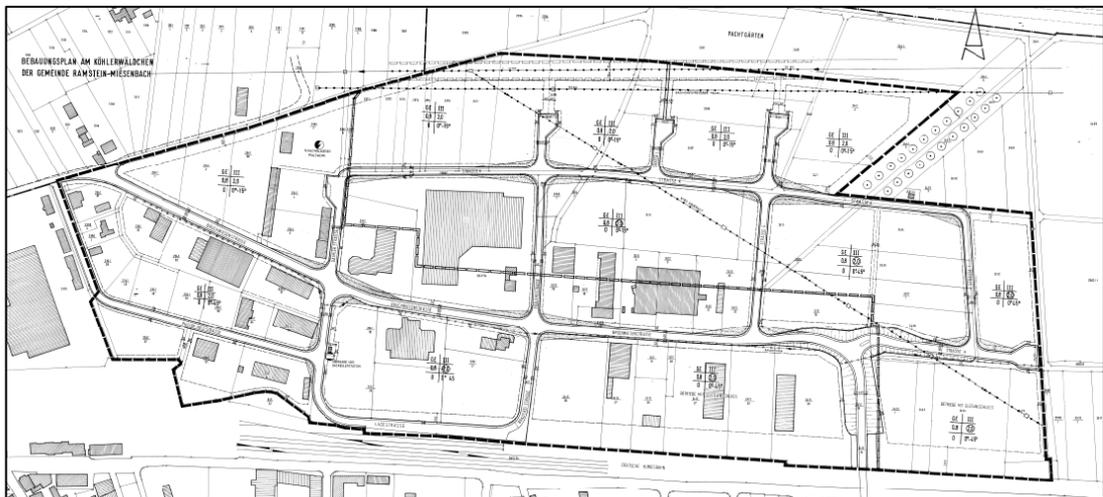




# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Landstuhl-Nord, Erweiterung I, 2. Änderung" in der Sickingenstadt Landstuhl Landkreis Kaiserslautern

## Begründung



Januar 2023





## **Auftraggeber**

Sickingenstadt Landstuhl  
Kaiserstraße 49  
66849 Landstuhl

Landstuhl,

den

---

Herr Ralf Hersina  
- Stadtbürgermeister -

## **Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Januar 2023



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Grundlagen</b>	<b>7</b>
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2020	7
2.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl 2003	8
2.3	Bestandsbebauungspläne	8
<b>3.</b>	<b>Planungsänderungen</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
<b>4.</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
4.1	Schutzgut Fläche	12
4.2	Schutzgut Boden	12
4.3	Schutzgut Wasser	12
4.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	12
4.5	Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel	13
4.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	13
4.7	Schutzgut Landschaft	13
4.8	Schutzgut Kulturelles Erbe	13
4.9	Auswirkungen von schweren Unfällen	13
4.10	Naturschutzfachliche Bewertung	14
4.11	Flächenbilanz	14
<b>5.</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>16</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Plangebietes	5
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan 2020 (Ausschnitt)	7
Abbildung 3	Flächennutzungsplan Landstuhl (Ausschnitt)	8
Abbildung 4	Bebauungsplan - Planzeichnung 1988 (Ausschnitt)	9
Abbildung 5	Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen 1988 (Ausschnitt)	9



## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet])

## Anhänge

- |                 |              |
|-----------------|--------------|
| <b>Anhang 1</b> | Leitungsplan |
| <b>Anhang 2</b> | Abwägung     |



## 1. Ausgangslage

Die Stadt Landstuhl (Verbandsgemeinde Landstuhl) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Gewerbeentwicklung und -sicherung ändern. Der Grund hierfür ist, dass in der Stadt Flächen für die Gewerbeentwicklung fehlen. Mit der Änderung soll eine Nutzungsoptimierung der bestehenden Flächen im Gewerbegebiet erreicht werden. Hiermit sollen freie Flächen oder Grundstücke, die sich in der Umnutzung befinden, wieder dem Markt für Gewerbekunden attraktiv und zugänglich gemacht werden.

Zur Anwendung im Verfahren kommt hier der § 13 BauGB, mit welchem im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne im Innenbereich aufgestellt bzw. geändert werden können.

