

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 07.12.2016).....	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	9
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Informelle Planungen	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	15
5.3	Nachrichtliche Übernahme	17
5.4	Hinweise	17
6	UMWELTBERICHT	21
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
7.1	Einzelhandel, Verkehr	21
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	21
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	21
8.2	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.....	23
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	26
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	28
9.1	Bodenordnung	28
9.2	Altlastenbeseitigung	28
9.3	Flächen und Kosten	28
10	ANLAGEN	29
10.1	Übersicht des Geltungsbereichs.....	29
10.2	Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente.....	30
10.3	Übersicht der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen, für die ein erweiterter Bestandschutz besteht.....	30
10.4	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	31
10.5	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	43

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	18.04.2016
Information / Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	19.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 69 am	14.12.16
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	22.12.16 bis 23.01.17
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.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 07.12.2016)

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. 2258)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord- nung

(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. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016
(BGBl. I S. 2258)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom
26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

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 Umweltverträglichkeitsprü- fung

(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 G des Gesetzes vom
13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1
des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

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. 4 des
Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569)

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 Verwaltungsrechtsstreits 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

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

eine Lager- 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.

Weiterhin werden die Regelungen zur Zulässigkeit von Fremdwerbung herausgenommen. Die tatsächliche Entwicklung in der Industriestraße, auch in Verbindung mit veränderten Werbeformen (z. B. Monofußanlagen statt Plakattafeln), rechtfertigen es nicht mehr, an den bisherigen Festsetzungen festzuhalten. Gleichzeitig weist die Industriestraße keine gebiets-spezifischen Besonderheiten auf, die eine Reglementierung der Fremdwerbeanlagen begründen würden.

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 Grundsatzzuntersuchung zum Bebauungsplan“ vom Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen erarbei-

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

tet, 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.

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 Verord-

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

nungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuft 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.

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.

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 verträgliche 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.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Seite 92

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

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 in 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 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 die Art der baulichen Nutzung geändert. Auf die Regelungen zur Zulässigkeit von Fremdwerbearbeiten wird verzichtet. 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 Immissionsschutzes 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.

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

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 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 750 m² 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.

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

Mit dieser Änderung in der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel wird auch den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzepts 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 Gesamtunwirksamkeit des festgesetzten Einzelhandelsausschlusses festgestellt.

Davon unberührt bleiben Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb 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. 80 m² 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.

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"

Im Bereich der Industriestraße Nr. 32-34 ist das Flüssiggas-Versorgungsunternehmen PROGAS 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.
- 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. Ferner wird im Einzelfall bei zukünftigen Planungen im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten sein, dass auf die Belange der Störfallverordnung Bezug genommen wird.

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.

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"

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 3 m 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. Diese Eingrünungsmaßnahmen sind jedoch nur bei Änderungen / Umplanungen bestehender Gewerbeanlagen oder bei Neubauten umzusetzen. Bereits bestehende Gewerbenutzungen bleiben davon unberührt.

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.

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

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

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.

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.

Die oben aufgeführten Maßnahmen zur Lärmschutzvorkehrung sind jedoch nur bei Neubau oder bei wesentlicher Änderung von schutzwürdigen Nutzungen umzusetzen. Vorhandene Nutzungen und Gebäude bleiben davon unberührt.

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

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

darum das Ziel, die gestalterische Entwicklung in Bezug auf die Werbeanlagen zu steuern, und eine für das Ansehen des Gewerbegebietes und der benachbarten Wohngebiete unvoreteilhafte 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 auch eine hohe Attraktivität für Fremdwerbung auf.

Allgemein gelten für die Errichtung von Werbeanlagen folgende Festsetzungen: 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 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 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 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.

