

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	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze	5
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Informelle Planungen	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Örtliche Bauvorschriften	15
5.3	Nachrichtliche Übernahme	16
5.4	Hinweise	16
6	Umweltbericht	19
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
7.1	Einzelhandel, Verkehr	19
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	19
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	19
8.2	Öffentliche Auslegung	21
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	21
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	22
9.1	Bodenordnung.....	22
9.2	Altlastenbeseitigung	22
9.3	Flächen und Kosten	22
10	ANLAGEN	23
10.1	Übersicht des Geltungsbereichs.....	23
10.2	Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente	24
10.3	Übersicht der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen, für die ein erweiterter Bestandschutz besteht	24

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	17.05.2011
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	19.04.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 31/2010 am	28.04.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	03.07.2014
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. _ am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ wird das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB angewendet.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 556c „Industriestraße“ durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz für unwirksam erklärt worden war und bereits durch den Bebauungsplan Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ ersetzt wird, wird nun auch der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 556b „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße“ hinsichtlich der Art der Nutzung geändert und soll durch den neuen Bebauungsplans Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ ersetzt werden.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB: das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist bereits mit einem Bebauungsplan überplant. Der Geltungsbereich ist mit dem des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 556b „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße“ identisch. Mit der Planaufstellung wird lediglich die Art der Nutzung neu geregelt. Der Zulässigkeitsmaßstab wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeschränkt.

Eine frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 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 lediglich eingeschränkt, nicht aber erweitert wird. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB besteht nicht. Daher wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB verzichtet.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

2 ALLGEMEINES

2.1 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. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom
31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320
der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen (KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 1a
des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

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),
§§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art.
1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 471)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015
(GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 10.1) deckt sich mit dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 556b und wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Schwedlerstraße (in verlängerter Linie bis zur Burbacher Straße)
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3274
- Im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Industriestraße
- Im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Burbacher Straße

2.3 Quellenverzeichnis

- Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, Stand September 2013
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Ludwigshafen 2012
- Schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 556a-e „Gewerbegebiet Industriestraße“, IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, 01/2006
- Sicherheitstechnische Betrachtung über angemessene Abstände in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch die Produktionsstätte der Fa. PROGAS GmbH & Co. KG in Ludwigshafen, GICON GmbH, 12/2015

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird nötig, weil das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz im Rahmen eines Verwaltungsrechtsstreites den Bebauungsplan Nr. 556c „Industriestraße“ für unwirksam erklärt hat.

Für die Industriestraße bestanden zunächst die beiden gültigen Bebauungspläne Nr. 556b „Gebiet zw. Industriestraße und Schwedlerstraße“ und Nr. 556c „Industriestraße“. Diese setzten ein Gewerbegebiet bzw. teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest und trafen differenzierte Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Vor dem Hintergrund, dass durch die bereits bestehenden Betriebe in den Stadtteilen und ergänzend durch die Betriebe in der Industriestraße die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert ist und Einzelhandelsbetriebe – vor allem mit zentrenrelevantem Sortiment – weiterhin das Gewerbegebiet „Industriestraße“ als Standort anfragen, soll nach der Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 556c auch der Bebauungsplan Nr. 556b geändert werden, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen neu regeln zu können und den Standort vorrangig für klassisches Gewerbe zu sichern.

Gleichzeitig sollen durch den neuen Bebauungsplan Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ die informellen Zielvorgaben des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2012 verbindlich festgesetzt werden. Weiterhin dienen die Festsetzungen dazu, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Seit Mitte des 20. Jahrhunderts hat sich das Gebiet beidseitig der Industriestraße als Standort für gewerbliche Ansiedlungen entwickelt. Heute befinden sich im Bereich des Geltungsbereichs mittelständische Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, u.a. ein metallverarbeitender Betrieb, eine Glaserei und eine Firma für Wägetechnik; daneben eine Lager-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

und Logistik-Firma, und ein Gerüstbauer. Weiterhin finden sich dort einige Dienstleistungsbetriebe, mehrere Kfz-Händler, Autoverwerter sowie Betriebe des Baugewerbes. Im westlichen Teil der Industriestraße befindet sich ein bereits genehmigter Lebensmittelmarkt. Weiterhin ist ein türkischer Kulturverein dort ansässig. Der Schwedlerstraße zugeordnet sind einzelne Wohnhäuser vorhanden, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben entstanden sind, heute aber keinem Betrieb mehr zugeordnet werden.

Seit 2006 ist das Gebiet mit einem einfachen Bebauungsplan überplant, der die Art der Nutzung, die Art und den Umfang von Schallschutzvorkehrungen sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen festsetzt. Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ soll die Art der Nutzung geändert werden.

Ziel der Planänderung ist, die Flächen weiterhin als Standort für Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion zu sichern und durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, zu stärken und zu entwickeln. Daher wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen neu geregelt. Die Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen mit Produkten des täglichen Bedarfs ist durch die zentralen Versorgungsbereiche gesichert. Die bestehenden Märkte in der Industriestraße sollten dieses Angebot in den Stadtteilen nur ergänzen, um auch modernen Formen des Einzelhandels mit ausreichend breitem und tiefem Sortiment Standorte zu ermöglichen. Die übrigen Festsetzungen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 556b übernommen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ erforderlich. Dieser Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Nr. 556b.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Industriestraße erschlossen. Die Industriestraße übernimmt dabei eine wichtige Verbindungsfunktion um in West-Ost-Richtung den Stadtteil Oggersheim mit dem Stadtteil Nord / Hemshof und der Innenstadt zu verbinden. Die Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen besteht nicht. Es sind keine weiteren Erschließungsanlagen geplant.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die in der Industriestraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Fernwärmeversorgung ist ebenfalls vorhanden, sodass die Versorgung mit regenerativer Energie möglich ist. 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

2005 wurde über den Geltungsbereich hinaus eine „Schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung zum Bebauungsplan“ vom Ingenieur- und Beratungsbüro Kohlen erarbeitet, welche die planerischen Anforderungen in Bezug auf den Gewerbelärm sowie die Auswirkungen des Verkehrslärms im gesamten Bereich der Industriestraße untersucht hat.

Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ wird lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen neu geregelt. Eine maßgebliche Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zum bestehenden Baurecht besteht daher nicht. Dies gilt sowohl für den Gewerbelärm als auch für Immissionen, die durch den Straßenverkehr entstehen. Daher können die Festsetzungen zum Immissionsschutz beibehalten werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

Die Ergebnisse dieser „Schalltechnisch-städtebaulichen Grundsatzuntersuchung“ von 2006 und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 556b „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße“ werden im Folgenden zusammenfassend beschrieben:

Mögliche Immissionsquellen stellen die gewerblichen Betriebe dar, die insbesondere in den Randbereichen benachbarter Wohngebiete nördlich und westlich des Gewerbegebietes zu Beeinträchtigungen führen können. Verkehrslärm entsteht durch den KfZ-Verkehr auf der Industriestraße und der Sternstraße sowie durch den Personen- und Güterzugverkehr auf der Bahnlinie Mannheim-Ludwigshafen-Worms, die im Abstand von ca. 130 Metern südlich des Plangebietes verläuft. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen der Immissionsprävention und sollen zu einer langfristigen Verbesserung der Immissionssituation im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten beitragen. Relevant ist in diesem Zusammenhang der Ausschluss von verkehrsintensiven Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben sowie von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen, welche zum Teil ihrerseits Störungen durch Gewerbelärm ausgesetzt sein könnten. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird zudem aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung der zulässige Störgrad im Plangebiet auf das Maß eines Mischgebietes herabgesetzt.

Hinsichtlich des **Gewerbelärms** wurden grundsätzliche Möglichkeiten zur Sicherstellung einer schalltechnischen Verträglichkeit diskutiert und geeignete Regelungen zur Umsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen. Die möglichen Regelungsinhalte hinsichtlich des Gewerbelärms wurden mit Vertretern der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Gewerbeaufsicht) und der Bauaufsicht ausführlich diskutiert. Um festzustellen, inwieweit die getroffenen Festsetzungen zur Gebietsart mit den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet vereinbar sind, wurde das Plangebiet einer genauen Betrachtung der vorhandenen Nutzungen und einer Betriebstypisierung unterzogen. Als Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Aspekt des Gewerbelärms mit den planerischen Instrumenten der Baugebietsgliederung und den dahingehend getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewältigt werden kann.

Bei der Untersuchung des **Verkehrslärms** sind als relevante Verkehrswege die Schienenstrecke der Bahn südlich der Industriestraße sowie die relevanten Straßenabschnitte der Industriestraße und Sternstraße zu berücksichtigen.

Als Beurteilungsgrundlage bei städtebaulichen Aufgabenstellungen ist originär die DIN 18005, Teil 1 *Schallschutz im Städtebau* vom Juli 2002 maßgebend. Die Orientierungswerte der DIN 18005 orientieren sich an der Lärmvorsorge und stellen einen Maßstab für einen wünschenswerten Schallschutz dar. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie abwägungsfähig. Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts zur Konkretisierung hilfsweise herangezogen werden, ist die 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 zu nennen. Sie nennt von der Gebietsart abhängige Immissionsgrenzwerte, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen einzuhalten sind. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuften Belastungen durch Verkehrslärm angesehen werden. Des Weiteren werden für die Beurteilung die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht herangezogen, die bei der Beurteilung des Verkehrslärms auf Basis der 16. BImSchV und der VLärmSchR 97 als untere Schwelle zur Gesundheitsgefahr dienen.

Bei den relevanten schutzwürdigen Nutzungen handelt es sich zum einen um ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen, vorhandene Wohnnutzungen mit Bestandsschutz sowie um Büronutzungen innerhalb des Gewerbegebiets.

Im Folgenden werden die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm kurz erläutert und anhand der o.g. Beurteilungsgrundlagen bewertet.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr)

Die Berechnungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Plangebiet durch den Beurteilungspegel in weiten Teilen des Plangebietes unterschritten werden. Lediglich unmittelbar an der Industriestraße liegen die Werte über 65 dB(A).

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)

Der Beurteilungszeitraum Nacht stellt den kritischeren Zeitraum dar. Dabei ist der Schienenverkehr der Bahn pegelbestimmend. Die Berechnungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht für Gewerbegebiete von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten werden. Die höchsten Geräuscheinwirkungen liegen in Zuordnung der Schienenstrecke der Deutschen Bahn in der Größenordnung von bis zu 65 dB(A) vor. Der Wert von 60 dB(A), der zur Beschreibung der unteren Schwelle zur Gesundheitsgefahr in der Nacht herangezogen wird, würde laut Berechnungsergebnisse bei freier Schallausbreitung zwar überschritten, bei Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Industriestraße, zur Schiene hin, ist jedoch von einer Unterschreitung auszugehen.

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen städtebaulicher Gesichtspunkte und wegen der negativen Kosten-Nutzen-Relation allerdings innerhalb des Plangebietes nicht umzusetzen. Daher sieht das Schallschutzkonzept passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer entsprechenden Schalldämmung der Außenbauteile sowie den Einsatz von schallgedämmten Lüftern bei Wohnnutzungen vor. Anzuwenden sind diese Regelungen nur bei Neubau oder bei der wesentlichen Änderung von schutzwürdigen Nutzungen. Vorhandene Nutzungen und Gebäude bleiben davon unberührt.

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bereits überplantes und 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans in seiner Fassung vor der Änderung zulässig gewesen wären. Da das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Während in der Teilfortschreibung des Regionalplanes „Dienstleistungen, Handel“ von 2006 die Fläche noch „als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ ausgewiesen war, wurde im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 eine Statusänderung der Industriestraße vom Bestandsstandort hin zum Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte vorgenommen. Mit dieser Aussage der Regionalplanung wird dem Oberzentrum Ludwigshafen moderate Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, ohne die raumordnerische Verträglichkeit von eventuellen Einzelhandelsgroßprojekten vorwegzunehmen.

Gleichzeitig ist aus regionalplanerischer Sicht auch die Beibehaltung oder Entwicklung der gewerblichen Nutzungsstruktur zielführend. Daher entspricht der Bebauungsplan auch bei einer Klassifizierung der Industriestraße als Ergänzungsstandort den Zielen der Regionalplanung.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

4.2 Flächennutzungsplanung

Nach §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die durch die Bebauungsplanänderung angestrebten Modifizierungen sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans abgedeckt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

4.3 Informelle Planungen

Städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Als sonstige städtebauliche Planung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen zu berücksichtigen. Dieses sieht vor, die Industriestraße zukünftig primär als Gewerbestandort planungsrechtlich zu sichern. Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Regelungen für Verkaufsräume, die in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierenden oder handwerklichen Betrieben stehen, müssen in engem Rahmen getroffen werden. Ziel bleibt hier die Sicherung von "klassischen" Gewerbestandstücken, die für Nutzungen vorgesehen sind, die nicht primär dem Einzelhandel zugeordnet werden können.

