

**Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Straße" - Offenlagebeschluss**

KSD 20135826

---

**ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ wird gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ wird im Vereinfachten Verfahren fortgeführt. Von einer Umweltprüfung wird gem. §13, Abs. III abgesehen.



## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

## INHALT

<b>1. VERFAHREN .....</b>	<b>5</b>
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte .....	5
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	5
<b>2. ALLGEMEINES.....</b>	<b>8</b>
2.1. Rechtsgrundlagen Stand: 04.11.2013 .....	8
2.3. Geltungsbereich .....	9
2.4. Quellenverzeichnis .....	9
<b>3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE .....</b>	<b>10</b>
3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB .....	10
3.2. Planungsziele und –grundsätze.....	11
<b>4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG.....</b>	<b>14</b>
4.1. Regionalplanung, Flächennutzungsplanung.....	14
4.2. Informelle Planungen .....	14
<b>5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....</b>	<b>15</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2. Kennzeichnungen .....	17
5.3. Hinweise .....	17
<b>6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....</b>	<b>19</b>
6.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4, Abs. II BauGB (wird nach Durchführung ergänzt).....	19
6.2. Offenlage (wird nach Durchführung ergänzt) .....	19
6.3. Zusammenfassung der Abwägung (ist nach Durchführung von 6.1 und 6.2 zu ergänzen) .....	19
<b>7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>19</b>
7.1. Bodenordnung (es wird keine Bodenordnung durchgeführt).....	19
<b>8. ANLAGEN .....</b>	<b>21</b>
8.1. Übersicht Quartierszentrum West .....	21
8.2. Sortimentsliste (aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 .....	22
8.3. Zonen im Geltungsbereich .....	23
8.4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	24
zum Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ .....	24

# 1. VERFAHREN

## 1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	9. 11.2010
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	6.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 90/2010 am	10.12.2010
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am 21.2.2011; Rechtskraft durch Veröffentlichung im Amtsblatt 15/2011 am	2.3.2011
Beschluss der 1.Verlängerung der Veränderungssperre am 10.12.2012; Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 84/2012 am 19.12.2012; Rechtskraft der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am	2.3.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	7.2.2011 bis 18.2.2011
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	17.2.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	26.1.2011
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

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 6.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ beschlossen.

Auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurde der Öffentlichkeit gemäß §3, Abs. I BauGB vom 7.2.2011 bis einschließlich 18.2.2011 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2011 gemäß §4, Abs. I BauGB beteiligt.

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- der Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung, insbesondere des hohen Anteils an allgemeinem Wohnen

- Unterstützung der Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets West [9, S. 92] im Hinblick auf Erhöhung der Wohnqualität, Sicherung der wohnungsnahen Versorgung und Stärkung des Stadtteilzentrums und damit einhergehend die
- Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011

Zur Umsetzung der Ziele war zunächst vorgesehen, Baugebiete entsprechend der BauNVO festzusetzen, und diese gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO zu gliedern. Im Laufe des Verfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass gerade aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen im B-Plan-Gebiet (Gemengelage, Verkehrslärm) eine Gebietsartfestsetzung nicht möglich, bzw. städtebaulich nicht schlüssig zu begründen ist. Mit der BauGB-Novelle 2013 hat der Gesetzgeber nun eine Möglichkeit geschaffen, auch ohne Festsetzungen einer Gebietsart nach BauNVO, bestimmte Arten von Nutzungen zuzulassen, einzuschränken oder aber auch auszuschließen.

### **BauGB-Novelle 2013**

Mit §9, Abs. IIa BauGB gab es bisher bereits die Möglichkeit, ohne Festsetzung einer Gebietsart, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34 BauGB) zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, bestimmte Arten der nach §34, Abs. I und II zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen, auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen.

Grundlage solcher Regelungen, die im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen betreffen, sind Entwicklungskonzepte/-ziele der planenden Gemeinde. Die Stadt Ludwigshafen verfügt mit ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 über die erforderliche Planungsgrundlage um Einzelhandelsfestsetzungen nach §9, Abs. IIa BauGB abzuleiten.

Mit Inkrafttreten des Artikels 1, Nr. 8 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts am 20. September 2013 wurde das BauGB um §9, Abs. IIb ergänzt. Damit ist nun zusätzlich die Möglichkeit geschaffen worden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34 BauGB) Bebauungspläne aufzustellen, die Vergnügungsstätten regulieren bzw. ausschließen ohne dass eine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt werden muss.

Voraussetzung ist, dass durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen oder Kindertagesstätten verhindert, oder aber eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des von den Regelungen betroffenen Gebiets, insbesondere durch eine nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten vermieden werden soll.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans 633 „Frankenthaler Straße“ selbst, aber auch in dessen unmittelbarer Nachbarschaft neben der schutzbedürftigen allgemeinen Wohnnutzung auch andere sensible Nutzungen vorhandenen sind, deren Funktion durch Vergnügungsstätten, beeinträchtigt werden können (kirchliche Bildungseinrichtung Heinrich-Pesch-Haus, Hauptfriedhof der Stadt Ludwigshafen, handwerkliches Bildungszentrum) liegt die Voraussetzung für Festsetzungen nach §9, Abs. IIb BauGB ebenfalls vor.

**Verfahren nach §13, Abs. I BauGB in Verbindung mit §9, Abs. II a und b BauGB**

Der Bebauungsplan 633 „Frankenthaler Straße“ trifft lediglich Festsetzungen nach §9, Abs. II a und b BauGB. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben nach §13, Abs. I, Nr.1 BauGB begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1, Abs. VI Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ wird daher im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB weitergeführt. Auf eine Umweltprüfung wird gemäß §13, Abs. III BauGB verzichtet.