In der Stadt Landstuhl leben derzeit rund 8 350 Einwohner (Stand: 31.12.2020). Landstuhl liegt in der Verbandsgemeinde Landstuhl, Landkreis Kaiserslautern. Der Stadt wurde mit dem Regionalplan die Funktion des Mittelzentrums zugeteilt, welche hier dazu berechtigt, u. a. Gewerbeflächen in größerem Maße zu entwickeln und/oder vorzuhalten. Daher ist das Gebot der Flächenoptimierung zur Zweckerfüllung der Gewerbefunktion hier gegeben.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Kaiserslautern in rund 18 km/25 min. Entfernung. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Landstuhl mit Anschluss an den Haltepunkt "Landstuhl" der Bahnstrecke Saarbrücken - Kaiserslautern - Mannheim und die örtlichen Buslinien als Teil des ÖPNV-Netzes sowie die Bundesautobahn A 6 und die Anschlussstelle 13 "Ramstein-Miesenbach" im Bereich motorisierten Individualverkehrs.

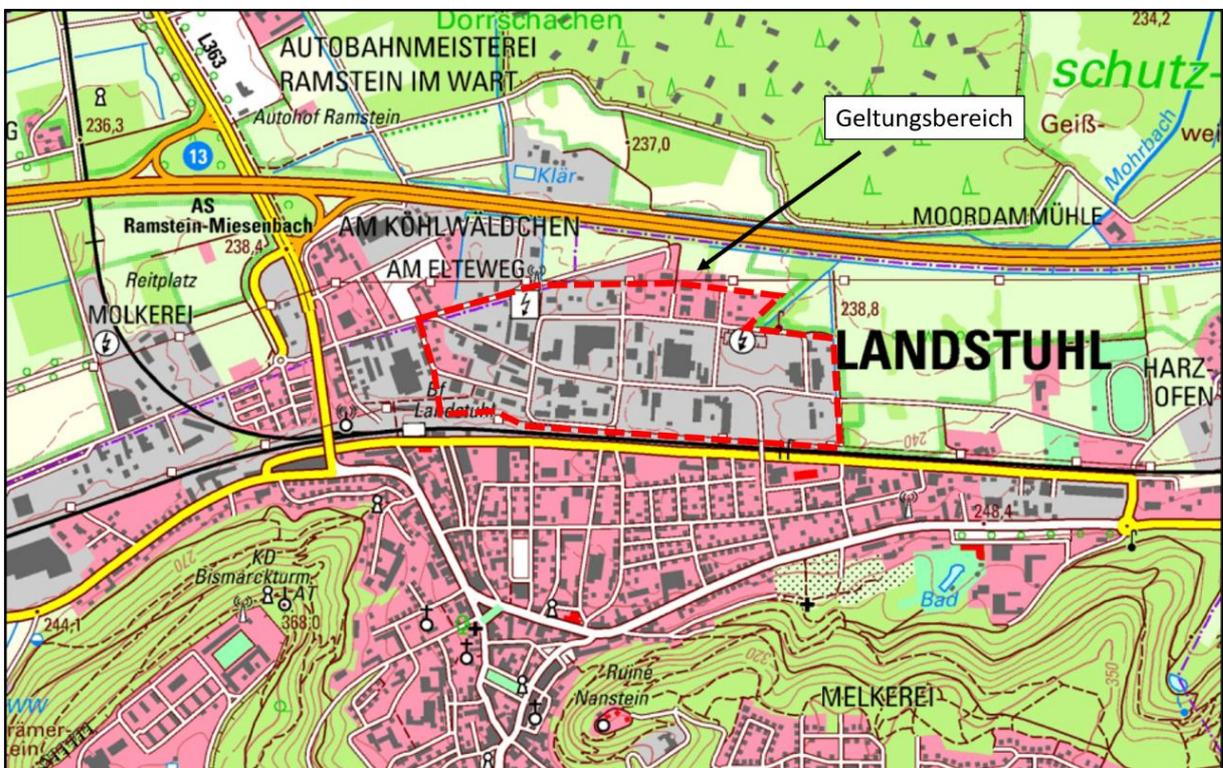


Abbildung 1 Lage des Plangebietes



Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Landstuhl mit folgenden Flurstücknummern:

845/73, 845/91 teilw.,

2341/2, 2341/8, 2341/13, 2341/19, 2341/23, 2341/24, 2341/26, 2341/30, 2341/31, 2341/39, 2341/44, 2341/45, 2341/48, 2341/52, 2341/53, 2341/55, 2341/59, 2341/60, 2341/66, 2341/74, 2341/75, 2341/77, 2341/78, 2341/81, 2341/82, 2341/83, 2341/85, 2341/86, 2341/87, 2341/88, 2341/89, 2341/90, 2341/91, 2341/95, 2341/96, 2341/105, 2341/106, 2341/107, 2341/108, 2341/109, 2341/110 teilw., 2341/111, 2341/112, 2341/113 teilw., 2341/114, 2341/115, 2341/116, 2341/117, 2341/118, 2341/119, 2341/120, 2341/121, 2341/122, 2341/123, 2341/124,