„Das ursprüngliche Ziel der Einzelhandelskonzeption 2003, eine ergänzende Lebensmittelversorgung für die umliegenden Stadteile zu etablieren, ist durch die aktuell vorhandenen Standorte (mehrere Discounter, ein Getränkemarkt, zwei weitere Lebensmittelanbieter, ein Vollversorger und ein Drogeriemarkt) erreicht. Eine Weiterentwicklung im Sinne der Nahversorgungsfunktion ist nicht mehr Ziel, da jeder weitere Betrieb die Attraktivität der Industriestraße über das vertragliche Maß hinaus erhöht (Agglomerationsvorteile) und Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche zunehmen würden. Für die vorhandenen Betriebe gilt Bestandsschutz.“¹

In Abstimmung mit der Regionalplanung soll die Industriestraße weiterhin als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßbetriebe vorgesehen werden. Hierbei geht es primär um Entwicklungsspielräume für vorhandene Einzelhandelsflächen. Im Einzelfall kann es dabei auch um eine Neuansiedlung gehen, für die dann aber Baurecht im Einklang mit den bestehenden Zielen der Bauleitplanung zu schaffen wäre. Angesichts der Größe der Industriestraße und der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur steht diese Überlegung nicht im Widerspruch zum Kernziel der Gewerbeentwicklung, könnte aber ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden darstellen, da solche Einzelhandelsgroßbetriebe besser auf innerörtlichen Brachflächen entwickelt werden sollten als im Außenbereich. Keinesfalls ist damit die Absicht verbunden, die Industriestraße als Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Die Sicherung von Gewerbeflächen hat Vorrang.

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes entsprechen damit den Zielen des aktuellen Einzelhandelskonzepts.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde am 21. Juli 2006 der Bebauungsplan Nr. 556c „Industriestraße“ rechtskräftig. Im Rahmen des Verwaltungsrechtsstreits um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Industriestraße hat das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz Widersprüchlichkeiten im Bezug auf die Einzelhandelsfestsetzungen zur Nahversorgung festgestellt und den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Da der Bebauungsplan nicht mehr zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben herangezogen werden konnte, wurde dieser bereits geändert. Der Bebauungsplan Nr. 556b „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße“ besitzt

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Seite 92

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen die gleichen Festsetzungen und wird daher ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 556h geändert.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Gewerbeflächen. Hierzu bedarf es einer Neuregelung der Art der baulichen Nutzung. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 556b „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße“ wird daher lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Die übrigen Festsetzungen werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen, da sich die Festsetzungen in der Praxis bewährt haben. Gleichzeitig kann durch die Beibehaltung der übrigen Festsetzungen die größtmögliche Rechtssicherheit für schon bestehende Betriebe gewährleistet werden.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Gewerbestruktur und der Zielsetzungen der städtischen Einzelhandelskonzeption sieht die städtebauliche Konzeption für die künftige Entwicklung des Plangebietes auch weiterhin schwerpunktmäßig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor. Ziel des Bebauungsplanes bleibt es daher Flächen für klassische Gewerbebetriebe zu sichern. Die vorhandene Nutzungsstruktur aus verarbeitendem bzw. produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen soll weiterentwickelt werden, freie oder frei werdende Flächen sollen für weitere Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Nutzungen, die die geordnete Entwicklung des Gebietes beeinträchtigen oder Störungen der Nachbarschaft auslösen können, werden ausgeschlossen. Aus Gründen des Immissions-schutzes bleibt in Bezug auf den Störgrad der Betriebe die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erhalten.

Die Abstufung des Plangebietes (im Westen der Industriestraße) zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet berücksichtigt die an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung und hat sich als sinnvoll erwiesen, um die Gemengelage planerisch steuern zu können. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist das Maß der Beeinträchtigungen, das von den Betrieben ausgehen darf, gegenüber einem normalen Gewerbegebiet herabgesetzt. Umgekehrt ist auch der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzung aufgrund der Gemengelage gegenüber einem normalen allgemeinen Wohngebiet (bei Neuplanung) reduziert. Er entspricht in etwa dem Schutzanspruch wie er in einem Mischgebiet gegeben ist.

Einschränkend wirken die neuen Festsetzungen, wenn es um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geht:

Künftig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausnahmslos unzulässig. Da die Industriestraße auf Grund ihrer Lage im Stadtgebiet eine wichtige Verkehrsverbindung darstellt, um in West-Ost-Richtung den Stadtteil Oggersheim mit dem Stadtteil Nord/ Hemshof und der Innenstadt zu verbinden, und dadurch hochfrequentiert wird, ist sie gleichzeitig ein bevorzugter Standort für Einzelhandelsansiedlungen. Dies beweist die Entwicklung der letzten Jahre, in denen vermehrt Anfragen zur Einzelhandelsansiedlung gestellt wurden. Die veränderte Ansiedlungspolitik von Marktbetreibern – gerade auch von zentrenrelevantem Einzelhandel – hin zu verkehrsgünstigen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche führt zu bodenrechtlichen Spannungen im Plangebiet. Weitere Gewerbeansiedlungen würden durch steigende Bodenpreise erschwert, die angestrebte Struktur eines Gewerbegebietes im Plangebiet wäre gefährdet.

Da die Flächen entlang der Industriestraße in erster Linie für klassische Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen sollen, wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausnahmslos ausgeschlossen sind und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel nur ausnahmsweise in

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

GE-verträglichem Maße zulässig ist. Mit diesen Festsetzungen wird die Priorität der gewerblichen Nutzung gegenüber anderen Nutzungsarten deutlich.