**Veränderungssperre**

Die für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ am 21.02.2011 beschlossene und mit Beschluss vom 10.12.2012 erstmals verlängerte Veränderungssperre ist voraussichtlich noch bis 2.03.2014 in Kraft. Da die oben erläuterte Gesetzesnovelle erst am 20. September 2013 in Kraft getreten ist, kann es sein, dass die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich wird:

Obwohl die Rechtskraft des Bebauungsplans nach wie vor, vor Ablauf der bisher geltenden 1.Verlängerung angestrebt wird, und auch noch die theoretische Möglichkeit besteht, dass dies gelingt, kann es durch bisher noch nicht bekannte Anregungen, die im Rahmen der Offenlage oder Trägerbeteiligung eingehen, zu erhöhtem Bearbeitungsaufwand und damit zeitlichen Verzögerung kommen, die die Einhaltung der Frist für die 1.Verlängerung der Veränderungssperre gefährden. Zum Schutz der Planungsziele kann es daher notwendig werden, die Veränderungssperre letztmalig um maximal ein weiteres Jahr zu verlängern. Die Veränderungssperre wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft treten. Ausnahmen von der Veränderungssperre sind satzungsgemäß möglich, wenn sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen. Falls der Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ nicht vorab rechtskräftig ist, ist das Inkrafttreten der Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den 02.03.2014 vorgesehen.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1. Rechtsgrundlagen Stand: 04.11.2013**

#### 2.2.

##### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

##### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

##### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

##### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

##### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

##### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013  
(BGBl. I S. 2749)

##### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

##### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 301)

##### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 109 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.10.2013  
(GVBl. S. 349)

##### **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
§§ 8,9 und 32 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
22.06.2012 (GVBl. S. 163)

##### **Landesbauordnung (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom  
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

##### **Landeswassergesetz (LWG)**

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011  
(GVBl. S. 402)

##### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
28.09.2010 (GVBl. S. 280)  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom  
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

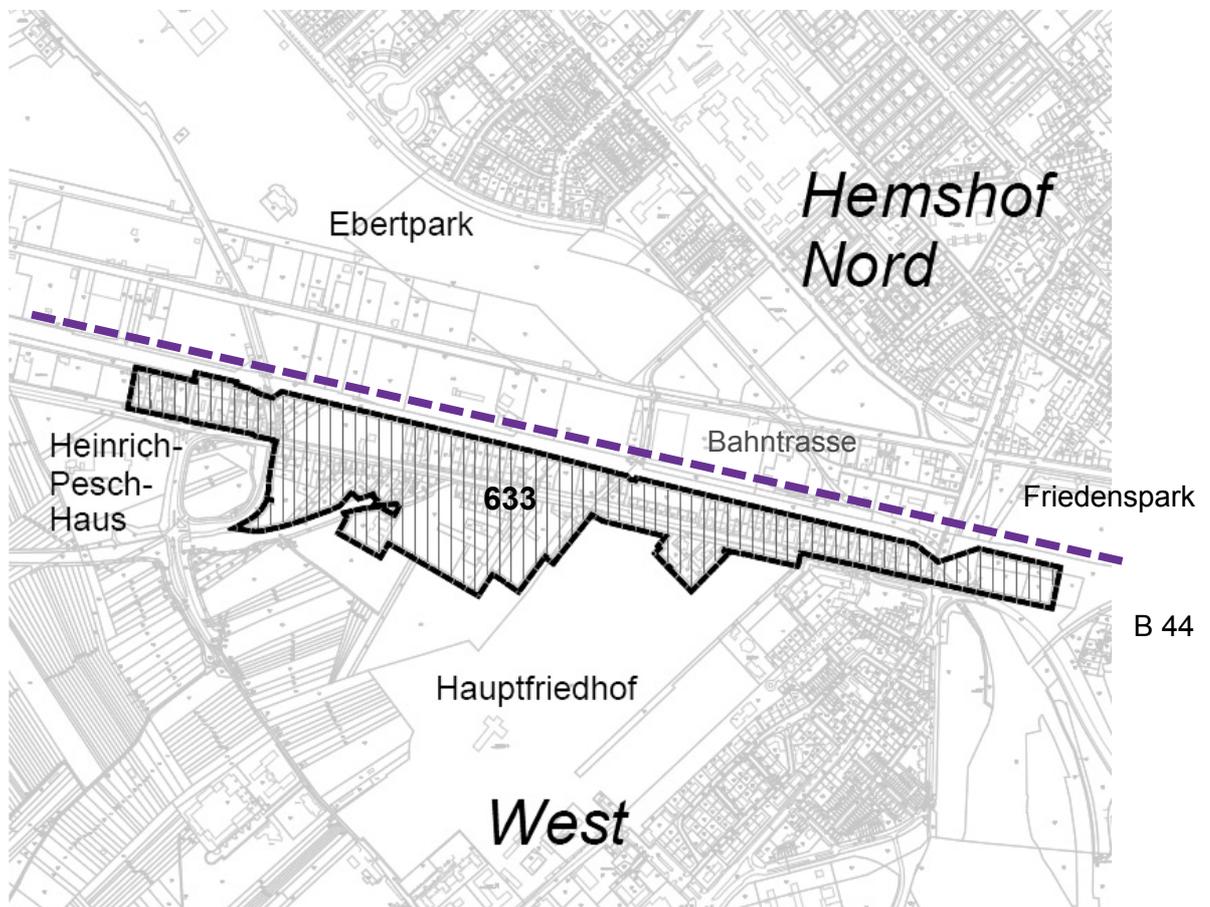
##### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)  
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung  
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)  
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

### 2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 633 „Frankenthaler Straße“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- Im Norden: durch die Bahntrasse Hauptbahnhof Ludwigshafen - Bahnhof Ludwigshafen-Oggersheim und den Friedenspark
- Im Westen: durch das Gewerbegebiet Mannheimer Straße (B-Plan Nr. 556d)
- Im Süden: durch das Gelände des Heinrich-Pesch-Hauses, die gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße Teilbereich I + II“ (BPlan Nr. 586a), den Hauptfriedhof, das Wohngebiet Frankenthaler / Valentin-Bauer-Straße (BPlan Nr. 240) und im weiteren Verlauf das Gelände des Güterbahnhofs
- im Osten durch den Friedenspark bzw. die Bundesstraße 44