2350/1, 2350/4, 2355/2, 2365/5,

2407/2, 2407/4, 2407/5, 2407/7, 2407/8, 2407/10, 2407/11, 2407/13, 2407/15, 2407/14, 2407/19, 2407/20, 2407/21, 2407/22, 2407/23, 2407/24, 2407/29, 2407/31, 2407/34, 2407/35, 2407/36, 2407/37, 2407/38, 2407/39, 2407/40, 2407/46, 2407/47, 2407/49, 2407/50, 2407/51, 2407/53, 2407/54, 2407/55, 2407/56, 2407/57, 2407/59, 2407/60, 2407/62, 2407/63, 2407/65, 2407/66, 2407/68, 2407/69, 2407/71, 2407/73, 2407/74, 2407/76, 2407/77, 2407/78, 2407/79, 2407/80, 2407/81, 2407/82, 2407/83, 2407/84,

2412/20, 2412/23, 2412/24, 2412/25, 2412/27, 2412/28, 2412/29, 2412/33, 2412/34, 2412/37, 2412/38, 2412/40, 2412/43, 2412/44, 2412/45, 2412/46, 2412,47, 2412/48, 2412/50, 2412/51, 2412/52, 2412/53, 2412/54, 2412/55

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 35,4 ha. Die vorläufige Abgrenzung ist im beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, soll die 3. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die Gemeinde verzichtet auf die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Zudem wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

## 2. Planerische Grundlagen

### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2020

Nachfolgend der aktuell geltende Regionale Raumordnungsplan aus dem Jahr 2020 in der 2. und 3. Fortschreibung.

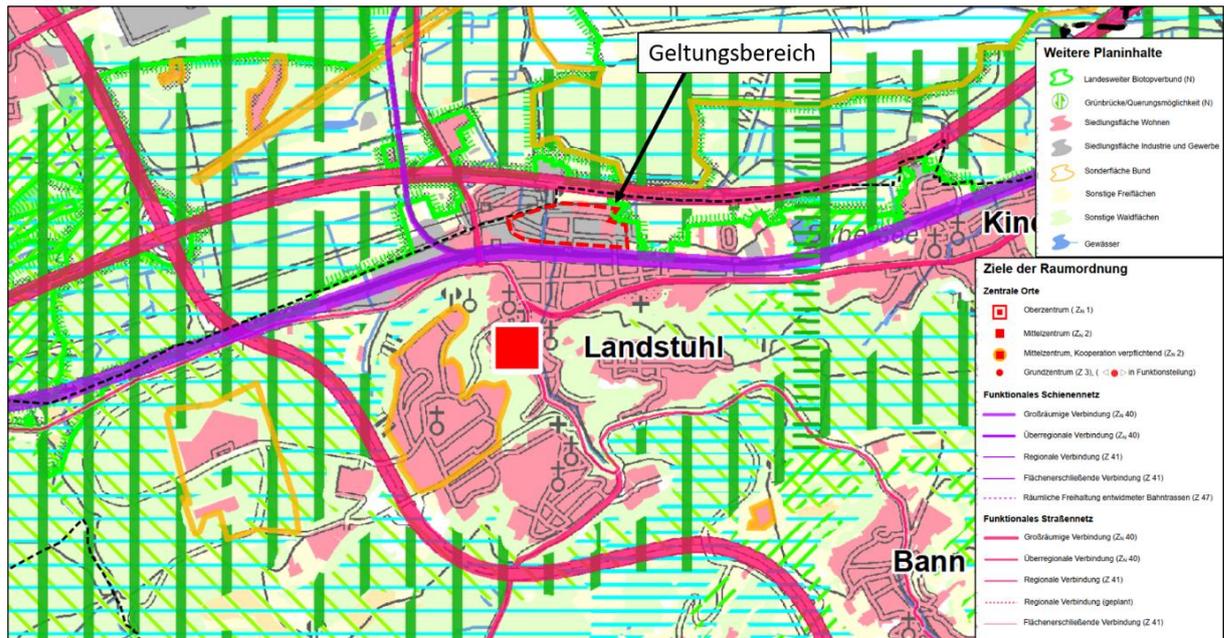


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan 2020 (Ausschnitt)

Im Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2020 ist die Fläche des Geltungsbereiches als Gewerbe- und Wohnstandort dargestellt. Im Norden und Süden befinden sich die Trassen der großräumigen Verbindungen (hier die Bundesautobahn A 6 und die Bahntrasse Saarbrücken - Kaiserslautern - Mannheim) mit den jeweiligen naheliegenden Zugangsmöglichkeiten.