2006 bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 556b und 556c wurde ein weiteres Ziel verfolgt, nämlich die Nahversorgung in den benachbarten Stadtteilen langfristig zu sichern. Da in den gewachsenen zentralen Einkaufslagen selten ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen, die dem gestiegenen Flächenbedarf der Lebensmittelanbieter gerecht werden und die Industriestraße von der Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile auch mit dem ÖPNV gut erreicht werden kann, wurden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750m² zugelassen. Die Analyse der Angebotsstruktur im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeigt, dass die Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen mit Produkten des täglichen Bedarfs als weitgehend gesichert gelten kann. Vor diesem Hintergrund ist die ursprüngliche Gegen Ausnahme *Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von maximal 750m²* zuzulassen nicht mehr zu begründen.

Durch die Ansiedlung von drei Discountmärkten, einem Vollsortimenter, einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt wurde das vorhandene Angebot in den Stadtteilen abgerundet. Die Ansiedlung der Märkte erfolgte über Vorhabenbezogene Bebauungspläne (vgl. Bebauungspläne Nr. 556a und 556f). Dadurch konnte die Entwicklung kontrolliert und sichergestellt werden, dass von den neuen Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Sortiment keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht.

Dem bereits bestehenden bzw. den vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes genehmigten zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb wird ein erweiterter Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt, der bauliche Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlagen zulässt, wenn damit keine Erweiterungen der Verkaufsfläche verbunden ist. Damit werden den bestehenden Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten in adäquater Form eingeräumt.

Ein weiteres Argument für den Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen liegt in ihrer Agglomerationswirkung. Die Zulassung neuer Sortimente in der Industriestraße würde nicht nur im Wettbewerb zu den gleichen Sortimenten mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen. Die Bündelung von Angeboten lässt auch befürchten, dass ein zusätzlicher Standortvorteil zu einer stärkeren Verschiebung der Kaufkraft zu Lasten der bestehenden Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Oggersheim, Friesenheim, Nord/ Hemshof und auch der Innenstadt führen könnte. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht und vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht sinnvoll.

Mit dieser Änderung in der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel wird auch den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes entsprochen, das durch eine gesamtstädtische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand sichern, stärken und weiterentwickeln möchte.

Gleichzeitig wird mit dem neuen Bebauungsplan die fehlerhafte Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss, die das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz im Bebauungsplan Nr. 556c „Industriestraße“ festgestellt hat, auch hier korrigiert. Im Verwaltungsrechtsstreit um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Industriestraße hat das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz bemängelt, dass die Zulassung von Lebensmitteln als Teilsegment der zur Nahversorgung zählenden Verbrauchsgüter und gleichzeitigem Ausschluss anderer nahversorgungsrelevanter Sortimente wie z. B. Drogerien nicht nachvollziehbar begründet wird.² Das Oberverwaltungsgericht hat die Gesamtnunwirksamkeit des festgesetzten Einzelhandelsausschlusses festgestellt.

Davon unberührt bleiben Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleis-

² Vgl. Urteil des OVG RLP: 8 A 11322/09.OVG, S.22, 23

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

tungsbetrieb stehen und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist. Damit soll die gerade für Handwerksbetriebe häufige Praxis, neben der handwerklichen oder produzierenden Leistung auch ihre Artikel an den Endverbraucher zu verkaufen, in einem angemessenen Rahmen ermöglicht werden und zum Fortbestehen eines Gewerbebetriebes beitragen können.

Ausnahmsweise zulässig bleiben auch Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Warenangebot, wie beispielsweise Bau- und Heimwerkerbedarf, großteilige Heimtextilien und Bodenbeläge, von denen keine Beeinträchtigung der zentralen Verkaufsbereiche zu erwarten sind. Die zulässigen Einzelhandelsbranchen sind in der Anlage 10.2 der Begründung abschließend aufgeführt. Für diese Betriebe ist das Plangebiet aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage durchaus geeignet. Auch wenn die Industriestraße in erster Linie als Ziel die Ansiedlung von Gewerbebetrieben hat, können ausnahmsweise nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit zugelassen werden, da bei einer Gesamtgröße der Industriestraße von 453.432 m² Märkte mit einer Verkaufsfläche bis zur Großflächigkeit als verträglich einzustufen sind.

Da bei Fachmärkten mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten Randsortimente eine große Rolle für den Umsatz eines Betriebes spielen können, insbesondere wenn es sich um zentrenrelevante Randsortimente handelt, erfolgt zusätzlich eine klare Vorgabe zur Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche (d.h. max. 80m² bei Märkten mit einer Verkaufsfläche bis zur Großflächigkeit). Dies entspricht auch einer Forderung der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz im Zusammenhang mit Einzelhandelsgroßprojekten, die in den Entwurf zur Teilfortschreibung des Regionalplanes neu aufgenommen wurde.

Die laut Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen, jedoch gewerbegebietsuntypischen Anlagen für sportliche bzw. für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, um die vorhandenen Grundstücksflächen gewerblichen Nutzungen entsprechend der planerischen Konzeption vorbehalten zu können. Gerade sportliche Anlagen zeichnen sich durch eine große Flächeninanspruchnahme aus und stehen in Flächenkonkurrenz mit gewerblichen Nutzungen. Insbesondere Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wären zudem unter Umständen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen ausgesetzt.

Im Bereich der Industriestraße Nr. 32-34 ist das Flüssiggas-Versorgungsunternehmen PRO-GAS GmbH & Co. KG ansässig, das ein nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Betrieb ist und der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 556c „Industriestraße“ wurde die Problematik dieses Störfallbetriebes bei der Ausweisung der Industriestraße als Gewerbegebiet bereits thematisiert. Die beteiligten Fachstellen sahen keine Konflikte bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes, da es sich um eine Bestandssituation handelt und sich durch eine GE-Ausweisung keine Veränderungen gegenüber der Ist-Situation ergeben.

Für das Verfahren zum neuen Bebauungsplan Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ wurde diese Thematik ebenfalls mit den relevanten Fachstellen besprochen und daraufhin einen Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei zukünftigen Planungen darauf zu achten ist, dass auf die Belange der Störfallverordnung Bezug genommen wird, geltende Vorschriften und Schutzabstände einzuhalten sind.

