BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) BauGB
Offenlagebeschluss

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gemäß § 75 (2) GemO am	07.09.2023
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	vorgesehen am 18.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	vorgesehen am 18.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 584 „Gewerbegebiet am Kaiserwörthdamm“ erstreckt sich auf ein bereits vollständig bebautes Gebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteils Mundenheim. Der Bereich ist bislang nach §34 BauGB zu beurteilen. Er ist durch gewerbliche Nutzung geprägt, welche aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnnutzungen und des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme nur einen eingeschränkten Störgrad haben darf. Mit der Planung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. So wird auch keine über das bisher zulässige Maß der Grundstücksüberbauung hinausgehende baulichen Nutzung ermöglicht. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist und lediglich Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden sollen, gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 584 wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll verzichtet werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange). Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

2 ALLGEMEINES

Rechtsgrundlagen

Stand: 03.08.2023

Baugesetzbuch
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl I Nr. 202).

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

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. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

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 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 584 „Gewerbegebiet am Kaiserwörthdamm“ liegt im Stadtteil Mundenheim und umfasst insgesamt eine Fläche von rund 18.670 m². Er ist im Lageplan in Anlage 1 dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Verkehrsfläche des Kaiserwörthdamms
- im Osten durch die jeweils östliche Grenze der Flurstücke 484/8 und 484/7 der Gemarkung Mundenheim und deren Verlängerung in südliche Richtung
- im Norden durch die Hoheloogstraße und ihre gedachte Verlängerung in östliche Richung, sowie die nördliche Grenze der Flurstücke 660 und 660/2 in der Gemarkung Mundenheim
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 660/2 in der Gemarkung Mundenheim und deren Verlängerung in südliche Richtung.

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich ist die Fläche des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 584a „Einzelhandel Hoheloogstraße“, welche sich auf die derzeitigen Flurstücke 484/6, 487/3 und 487/5 der Gemarkung Mundenheim erstreckt.

3 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Im betroffenen Bereich gibt es derzeit keinen Bebauungsplan, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Das Gebiet ist durch gewerbliche Nutzung geprägt, grenzt jedoch im Norden unmittelbar an Wohnnutzung an. Finden Umnutzungen im Gebiet statt, sind diese durch das bestehende Planungs- und Bauordnungsrecht nicht ausreichend steuerbar. Es ist nicht auszuschließen, dass es aufgrund dieser unterschiedlichen Nutzungen zu Nutzungskonflikten und Unverträglichkeiten kommt, angesichts derer auf Dauer geordnete städtebauliche Entwicklungen nicht mehr zu gewährleisten sind.
Aus diesen Gründen wurde bereits im Jahr 2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, mit dem Ziel ein eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit dem Störgrad eines Mischgebietes auszuweisen und die zulässigen Nutzungen zu reglementieren. Ziel war es schon damals, dringend benötigte Gewerbegrundstücke für gewerbliche Nutzungen zu sichern und dabei die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen sicherzustellen.
Ausgeschlossen werden sollten insbesondere Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Da in der Zwischenzeit die befürchteten problematischen Umstrukturierungen ausgeblieben sind, und keine zwingende Notwendigkeit für die Fortführung des Verfahrens bestand, wurde es bis dato nicht weiter betrieben. Es fand innerhalb des damaligen Planbereichs die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes (Lidl) statt, für den ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde (Bebauungsplan Nr. 584a „Einzelhandel Hoheloogstraße“). In der unmittelbaren Nachbarschaft entstand ein weiterer Lebensmittelmarkt, für den ebenfalls vorhabenbezogen Baurecht geschaffen wurde (Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“).

Für ein Grundstück im Plangebiet finden derzeit wieder Überlegungen hinsichtlich einer Umstrukturierung seitens des Eigentümers statt. Da die Planungsabsichten und –ziele für das Gebiet weiterhin gerechtfertigt sind, sollten sie auf Basis der aktuellen Rahmenbedingungen erneuert und aktualisiert werden.