Die Stadt Landstuhl selbst ist ein selbstständiges Mittelzentrum, was dazu berechtigt ist und angewiesen wird, Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten und zu entwickeln. Im Fall von Landstuhl bestehen auch die Standortnähe und Agglomerationsvorteile (Arbeitskräfte, Infrastruktur, Absatzmöglichkeiten) zum Oberzentrum Kaiserslautern und die Standortgunst an den großräumigen Verkehrswegen als vorrangige Entwicklungsprämisse, hier Gewerbeflächen zu entwickeln, zu erhalten und bei Bedarf an aktuelle Bedürfnisse anzupassen.

Gemäß des Regionalplanes bestehen für Landstuhl nur wenige Gewerbeflächen, welche für großflächige Betriebe zur Verfügung stehen. Hier sind vor allem die bestehenden Standorte zu nennen, welche voll erschlossen und größtenteils voll bebaut sind. Zukünftig besteht im Bereich "Fleischackerloch" eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit.

Die langfristige Nutzung von aus-der-Nutzung genommenen militärischen Flächen der US-Streitkräfte kann nicht erwartet und zeitnah planerisch berücksichtigt werden.

## 2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl 2003

Nachfolgend der aktuell geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003.

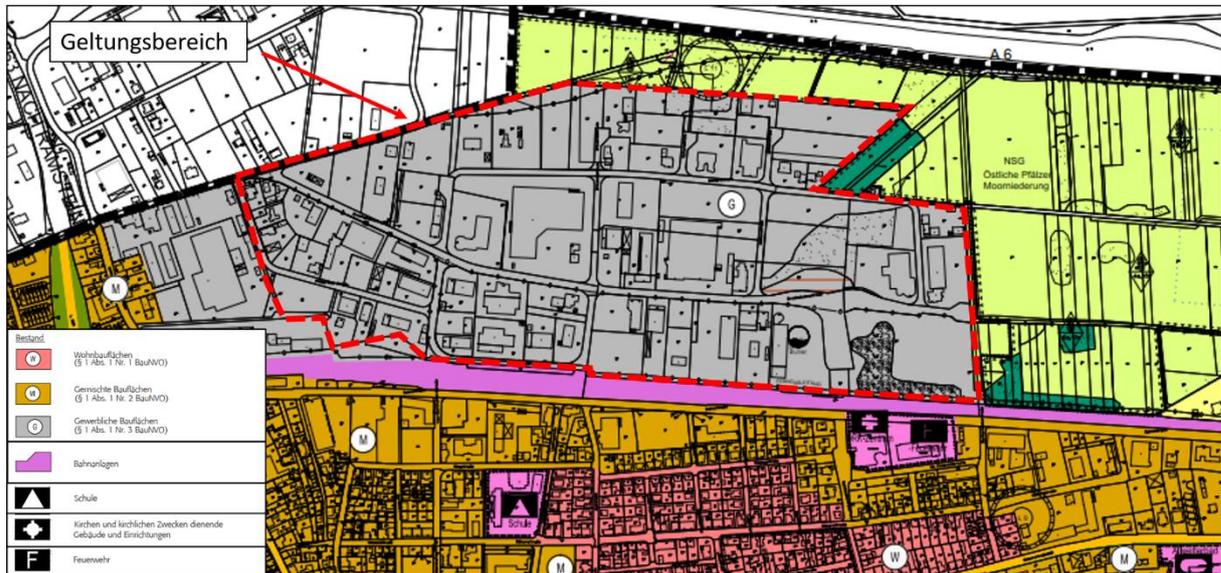


Abbildung 3 Flächennutzungsplan Landstuhl (Ausschnitt)

Der Geltungsbereich ist hier als Gewerbefläche dargestellt.

Im Umfeld befinden sich Nutzungen, die die Größe des Geltungsbereiches einschränken. Hierzu zählen im Norden und Osten die landwirtschaftlichen Flächen sowie Flächen für Naturschutzgebiete ("Östliche Pfälzer Moorniederung"). Im Süden befindet sich die mehrgleisige Bahntrasse Saarbrücken - Kaiserlautern - Mannheim, welche eine räumliche Einschränkung darstellt.