### 2.4. Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, Mannheim 2004
- [3] Entwurf einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand März 2012
- [4] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, 1. Teilfortschreibung, Plankapitel 4.2.2, Dienstleistungen, Handel, Mannheim 2006
- [5] Städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011
- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 633 „Frankenthaler Straße“

[7] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz 2008

[8] Landesglücksspielgesetz LGlüG vom 22. Juni 2012

[9] Sanierungsgebiet Ludwigshafen-West; Fortschreibung Sanierungskonzept; Juli 2010

### **3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE**

#### **3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet.

Der Teil des Geltungsbereichs, der nördlich der Frankenthaler Straße und zwischen Rohrlach- und Pettenkoferstraße liegt, gehört zum Sanierungsgebiet West. Für diesen Bereich wurden die Sanierungsziele im Juli 2010 fortgeschrieben. Unter anderem soll durch eine verträgliche Nutzungsmischung die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung gesichert und das Stadtteilzentrum gestärkt werden. [9, S. 92]. Dieses Ziel wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 aufgegriffen. Das darin dargestellte Quartierszentrum soll durch Verbesserung des Sortiments zum Stadtteilzentrum ausgebaut werden. [5, S. 69, Anlage 8.1]

Im Südwesten des Geltungsbereichs liegt die regional bedeutsame kirchliche Bildungseinrichtung, Heinrich-Pesch-Haus, südlich des Plangebiets der Hauptfriedhof der Stadt Ludwigshafen.

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist geprägt von einer Nutzungsmischung aus einem mittelständigen Maschinenbaubetrieb, kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit teilweise angeschlossenem Wohnen, Handelsbetrieben (Kfz-Branche), einem Ausbildungszentrum für Metall- und Holzbau sowie einem hohen Anteil an allgemeiner Wohnnutzung.

Die Frankenthaler Straße, durchläuft den Geltungsbereich in West-Ost-Richtung und dient als zentrale Erschließungsstraße. Sie ist auch aufgrund der hier verlaufenden Bahnlinien (Straßenbahnlinie 4 und Rhein-Hardt-Bahn) mit dem Haltepunkt „Rohrlachstraße“ gut frequentiert und verfügt über eine hohe Attraktivität und Standortgunst für gewerbliche Nutzungen aller Art. Diese Standortgunst wollen sich auch Nutzungen wie Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung zu Nutze machen, was die vereinzelt bereits bestehenden Vergnügungsstätten auf der Nordseite der Frankenthaler Straße (Abschnitt zwischen Volkerstraße und Rohrlachstraße) zeigen.

Um die vorhandenen Nutzungsmischung, insbesondere den hohen Anteil allgemeinen Wohnens im Geltungsbereich zu sichern und das nahegelegene Quartierszentrum zu stützen und weiterzuentwickeln sollen Vergnügungsstätten jeglicher Ausprägung ausgeschlossen werden und Einzelhandelsnutzungen zukünftig differenziert geregelt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient vornehmlich dem Schutz der Wohnnutzung, aber auch der Funktionsfähigkeit anderer schutzwürdiger Nutzungen im Geltungsbereich (z.B. Ausbildungszentrum) und in dessen direkter Nachbarschaft (z.B. Heinrich-Pesch-Haus [~100m vom Geltungsbereich entfernt], Hauptfriedhof). Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten wäre neben den unerwünschten, zu erwartenden Beeinträchtigungen (>3.2), auch im Hinblick auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums nicht förderlich, da Gewerberäume nicht für Angebote der Nahversorgung oder der Zentrenattraktivierung vorgehalten werden könnten.

Die Regulierung von Einzelhandelsnutzungen dient in erster Linie der Sicherung und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs „Quartierszentrum West“. Hier sollen auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung

der Gemeinden, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen konzentriert werden. Dies soll durch deren Einschränkung außerhalb des Zentrums befördert werden.

Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, und eingehende Baugesuche nach §34 BauGB zu beurteilen sind, sind heute zumindest in Teilbereichen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe bestimmter Ausprägung gegebenenfalls zulässig. Gerade bezogen auf Vergnügungsstätten reichen bestehende Steuerungsmöglichkeiten wie sie z.B. das Landesglücksspielgesetz Rheinland-Pfalz teilweise eröffnet (*hier heißt es z.B. in §11, Abs. 1, Satz 4 zu Spielhallen – einer bestimmten Art von Vergnügungsstätte: „Eine glücksspielrechtliche Erlaubnis... darf nur erteilt werden...wenn...die Spielhalle einen Mindestabstand von 500m Luftlinie zu einer ...oder zu einer Einrichtung, die überwiegend von Minderjährigen besucht wird, nicht unterschreitet...“[8]*), alleine nicht aus. Dieses Gesetz ist nur auf bestimmte Arten von Vergnügungsstätten (Glücksspiel) anwendbar, und nicht geeignet, Vergnügungsstätten aller Art zu regulieren.

Es ist daher erforderlich den Bebauungsplan 633 „Frankenthaler Straße“ aufzustellen, um im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung bestimmte, bisher zulässige Nutzungen ausschließen zu können. Aufgestellt wird ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des §30, Abs. III BauGB, in dem lediglich bestimmte Arten der nach §34, Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen ausgeschlossen bzw. reguliert werden.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eingehender Vorhaben wie bisher nach §34 BauGB. Da dabei stets auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, ist auch für die Zukunft das Entstehen nicht überwindbarer Nutzungskonflikte zwischen allgemeiner Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nicht zu befürchten.

