

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Quellenverzeichnis.....	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	11
4.1	Regional- und Landesplanung	11
4.2	Flächennutzungsplanung	11
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	12
4.4	Informelle Planungen.....	12
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	12
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.3	Hinweise	15
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
6.1	Klimaschutz und Klimaanpassung, Umweltbelange	15
6.2	Einzelhandel	16
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	16
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE – IST ZU ERGÄNZEN	16

1 VERFAHREN

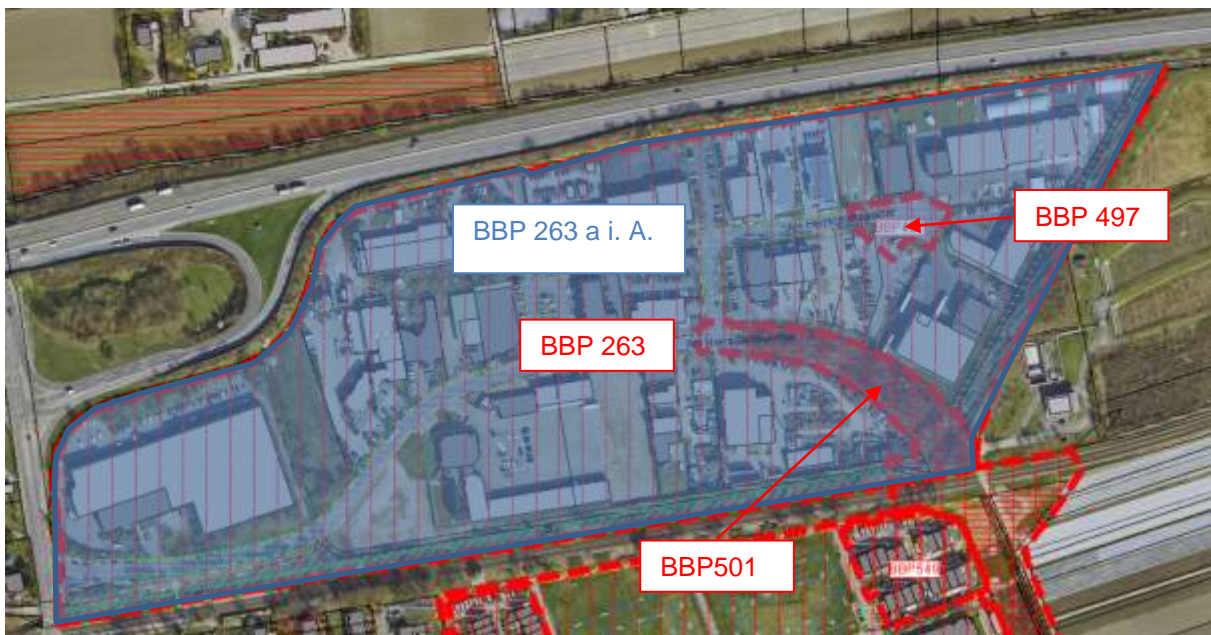
1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10. September 2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 62/2012 am	19. September 2012
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Die Bebauungsplanänderung Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“ tangiert bzw. überplant mehrere rechtskräftige Bebauungspläne (s. 2.2 und 4.3):

- B-Plan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“
- B-Plan Nr. 497 „Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher“ (Regelung zur Ausbildung des Wendehammers) und
- B-Plan Nr. 501 „Ortsrandstraße Ruchheim-Ost“.



Rechtskräftige Bebauungspläne und bisheriger Geltungsbereich des B-Plan in Aufstellung Nr. 263 a

Durch die aktuelle Planung werden die Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird weder vorbereitet noch begründet. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1, Abs. VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Schließlich bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher Änderung 1“ im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung (gem. § 3, Abs. I und § 4, Abs. I BauGB) wird verzichtet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang erfolgt nach § 3 Abs. II BauGB (Offenlage) und § 4, Abs. II BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 05.10.2021

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728); Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2022.

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz

(LWG)