Im Westen grenzen noch Gewerbeflächen an. Der Nordwesten wird durch die Verwaltungsgrenze der Verbandsgemeinde die Räumlichkeit des Flächennutzungsplanes und der Zuständigkeit der Stadt Landstuhl begrenzt.

## 2.3 Bestandsbebauungspläne

Für das Gewerbegebiet wurden 1988 die Erweiterung I und die 1. Änderung durch Satzung beschlossen. Im Bebauungsplan wurde Folgendes festgesetzt:

### "1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.  
Alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind zugelassen."

Nachfolgend der Bebauungsplan mit der Zeichnung und den Textlichen Festsetzungen.

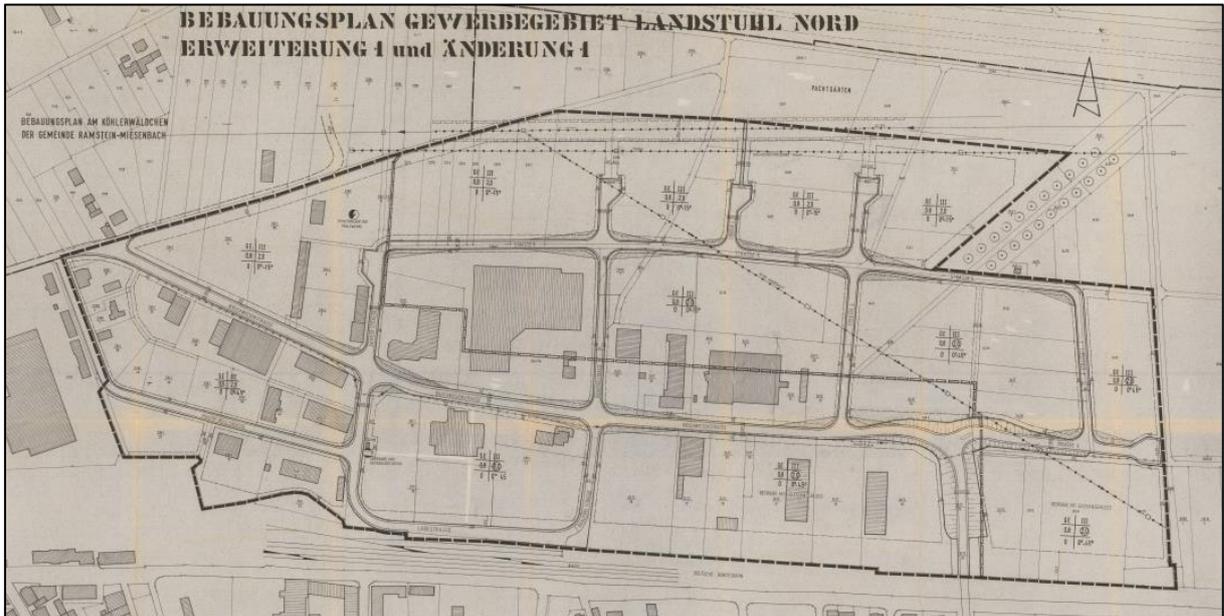


Abbildung 4      Bebauungsplan - Planzeichnung 1988 (Ausschnitt)