Im Zusammenhang mit den Planungen für die beiden Lebensmittelmärkte gab es seitens der Oberen Planungsbehörde (SGD Süd) Vorgaben, keinen weiteren, neuen Einzelhandel mehr in dem Gebiet anzusiedeln und zuzulassen. Es wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der

Stadt Ludwigshafen aufgestellt (2011), welches für das Gebiet entsprechend der übergeordneten regionalplanerischen Ziele und Grundsätze ebenfalls die Sicherung der Flächen für Gewerbe und den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandel vorsieht. Dies muss in der Planung berücksichtigt werden.

Aufgrund dessen sollen Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn die Verkaufsflächen sich dem betreffenden Betrieb unterordnen und die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten. Dabei sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen sein (bspw. Elektroinstallateur und Elektroartikel, Heizungs- / Sanitärinstallateur und Sanitärartikel). Die vorhandenen Betriebe der Lebensmittelnahversorgung sollen als Bestandsstandorte besonderen Schutz genießen. Neuansiedlungen sollen jedoch nicht mehr stattfinden, um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen. Eine inhaltliche Abstimmung auf die derzeit in Bearbeitung befindliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird im weiteren Verfahren vorgenommen.

Grundsätzliches planerisches Ziel ist weiterhin die Ausweisung eines eingeschränkten, nicht wesentlich störenden Gewerbegebietes (entsprechend dem Störgrad eines Mischgebietes). Nutzungen, die Nutzungskonflikte auslösen oder verstärken können oder in Flächenkonkurrenz zu den erwünschten Gewerbenutzungen treten würden, sollen für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen werden. Hierzu gehören neben dem Einzelhandel (s.o.) insbesondere: Vergnügungsstätten und Wettvermittlungsstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, Beherbergungsbetriebe und andere Formen der wohnartigen Unterbringung, Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie die ansonsten im Gewerbegebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bereits vorhandene genehmigte Nutzungen, die danach nicht mehr zulässig wären, besitzen Bestandsschutz (beispielsweise vorhandenes islamisches Kulturzentrum in der Landeckstraße, Tankstelle, Asia-Lebensmittelmarkt). Es wird geprüft, inwieweit ihnen erweiterter Bestandsschutz eingeräumt werden kann und soll, um sie dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Der vorhandene baumbestandene Grünstreifen entlang der Nordseite der Verkehrsfläche des Kaiserwörthdamms besitzt wichtige positive klimatische und optische Wirkung und soll vollständig erhalten bleiben.

Umweltverträglichkeit
Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes, bereits erschlossenes und bebautes Gebiet bezieht. Es werden über das bestehende Baurecht nach §34 BauGB hinaus keine neuen Bau- oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnet 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.