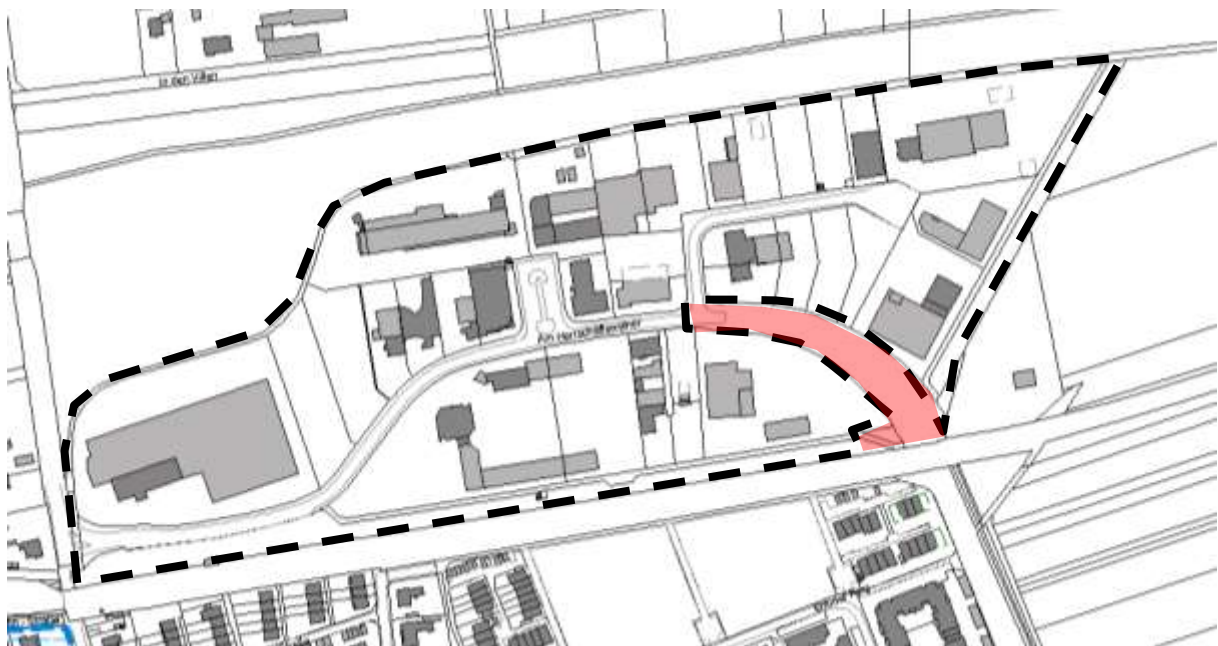
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

2.2 Geltungsbereich

Der mit Aufstellungsbeschluss vom 10. September 2012 beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes 263 a soll verkleinert werden. Der unten rot schraffierte Bereich wird aus dem bisherigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 263 a herausgenommen. Er ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Plan Nr. 501 und soll derzeit nicht überplant werden. Der Geltungsbereich umfasst aber den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 497. Dieser Bebauungsplan liegt vollständig innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs und trifft insbesondere Regelungen zur Ausbildung des Wendehammers am Ende der Straße Am Herrschaftsweiher, die jedoch nicht 1:1 baulich realisiert worden sind. Der aktuelle Bebauungsplan übernimmt die tatsächlich vor Ort hergestellte Straßenführung in die zeichnerischen Festsetzungen und ersetzt so den Bebauungsplan Nr. 497.

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 13 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die A650 und deren Auffahrtsspur
- im Osten : durch den Affengraben
- im Süden: durch den Affengraben
- im Westen: durch die Maxdorfer Straße (L524)



Geltungsbereich, dargestellt in rot ist die nicht mehr vom Geltungsbereich umfasste Teilfläche

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Hauptanliegen der ursprünglichen Planung des Gewerbegebiets Am Herrschaftsweiher war zum einen, bereits ortsansässigen Gewerbebetrieben zukunftsichernde Alternativstandorte (außerhalb des alten Ortskerns) in Ruchheim aufzuzeigen, zum anderen Flächen für neue klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten. Dementsprechend wurden gewerbliche Bauflächen und in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten des Gebietes ein Sondergebiet (Baumarkt und Möbelhandel) festgesetzt. Mit Hilfe des Sondergebiets sollte ein bereits bei Planaufstellung bestehender Betrieb gesichert sowie zu dieser Zeit bereits bekannte Erweiterungswünsche bzgl. Flächen und Sortiment ermöglicht werden.

Mit Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 ist das Gebiet „Am Herrschaftsweiher“ nicht mehr als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Schwerpunkt der Entwicklung des Gebiets Am Herrschaftsweiher soll die Konsolidierung und der Ausbau klassischen Gewerbes sein. Aufgrund der bisher geltenden Festsetzungen sind auf den Gewerbeflächen aber neben klassischen Gewerbebetrieben (Produktion, Handwerk, Dienstleistung) auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung des Sortiments und ohne Bezug zu einer Produktions-/Dienstleistungsstätte zulässig. Auch Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263a „Am Herrschaftsweiher Änderung 1“ sollen daher bisher nicht regulierte Nutzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden, die der Zielsetzung, Flächen für klassisches Gewerbe weiterhin vorzuhalten, entgegenstehen. Der B-Plan-Bereich Nr. 497 (Wendehammer) wird dabei in die neue Planung integriert.

Gründe für die Planänderung im Einzelnen:

- Eine ungesteuerte Einzelhandelsansiedlung könnte sich schädlich auf das Stadtteilzentrum Ruchheims oder die Innenstadt auswirken. Zudem besteht bei weiterer Ansiedlung von Einzelhandel die Gefahr, dass die Gewerbeflächen für Handwerks- und Produktionsbetriebe unerschwinglich werden oder ganz entfallen.
- Die Sondergebietsfläche (Bau-/Möbelmarkt) wird seit vielen Jahren nicht mehr entsprechend der Festsetzung genutzt. Stattdessen befindet sich die Niederlassung eines Motorrad-Herstellers mit Verkauf und Werkstatt dort. Eine entsprechende Plananpassung (Sondergebiet Bau-/Möbelmarkt -> Gewerbegebiet) wird daher angestrebt.
- Wie die schalltechnische Untersuchung gezeigt hat, ist das Gebiet insbesondere auch aufgrund der Nachbarschaft zur A650 deutlichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Es ist daher wenig geeignet um dort selbst „nur“ betriebsbedingtes Wohnen wie bisher allgemein zuzulassen. Das bisher allgemeine zulässige betriebsbedingte Wohnen soll daher wie in Gewerbegebieten in der Regel üblich nur noch ausnahmsweise zulässig sein.
- Das Gebiet besitzt – wie ein derzeit zurückgestelltes Vorhaben belegt - durch seine verkehrlich sehr günstige Lage (Direktanschluss an die A 650) auch eine hohe Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten. Eine Ansiedlung solcher Betriebe kann steigende Grundstückspreise und unerwünschte Verdrängungsprozesse zur Folge haben.
- Auch Prostitutionsbetriebe oder ähnliche Betriebe, lassen negative Auswirkungen wie z.B. trading-down Effekte entstehen, was mit der Zeit zu einer Abwertung des gesamten Gewerbegebietes führen könnte.

- Zu Werbeanlagen werden bisher nur sehr wenige Aussagen gemacht, so dass die Errichtung solcher Anlagen, die sich unter Umständen auch negativ auf die Ortseingangssituation von Ruchheim auswirken können, bisher uneingeschränkt möglich ist.
- Ehemals zur Pflanzung festgesetzte Bäume konnten nicht realisiert werden. Mit der Planung soll versucht werden den Fehlbestand auszugleichen.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

- **Vorhandene Situation**
Das Gewerbegebiet am Herrschaftsweiher ist basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ entwickelt worden und nahezu vollständig bebaut. Im Gebiet finden sich gewerbegebietstypische Nutzungen. Nur sehr vereinzelt gibt es betriebsbedingtes Wohnen. Auf der als SO-Gebiet für Bau- und Möbelmarkt festgesetzten Fläche im Nordwesten des Gebiets befindet sich seit Jahren eine Harley-Davidson-Niederlassung mit Werkstatt. Vor einiger Zeit frei gewordene Büroflächen sollen nun als Spielhalle (Vergnügungsstätte) genutzt werden. Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung wurde im Frühjahr 2021 zurückgestellt, eine Veränderungssperre ist in Vorbereitung.
- **Städtebauliche Konzeption**
Das Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher soll ein Gewerbegebiet für Handwerk, Produktion und Dienstleistung sein. Reguliert werden sollen zukünftig Nutzungen, die diesem Ziel entgegenstehen: Einzelhandel soll nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn er in Bezug zu einem Produktions-, Dienstleistung oder Handwerksbetrieb steht und diesem flächenmäßig untergeordnet ist. Abweichend davon sollen entsprechend den Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kfz-Einzelhandelsbetriebe auch dann möglich sein, wenn die Verkaufsfläche (hier in der Regel Ausstellungsflächen) größer ist als z.B. die Werkstatt- und Büroflächen des Betriebs. Sondergebietsnutzungen für großflächigen Einzelhandel sind nicht mehr vorgesehen. **Bereits bestehende und genehmigte Planungen genießen Bestandsschutz.** Außerdem sollen bisher nicht ausgeschlossene, aber dem Planungsziel entgegenstehende gewerbliche Nutzungen wie z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe, aber auch Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen) zukünftig ausgeschlossen sein. Die Gebäudehöhen sind auf II Geschosse begrenzt, außer direkt im Zugangsbereich zum Plangebiet. Hier sind wie bisher III Geschosse erlaubt. Im bisherigen SO-Gebiet soll die zulässige Geschosshöhe auf II angehoben werden. Die bisher bereits vorhandenen, sehr allgemein gehaltenen Regelungen zu Werbeanlagen werden ergänzt (hier insbesondere Regeln zu gebäudeunabhängigen Werbeanlagen). Orientiert werden soll sich dabei an den „jüngeren“ Gewerbegebieten der Stadt und den dort getroffenen Regelungen.
- **Verkehrliche Erschließung**
Das Plangebiet ist durch die Straße Am Herrschaftsweiher erschlossen. Diese beginnt im Westen, an der Anschlussstelle an die Maxdorfer Straße (L524) und endet im Nordosten in einem Wendehammer. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 263 und der B-Plan Nr. 501 sahen die Möglichkeit vor, die Erschließungsstraße nach Süden (in Richtung Ruchheim-Nordost) fortzusetzen. Diese Maßnahme ist ausdrücklich nicht Bestandteil der vorliegenden B-Plan-Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 501 „Ortsrandstraße Ruchheim-Ost“, bleibt von der vorliegenden Planung unberührt und weiter bestehen. Der betreffende Bereich ist daher aus dem Geltungsbereich der aktuellen Planung herausgenommen worden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet sowohl mit Bus (Linie 72), als auch Straßenbahn (Linien 4,4A,9) erreichbar. Die Straßenbahntrasse begrenzt das Gebiet im Süden, die Haltestelle befindet sich im Südosten des Gewerbegebiets etwa 75 m östlich des Einmündungsbereichs Am Herrschaftsweiher/Maxdorfer Straße. Entlang des Affengrabens der südlich und östlich des Gewerbe-

gebiets verläuft weist der bestehende Bebauungsplan Verkehrsfläche (Weg) aus. Während der östliche Weg bis heute nicht hergestellt wurde, dient der südlich Weg vor allem dazu, den Unterhalt und die Pflege des Affengrabens und der Grünfläche zu sichern. Es ist angedacht, die festgesetzten Verkehrsflächen in die Grünfläche zu integrieren und eine entsprechende Festsetzung (öffentliche Grünfläche) zu treffen. Dabei ist sicherzustellen, dass notwendige Pflegezufahrten/-zugänge weiterhin freigehalten werden.