Nach Art. 12 der Richtlinie 96/82/EG (sog. Seveso-II-Richtlinie)⁴ müssen zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen angemessene Abstände eingehalten werden. Diese Europäische Vorgabe ist im nationalen Recht im § 50 BImSchG verankert: Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um dieses Abstandsgebot einzuhalten sollen Achtungsabstände bzw. angemessene Abstände ermittelt und eingehalten werden. Dies betrifft aber nur den Abstand zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen. Hierzu zählen:

- Wohngebiete
- Öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete (insbesondere mit wechselndem Benutzerkreis und Publikumsverkehr wie Einkaufszentren)
- Freizeitgebiete
- Wichtige Verkehrswege (soweit möglich)
- Naturschutzgebiete mit spez. Empfindlichkeit

Durch die Änderung des Bebauungsplans bleibt es weiterhin bei der Festsetzung eines Gewerbegebiets. Schutzwürdige Nutzungen im Sinne der Richtlinie sind in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig, mit Ausnahme sogenannter öffentlich genutzter Gebäude. Möglich wären Einzelhandelsnutzungen, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen. Bei diesen Nutzungen ist mit einem kleinen aber wechselnden Kundenkreis zu rechnen. Gleichzeitig sind Nutzungen wie z.B. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend – Industriestraße Nr. 32-34 – ist das Flüssiggas-Versorgungsunternehmen PROGAS GmbH & Co. KG ansässig, das ein nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Betrieb ist und der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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:

⁴ Die Seveso-II-Richtlinie ist mit Wirkung zum 1. Juni 2015 durch Art. 32 der am 13. August 2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13. Abs. 1 und 2 Seveso-III-Richtlinie.

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

- „Vom Betriebsbereich der PROGAS GmbH & Co. KG gehen für die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft keine Gefährdungen durch toxische Gase oder Dämpfe aus.
- 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.“⁵

Vor diesem Hintergrund können und müssen im Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkungen von Grundstücken vorgenommen werden.

Nach aktuellen Rechtsprechungen führt eine Unterschreitung von Abständen nicht zwingend zur Unzulässigkeit von Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen, insbesondere dann nicht, wenn hinreichend gewichtige soziale, ökologische und wirtschaftliche (sozioökonomische) Belange für die Zulassung des Vorhabens sprechen. Dann kann eine Genehmigung in Betracht kommen. Ein Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen, das den angemessenen Abstand unterschreitet, ist allerdings nur ausnahmsweise zulässig. Die Existenz anderer schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Abstandes ist Voraussetzung für einen Wertungsspielraum, kann aber nicht zur alleinigen Rechtfertigung der ausnahmsweisen Zulassung herangezogen werden. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans sprechen auch folgende weitere Aspekte:

1. Das Gefährdungspotential steigt nicht:
Durch den Bebauungsplan wird ein bestehendes, fast vollständig bebautes Gebiet überplant mit der Zielsetzung, die vorhandenen gewerblichen Strukturen zu erhalten und weiterentwickeln zu können. Der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eingeschränkt. Zukünftig ist zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen.
2. Durch den Bebauungsplan wird für den Betriebsbereich der Firma PROGAS kein höherer Schutzbedarf ausgelöst als durch die vorhandene Bebauung schon besteht.
3. Es sprechen gewichtige sozioökonomische Belange für die Bebauung:
Das Gutachten ergab, dass außerhalb des Betriebsbereichs der PROGAS & Co. KG mit keinen Gefährdungen zu rechnen ist. Dieses Ergebnis schließt Nutzungseinschränkungen auf benachbarten Grundstücken aus, da sonst deren Eigentümer in der Ausnutzbarkeit und Verwertbarkeit ihres Eigentums ohne Grund eingeschränkt würden.
4. Städtebauliche Gründe sprechen für die Bebauung:
Die Industriestraße verbindet den Stadtteil Oggersheim mit den Stadtteilen Nord / Hemshof und der Innenstadt. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts gab es dort eine Bebauung und gewerbliche Ansiedlungen. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es städtebaulich sinnvoll, dass bereits erschlossene Flächen im Siedlungszusammenhang weitergenutzt werden. Gutachterliche Bedenken hinsichtlich des Störfallbetriebs gibt es nicht.

Unabhängig von der Beurteilung des Bebauungsplans nach der Seveso-Richtlinie werden bei künftigen Bauanträgen im Umfeld des Störfallbetriebs durch die Feuerwehr Aspekte der

⁵ 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"

Notfallplanung geprüft werden. Die Sicherheit der Beschäftigten und ggf. Besucher soll im Katastrophenfall gewährleistet sein. Evtl. werden dann im Genehmigungsverfahren z. B. ein Brandschutzkonzept oder organisatorische Auflagen (bspw. Sicherheitsmanagement) gefordert. Hier handelt es sich um eine Einzelfallprüfung auf der Grundlage der eingereichten Bauantragsunterlagen.