Durch erneute Anregungen von Fachstellen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Juli 2014) zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 556h wurde 2015 ein Gutachten über angemessene Abstände in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch die Betriebsstätte der Fa. PROGAS erstellt. Aus dem Gutachten ergeben sich folgende Hauptaussagen:

- „Vom Betriebsbereich der PROGAS GmbH & Co. KG gehen für die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft keine Gefährdungen durch toxische Gase oder Dämpfe aus.“

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

- Eine Brand- und Explosionsgefahr mit gefährlichen Auswirkungen auf die Umgebung kann für Entfernungen außerhalb des Betriebsbereiches vernünftigerweise ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Betrachtungen, die sich an den Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 orientieren, wird festgestellt, dass sich für den Betriebsbereich der PROGAS & Co. GmbH keine Gefährdungen außerhalb des Betriebsbereiches herleiten lassen, die Einschränkungen bezüglich der Bebauung und Nutzung (schutzbedürftige Gebiete) erforderlich machen.“³

Im Plangebiet sind in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen auch Betriebswohnungen vorhanden. Im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB sollen diese auch weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Entlang der Schwedlerstraße befinden sich einzelne Häuser mit Wohnnutzung, die zum heutigen Zeitpunkt keinem Betrieb mehr zugeordnet sind. Diese Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

Durch seine Lage entlang der Hauptverkehrsachse Industriestraße besitzt das Gebiet auch eine hohe Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten sowie Prostitutionsbetriebe und ähnliche Einrichtungen. Gleichzeitig stellt die Verkehrsachse eine wichtige Verbindung der Innenstadt und des Stadtteils Nord/ Hemshof mit dem Stadtteil Oggersheim und damit auch eine gewisse Visitenkarte für die Stadt dar. Bei einer ungesteuerten Ansiedlung solcher Betriebe und Einrichtungen besteht die Gefahr eines so genannten Trading-Down-Effektes, wodurch die erwünschte gewerbliche Nutzungsstruktur mit der Zeit beeinträchtigt oder sogar verdrängt werden könnte. Um zudem mögliche Störungen der benachbarten Wohngebiete und Betriebswohnungen insbesondere zu Abend- oder Nachtstunden zu vermeiden, werden Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Nutzungen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

5.1.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß §9 (1) Nr. 11 BauGB

Entlang der nördlichen Begrenzung des Plangebietes stoßen die Gewerbegrundstücke an die Schwedlerstraße, an die sich auf der gegenüberliegenden Seite unmittelbar Wohnhäuser anschließen. Die Gewerbegrundstücke sind somit potenziell sowohl von der Schwedlerstraße als auch von der Industriestraße erschlossen. Um für die Zukunft die vom gewerblichen Schwerlastverkehr ausgehenden Belästigungen für die Anwohner zu verringern und langfristig die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen zu gewährleisten, wird deshalb festgesetzt, dass Zu- und Abfahrten für betrieblichen Lieferverkehr nur entlang der Industriestraße zulässig sind. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund des geringen Querschnitts der Schwedlerstraße, der für Schwerlastverkehr nicht ausreichend dimensioniert ist. Vorhandene Grundstückszufahrten genießen Bestandsschutz. Zufahrten zu Wohnnutzungen, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind auch künftig weiterhin zulässig.

5.1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß §9 (1) Nr. 15, 25 BauGB

Entlang der Schwedlerstraße und deren Verlängerung bis zur Burbacher Straße ist ein 3m breiter privater Grünstreifen als Abstands- und Sichtschutzgrün anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gemeinsam mit dem Ausschluss von betrieblichen Zu- und Ausfahrten dient diese Festsetzung auch zur optischen Trennung von gewerblicher und Wohnnutzung.

5.1.4 Lärmschutzvorkehrungen gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wurde bereits eine Einschränkung des zulässigen Störgrades der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet vorgenommen. Hier besagt die „Schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung zum Bebauungsplan“ des Ingenieurbüros IBK, dass durch die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung eine Verträglichkeit der gewerblich genutzten Flächen mit den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichergestellt wird und keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich sind.

³ Sicherheitstechnische Betrachtung über angemessene Abstände in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch die Produktionsstätte der Fa. PROGAS GmbH & Co. KG in Ludwigshafen, S. 14

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

Problematischer ist die Einwirkung des Verkehrslärms zu beurteilen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von städtebaulichen Gesichtspunkten und dem Missverhältnis von Kosten und Nutzen nicht umsetzbar sind, müssen passive Maßnahmen getroffen und bestimmte Grundrissorientierungen vorgesehen werden. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erfolgt anhand der DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise* vom November 1989.

Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes war zu berücksichtigen, dass sich der Bebauungsplan auf ein bereits bestehendes, durch Geräuscheinwirkungen vorbelastetes Gewerbegebiet bezieht und aufgrund der Höhe der Geräuscheinwirkungen nicht die gleichen Beurteilungsmaßstäbe angelegt werden können, wie bei einer vorsorgeorientierten Neuplanung im Sinne der DIN 18005. Das Schallschutzkonzept orientiert sich grundsätzlich an den Berechnungsergebnissen der freien Schallausbreitung. Jedoch wird berücksichtigt, dass durch die Eigenabschirmung der Gebäude an den abgewandten Fassaden deutlich geringere Geräuscheinwirkungen vorliegen.

Folgende schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind zu berücksichtigen:

- Ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen i.S.v. Betriebswohnungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets
- Vorhandene Wohnnutzungen mit Bestandsschutz
- Büronutzungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets

Für Gewerbegebiete ist zu berücksichtigen, dass dort für Wohnnutzungen (zulässig sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ein geringerer Schutzanspruch vorliegt als in Wohn- oder Mischgebieten. Zudem ist hinsichtlich der Schutzwürdigkeit zwischen Wohnnutzungen und Büronutzungen zu unterscheiden. Für Büronutzungen sind die Anforderungen an die Aufenthaltsqualität aus schalltechnischer Sicht geringer und es besteht kein erhöhter Schutzanspruch im kritischsten Beurteilungszeitraum Nacht. Auch für Außenwohnbereiche ist in Gewerbegebieten kein spezieller Schutzanspruch abzuleiten.

Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise* vom November 1989. Darin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Aus dem Beurteilungspegel am Tag berechnet sich unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel, der entsprechend den Vorgaben der Din 4109 zu Lärmpegelbereichen zusammengefasst wird, wie es die Tabelle 1 zeigt. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind im Plangebiet nach Vorgaben der DIN 4109 nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszubilden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Zudem wird im gesamten Plangebiet für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) der Einbau schallgedämmter Lüfter erforderlich. Um diese Anforderung im Einzelfall und je nach spezifischer Situation flexibel handhaben zu können, wird eine Ausnahmemöglichkeit von dieser Festsetzung vorgesehen, für den Fall, dass nachgewiesen werden kann, dass der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 in der Nacht eingehalten wird.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Werbeanlagen und Beleuchtung

Neben seiner Funktion als Gewerbegebiet dient das Plangebiet als wichtige Verbindungsachse zwischen dem Stadtteil Nord/ Hemshof und Oggersheim und prägt mit seinem äußeren Erscheinungsbild das Stadtbild mit. Werbeanlagen können ohne eine Steuerung das äußere Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes stark beeinflussen und dominieren und damit auch negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben. Die Stadt Ludwigshafen verfolgt darum das Ziel, die gestalterische Entwicklung in Bezug auf die Werbeanlagen zu steuern, und eine für das Ansehen des Gewerbegebietes und der benachbarten Wohngebiete unvorteilhafte Ausprägung und Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden. Die Industriestraße ist bereits durch Werbeanlagen verschiedener Art vorgeprägt. Dabei zeigt sich insbesondere im Bereich von Einzelhandelseinrichtungen eine große Dichte und Vielfalt von Werbeanlagen zur Eigenwerbung. Daneben weist das Gebiet eine hohe Attraktivität für Fremdwerbung auf, die zumeist als Werbeplakate im sogenannten Euroformat (Höhe mal Breite ca. 2,5 x 3,5m) in Erscheinung tritt. Es ist nicht beabsichtigt, generell Fremdwerbung zu unterbinden oder die Eigenwerbung stark einzuschränken. Insgesamt zeigt sich im Plangebiet jedoch, dass sich Außenwerbung ohne steuernde Regelungen negativ auf das äußere Erscheinungsbild des Gebietes auswirken kann. Dies trifft zum einen auf die für Fremdwerbung gängigen und im Gebiet häufig anzutreffenden Werbeplakate im Euroformat zu, die unmittelbar auf den öffentlichen Raum einwirken. Für diese Art von Werbeanlagen wird festgesetzt, dass diese im vorderen Grundstücksstreifen parallel zur Straße zulässig sind. Weiterhin werden Vorgaben für das Einhalten regelmäßiger Abstände gemacht, um ein einheitliches, geordnetes Bild zu erhalten und eine störende und ungeordnete Massierung dieser Art von Werbeanlagen zu unterbinden. Die Abstände zwischen den parallel zur Straße zu errichtenden Anlagen sind so gewählt, dass durch eine Aneinanderreihung der Werbetafeln nicht der Eindruck einer Wand entsteht. Fremdwerbung wird grundsätzlich auf das Euroformat und auf die Zone entlang der Straße begrenzt, da bereits durch Eigenwerbung eine Fülle von unterschiedlichen Formaten und Arten von Werbeanlagen im Gebiet vertreten sind. Aggressiv leuchtende Werbeanlagen wie beispielsweise selbst leuchtende Schriftzüge in greller Farbe, aber auch in den Himmel gerichtete Scheinwerfer, wie die sogenannten Skybeamer, oder Werbung mit Blink- oder Bewegungseffekten haben meist eine erhebliche Fernwirkung und können bei Dunkelheit die äußere Erscheinung des Gebietes dominieren. Um die Nachbarschaft und Umgebung vor davon ausgehenden störenden Lichtemissionen zu schützen und

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs sowie negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, werden diese Arten von Werbeanlagen allgemein ausgeschlossen. Mit der Höhenbegrenzung auf 16 Meter für Werbepylone und Werbemasten soll verhindert werden, dass derartige Anlagen weit über die vorhandenen Gebäude hinausragen und so das Stadtbild zu stark bestimmen und negativ beeinflussen. Die Höhenbegrenzung orientiert sich an der Höhe des höchsten Gebäudes im Gebiet und lässt noch etwas Spielraum nach oben zu. Es soll maximal ein solcher Werbemast oder -pylon pro Grundstück zulässig sein, um einerseits dem Eigenwerbebedürfnis Rechnung zu tragen, und andererseits eine Häufung solcher dominanter Werbeanlagen zu unterbinden.

Werbung auf dem Dach ist bis 3 Meter oberhalb der maßgeblichen Firstlinie zulässig, um zu verhindern, dass auf flachen **Hauptgebäuden** unverhältnismäßig hoch aufragende Werbeanlagen möglich sind, die den Maßstab der Fassade sprengen. Analog zu den Vorgaben für Werbepylone und Masten sind sie bis zu einer maximalen Höhe von insgesamt 16 Metern zulässig.

Ob und wie stark Werbung im öffentlichen Raum wahrgenommen wird, hängt ganz entscheidend vom jeweiligen Standort auf dem Grundstück ab. Werbeanlagen, die auf den Grundstücksbereichen direkt flankierend zur Straße positioniert sind, werden unabhängig von Format und Größe unmittelbar vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen und können deshalb im Falle einer ungesteuerten Häufung eine besonders störende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund werden für den **vorderen Grundstücksbereich bis 5 Meter Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche** gesonderte Festsetzungen getroffen. Ziel der Festsetzungen ist es, die Menge der Werbeanlagen in dieser sensiblen Zone auf ein verträgliches Maß einzuschränken. Dort sind als übliche Maßnahmen zum Zwecke der Eigenwerbung je eine fest installierte Werbeanlage – unabhängig von ihrer Größe und Gestaltung – pro Grundstücksein- bzw. -ausfahrt sowie Fahnenmasten optisch verträglich und somit regelmäßig zulässig. Da im Gebiet Werbeschilder aller Art sehr häufig in der Straßenflucht beispielsweise an Einfriedungen und Gebäudefassaden zu finden sind, soll auch diese Möglichkeit weiterhin bestehen. Da insbesondere mobile, provisorische Werbeanlagen in dieser Zone einen Eindruck von Unordnung vermitteln und das Straßenbild stören, sind dort nur fest installierte Werbetafeln zulässig. Um störende Häufungen einzudämmen und zu verhindern, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer Größe den unmittelbar einsehbaren Bereich dominieren, sollen die Anlagen maximal die Größe von Europlakaten, das entspricht einer Fläche von rund 9 m², haben und in der Summe maximal die Hälfte der an die Straße grenzenden Grundstücksseite einnehmen. Mit den Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass Außenwerbung zulässig ist, ohne ein beeinträchtigendes Maß anzunehmen.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Störfallbetrieb

Im Bereich der Industriestraße Nr. 32-34 befindet sich ein Flüssiggas-Versorgungsunternehmen, das nach der Seveso-III-Richtlinie als Störfallbetrieb nach der 4.BImSchV, Nr. 9.1 einzustufen ist.

