

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 556 für den verbleibenden Teilbebauungsplanbereich Nr. 556 e "Nördlich Frankenthaler Straße"

KSD 20080056/1

---

### **ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.02.2008:

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 556 „Gewerbegebiet Industriestraße“ vom 11.10.2004 wird für den Teilbereich Nr. 556e „Nördlich Frankenthaler Straße“ aufgehoben. Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Teilbereich Nr. 556e „Nördlich Frankenthaler Straße“ tritt damit außer Kraft.

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses ist folgender Planskizze zu entnehmen.



Er ist begrenzt durch:

Im Norden: südliche Begrenzungslinie der Bahnanlagen

Im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Pettenkoferstraße

Im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Frankenthaler- / Mannheimer Straße

Im Westen: östliche Grenze des Flurstücks 3339/37 der Gemarkung Friesenheim

## 2. Begründung

Der Stadtrat hat am 11.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 556 (Gewerbegebiet Industriestraße) beschlossen, um die gewerbliche Entwicklung des Gebietes insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen zu steuern. Es wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses erlassen. Da sich der Aufstellungsbeschluss auf ein sehr großes Gebiet mit Bereichen unterschiedlicher Nutzungs- und Bebauungsstruktur erstreckt, wurde das weitere Verfahren für einzelne Teilbebauungspläne getrennt weiter geführt. (Siehe angehängter Übersichtsplan). Zwischenzeitlich wurden für den Bereich der Industriestraße die Teilbebauungspläne Nr. 556b und c sowie für den Bereich nördlich der Mannheimer Straße der Teilbebauungsplan Nr. 556d rechtskräftig.

Für das verbleibende Gebiet nördlich der Frankenthaler Straße (Geltungsbereich Nr. 556e) konnte jedoch die Planung wegen der dortigen Lärmproblematik nicht abgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist von einer gemischten Nutzungsstruktur mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt und von starken Lärmeinwirkungen von der angrenzenden Bahnlinie und Hauptverkehrsstraße betroffen. Um die vorhandene Gemengelagesituation und die Aspekte des Lärmschutzes planerisch sachgerecht und rechtssicher bewältigen zu können, wurden Erhebungen und gutachterliche Untersuchungen zur Immissionssituation durchgeführt. Die ermittelten Schallpegel überschreiten sowohl tagsüber als auch nachts die Richtwerte für Mischnutzung erheblich.

Bei der Planung und Konzeption der Festsetzungen zu berücksichtigen sind die aktuellen Planungen der Bahn im Hinblick auf Maßnahmen zur Lärmsanierung entlang der das Plangebiet tangierenden Bahnstrecke in Richtung Frankenthal. Da in das Schallschutzkonzept des Bebauungsplanes und den daraus resultierenden Festsetzungen die konkreten Schallschutzmaßnahmen der Bahn Eingang finden müssen, kann die Planung erst weiter bearbeitet werden, wenn die Planungen der Bahn vollständig abgeschlossen sind und Gewissheit über den Zeitpunkt des Baus und die Wirkung insbesondere der aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Gebiet besteht. Da dies bislang nicht der Fall war, konnte der Teilbebauungsplan Nr. 556e bislang vor Ablauf der Veränderungs-

sperre nicht zum Abschluss gebracht werden, weshalb die Veränderungssperre für den Teilbereich Nr. 556e zweimalig verlängert wurde.