- **Ver- und Entsorgung**
Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen, Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.
- **Immissionsschutz**
Das Plangebiet ist ein bereits bestehendes und nahezu vollständig entwickeltes Gewerbegebiet. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die stark frequentierte A 650, westlich die Maxdorfer Straße (L524) und im Süden die Straßenbahntrasse (RHB). Weiter westlich befindet sich in ca. 1 km Entfernung die A 61. Das Gewerbegebiet ist somit trotz einer Lärmschutzwand entlang der A 650 durch Verkehrslärm stark verlärm. Südlich der Bahntrasse befindet sich Wohnbebauung, weitere schutzwürdige Nutzungen gibt es nördlich des Gewerbes durch die A 650 von diesem getrennt entlang der Straße „In den Villen“.

Seit Planaufstellung des Bebauungsplans 263 sind drei Jahrzehnte vergangen. Um sich mit der aktuellen Geräuschsituation vor Ort auseinanderzusetzen, wurde daher im Rahmen des Planänderungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten [4] vom Büro GSB aus St. Wendel erstellt. Dabei waren folgende Bereiche mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells (DSM) zu untersuchen: Verkehrslärmbelastung im Plangebiet, Anlagenlärm aus dem Plangebiet sowie die Zunahme des Verkehrslärms bei Planänderung.

Verkehrslärm - Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen (Verkehrslärm) im Plangebiet wurden flächendeckende Isolinienkarten bei freier Schallausbreitung in unterschiedlichen Höhen berechnet, und die jeweils kritische Höhe (vom Berechnungsprogramm) berücksichtigt. Um die tatsächliche schalltechnische Situation vor Ort zu zeigen, wurden zusätzlich Gebäudelärmkarten an den vorhandenen Bestandsgebäuden berechnet. Als Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Straßenverkehrsimmissionen wurde auf die RLS -19, zur Ermittlung der schienenbedingten Immissionen auf die Schall 03 abgestellt. Beide Immissionen wurden energetisch überlagert, um die Gesamtverkehrslärmsituation abbilden zu können.

Tag - Bei freier Schallausbreitung liegen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 62 dB(A) im südöstlichen Bereich und 73 dB(A) im Bereich der der BAB nächstgelegenen Baugrenzen. Der maßgeblichen Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) für ein Gewerbegebiet wird also bis zu 8 dB am Tag überschritten. Die an den tatsächlichen Fassaden bestehender Gebäude höchsten Pegel betragen 56 dB(A) im westlichen Plangebiet im Bereich der BAB liegen sie bei 71 dB(A). Auch hier sind die Werte demnach überschritten.

Nacht – Die Nacht ist der kritischere Beurteilungszeitraum. Bei freier Schallausbreitung werden nachts Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) im südöstlichen Bereich und 65 dB(A) im Bereich der der BAB nächstgelegenen Baugrenzen ermittelt. Der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für ein Gewerbegebiet wird also nachts bis zu 10 dB überschritten. Die an den tatsächlichen Fassaden bestehender Gebäude höchsten Pegel betragen 49 dB(A) im westlichen Plangebiet. Im Bereich der BAB liegen sie bei 64 dB(A). Im Plangebiet befinden sich nur vereinzelt Wohnnutzungen mit zum

Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsräumen. Dennoch ist aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht ein Schallschutzkonzept zum Schutz vor Verkehrslärmbeeinträchtigungen erforderlich. Prinzipiell können aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden hier jedoch nicht vorgeschlagen. Es existiert bereits eine 3,50 m hohe Schallschutzwand entlang der Bundesautobahn. Die Kosten, die mit einer Erhöhung dieser Wand verbunden wären, stehen außer Verhältnis zum angestrebten Schutzziel. Es werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgeschlagen (s. 5.1 - Immissionsschutz).

Anlagenlärm aus dem Plangebiet – Das Plangebiet ist in GE 1 und GE 2 gegliedert. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 sind im südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets nur solche Gewerbenutzungen zulässig, die das (benachbarte) Wohnen nicht wesentlich stören. Die im Gebiet genehmigten und vorhandenen Nutzungen basieren auf dieser bisherigen Gliederung über die Art der baulichen Nutzungen. Weiterführende Regelungen (z.B. über eine Geräuschkontingierung) werden aufgrund der genehmigten Bestandssituation und der bereits vorhandenen Gliederung im Gutachten als nicht zielführend betrachtet und nicht empfohlen. Die schalltechnische Verträglichkeit von konkreten Änderungs- und Neubauvorhaben im Geltungsbereich sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen, in der Regel im Rahmen einer typisierenden Betrachtung. Im Einzelfall kann eine schalltechnische Untersuchung für ein Vorhaben erforderlich werden. Als maßgebliche Immissionsorte sind dann insbesondere die Wohnbebauung südlich der Bahnlinie relevant. Darüber hinaus sollten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen (Tag und Nacht) und andere schutzwürdige Nutzungen (Tag) berücksichtigt werden.