### 3.2. Planungsziele und –grundsätze

#### Städtebauliche Konzeption

*Ziel ist der Erhalt der Nutzungsmischung, der Schutz bestehender allgemeiner Wohnnutzung und die Entwicklung des Quartierszentrums West durch*

##### ▪ **Regulierung von Einzelhandelsnutzungen**

Die Regelungen zum Einzelhandel erfolgen gemäß §9, Abs. IIa BauGB zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Quartierszentrum West“, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 dargestellt ist (->Anlage 8.1). Einzelhandelsnutzungen bestimmter Ausprägung, deren Ansiedlung im Plangebiet den Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 widersprechen würde, sollen ausgeschlossen werden bzw. nur eingeschränkt zulässig sein.

Es sind nur folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

In Teilbereich A (Quartierszentrum entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept):

- Läden bis zu 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Läden der Nahversorgung im Einzelfall auch bei über 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;

In Teilbereich B (zwischen Quartierszentrum und Pettenkofferstraße):

## **Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“**

---

- Läden bis zu 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn diese im Wesentlichen Gebietsversorgungsfunktion für den täglichen Bedarf übernehmen (nahversorgungsrelevante Sortimente; Anlage 8.2)

In Teilbereich C (westlich der Pettenkoflerstraße und östlich der Rohralchstraße):

- Kleine Läden unter 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn diese im Wesentlichen Gebietsversorgungsfunktion für den täglichen Bedarf übernehmen (nahversorgungsrelevante Sortimente; Anlage 8.2)
- Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Anlage 8.2) bis zu einer Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup>,
  - wenn die Nutzungen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben stehen und der Anteil der Einzelhandelsflächen den Betriebsflächen für die Produktion untergeordnet ist.
- In Teilbereich C kann der Kraftfahrzeug-Einzelhandel im Rahmen einer Einzelfallprüfung auch bei Großflächigkeit zugelassen werden. Voraussetzung für die mögliche Zulässigkeit ist jedoch, dass bei der baurechtlichen Prüfung festgestellt wird, dass dem geplanten Vorhaben weder §15 BauNVO noch § 11, Abs. III, Nr. 2 BauNVO entgegenstehen. Die mögliche Zulässigkeit begründet sich damit, dass sich die Großflächigkeit im Kfz-Einzelhandel oft nur durch die branchentypische Repräsentation der Ware auf notwendigen Ausstellungsflächen ergibt, ohne dass dadurch städtebauliche oder raumordnerische Probleme entstehen, die bei anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel zu erwarten sind. Diese Einschätzung wird auch durch Regional- und Landesplanung gestützt. Für sie ist der Kfz-Handel im Vergleich zu anderen Einzelhandelsortimenten selbst bei Großflächigkeit von raumordnerisch untergeordneter Bedeutung und auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen oder Ergänzungsstandorten zulässig.

### ▪ **Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten können sich nachteilig auf schutzbedürftige Nutzungen wie das Wohnen, aber auch andere bauliche Nutzungen wie eine Ausbildungsstätte oder einen Friedhof, der insbesondere auch von Trauernden besucht wird, auswirken. Die Beeinträchtigungen sind vielfältiger Art:

Verkehr/Lärm - Die hohe Publikumsfrequenz solcher Nutzungen, das damit verbundene vermehrte Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Betriebszeiten, die von gewöhnlichen Betriebszeiten stark abweichen, lassen befürchten, dass ein ungestörter Feierabend und eine auskömmliche Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann.

Verdrängung – Vergnügungsstätten bringen die Gefahr des so genannten Trading-Down-Effektes mit sich. Gerade bei einer Häufung und räumlichen Konzentration solcher Betriebe, die bei derzeit geltendem Planungsrecht nicht ausgeschlossen werden kann, besteht die Gefahr, dass die gemischte Nutzungsstruktur mit der Zeit durch die Verdrängung gewünschter Nutzungen (Wohnen, zulässiger Einzelhandel, aber auch Dienstleistungen) durch Vergnügungsstätten verschwindet. Das Ziel eines gestärkten Quartierszentrums wäre gefährdet.

Schwächung der Funktionsfähigkeit bestimmter Nutzungen – Im und am Rande des Plangebiets befinden sich Nutzungen, die aufgrund ihrer Funktion einer besonderen Rücksichtnahme oder eines besonderen Schutzes bedürfen. Zum einen ist dies der Hauptfriedhof Ludwigshafen. Trauernde, die diese Einrichtung besuchen, können erwarten, dass die Funktion der Trauerstätte nicht durch Vergnügungsstätten, und damit verbundene Auswirkungen (Lärm, aggressive Werbung, Partyatmosphäre vor

den eigentlichen Einrichtungen) in unmittelbarer Nachbarschaft geschwächt wird. Zum anderen verläuft nicht nur der offiziell empfohlene Grundschulweg entlang der Frankenthaler Straße, auch der Haltepunkt Rohrlachstraße der Straßenbahnlinie 4 und der RHB, der von vielen Minderjährigen frequentiert wird, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Beide Funktionen Friedhof und Schulweg verlangen nach einem geordneten Umfeld.

Ziel ist es diese negativen Auswirkungen durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten auf Basis des §9, Abs. IIb zu verhindern. Der hohe Anteil an Wohnnutzung im Geltungsbereich soll so ebenso dauerhaft gesichert werden wie die im Geltungsbereich liegenden stattfindenden anderen mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen (z.B. Ausbildungszentrum, Handwerk, mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe). Die Regelung soll sich auch auf die regional bedeutsame, kirchliche Bildungseinrichtung „Heinrich-Pesch-Haus“, die ca. 100m südwestlich des Plangebiets verortet ist, und die Funktionsfähigkeit des Hauptfriedhofs südlich des Plangebiets positiv auswirken.