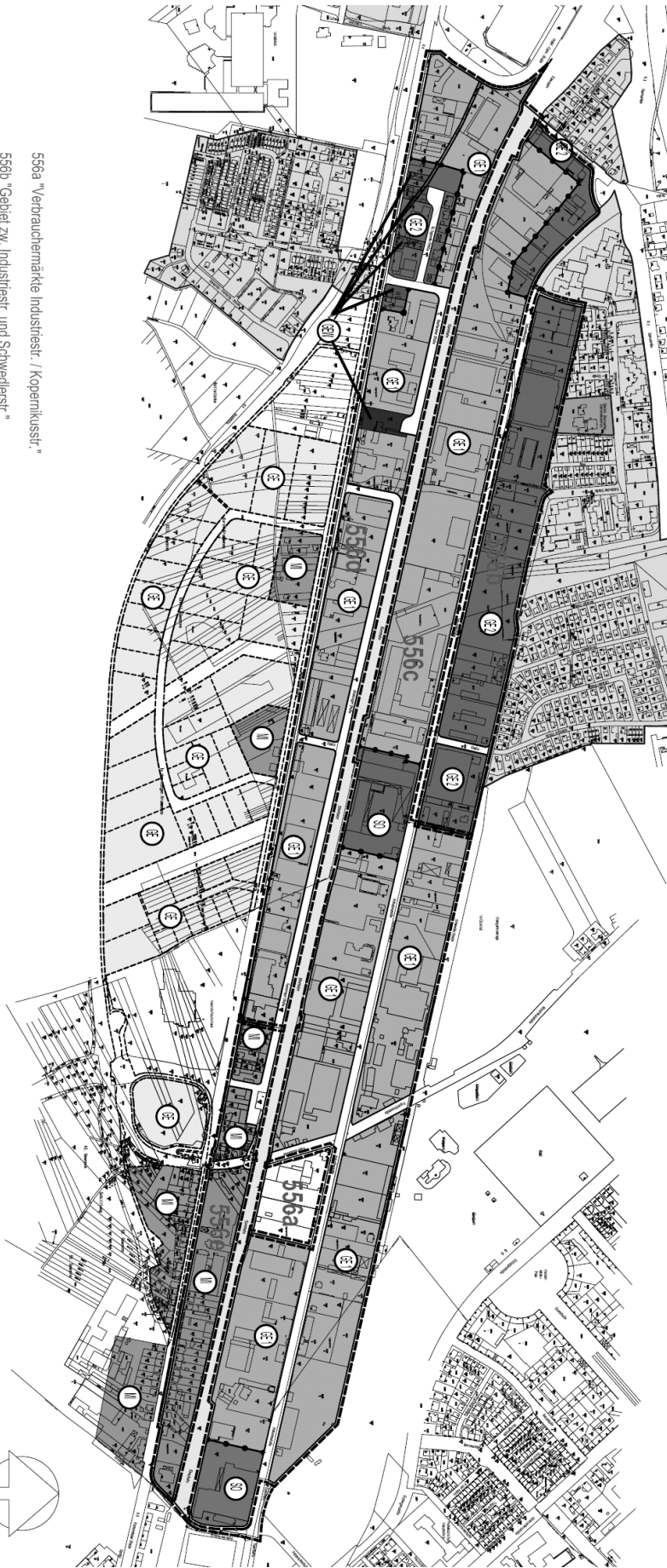
Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre läuft am 29.06.2008 aus. Eine weitere Verlängerung ist ohne das Auslösen von Schadenersatzansprüchen nicht möglich.

Mittlerweile sind die Planungen der Bahn über die durchzuführenden Maßnahmen der Lärmsanierung im Bereich des Plangebietes zwar weitgehend abgeschlossen. Diese sehen entlang eines Teilbereichs des Plangebietes die Errichtung einer Lärmschutzwand vor, während die vorhandenen Wohnnutzungen im westlichen Teil des Plangebietes ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen erhalten sollen. Es ist jedoch bereits jetzt absehbar, dass die Maßnahmen auch vor Ablauf der letztmalig verlängerten Veränderungssperre nicht umgesetzt werden können.

Gleichzeitig zeichnet sich ab, dass angesichts der hohen Lärmbelastung, die nur in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes durch eine Lärmschutzwand aktiv gemindert werden soll, ein rechtsicherer Umgang mit der Lärmproblematik im Gebiet nicht möglich ist, ohne die Grundstückseigentümer unverhältnismäßig durch Nutzungseinschränkungen zu belasten.

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 554e unterscheidet sich vom übrigen Gebiet des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses Nr. 556 „Gewerbegebiet Industriestraße“ durch eine sehr viel kleinteiligere Grundstücksstruktur, die von Mischnutzung mit einem zum Teil hohen Wohnanteil und nicht von überwiegend gewerblicher Nutzung – wie die anderen Gebiete – geprägt ist. Schon aufgrund der Grundstückszuschnitte ist dieser Standort weitaus weniger geeignet und attraktiv für Einzelhandelsansiedlungen. Umstrukturierungstendenzen mit einem enormen Ansiedlungsdruck verschiedener Einzelhandelsbranchen, wie sie in der Industriestraße zu beobachten sind, sind hier kaum möglich und nicht zu erwarten. Es besteht daher aktuell kein Bedarf der bauleitplanerischen Steuerung im Sinne der Ziele des Aufstellungsbeschlusses.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses sind die Voraussetzungen für die Veränderungssperre nicht mehr gegeben. Sie ist deshalb außer Kraft zu setzen.



- 556a "Verbrauchermärkte Industriestr. / Kopernikusstr."
- 556b "Gebiet zw. Industriestr. und Schwedlerstr."
- 556c "Industriestr."
- 556d "nördl. Mannheim Str."
- 556e "nördl. Frankenthaler Str."

<b>STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN</b> <small>Bezirkamt für Stadtplanung</small>	
<b>Projektname</b>	Behauungsplan Nr. 556 "Gewerbegebiet Industriestraße"
<b>Plan Nr.</b>	1.5000
<b>Datum</b>	November 2015
<b>Genehmigung</b>	Stand: Finalisierte Bebauungsplanung
<b>Planungsleiter</b>	Stadtrat
<b>Planungsstellen</b>	Zocher

Übersicht über die Teilbebauungsplangebiete des Aufstellungsbeschlusses Nr. 556 „Gewerbegebiet Industriestraße“