Zunahme des Verkehrslärms durch die Planänderung – Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Das Plangebiet ist im Westen bereits über die Maxdorfer Straße (L524) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Maxdorfer Straße ist heute bereits stark befahren. Um den Verkehrslärm hier relevant zu erhöhen (3dB-Regel) müsste sich die Verkehrsbelastung um 2.000 Kfz/Tag im Bereich südlich und um 3.000 Kfz/Tag nördlich der Bahnlinie erhöhen. Mit Verkehrszunahmen dieser Größenordnung ist jedoch auch nach Planänderung nicht zu rechnen. Denn großflächige Neuplanungen sind aufgrund der bereits heute überwiegend bebauten Grundstücke nicht zu erwarten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch bei Änderungen von Nutzungen oder neuen Vorhaben keine unverträgliche Zunahme des Verkehrslärms zustande kommt.

- **Umweltverträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes, bereits überplantes und bebautes Gebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen oder baulichen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht bereits heute zulässig wären. Das Bebauungsplanverfahren wird daher auch im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt, so dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann.

In der Vergangenheit wurden im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Baumpflanzungen im Straßenraum nicht realisiert bzw. kam es zu Abgängen, die nicht ersetzt worden sind. In den Fällen, in denen aufgrund der heutigen Bestandssituation eine Erst-/Nachpflanzung fehlender Bäume nicht möglich ist, sollen im neuen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die den Fehlbestand ausgleichen. Angedacht sind Pflanzungen in der Grünfläche entlang des Affengrabens.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Necker von 2014 ist für den von der Planung betroffenen Bereich des Stadtteils Ruchheim Siedlungsfläche Gewerbe – Bestand dargestellt. Der Regionalplan formuliert für die gewerblichen Siedlungsbereiche als Hauptziel, den Bestand vorhandener Betriebe zu sichern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist zudem explizit nicht als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen.

Mit Änderung des Bebauungsplans werden daher insbesondere zwei regionalplanerische Ziele aufgegriffen:

- Die Sicherung bestehender Betriebe
- Zukünftig soll im Geltungsbereich kein großflächiger Einzelhandel stattfinden bzw. wieder etabliert werden.

In diesem Sinn wird das bisher festgesetzte, in der Realität aber nicht vorhandene SO-Gebiet (Möbel-/Baumarkt) zukünftig entsprechend der heute vorhandenen und der auch in Zukunft angestrebten gewerblichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“ sind damit an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der geltende FNP '99 stellt im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 263 a Gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Lediglich auf knapp 7 % der Fläche ist im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Sonderbaufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung, die sich alleine auf ein spezielles Grundstück bezieht, hat der FNP '99 zum Zeitpunkt seiner Aufstellung nachvollzogen, was der zuvor bereits rechtskräftige B-Plan-Nr. 263 aus dem Jahr 1991 festgesetzt hatte: „SO-Gebiet Baumarkt und Möbelhandel“. Diese Festsetzung wiederum war getroffen worden, um einen zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung bestehenden Betrieb zu sichern und die damals formulierten Entwicklungswünsche der Eigentümer zu ermöglichen. Seit vielen Jahren existiert in diesem Bereich jedoch kein Bau- bzw. Möbelmarkt mehr. Es ist auch nicht vorgesehen, diese Nutzung zu „reaktivieren“, zumal die Fläche aus heutiger Sicht für eine vergleichbare Nutzung in aller Regel nicht mehr auskömmlich wäre. Vielmehr existiert an Ort und Stelle seit Jahren ein Motorradladen mit dazugehörigem Werkstatt-/Serviceangebot. Eine solche Nutzung ist eine im Gewerbegebiet zulässige Nutzung, die keiner SO-Gebiets-Festsetzung bedarf. Die Realität vor Ort soll daher auch formal nachvollzogen, das SO-Gebiet in ein Gewerbegebiet geändert werden. (s. 3.2 und 5.1)