### **Umweltverträglichkeit / Bodenschutz**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes, bereits bebautes Gebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen, baulichen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht bereits heute, auch ohne Bebauungsplan, nach §34 BauGB zulässig wären. Das Bebauungsplanverfahren wird 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. Regionalplanung, Flächennutzungsplanung**

Im Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan [1] gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Dies entspricht der real vorhandenen gemischten Baustruktur im Geltungsbereich. Da der Bebauungsplan keine Gebietsart festsetzt, nur bestimmte derzeit nach §34 BauGB zulässige Nutzungen ausschließt, und somit weiterhin je nach konkretem Standort eines Vorhabens gewerbliche Nutzungen und selbstständiges Wohnen, zulässig sein werden, ist er als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Da der Flächennutzungsplan mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt, gilt auch der Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ als auf die Ziele der Regional- und Landesplanung abgestimmt.

### **4.2. Informelle Planungen**

#### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 [5]**

Das Konzept stellt für den Stadtteil West ein Quartierszentrum dar (Anlage 8.1). Es verläuft entlang von Frankenthaler Straße und Valentin-Bauer-Straße. In der Frankenthaler Straße endet der Bereich in Höhe der Einmündung Volkerstraße, in der Valentin-Bauer-Straße wird das Quartierszentrum durch die Sieglindenstraße begrenzt. Teile des Geltungsbereichs 633 liegen innerhalb dieser Zone.

Planungsziel ist es, das bestehende Quartierszentrum durch gezielte, konzentrierte Neuansiedlungen zum Stadtteilzentrum auszubauen. Um eine solche Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen, werden bestimmte Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Quartierszentrums ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zugelassen.

### **Sanierungsgebiet Ludwigshafen-West; Fortschreibung Sanierungskonzept; Juli 2010**

Der Teil des Geltungsbereichs, der nördlich der Frankenthaler Straße und zwischen Rohrlach- und Pettenkoferstraße liegt, gehört zum Sanierungsgebiet West. Für eine Teilfläche dieses Bereichs (Frankenthaler Straße 124 bis Kreuzung Rohrlachstraße) wurden die Sanierungsziele im Juli 2010 fortgeschrieben. Durch eine verträgliche Nutzungsmischung soll die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung gesichert und das Stadtteilzentrum durch Verbesserung des angebotenen Sortiments gestärkt werden.

In Abstimmung auf das Zentrenkonzept und die fortgeschriebenen Sanierungsziele soll das B-Plan-Gebiet in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in 3 Zonen/Teilbereiche gegliedert werden. (->3.2 und 5.1)

## **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Ziel des Bebauungsplans ist zum einen die Stabilisierung der vorhandenen selbstständigen Wohnnutzung im von gemischter Nutzung geprägten Geltungsbereich 633 und zum anderen – im östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets - die Stärkung und die Entwicklung des Quartierszentrums West hin zu einem funktionsfähigen Stadtteilzentrum. Um beide Ziele zu befördern ist die Festsetzung von Gebietsarten gemäß Baunutzungsverordnung nicht erforderlich. Es werden lediglich bestimmte Nutzungen, die den formulierten Zielen entgegenstehen, gemäß §9, Abs. IIa und IIb BauGB ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zulässig sein.

#### *Regulierung von Einzelhandel*

Wie unter 4.2 dargestellt sollen zum Schutz des Quartierszentrums West außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur bestimmte Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein.

Abhängig von der konkreten Lage eines Einzelhandelsvorhabens (im, nahe bei oder weiter entfernt vom Quartierszentrum) sollen Festsetzungen getroffen werden:

Teilbereich A (Zentraler Versorgungsbereich/Quartierszentrum):

- Im Zentrum selbst sollen unterhalb der Großflächigkeit (bis zu 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) regelmäßig Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen sollen darüber hinaus bei über 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass §11, Abs. II, Nr. 2 und §15 BauNVO nicht entgegenstehen. Ziel ist es die Einzelhandelsnutzungen, insbesondere mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, im Zentrum zu konzentrieren.

Teilbereich B (zwischen Pettenkofer Straße und Zentralem Versorgungsbereich):

- In unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum sollen nur nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Um die Einzelhandelsnutzungen im Zentrum zu konzentrieren, werden in der Zone B die Nutzungsmöglichkeiten auch bezüglich der zulässigen Sortimente beschränkt. Es sollen nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig sein (Anlage 8.2). So soll auch mit Hilfe einer guten Versorgung der hohe Anteil an allgemeinem Wohnen entlang der Frankenthaler Straße gehalten werden.

Teilbereich C (westlich der Pettenkoferstraße und östlich der Rohrlachstraße):

- Westlich der Pettenkoferstraße, finden sich innerhalb der gemischten Strukturen auch vermehrt gewerbliche Nutzungen. In diesem Teilbereich des Plangebiets sollen ausschließlich kleine Läden unter 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit ausschließlich nahversorgungsrelevantem Sortiment, zulässig sein, die das Wohnen in diesem

Teilbereich attraktiv halten sollen, ohne jedoch die Nutzungen im Zentrum zu gefährden. Darüber hinaus sollen nur noch Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (Anlage 8.2) und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zugelassen werden können. Zulässigkeitsvoraussetzung ist jedoch, dass diese Verkaufsflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit gewerblichen Handwerks- und Produktionsbetrieben stehen und den Produktionsflächen/Werkstätten flächenmäßig untergeordnet sind [5, S. 103]. Die Regelung garantiert den Fortbestand bereits bestehender Betriebe und sichert zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für klassisches Gewerbe und Handwerk.

In Teilbereich C sollen darüber hinaus auch Kraftfahrzeug-Einzelhandel und der Einzelhandel mit Motorenkraftstoffen zulässig sein. Kraftfahrzeug-Einzelhandel soll auch bei Großflächigkeit ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung (Bauantragsverfahren) nachgewiesen wird, dass §15 BauNVO sowie §11, Abs. III, Nr. 2 BauNVO nicht entgegenstehen.

### *Ausschluss von Vergnügungsstätten*

Vergnügungsstätten jeglicher Art, beispielhaft seien hier Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale (wie z. B., Nachtbars, Stripteaselokale, Live-Sex-Shows, Sex- und Pornokinos, Swinger Clubs u. ä.) und Diskotheken genannt, sollen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss dient in erster Linie dem Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet.