5.4 Hinweise

Störfallbetrieb

Im Bereich der Industriestraße Nr. 32-34 befindet sich ein Flüssiggas-Versorgungsunternehmen, das nach der Seveso-III-Richtlinie als Störfallbetrieb einzustufen ist. Bei zukünftigen Planungen und Nutzungsänderungen ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass auf die Belange der Störfallverordnung Bezug genommen wird. Geltende Vorschriften und Schutzabstände sind einzuhalten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

Altlasten

Überwiegende Teile des „Gewerbegebiets Industriestraße“ werden bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Es handelte sich in der Vergangenheit im Wesentlichen um Industriebetriebe aus der Metallbranche, Elektroindustrie und dem Stahlbau. Später siedelten sich u.a. Tankstellen, Kfz-Wartungsbetriebe und Schrotthändler an. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht auszuschließen.

In der Vergangenheit wurde außerdem innerhalb des Geltungsbereiches zur Geländenovellierung Fremdmaterial aufgebracht. Neben Bauschutt und Erdaushub ist die Ablagerung von industriellen Rückständen nicht auszuschließen. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich unter anderem um schlackehaltige Materialien und Gießereisande.

In der Vergangenheit wurde bei Bauvorhaben die Altlastenthematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Der Frage nach möglichen Altlasten wurde auf der Grundlage des Katasters potentieller Altablagerungen und Altstandorte im Stadtgebiet Ludwigshafen am jeweiligen Standort nachgegangen. Bei Vorliegen entsprechender Hinweise wurden Altlastenuntersuchungen auf den betreffenden Grundstücken veranlasst. Sofern sich dabei ein Handlungsbedarf ergab, lagen die notwendigen Sanierungsmaßnahmen immer im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und konnten von Seiten des Sanierungspflichtigen bewältigt werden: Es erfolgte entweder eine Beseitigung der Kontaminationen durch Bodenaustausch oder eine Sicherungsmaßnahme durch geeignete Flächenversiegelung.

Angesichts der vorhandenen Erkenntnisse und bisherigen Erfahrungen aufgrund einzelner Baumaßnahmen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass eine potenzielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.

Auch handelt es sich nur um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB, dessen Regelungsinhalte sich im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung beschränken. Darüber hinaus ist weiterhin §34 BauGB für die Beurteilung der Bauvorhaben maßgebend. Mit dem Bebauungsplan werden lediglich die bereits vorhandenen Nutzungen planerisch abgesichert. Im Vergleich zu den bestehenden Nutzungen werden keine sensibleren Nutzungen ermöglicht. Auch werden, anders als beispielsweise bei der Ausweisung neuer Bauflächen, durch den Bebauungsplan hier keine neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst, die nicht auch heute schon möglich wären. Es werden somit durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst.

Es wird aus diesen Gründen auf weitere Altlastenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Es wird zu diesem Zweck ein Hinweis zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen bei Bauvorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel

Da aufgrund des Ergebnisses der Luftbildauswertung nicht ausgeschlossen ist, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

110-kV-Elektrofreileitung

Beidseitig der Leitungssachse der Freileitung ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 30m zu berücksichtigen. Innerhalb dieses Schutzstreifens der 110-kV-Elektroleitung bestehen Restriktionen hinsichtlich der Bauhöhen von Werbe- und Beleuchtungsanlagen. Bauvorhaben sind mit dem Leitungsbetreiber (Pfalzwerke Netz AG) abzuklären.

Archäologische Funde

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Hochwasser

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins aufgrund der geografischen Lage in der Rheinniederung eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Grundwasser

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit die Bauherren bereits frühzeitig durch entsprechende Planungen/ Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Keller, wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse, erhöhte Sockelgeschosse) auf die potentielle Gefährdung reagieren können. Der bislang höchste gemessene Grundwasserstand (im Jahre 2003) lag bei rund 89,16 m ü.N.N. (gemessen an dem Pegel N 56.1 in der Saarburger Straße).

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern oder zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Da das Plangebiet intensiv gewerblich genutzt, nahezu vollständig bebaut und auch großteils versiegelt ist, ist dieser Grundsatz hier nur bedingt anwendbar. Dies gilt auch vor dem Hintergrund möglicher Altlasten. Es ist deshalb, insbesondere im Fall von Neubauvorhaben auf bislang unbebauten Grundstücken bzw. Bauvorhaben im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung, im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob die Möglichkeiten für eine Versickerung bzw. Verwertung des Niederschlagswassers im Sinne der wasserrechtlichen Vorgaben gegeben sind. Es wurde hierzu ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Wasserrechtliche Belange

Zur Klarstellung, dass die Entnahme von Grundwasser generell nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt zulässig ist, wird dies als eigener Hinweis aufgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

Artenschutz

Rodungsmaßnahmen dürfen zum Schutz brütender Vögel nur außerhalb der Brutzeit (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) vorgenommen werden. Aus dem nördlich anschließenden Wohngebiet sind Fledermausvorkommen (auch eine Wochenstube) bekannt. Fledermäuse rasten tagsüber in Baumhöhlen oder Gebäudespalten. Daher ist bei Bauvorhaben dafür Sorge zu tragen, dass keine Fledermäuse getötet werden.

Barrierefreies Bauen

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

6 UMWELTBERICHT

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, ist ein Umweltbericht gemäß §13a BauGB nicht erforderlich.

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Einzelhandel, Verkehr

Durch die Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet wird die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nicht mehr möglich sein. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der nahgelegenen Stadtteilzentren und auf die Innenstadt werden dadurch vermieden.