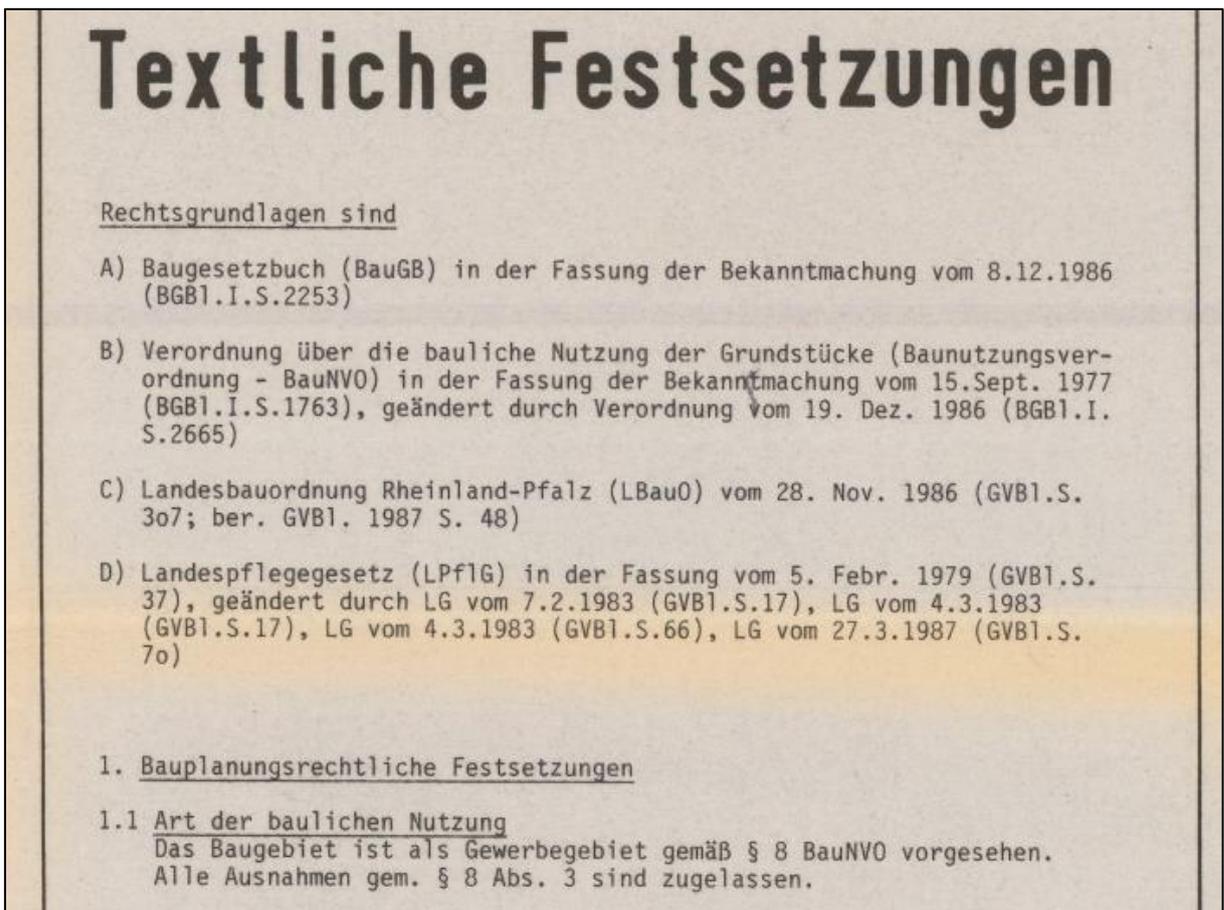


Abbildung 5      Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen 1988 (Ausschnitt)



### **3. Planungsänderungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Landstuhl-Nord, Erweiterung I, 2. Änderung" wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die vormals möglichen Ausnahmen, wie

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten

werden zurückgenommen.

Zukünftig sind die originären Nutzungen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und die nach § 8 Abs. 3 Nr. "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, [...]" zulässig.

Diese Änderung soll bewirken, dass die zur Verfügung stehenden Flächen im Gewerbegebiet nur noch den Nutzungen zur Verfügung stehen, die in ihrer Größe und Umfeldverträglichkeit nicht in den übrigen Stadtbereichen anzusiedeln sind, hier v. a. das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Die Flächen sollen insbesondere der örtlichen und regionalen Wirtschaft und der Versorgung der mittelständischen Struktur und der Bevölkerung dienen. Hierbei geht es um die zur Verfügungstellung von Arbeitsplätzen und die potenzielle Ansiedlung und Erweiterung von Betriebsflächen.

Um die Nutzung der Gewerbeflächen attraktiv zu halten und weiter zu attraktivieren, soll weiterhin die Errichtung von Betriebswohnungen möglich sein. Zudem kann es je nach Gewerbe notwendig sein, dass Betriebspersonal räumlich nah am Betrieb wohnt, um den Betrieb aufrecht zu erhalten.

Der Gebietscharakter und die weitestgehend offene Gebietsstruktur eines Gewerbegebietes ermöglichen die Ansiedlung von diversen Betrieben und Nutzungsformen. Hierbei können, wie bisher erfolgt, auch andere nicht gewerbliche Nutzungsformen etabliert werden. Hierzu zählen u. a. im bestehenden Gewerbegebiet die KFZ-Zulassungsstelle des Landkreises Kaiserslautern, Fitnessstudios oder Einzelhandelsbetriebe.

Über die Dauer der Gültigkeit des Bebauungsplanes von 1988 haben sich eine Vielzahl von, über die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO abgedeckte, Flächennutzungen etabliert, die der eigentlich angedachten großflächigen Nutzung als Gewerbefläche entgegelaufen.