Der Bebauungsplan kann trotz der nun flächendeckenden Festsetzung „Gewerbegebiet“ (anstelle des punktuellen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel) auch als aus der Flächennutzungsplanung entwickelt betrachtet werden. Vorrangiges Ziel der Flächennutzungsplanung war und ist für den Bereich des Plangebietes der Erhalt und die Entwicklung der (klassischen) gewerblichen Nutzung. Die SO-Darstellung diente nur der Bestandsentwicklung eines damals bestehenden Betriebes. Auch in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt werden die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes mit Überplanung des Grundstücks mit gewerblicher Nutzung nicht berührt. Denn es besteht in der Stadt – u.a. am nahegelegenen Standort Westlich B9 - ein ausreichendes Angebot an geeigneten Flächen und real existierenden Standorten für großflächigen Einzelhandel. Die (auch weiterhin) anderweitige Nutzung dieser lediglich rund 8.700 m² großen Fläche ist damit auch im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt vernachlässigbar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Fortschreibungsverfahren. Eine Anpassung der bisherigen SO-Fläche hin zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche ist zu erwarten,

da nicht nur der Bebauungsplan, sondern auch der neue Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Von der Bebauungsplanänderung betroffen sind der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ und der Bebauungsplan Nr. 497 „Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher“ (Regelung zur Ausbildung des Wendehammers). Der neue B-Plan 263 a überplant die beiden Pläne in seinem Geltungsbereich. Dabei sind Grundzüge der zu ändernden Pläne nicht berührt. Nicht tangiert von der Planaufstellung Nr. 263 a ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 501 „Umgehungsstraße Ruchheim-Ost“ (s.o.)

4.4 Informelle Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 weist das Gebiet „Am Herrschaftsweiher“ nicht als Ergänzungsstandort für (großflächigen) Einzelhandel, sondern als klassisches Gewerbegebiet aus. Die Planung greift die Vorgaben und Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Ludwigshafen auf und setzt im gesamten Geltungsbereich Gewerbegebiet fest. Dabei werden bestimmte in Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen reguliert bzw. ausgeschlossen. So soll das im Konzept für das Gebiet „Am Herrschaftsweiher“ formulierte Ziel umgesetzt werden, klassisches Gewerbe (Handwerk, Produktion, Dienstleistung) zu stärken und insbesondere auch reine Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Einzelhandelsnutzungen sollen nur in Zusammenhang mit Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben zulässig sein, wenn sie nicht großflächig sind und die Verkaufsfläche dem Anteil der „Nicht-Verkaufsflächen“ untergeordnet sind. Keinen Regelungsbedarf sieht das Konzept beim Handel mit Kraftfahrzeugen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen auch zukünftig ausnahmsweise möglich sein soll, wenn die Verkaufsfläche der Werkstatt-/Bürofläche nicht untergeordnet ist.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Ziele flächendeckend als Gewerbegebiet festgesetzt. Das bisherige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Bau- und Möbelmarkt) wird wie unter 4.2 bereits beschrieben aufgegeben. Dabei wird das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE1 und GE2 getrennt. In GE 2 sind wie bisher nur solche Betriebe zulässig die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies soll sicherstellen, dass die südlich benachbarte Wohnnutzung im Wohngebiet Ruchheim-Nordost nicht über Gebühr beeinträchtigt wird. Darüber hinaus werden in GE 1 und GE 2 Nutzungen, die in Konkurrenz zum klassischen Gewerbe stehen könnten reguliert bzw. ausgeschlossen:

Einzelhandel - Einzelhandelsnutzungen sollen nur ausnahmsweise und deutlich eingeschränkt – nämlich dann, wenn sie nicht großflächig sind und in Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsstätten stehen– zulässig sein. Dabei muss die Verkaufsfläche den anderen Betriebsflächen untergeordnet sein. Abweichend davon können aber Kfz-Einzelhandelsbetriebe auch dann zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche die anderen Betriebsflächen übersteigt. Denn in aller Regel sind die hier angebotenen Waren weder zentrenrelevant, noch bringen sie Verdrängungseffekte für klassische Gewerbebetriebe mit sich. Auch steht der Kfz-Einzelhandel fast immer direkt in Zusammenhang mit klassischem Gewerbe (Kfz-/Motorrad-Werkstatt) bzw. bildet mit diesem sogar eine betriebliche Einheit. **Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter** –Einrichtungen für Mitarbeiter und Kunden, wie beispielsweise ein Betriebscafé, aber auch andere kleinere gastronomische Einheiten, sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie innerhalb eines Betriebes oder diesem räumlich zu- und untergeordnet

angeboten werden sollen. Hier wird die Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [3], das in Gewerbegebieten insbesondere Möglichkeiten für Gastronomie und Lebensmittelhandwerk formuliert aufgegriffen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke
- Gerade sportliche, aber auch kirchliche und kulturelle Anlagen sind oft durch eine große Flächeninanspruchnahme gekennzeichnet und stehen in den Gewerbegebieten dann in Flächenkonkurrenz mit den gewünschten, gewerblichen Nutzungen. Sie sollen deshalb nur in Ausnahmefällen zulässig sein.

