

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
	ALLGEMEINES	4
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Geltungsbereich	5
1.5	Quellenverzeichnis	5
2	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
2.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
2.2	Planungsziele und -grundsätze	5
3	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
3.1	Regional- und Landesplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplanung	7
3.3	Informelle Planungen	7
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
4	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	7
9	ANLAGEN	8
9.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	8

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	25.06.2015
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	06.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Möglichkeit für die Öffentlichkeit zur Information vom bis	
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

Für den Geltungsbereich wurde bereits einen Aufstellungsbeschluss gefasst, um die weitere Entwicklung in diesem Gebiet steuern zu können. Zielsetzung ist es ein Gewerbegebiet festzusetzen, um die vorhandenen gewerblichen Strukturen zu sichern und weiterzuentwickeln. Dieses Ziel soll beibehalten werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gebiet, das nach § 34 (2) BauGB als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft werden kann. Durch die Planaufstellung wird sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern, sondern die Art der baulichen Nutzung sogar eingeschränkt werden.

Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen wird nicht neu begründet, da der Rahmen der zulässigen Nutzungen durch die Planänderung eingeschränkt wird. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB besteht nicht.

ALLGEMEINES

1.3 Rechtsgrundlagen

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 Altlastenverord- nung

(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
20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014
(BGBl. I 1748)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung

(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. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014
(BGBl. I S. 1724)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Geset-
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl.
S. 181)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

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.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anhang) und wird begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück Nr. 3207 und Teile des Flurstücks Nr. 3301/10 und die Rheinhorststraße
- im Osten: durch die Flurstücke Nr. 3278/7, 3273/8, 3272/4, 3143/88, 3143/103, 3143/104, 3143/46, Teile des Flurstücks Nr. 3143/113, Teile des Flurstücks Nr. 3143/56, 3143/15, 3143/14, 3143/54, 3143/48 und die Rheinhorststraße
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 3142/4, 3141/3, 3139/1, 3138/3 und 3142/3
- im Westen: durch Teile des Flurstücks Nr. 3143/110, durch die Flurstücke Nr. 3143/2, 3148/2, 3143/50, 3143/29, 3143/91, 3143/97, 3143/98, 3143/35, 3143/36, 3143/78, 3143/79, 3114/12, 3114/11, 3114/10, 3143/72, 3143/64, 3143/95, 3143/93, 3210/1, 3210/2, 3209 und 3208

1.5 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011, Stadt Ludwigshafen, 2012

2 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

2.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Ziel des ersten Aufstellungsbeschlusses war es, diesen Bereich für klassisches Gewerbe zu sichern und ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festzusetzen. Vor dem Hintergrund, dass Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten Gewerbegebiete als Standorte wählen, sollen im Bebauungsplan die nötigen Einschränkungen getroffen werden, um den Standort wirkungsvoll für klassisches Gewerbe zu sichern. Gleichzeitig werden damit auch die informellen Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts, nämlich Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten grundsätzlich auszuschließen, im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Aktuell wurde nun außerdem eine Anfrage gestellt wonach ein Bürogebäude in ein Erotik-Massagestudio umzunutzen. Diese Nutzung ist baurechtlich nicht als Vergnügungsstätte sondern als gewerbliche Nutzung einzustufen und wäre somit auf Grundlage nach § 34 BauGB zulässig. Durch die Genehmigung dieser Nutzung, die sich dann direkt gegenüber den Werkstätten für Behinderte und einer angrenzenden Schule befände, wäre eine negative Vorbildwirkung für das Gebiet zu befürchten. Dies gilt insbesondere, da in diesem Gebiet aktuell noch weitere Grundstücke eine Folgenutzung suchen. Es wird darum das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zielsetzung zu erweitern und mit der Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses bislang nicht erfasste Nutzungen, wie z.B. Prostitutions- oder prostitutionsähnliche Betriebe (auch Wohnungsprostitution,...) ebenfalls auszuschließen.

2.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet entlang der Rheinhorststraße ist fast vollständig bebaut und geprägt von klassischen Gewerbebetrieben (z.B. aus dem Baugewerbe, Autoverwertung, Büronutzungen) und kann von seinen Nutzungsarten als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft werden. Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich die Werkstätten für Behinderte, die Georgensschule und zwei Kindertagesstätten. Der Geltungsbereich eignet sich, den Standort weiterhin als typisches Gewerbegebiet für z.B. Handwerk, produzierendem Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe zu sichern. Hierzu sollen konkurrierende Nutzungen, wie Einzelhan-

delsnutzungen ausgeschlossen werden. Zulässig sollen Einzelhandelsnutzungen nur noch sein, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z.B. Kfz-Werkstatt/Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation/ Elektroartikel, Sanitär- und Heizungsinstallation/Installationsartikel) und der Anteil der Verkaufsfläche flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist.

Weiterhin sollen neben den Vergnügungsstätten auch Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen, ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben geschieht auch vor dem Hintergrund, dass mehrere soziale Einrichtungen an den Geltungsbereich angrenzen.

Im Rahmen der Aufstellung wird außerdem zu prüfen sein, ob bzw. in welchem Umfang sich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit der Zielsetzung klassisches Gewerbe vereinbaren lassen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Rheinhorststraße erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind derzeit nicht geplant.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Kanalanschlüsse entsprechende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten.

Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsmaßstab eingeschränkt. Es tritt also keine maßgebliche Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation ein. Dies gilt sowohl für Gewerbelärm als auch für Immissionen, die durch den Straßenverkehr entstehen.

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bereits fast vollständig bebautes Gewerbegebiet bezieht und der Zulässigkeitsmaßstab nicht erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Da das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung notwendig.

3 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

3.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Großteil des Geltungsbereichs als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dar. Der nördlichste Teil des Geltungsbereichs ist Teil einer Grünzäsur und Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Da in diesem Teil des Geltungsbereichs bislang keine Festsetzung als Gewerbegebiet vorgesehen war, sondern als Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, gilt der Bebauungsplan somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt den Bereich des Geltungsbereichs als „Gewerbefläche“ und im nördlichsten Teil als „Grünfläche“ dar. Die geplanten Festsetzungen als Gewerbegebiet und als Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechen dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Informelle Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Als sonstige städtebauliche Planung ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen. Für die Gewerbegebiete im Stadtgebiet gilt die allgemeine Leitlinie, dass dort Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen bleiben sollen. Ausnahmsweise zulässig sollen Einzelhandelsnutzungen dann sein, wenn diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Anteil der Verkaufsfläche flächenmäßig dem Anteil der Produktions- und Dienstleistungsfläche untergeordnet ist.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des §34 BauGB i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“.

4 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

werden im weiteren Verfahren ergänzt

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

9.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