Da sich das Plangebiet in besiedeltem Gebiet befindet und durch die Planziele keine wesentlichen Änderungen in der vorhandenen Nutzungsstruktur bewirkt werden, ist mit verkehrlichen Auswirkungen nicht zu rechnen. Der Bebauungsplan stellt mit seinen Festsetzungen keine Grundlage für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen dar.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ mit Schreiben vom 3. Juli 2014 gebeten.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

Die Leitungsträger Deutsche Telekom (Schreiben vom 16.07.2014), Kabel Deutschland (Schreiben vom 07.07.2014) und die Technischen Werke Ludwigshafen (Schreiben vom 14.07.2014) weisen auf die im Bereich des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Bei künftigen Bauvorhaben liegt es in der Verantwortung des Bauherrn Informationen über bestehende Leitungen einzuholen und bei der Bauantragsstellung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, teilt mit Schreiben vom 16.07.2014 mit, dass im Plangebiet derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, sollen folgende Punkte beachtet werden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wurde aufgegriffen und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist mit Schreiben vom 06.08.2014 darauf hin, dass es auf Grund der vorhandenen Gemengelage zu Beeinträchtigungen zwischen dem vorhandenen Störfallbetrieb in der Industriestraße 32-34 und der benachbarten Wohnbebauung bzw. öffentlich genutzten Gebäuden kommen kann. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Einwirkungsbereich des o.g. Störfallbetriebes sollte ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist die weitere Ansiedlung von Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung – 12. BImSchV unterliegen auf dem gesamten Planungsgelände auszuschließen. Durch eine sicherheitstechnische Prüfung gemäß §29a BImSchG sind Regelungen für eine mögliche Ansiedlung zu beurteilen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde ein Gutachten erstellt, um mögliche Gefährdungen durch die Produktionsstätte der Fa. PROGAS und evt. angemessene Abstände zu erfahren. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich keine Gefährdungen außerhalb des Betriebsbereichs herleiten lassen, die Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung oder der Bebauung begründen. Vor diesem Hintergrund können und müssen im Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkungen von Grundstücken vorgenommen werden. Die Zulässigkeit von neuen Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung unterliegen muss im Einzelfall im Rahmen eines Bauantragsverfahrens unter Beteiligung aller relevanten Fachstellen geprüft werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

Mit Schreiben vom 31.07.2014 informiert die Pfalzwerke Netz AG über die Lage einer 110-kV-Starkstromfreileitung im Plangebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Information wurde zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

8.2 Öffentliche Auslegung

- *Vorgebrachter Belang*
- *Stellungnahme der Verwaltung* *wird im weiteren Verfahren ergänzt*

8.3 Zusammenfassung der Abwägung

- a) Belange die für die Planung sprechen
- Durch die Planung werden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung umgesetzt.
 - Durch die Planung werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und die langfristigen Entwicklungsziele der Stadt umgesetzt.
 - Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen werden planerisch abgesichert und erhalten für die Zukunft Rechtssicherheit.
 - Durch die Einschränkung der Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet wird die Einzelhandelskonzeption der Stadt umgesetzt. Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bzw. mit möglichen negativen Auswirkungen werden vermieden und damit möglichen Beeinträchtigungen benachbarter Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie Fehlentwicklungen aufgrund von Verdrängungseffekten und Umstrukturierungen im Gebiet selbst vorgebeugt. Der Plan trägt damit auch zur Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei.
 - Durch die Änderung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird das Ziel den Standort Industriestraße als Gewerbegebiet für klassisches Gewerbe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion zu sichern gestärkt.
 - Eine Verschärfung der Gemengelagesituation durch ungesteuerte gewerbliche Entwicklung hin zu stärker emittierenden Betrieben oder durch eine Ausweitung von Wohnnutzung im Gewerbegebiet wird verhindert. Damit werden vorhandene Nutzungskonflikte langfristig verringert und die Entstehung neuer unverträglicher Nutzungsnachbarschaften für die Zukunft vermieden.
 - Durch den Ausschluss der gewerbegebietsuntypischen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden die Entstehung neuer Nutzungskonflikte und mögliche negative Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen und die bestehende Gebietsstruktur vermieden.
 - Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Prostitution werden unerwünschte Verdrängungs- und Umstrukturierungstendenzen im Gebiet sowie Beeinträchtigungen der Nachtruhe vermieden und Nachbargebiete vor Entwertung geschützt.
 - Unzumutbare Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen insbesondere durch den Verkehrslärm werden durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz für neu hinzukommende Wohn- oder Büronutzungen für die Zukunft vermieden.
 - Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch negative Auswüchse einer ungesteuerten Entwicklung von Werbeanlagen wird entgegengewirkt.
- b) Belange die gegen die Planung sprechen
- Die Baufreiheit sowie künftige Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken werden partiell eingeschränkt. Dies kann in Einzelfällen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke haben.
 - Die erforderlichen Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden führen zu höheren Baukosten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

c) Abwägung der Belange

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden lediglich bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken eingeschränkt. Dabei wurde darauf geachtet, vorhandene Nutzungen in ihrem Bestand nicht einzuschränken oder zu gefährden, sondern soweit wie möglich planungsrechtlich zu sichern und zugleich für die Zukunft eine Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen zu gewährleisten. Den bestehenden oder vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes genehmigten Einzelhandelsbetrieben wird zudem ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt, der den Betrieben bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in adäquater Form einräumt. Die bestehenden Betriebe werden somit durch die Festsetzungen nicht in ihrer Existenz in Frage gestellt. Die verbleibenden Einschränkungen und Nachteile werden als vertretbar und für den Erhalt und die Entwicklung der beabsichtigten Gebietsstruktur, sowie die Umsetzung der Planungsziele als notwendig erachtet. Die Festsetzungen zum Schallschutz sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung unverzichtbar. Die Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Vermeidung von Nutzungskonflikten und Beeinträchtigungen durch Immissionen sowie Sicherung von Entwicklungsperspektiven für die Stadt sind von besonderer Bedeutung für das Gebiet selbst, die benachbarten Gebiete und die Stadt Ludwigshafen. Ihnen wird gegenüber den entgegenstehenden privaten Belangen ein größeres Gewicht eingeräumt. Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist in der vorliegenden Bestandssituation nicht erforderlich.

9.2 Altlastenbeseitigung

Sollten sich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für einzelne Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen im Plangebiet Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind vom Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

9.3 Flächen und Kosten

Der Stadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

Ludwigshafen, den
Bereich Stadtplanung

Joachim Magin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

10 ANLAGEN

10.1 Übersicht des Geltungsbereichs



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

10.2 Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente

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

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, S. 99

10.3 Übersicht der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen, für die ein erweiterter Bestandschutz besteht

- Industriestraße 76 (Flurstück 2980/3): Lebensmitteleinzelhandel