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 Geländelevelierung 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.

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 ansteigendem 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 un bebauten 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

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

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.

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.

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

Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

Die Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 16.07.2014, s. Anlage 10.4.1)), Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Schreiben vom 07.07.2014, s. Anlage 10.4.2) und die Technischen Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 14.07.2014, s. Anlage 10.4.3) 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.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, teilt mit Schreiben vom 16.07.2014 (s. Anlage 10.4.4) 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 zutagekommene 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 (s. Anlage 10.4.5) 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 Grund-

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

stücken 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.

Mit Schreiben vom 31.07.2014 (s. Anlage 10.4.6) 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 gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes wurde in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 18.04.2016 beschlossen und am 14.12.16 im Amtsblatt der Stadt Ludwigshafen öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 22.12.16 bis 23.01.17 statt. Während dieser Zeit wurden Anregungen zum Bebauungsplan aus der Nachbarschaft Industriestraße und von der IHK Pfalz vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen werden im Folgenden nach Themen zusammenfassend dargestellt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung ergänzt:

Industriestraße 38 (Schreiben vom 17.01.17, s. Anlage 10.5.1) und Industriestraße 64 (Schreiben vom 19.01.17, s. Anlage 10.5.2)

In beiden Schreiben wurden Anregungen vorgebracht, die die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet), den Schallschutz sowie den 3 m breiten Grünstreifen betreffen.

Ergänzend dazu wird in dem Schreiben vom 17.01.17 (Industriestraße 38, s. Anlage 10.5.1) kritisiert, dass Grundstücksdurchfahrten von der Industriestraße zur Schwedlerstraße durch die Bebauungsplanfestsetzung unterbunden werden. Zusammen mit der eingeschränkten Gestaltungsfestsetzung von Werbeanlagen werde dadurch der Grundstückswert verringert.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Zur Festsetzung im Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung

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 vor allem mittelständische Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, u.a. metallverarbeitender Betrieb, Glaserei, Firma für Wägetechnik, Lager- und Logistik-Firma, Gerüstbauer sowie einige Dienstleistungsbetriebe, wie Kfz-Händler, Autoverwerter und Betriebe des Baugewerbes. Der Schwedlerstraße zugeordnet sind einzelne Wohnhäuser vorhanden, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben entstanden sind, heute aber keinem Betrieb mehr zugeordnet werden. Entsprechend der vorhandenen Gewerbestruktur und der Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes sieht die städtebauliche Planungskonzeption somit auch weiterhin schwerpunktmäßig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor. Es gilt Flächen für klassische Gewerbebetriebe zu sichern, aber auch Nutzungen, die die geordnete Entwicklung des Gebietes beeinträchtigen oder Störungen der Nachbarschaft auslösen können, auszuschließen. Folglich wurden Regelungen im Bebauungsplan getroffen, die eine Verträglichkeit der emittierenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung dauerhaft sicherstellt. Aus Gründen des Immissionsschutzes bleibt in Bezug auf den Störgrad der Betriebe die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erhalten (s. Begründung Kap. 5.1.1).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden somit schalltechnische Konfliktpotentiale untersucht und bewertet (s. Begründung Kap. 3.2). Dabei wurde berücksichtigt, dass durch das unmittelbare Nebeneinander von emittierenden Nutzungen einerseits und schutzwürdi-

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

gen Wohnnutzungen andererseits eine Gemengenlage vorhanden ist, die sich durch das direkte Nebeneinander beider Nutzungsarten im Bestand entwickelt hat. Hieraus ergeben sich für die Gewerbebetriebe als auch für die Wohnnutzungen die Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme. Daraus folgt die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die regelt, dass nur Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören, was dem Störpotential eines Mischgebiets entspricht. Dies widerspricht auch nicht die vom Einwender in seinem Schreiben vom 19.01.17 (s. Anlage 10.5.2) dargelegten Betriebstätigkeiten, die tagsüber in einem Zeitraum von 6:00-22:00 Uhr zulässig sind und dem Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet entsprechen.