Durch die Lagegunst der Stadt Landstuhl und die Flächenknappheit u. a. im Bereich des Oberzentrums Kaiserslautern werden Gewerbeflächen in dessen Umfeld gefragt. Ziel ist es, hier im Sinne der Minimierung des Flächenverbrauches die bestehenden Flächen zu optimieren und die Flächennachfrage zu bedienen. Mittel- und langfristig können dann hier Gewerbeansiedlungen vorgenommen werden, welche Arbeitsplätze für die umliegende städtische und regionale Bevölkerung sichere und verkehrsgünstige, nahegelegene Arbeitsplätze ermöglicht.



Durch den aktuell fortschreitenden Klimawandel sind auch die Ziele der Klimaanpassung und Ressourcenschonung zu berücksichtigen. Durch die oben bereits genannte Nähe zur Stadt und der verkehrsgünstigen Lage mit dem Anschluss an das ÖPNV-Netz kann eine immissionsarme Erreichbarkeit für Arbeitskräfte und Nutzer ergeben.



#### **4. Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen und keine Umweltprüfung vorgenommen wird. Es wird eine einfache Umweltprüfung für alle Schutzgüter vorgenommen.

Da durch die geringfügige Änderung der Nutzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und durch Beibehaltung der zeichnerischen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen keine neuen Eingriffe entstehen, ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich.

##### **4.1 Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche wird durch die Änderung nur im kleinen Maß beeinflusst werden, da der Geltungsbereich bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist bereits überformt und beinahe ausgeschöpft.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen der Baufenster, zulässigen Flächenversiegelungen vorgenommen.

##### **4.2 Schutzgut Boden**

Der Boden kann nur im geringen Maß negativ beeinflusst bzw. beansprucht werden, da hier, wie bei der Fläche, weite Teile des Geltungsbereiches baulich überformt sind und der Geltungsbereich bereits mittels eines Bebauungsplanes überplant ist.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen der Baufenster, zulässigen Flächenversiegelungen vorgenommen.

##### **4.3 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird nicht durch die Änderung und hierdurch mögliche bauliche Folgen negativ beeinflusst werden. Großflächige Versiegelungen mit potenziellen negativen Auswirkungen auf Boden- und Grundwasser werden nicht erfolgen. Es befinden sich keine wasseraffinen Schutzgebiete im Wirkraum des Geltungsbereiches. Auch Quellen, Seen oder andere Wasserflächen sind durch die Änderungen nicht betroffen.

##### **4.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Der Status quo für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt (geringe intensiv gepflegte Grünflächen, vereinzelte Baumreihen und Gebüschsäume) wird nicht verändert. Die Änderungen der Nutzungen wirken sich nicht auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus.



#### **4.5 Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel**

Durch den Grad und die Art der zusätzlichen Bebauung ist mit weiteren Emissionen nicht zu rechnen. Daher werden sich keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter entwickeln. Es ist auch nicht mit negativen Auswirkungen in Bezug auf Folgen des Klimawandels auszugehen. Die Fläche ist bereits überformt und es ist in den letzten Jahren nicht zu erheblichen Einwirkungen gekommen, z. B. durch Starkregen oder Hitzefolgen. Zeitgleich verursacht die Änderung keine Folgen, welche dem Klimawandel Vortrieb leistet.

#### **4.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit ist nicht beeinträchtigt. Durch den Bestand sind die Flächen bereits überformt. Hierdurch werden keine Erholungsflächen, landwirtschaftliche oder sonstige Flächen zusätzlich beansprucht. Die Planänderung lässt damit nicht erwarten, dass sich hier negative Folgen bezüglich dieses Schutzgutes einstellen.

#### **4.7 Schutzgut Landschaft**

Durch die gegebene Bestandsbebauung und die möglichen geringen baulichen Veränderungen im Geltungsbereich sind keine negativen Einflüsse auf die umliegende Landschaft zu erwarten.

#### **4.8 Schutzgut Kulturelles Erbe**

Archäologische Fundstellen sind keine bekannt. Die Baufirmen werden auf die Hinweispflicht bei Bodenveränderungen oder Auffinden von Bodendenkmälern im Rahmen von Bautätigkeiten hingewiesen.

Weiter befinden sich im Geltungsbereich keine schutzwürdigen Kulturdenkmäler oder Ähnliches.

#### **4.9 Auswirkungen von schweren Unfällen**

Es handelt sich bei der Planänderung um keine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Umfeld befinden sich zwei sogenannte "Störfallbetriebe", welche der Störfallverordnung unterliegen.