Betriebswohnungen – Betriebsbedingtes Wohnen war bisher allgemein zulässig. Dies soll zukünftig nur noch ausnahmsweise der Fall sein, wie es die Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete standardmäßig vorsieht. Zum einen sollen die Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden, zum anderen kommt es in Gewerbegebieten immer wieder – trotz der Beschränkung auf betriebsbedingtes Wohnen – zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnenden und Gewerbetreibenden. Nicht zuletzt hat auch das schalltechnische Gutachten gezeigt, dass das Gewerbegebiet zum Wohnen nur eingeschränkt geeignet ist, so dass diese Nutzung tatsächlich nur dort stattfinden sollte, wo sie tatsächlich in Ausnahmefällen für den Betrieb unverzichtbar ist. Vorhandene und genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Prostitutionsartige Betriebe/Bordelle/Vergnügungsstätten/Swingerclubs

Um klassisches Gewerbe zu fördern und Flächen hierfür zu sichern werden solche bisher nicht regulierten Nutzungen im gesamten Plangebiet, ausgeschlossen, von denen negative Auswirkungen (z.B. Bodenpreisentwicklung, trading-down-Effekte,..) erwartet werden können. Dazu zählen u.a. Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle/bordellähnliche Betriebe.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ übernommen. Lediglich im Bereich des ehemaligen Sondergebietes wurde die zulässige Geschossigkeit von I auf II erhöht und somit auf die Regelungen auf der überwiegenden Zahl der anderen Baufelder angepasst. Nur im Zugangsbereich zum Gewerbegebiet sind wie bisher III Vollgeschosse zulässig. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit erhöht sich im Nordwesten des Plangebietes in der Folge auch die zulässige GFZ. Unverändert bleibt die GRZ von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der aktuellen Rechtsgrundlagen entspricht dies – anders als bisher – aber auch der maximal zulässigen Gesamtversiegelung, d.h. 20 % der Gewerbeflächen müssen unversiegelt bleiben. Zulässigerweise entstandene Bestandssituationen genießen Bestandsschutz.

- **Bauweise, Baugrenzen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 war die geschlossene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass an beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden muss. Dies spiegelt sich in der tatsächlich vorhandenen Bebauung jedoch nur sehr vereinzelt wieder. Gebäude in offener bzw. abweichender Bauweise sind dagegen mehrfach zu finden. Aufgrund dessen, dass die ehemalige Zielsetzung wegen der geschaffenen Realität nicht mehr erreicht werden kann, wird die Festsetzung der geschlossenen Bauweise aufgegeben und zukünftig keine Bauweise festgesetzt. Es gilt dann hinsichtlich der Bauweise das Einfügegebot nach §34 BauGB. Ausgehend von der aktuellen Bestandssituation heißt das hier, dass zukünftig Gebäude in offener, geschlossener oder abweichender Bauweise errichtet werden dürfen, wenn nachbarliche und sonstige öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Baugrenzen sind aus dem B-Plan Nr. 263 übernommen. Während die Baugrenzen gegenüber der Erschließungsstraße auch wie bisher dazu beitragen sollen, eine den Straßenraum mitprägende Vor(garten)zone zu sichern, ergeben sich die der Bundesautobahn zugewandten Baugrenzen

aus den Abstandsregelungen im Bundesfernstraßengesetz. Daher sind Überschreitungen dieser Baugrenzen wie festgesetzt möglich, aber nur dann, wenn die zuständige Straßenbaubehörde dem zustimmt.

- **Garagen und Stellplätze**

Die Festsetzung ist aus der bisherigen Planung übernommen.

- **Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten**

Die Straßenverkehrsflächen werden entsprechend der tatsächlich hergestellten Verkehrsflächen festgesetzt. Die im Süden und Osten des Gebietes festgesetzten Fußwege existieren vor Ort nur als Pflegeweg (Affengraben) oder gar nicht und sind zum Teil stark bewachsen. Nach derzeitigem Planstand sollen die Pflegezugänge weiterhin gesichert, die Flächen aber zukünftig in die öffentliche Grünfläche integriert und als solche festgesetzt werden. Die bisher zulässige Maximalbreite der Grundstückszufahrten soll von 6 m auf 8 m erhöht werden, um auch größeren Fahrzeugen komfortables und sicheres Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Im Gegenzug wird ergänzend festgesetzt, dass pro Betrieb in der Regel nur eine Zufahrt zulässig ist. Nur in betriebsnotwendigen Ausnahmefällen sind weitere Zufahrten wie festgesetzt möglich. Diese Regelung stellt sicher, dass zum einen eine Eingrünung der Grundstücke hin zum Straßenraum möglich bleibt, zum anderen aber auch nicht zu viele Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum verloren gehen.

- **Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sollte sich im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der Trägerbeteiligung zeigen, dass Standorte bzw. Trassen nicht realisiert oder / und stattdessen andere Standorte bzw. Trassen realisiert wurden, wird die Planung auf den tatsächlichen Bestand angepasst.

- **Grünflächen / Geschützter Landschaftsbestandteil Affengraben / Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die Grünflächen verlaufen im Süden und Osten des Plangebiets und bilden im Wesentlichen den Bereich des Affengrabens und seines Begleitgrüns ab. Hinzukommen sollen die bisher als Verkehrsfläche (Fußweg) festgesetzten Flächen. Die zusätzliche Grünfläche dient auch dem Ausgleich ehemals festgesetzter, aber nicht realisierter und auch nicht mehr realisierbarer Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum. Der Affengraben ist geschützter Landschaftsbestandteil und als solcher in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Zugleich dient er als Stauraum bei starken Regenereignissen und insbesondere als Vorfluter für die östlich angrenzende Regenwasseranlage. Er ist daher auch als Fläche für die Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet) festgesetzt.