Die hohe Publikumsfrequenz solcher Nutzungen, das damit einhergehende vermehrte Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Betriebszeiten, die von gewöhnlichen gewerblichen Betrieben stark abweichen, lassen befürchten, dass der Feierabend nicht mehr störungsarm ist und eine auskömmliche Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann.

Gleichermaßen soll der Ausschluss aber auch dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ausbildungszentrums innerhalb und der kirchlichen Bildungseinrichtung außerhalb des Plangebiets dienen. Diese Nutzungen verlangen ebenso wie die Friedhofsnutzung im Südosten des Geltungsbereichs nach einem geordneten Umfeld, was insbesondere bei einer Häufung von Vergnügungsstätten - aufgrund der Standortgunst für Vergnügungsstätten kann mit einer solchen Häufung gerechnet werden - nicht garantiert werden kann.

Nicht zuletzt dient der Ausschluss der Vergnügungsstätten aber auch dem Schutz des Quartierszentrums. Denn aufgrund der häufig hohen wirtschaftlichen Lukrativität von Vergnügungsstätten könnte es zukünftig – ohne deren Ausschluss – zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, damit einer Häufung solcher Einrichtungen und in der Folge zu Verdrängungsprozessen gegenüber zentrenbedeutsamen und erwünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen kommen.

### *Weitere Regelungen*

Im Bebauungsplan wird auf weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung verzichtet. Die Zulässigkeit richtet sich, wenn weder Einzelhandelsbetriebe noch Vergnügungsstätten betroffen sind, wie bisher nach §34 BauGB. Da dabei stets auch die Verträglichkeit mit der selbstständigen Wohnnutzung im Gebiet sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Voraussetzung ist, ist auch für die Zukunft das Entstehen unverträglicher Nutzungsmischungen nicht zu befürchten. Für vorhandene oder zukünftige Betriebe besteht die vorhandene baurechtliche Situation bis auf die beiden erwähnten Ausnahmen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten) unverändert fort. Bestehende, zukünftig nicht mehr zulässige Betriebe genießen passiven Bestandsschutz. Erweiterungen, Umbauten, Wiedererrichtung bei Nutzungsaufgabe sind nicht zulässig.

### **5.2. Kennzeichnungen**

Die Frankenthaler Straße 180-186 ist eine Denkmalzone. Sie ist zum Schutz der Belange des Denkmalschutzes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden und grafisch gekennzeichnet. Ebenfalls gekennzeichnet sind die Einzeldenkmale Frankenthaler Straße 74 und 78.

Zur Klarstellung wurde das planfestgestellte und gewidmete Bahngelände nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **5.3. Hinweise**

#### **Bodenschutz / Altlasten**

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 633 nur um einen einfachen Bebauungsplan dessen Regelungsinhalt sich auf den Ausschluss bzw. die Regulierung bestimmter Nutzungsarten beschränkt. Darüber hinaus ist weiterhin §34 BauGB für die Beurteilung der Bauvorhaben maßgeblich. Es werden keine sensibleren, als die bisher bereits zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan ermöglicht. Durch den Bebauungsplan werden auch keine neuen, bisher unzulässigen Eingriffe in den Boden vorbereitet, also keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst.

Aufgrund langjähriger gewerblicher Nutzung im Plangebiet sind Bodenbelastungen jedoch nicht auszuschließen. Um nähere Erkenntnisse über Art, Umfang und Abgrenzung von tatsächlichen Bodenbelastungen zu erhalten und dann konkrete Aussagen bzw. Kennzeichnungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan treffen zu können, müssten aber in weiten Teilen des Geltungsbereichs Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Sondierungen und der Entnahme von Bodenproben im Bestand bei weiterhin stattfindender Nutzung wäre jedoch zum einen kaum praktikabel, zum anderen würden die Untersuchungsergebnisse lediglich Momentaufnahmen sein. Bei konkreten Vorhaben (Bauvorhaben oder auch Nutzungsänderungen), die möglicherweise erst in einigen Jahren oder noch später stattfinden, wären diese Ergebnisse womöglich schon nicht mehr aussagekräftig, erneute Untersuchungen wären erforderlich, um verlässliche Planungsgrundlagen zu erhalten. Der hohe Untersuchungsaufwand stünde folglich zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Verhältnis zum erzielten Nutzen und der Zielsetzung des jetzt aufzustellenden einfachen Bebauungsplans.

Es ist aber davon auszugehen – dies zeigen auch die Erkenntnisse und bisherigen Erfahrungen aus früheren Einzelvorhaben – dass die Altlastenproblematik im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren zielführend bewältigt und somit auf Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über den dann aktuellen Belastungsstand durchzuführen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Zu diesem Zweck wird ein Hinweis Altlasten/Bodenschutz in den Bebauungsplan 633 aufgenommen

#### **Hochwasserschutz**

Durch den Hinweis zum Hochwasserschutz wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebiets bzw. Teilen davon nicht ausgeschlossen ist, sollten die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen versagen. Es

lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

**Denkmalpflege**

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Kampfmittel**

Aufgrund einfallender Schlagschatten konnte auf Basis der Luftbildauswertung keine Aussage zu möglichen Blindgängern getroffen werden. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Luftaufnahme sowie Verlagerungen oder Räumungen von Kampfmitteln, könnten die visuelle Beurteilung verfälscht haben. Daher wird der Hinweis aufgenommen.