Folgende Störfallbetriebe liegen in der Umgebung des Geltungsbereiches mit der NACE-Code-Beschreibung<sup>1</sup> und den Pflichten<sup>2</sup>:

- WTL GmbH WESTFA Technik und Logistik, Kindsbach, Großhandel mit Mineralölerzeugnissen in der "oberen Klasse"
- ABO Kraft & Wärme AG, Ramstein-Miesenbach, Elektrizitätserzeugung ohne Verteilung in der "unteren Klasse"

Ein Konflikt mit § 50 S. 1 BImSchG ist nach aktuellem Kenntnisstand durch die räumliche Entfernung von rund 3,5 km bis 4 km und dem Planungstyp (hier Änderung von nicht-kritischen Nutzungstypen) nicht zu erwarten. Auch die umliegenden Siedlungsbereiche und Freizeitnutzungen sind nicht betroffen.

#### **4.10 Naturschutzfachliche Bewertung**

Aufgrund der langfristig bestehenden baulichen Anlagen und der Umgebungsnutzung durch andere gewerbliche Anlagen sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Bebauungsplanänderungen werden Änderungen bei nicht oder nur gering emittierenden Betrieben und Nutzungen vorgenommen, was sich nicht nachteilig auf die Umwelt auswirken sollte.

Wie in Kap. 4.1.4 aufgeführt, werden die Gehölzbestände durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Lage im Innenbereich gelten Eingriffe in Natur- und Landschaft als ausgeglichen.

#### **4.11 Flächenbilanz**

Für den Geltungsbereich werden sich die Flächenbilanzen nicht ändern, da am bestehenden Straßen- und Wegenetz wie auch der möglichen bebaubaren Flächen nichts ändert.

Der Geltungsbereich wird ebenfalls nicht geändert.

---

<sup>1</sup> Die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE) ist die Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Union (EU), eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical\\_classification\\_of\\_economic\\_activities\\_in\\_the\\_European\\_Community\\_\(NACE\)/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_(NACE)/de), zuletzt aufgerufen 11.10.2021.

<sup>2</sup> Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd sowie das Landesamt für Geologie und Bergbau - Stand 04.2020, [https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewf/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Ueberwachungsplan\\_Stoerfallanlagen\\_2020.pdf](https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewf/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Ueberwachungsplan_Stoerfallanlagen_2020.pdf), zuletzt aufgerufen 11.10.2021.



## 5.       **Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wird öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit die Gelegenheit zu geben, zur vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Gleichzeitig werden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben, mit der Bitte, ebenfalls entsprechende Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes vorzulegen.

Die Unterlagen können in den Räumlichkeiten und im Online-Auftritt der Stadt eingesehen werden.

Aufstellungsbeschluss:	11.02.2020
Beteiligung Öffentlichkeit:	11.02.2022 bis 14.03.2022
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	14.03.2022 bis 14.04.2022
Satzungsbeschluss:	10.01.2023



## 6. Zusammenfassung

Die Stadt Landstuhl (Verbandsgemeinde Landstuhl) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Gewerbeentwicklung und -sicherung ändern. Hier sollen Anpassungen des Bebauungsplanes von 1988 vorgenommen werden.

Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes sind dadurch bedingt, dass die Stadt zu wenige Gewerbeflächen für großflächiges Gewerbe hat. Durch die Optimierung des Planes sollen hier zukünftig neue Anreize und Möglichkeiten für das städtische und regionale produzierende und verarbeitende Gewerbe geschaffen werden.

Die bisherige Gebietsfestsetzung nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet wird beibehalten, aber die möglichen Ausnahmen werden bis auf die Betriebswohnungen gestrichen. Die hier vorgenommene Änderung ist für den gesamten Geltungsbereich vorgenommen worden.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren auf Grundlage des § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht betroffen sind. Daher wird hier kein Umweltbericht erstellt und es erfolgt kein frühzeitiges Beteiligungsverfahren.

Die Umweltauswirkungen wurden überschlägig geprüft. Es konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt werden, da die Flächen des Geltungsbereiches weitestgehend erschlossen sind und die Änderung nicht mit Vorhaben oder Bautätigkeiten zu rechnen ist, die über den aktuellen Status des Gebietes hinausgehen.



**Aufgestellt:**

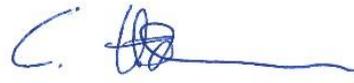
**igr GmbH**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Januar 2023



---

Dipl.-Ing. H. Jopp



---

M. Sc. Umweltplanung und Recht C. Hahn



**Anhang 1      Leitungsplan**



## **Anhang 2      Abwägung**