- **Immissionsschutz**

Wie im schalltechnischen Gutachten empfohlen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die maßgebliche Berechnungsvorschrift. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Plangrafik als Isolinien dargestellt Sie liegen zwischen 70 dB(A) im Süden und 79 dB(A) im Bereich der A 650. Entsprechend ist für Büroräume ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'_{wges} der Außenbauteile von 35 bis 44 dB und für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 40 bis 49 dB erforderlich. Zudem sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern ausreichendes Lüften garantieren. Die Umsetzung der Maßnahme wird im gesamten Plangebiet erforderlich. Im Bereich der A 650 kommt es zur Überschreitung des

Schwellenwertes zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht. Daher werden hier ggf. weitere Maßnahmen wie z.B. geeignete Grundrissorientierung für betriebsbedingtes Wohnen erforderlich.

- **Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft**

Einige im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind nicht gepflanzt worden. Ein „Nachpflanzen“ ist nicht wie ehemals vorgesehen möglich. Sie werden daher nicht mehr als Bäume im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Stattdessen sollen die fehlenden Bäume durch Pflanzungen im Bereich der vergrößerten öffentlichen Grünflächen entlang des Affengrabens ausgeglichen werden. Bereits abgegangene, aber ehemals vorhanden Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu ersetzen. Um eine bessere Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, werden außerdem Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen getroffen, wie es dem heutigen Standard in entsprechenden Gebieten entspricht.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Einfriedungen und der Werbeanlagen an Gebäuden werden aufgegriffen bzw. modifiziert und ergänzt. Die ergänzenden Regelungen orientieren sich an den Regelungen anderer ähnlich gelagerter Gewerbegebiete im Stadtgebiet. Bei den Einfriedungen wurden auch die vorhandene Situation und praxisorientierte Anforderungen an die Einfriedung gewerblicher Grundstücke berücksichtigt. So sind bei transparenter Ausführung auch Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) möglich, die das bisher zulässige Höhenmaß überschreiten.

5.3 Hinweise

Es werden zahlreiche Hinweise auf andere zu beachtende rechtliche Vorschriften und Umstände, die für die Umsetzung von Bauvorhaben von Bedeutung sind bzw. sein können gegeben. Nach Abschluss der Trägerbeteiligung wird die Liste auf die konkrete Planung angepasst und die Hinweise im Einzelnen erläutert.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung, Umweltbelange

Der Bebauungsplans Nr. 263 a ändert einen bestehenden Bebauungsplan, der für ein bereits erschlossenes und nahezu vollständig bebautes Gewerbegebiet gilt. Durch die Änderung, die im Wesentlichen bisher zulässige Nutzungen weiter reguliert, einschränkt oder ausschließt, sind keine Auswirkungen auf das Klima oder andere Umweltbelange zu erwarten, mit denen nicht bereits heute gerechnet werden müsste. Dennoch bietet sich mit Änderung des Bebauungsplans, die Möglichkeit, dass die bisher erwartbaren Auswirkungen, wenn auch nur in geringem Maß weiter begrenzt werden. Zunächst wird alleine schon durch den Zeitpunkt der Planänderung die aktuelle Baunutzungsverordnung wirksam: Das bedeutet, dass auch die Gewerbegrundstücke Am Herrschaftsweiher zukünftig eine Freifläche von mindestens 20 % vorhalten müssen (s. hierzu Maß der baulichen Nutzung). Auch wird die Gelegenheit genutzt, die Regelungen zu Stellplätzen zu ergänzen: Je 4 privater Stellplätze soll nun ein Baum gefordert werden können. Nicht zuletzt sollen mit Änderung der Planung realistische Ersatzstandorte für die zwar zuvor festgesetzten, aber nur zum Teil gepflanzten Bäume im öffentlichen Raum benannt werden. Vorgeschlagen sind Ergänzungspflanzungen entlang des Affengrabens.

6.2 Einzelhandel

Bisher mögliche Einzelhandelsnutzungen werden wie erläutert begrenzt. Es wird damit den Zielvorgaben insbesondere des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gefolgt, das zunächst den Ausschluss zentrenrelevanter Nutzungen in Gewerbegebieten vorgibt. Ziel ist es so zum einen Gewerbeflächen vorzuhalten und zugleich die Stadtteilzentren selbst durch dort vorrangig zu platzierenden Einzelhandel zu stärken. Da das Gewerbegebiet Ruchheim auch kein Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ist, wird auch großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment in Zukunft nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sein. Daraus ergibt sich jedoch keine nachteilige Auswirkung auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt im Allgemeinen und die Versorgung des Stadtteils Ruchheims mit einem entsprechenden Angebot im Besonderen. Denn es besteht in direkter Nachbarschaft zum Stadtteil – am Standort Westlich B9 - ein ausreichendes Angebot an geeigneten Flächen und real existierenden Standorten für großflächigen Einzelhandel und vielseitigem Sortiment.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Plan überplant ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet. Es entstehen Kosten für die nachzupflanzenden Bäume in Höhe von rd 20.000 Euro.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE – ist zu ergänzen