**6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

**6.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4, Abs. II BauGB (wird nach Durchführung ergänzt)**

**6.2. Offenlage (wird nach Durchführung ergänzt)**

**6.3. Zusammenfassung der Abwägung (ist nach Durchführung von 6.1 und 6.2 zu ergänzen)**

**7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

**7.1. Bodenordnung (es wird keine Bodenordnung durchgeführt)**

Ludwigshafen am Rhein, den -----  
----

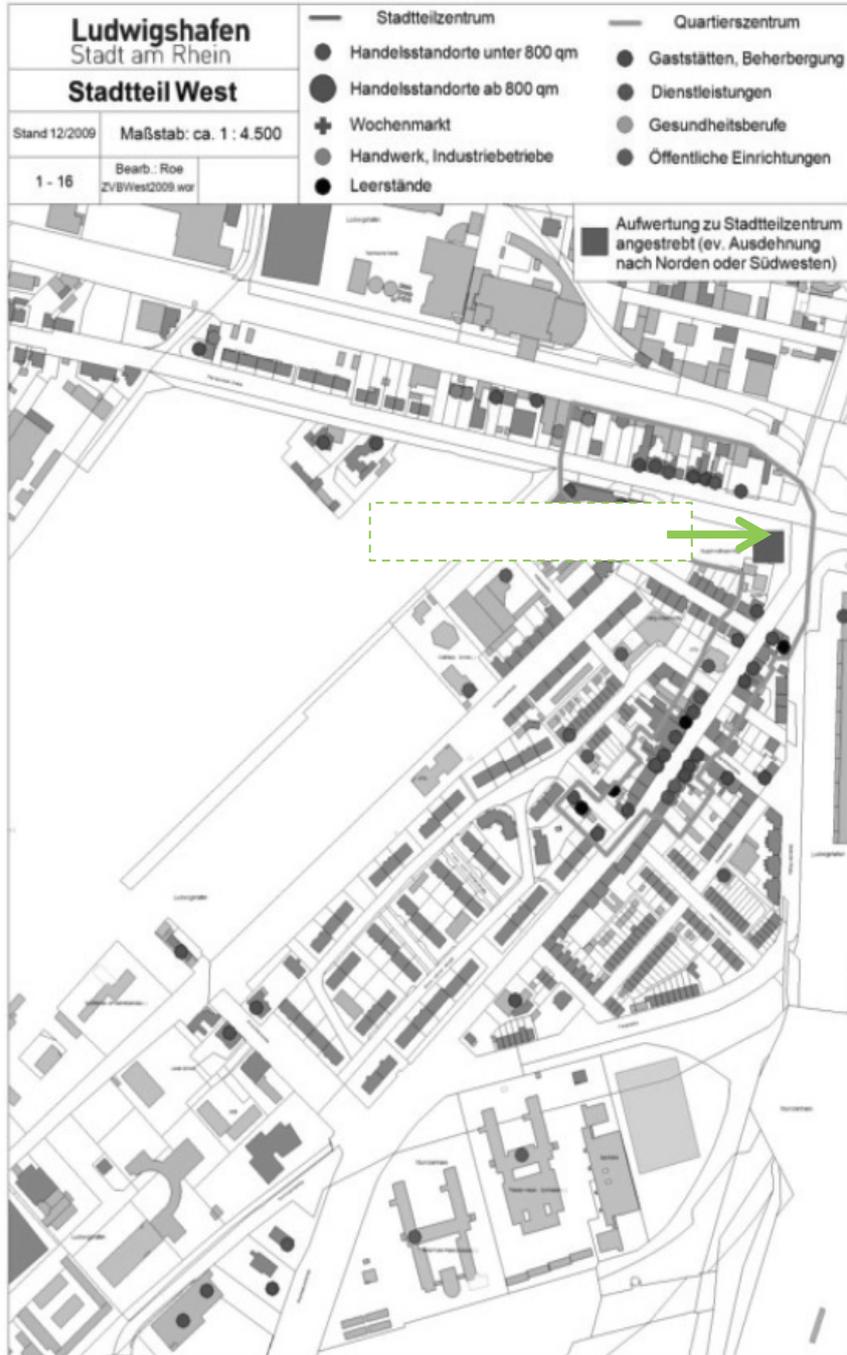
-----

---

Bereich Stadtplanung

## 8. ANLAGEN

### 8.1. Übersicht Quartierszentrum West

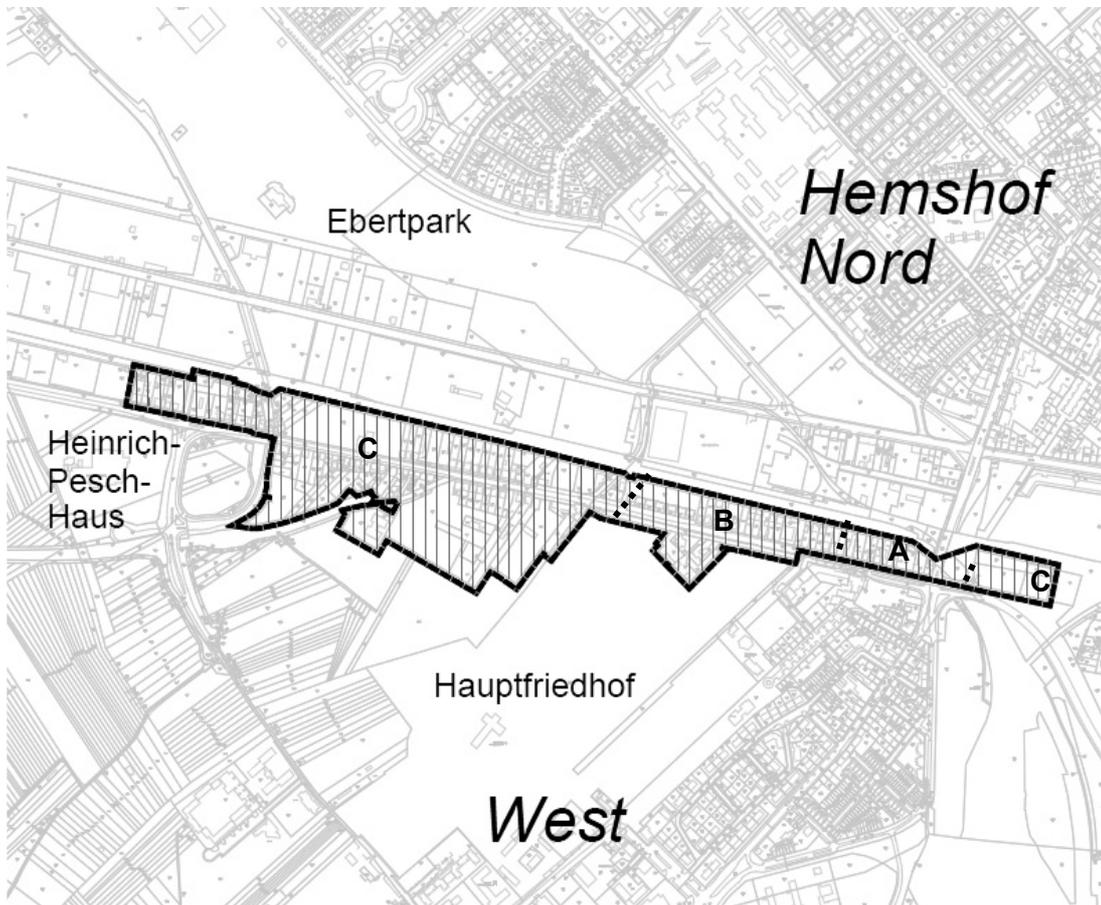


8.2. Sortimentsliste (aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011)

<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Was gehört z.B. dazu:</b>
<b>Bau und Heimwerkerbedarf</b>	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
<b>Bettwaren, Matratzen</b>	
<b>Bodenbeläge</b>	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
<b>Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel</b>	v.a. Großgebäude für Großabnehmer
<b>Eisenwaren, Werkzeuge</b>	
<b>Elektro- (Küchen-) großgeräte</b>	Weißware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
<b>Gartenbedarf und Gartenhäuser</b>	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
<b>Großteilige Sportgeräte und Campingartikel</b>	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
<b>Möbel, Küchen</b>	auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
<b>Zoofachmärkte</b>	

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>Was gehört z.B. dazu:</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	
<b>Drogeriebedarf</b>	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
<b>Arzneimittel</b>	
<b>Getränke</b>	
<b>(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen</b>	Nur Segment
<b>Tiernahrung</b>	Randsortimente des Lebensmittelhandels
<b>Zeitungen, Zeitschriften</b>	

### 8.3. Zonen im Geltungsbereich



Teilbereich A (Zentraler Versorgungsbereich/Quartierszentrum)

Teilbereich B (zwischen Pettenkofer Straße und Zentralem Versorgungsbereich)

Teilbereich C (westlich der Pettenkoferstraße und östlich der Rohrlachstraße):

#### 8.4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“  
(einfacher Bebauungsplan gem. §9, Abs. IIa und IIb)

#### Art der baulichen Nutzung

1. Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans (§9, Abs. IIa BauGB i.V.m. §1, Abs. VI, Nr. 4 und 11 BauGB)

1.1 Zulässig sind:

- **In Teilbereich A :**  
Einzelhandelsbetriebe bis zu 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- **In Teilbereich A :**  
Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit über 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können zugelassen werden, wenn §11, Abs. III, Nr. 2 BauNVO und §15 BauNVO nicht entgegenstehen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogeriebedarf	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
Arzneimittel	
Getränke	
(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen	Nur Segment
Tiernahrung	Randsortimente des Lebensmittelhandels
Zeitungen, Zeitschriften	

- **In Teilbereich B:**  
Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn sie Gebietsversorgungsfunktion für den täglichen Bedarf übernehmen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogeriebedarf	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
Arzneimittel	
Getränke	
(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen	Nur Segment

<b>Tiernahrung</b>	Randsortimente des Lebensmittelhandels
<b>Zeitungen, Zeitschriften</b>	

• **In Teilbereich C:**

- Einzelhandels-Verkaufsflächen bis maximal 800m<sup>2</sup> und nicht zentrenrelevantem Warensortiment, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben stehen und der Anteil der Verkaufsfläche flächenmäßig dem Anteil der Produktionsflächen/Werkstätten untergeordnet ist. Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören:

<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Was gehört z.B. dazu:</b>
<b>Bau und Heimwerkerbedarf</b>	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
<b>Bettwaren, Matratzen</b>	
<b>Bodenbeläge</b>	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
<b>Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel</b>	v.a. Großgebäude für Großabnehmer
<b>Eisenwaren, Werkzeuge</b>	
<b>Elektro- (Küchen-) großgeräte</b>	Weißer Ware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
<b>Gartenbedarf und Gartenhäuser</b>	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
<b>Großteilige Sportgeräte und Campingartikel</b>	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
<b>Möbel, Küchen</b>	auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
<b>Zoofachmärkte</b>	

- Der Kraftfahrzeugeinzelhandel kann ausnahmsweise auch bei Verkaufsflächen von über 800m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn §11, Abs. III, Nr. 2 BauNVO und §15 BauNVO nicht entgegenstehen.
- Läden der Nahversorgung mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn sie zur Grundversorgung des direkten Umfelds beitragen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>Was gehört z.B. dazu:</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	
<b>Drogeriebedarf</b>	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
<b>Arzneimittel</b>	
<b>Getränke</b>	
<b>(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen</b>	Nur Segment
<b>Tiernahrung</b>	Randsortimente des Lebensmittelhandels
<b>Zeitungen, Zeitschriften</b>	

2. Ausschluss von Vergnügungsstätten (§9, Abs. IIb BauGB i.V.m §1, Abs. VI, Nr. 2 BauGB)

- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

**HINWEISE**

**I. Altlasten**

1. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.
2. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.
3. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
4. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
5. Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach §5, Abs. II Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach §5, Abs. III KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
6. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

**II. Hochwasser**

Hochwasser – Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

**III. Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

#### **IV. Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.