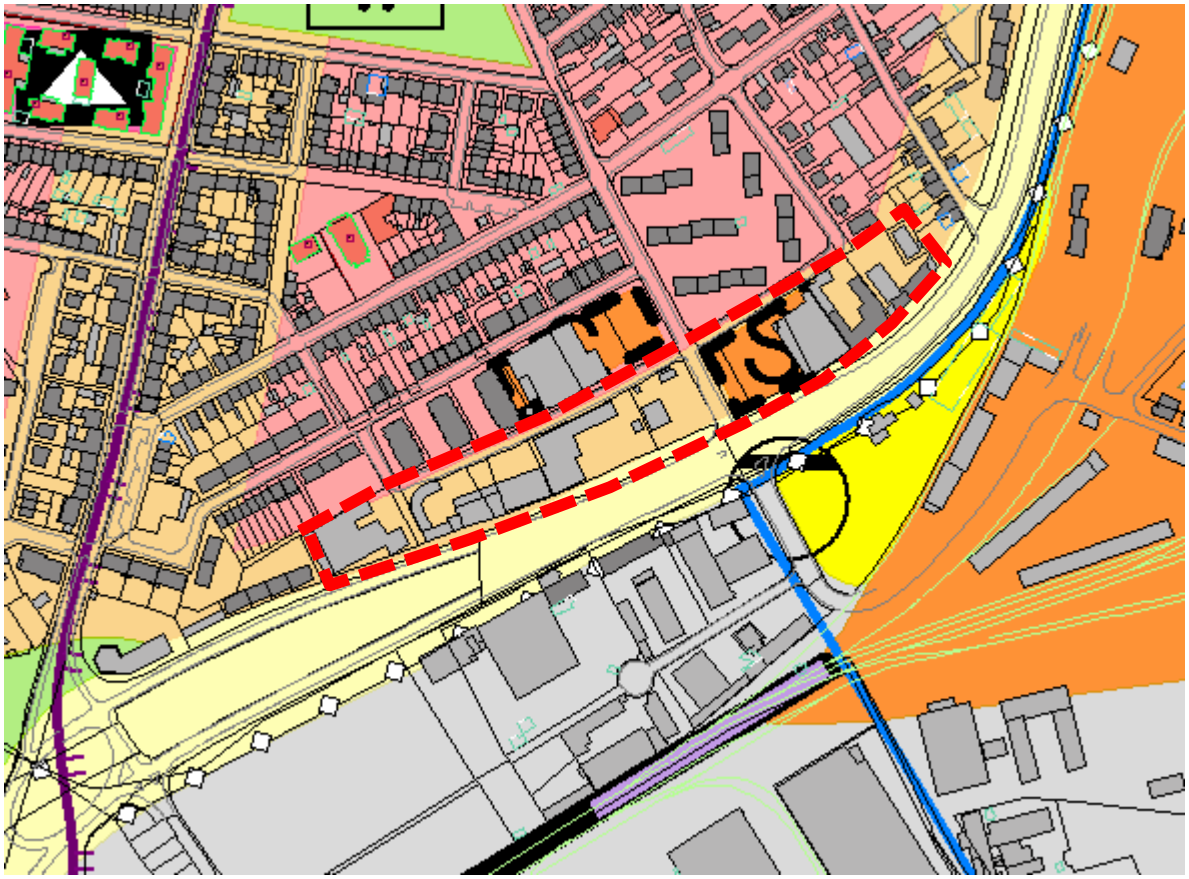
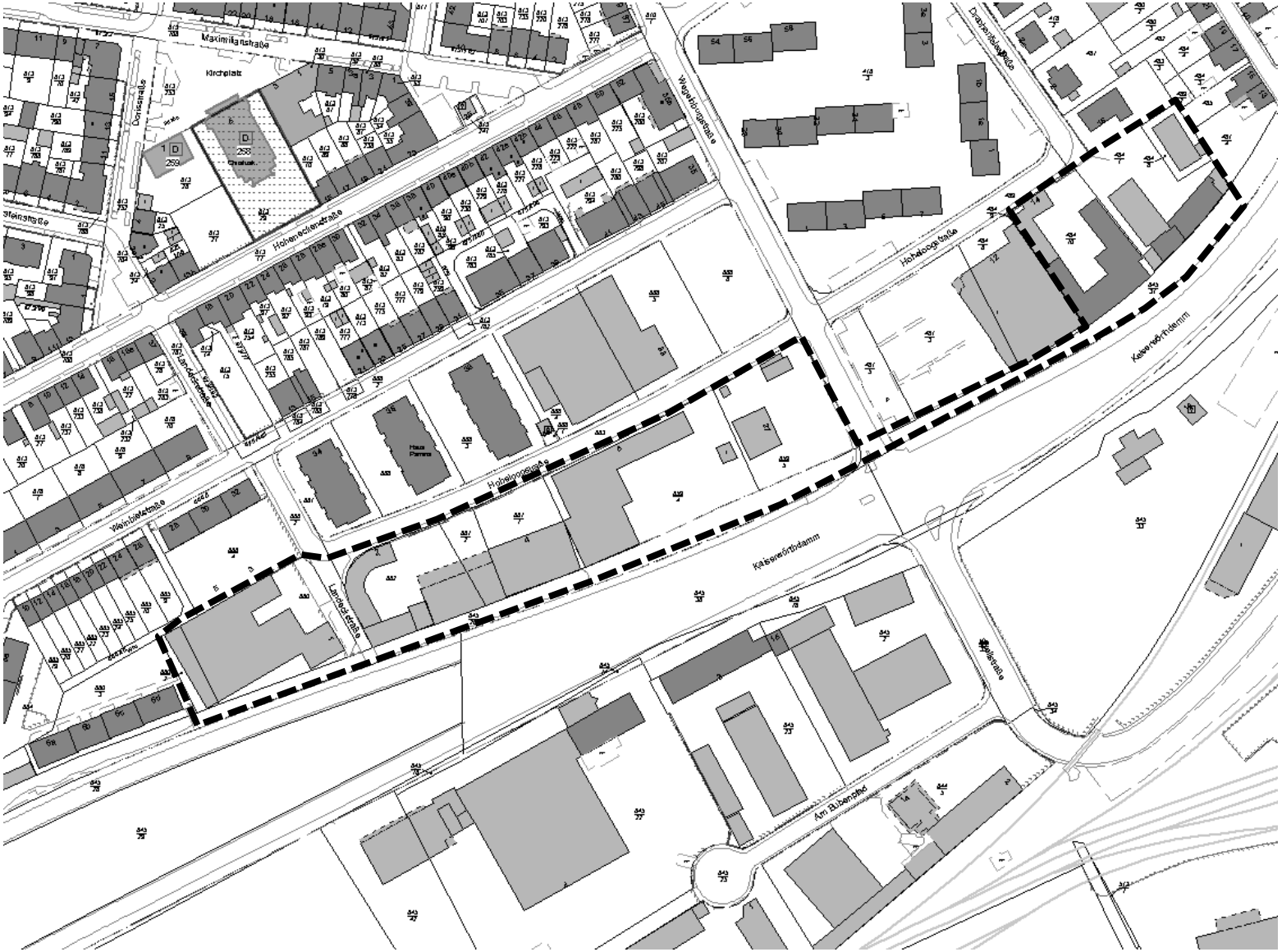
4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Necker von 2014 ist für den von der Planung betroffenen Bereich des Stadtteils Rheingönheim Siedlungsfläche Gewerbe – Bestand dargestellt. Der Regionalplan formuliert für die gewerblichen Siedlungsbereiche als Hauptziel, den Bestand vorhandener Betriebe zu sichern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 584 „Gewerbegebiet am Kaiserwörthdamm“ sind damit an die Ziele der Regional-und Landesplanung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ´99 ist für den Bereich des Plangebietes wegen der benachbarten Wohnbebauung gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung zieht sich in einem längeren streifenfömigen Bereich entlang der Nordseite der Verkehrsachse des Kaiserwörthdamms und dient dem Ziel einer verträglichen Anordnung der Nutzungen im Übergangsbereich zwischen den Wohngebieten im Norden, dem Kaiserwörthdamm und den Gewerbe- und Industrieflächen südlich davon. Der tatsächlich vorhandene Bestand an Nutzungen im Planbereich ist jedoch gewerblich geprägt. Der Standort dort ist für Wohnnutzung aufgrund der Immissionsvorbelastung und Nähe der Industriegebiete ungeeignet. Mit der vorgesehenen Ausweisung als nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet zielt der Bebauungsplan ebenfalls auf eine verträgliche Ordnung der Nutzungen im Sinne der Grundzüge der Flächennutzungsplanung ab. Die vorgesehenen zulässigen Nutzungen entsprechen dem Katalog der zulässigen gewerblichen Nutzungen in einem Mischgebiet. Der Bebauungsplan stellt somit eine Konkretisierung der Planungsziele des Flächennutzungsplanes in dem entsprechenden Teilbereich dar und steht im Einklang mit der durch den FNP angestrebten städtebaulichen Ordnung. Der aufzustellende Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 584 – ohne Maßstab