Die Abstufung des Plangebietes zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet hat sich als sinnvoll erwiesen (in Praxis haben sich die bisher gültigen Bebauungsplanfestsetzungen bewährt), um die Gemengelage planerisch steuern zu können. Die Beschränkung der gewerblichen Betätigung im eingeschränkten Gewerbegebiet gegenüber einem normalen Gewerbegebiet sowie auch der reduzierte Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber einem normalen Wohngebiet trägt daher dem Trennungsgrundsatz im erforderlichen Umfang Rechnung und entspricht der auch ohne Bebauungsplan erforderlichen Genehmigungspraxis.

Ferner wurde berücksichtigt, dass sich der Bebauungsplan auf ein bereits bestehendes, durch Geräuscheinwirkungen vorbelastetes Gewerbegebiet bezieht. Sofern Betriebe die Anforderungen nach der TA Lärm erfüllen, werden daher auch in Zukunft Genehmigung eines Betriebes aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt. Die von der Überplanung des eingeschränkten Gewerbegebietes betroffenen Betriebe entsprechen weitestgehend der Typisierung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe (s. Schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 556a-e „Gewerbegebiet Industriestraße“, IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohlen, 01/2006). Aber auch von einzelnen anderen Betriebstätigkeiten ist von einer schalltechnischen Verträglichkeit mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen auszugehen.

Somit kann auch hier durch Beibehaltung der übrigen Festsetzungen zum Immissionsschutz die größtmögliche Rechtssicherheit für die schon bestehenden Betriebe gewährleistet werden.

Zuletzt ist festzuhalten, dass die vom Einwender (Schreiben vom 17.01.17, s. Anlage 10.5.1) aufgeführten Fitnesscenter weiterhin gemäß Pkt. 1. (1) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gewerbebetrieb zulässig sind. Denn nur gewerbegebietsuntypische Anlagen (wie Anlagen für sportliche bzw. für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden u.a. wegen ihrer hohen Publikumsintensität oder großen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der geordneten Entwicklung des Gebietes verhindern und vorhandene Grundstücksflächen für gewerbliche Nutzungen vorhalten zu können. Andererseits sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig, weil sie unter Umständen den Beeinträchtigungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen ausgesetzt sind.

- Zur Festsetzung im Bebauungsplan: Lärmschutzvorkehrungen

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wurde bereits eine Einschränkung des zulässigen Störgrades der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet vorgenommen, in dem die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eine Verträglichkeit der gewerblich genutzten Flächen mit den schutzwürdigen Nutzungen sicherstellt. Die Einwirkung des Verkehrslärms wiederum ist durch passive Schallschutzmaßnahmen zu reduzieren, da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von städtebaulichen Gesichtspunkten und dem Missverhältnis von Kosten und Nutzen nicht umsetzbar sind. Daher wurden gemäß der schallschutztechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau formuliert, u.a. zu den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen bzw. für die Nachtzeit (s. Begründung: Pkt. 5.1.4). Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen sind somit lediglich wegen der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs erforderlich. Anzuwenden sind diese Regelungen jedoch

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

nur bei Neubau oder bei wesentlicher Änderung von schutzwürdigen Nutzungen. Vorhandene Nutzungen und Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

- Zur Festsetzung im Bebauungsplan: 3 m breiter Grünstreifen

Sowohl zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung als auch zum Schutz der gewerblichen Hauptnutzung ist das städtebauliche Ziel formuliert worden, entlang der Schwedlerstraße und deren Verlängerung bis zur Burbacher Straße bei Neuplanungen auf den Gewerbegrundstücken einen 3 m breiten privaten Grünstreifen als Abstands- und Sichtschutzgrün zu fordern bzw. anzulegen. Zugleich soll auch der teilweise vorhandene Grünbestand auf den Gewerbegrundstücken langfristig gesichert werden. Diese Eingrünungsmaßnahmen sind jedoch nur bei Umplanungen/Änderungen bestehender Gewerbegebäude/-anlagen bzw. bei Neuplanungen umzusetzen. Bestehende Gewerbebetriebe bzw.-nutzungen bleiben davon unberührt.

- Zur Festsetzung im Bebauungsplan: begrenzte Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten an die Verkehrsflächen

Die Gewerbegrundstücke sind potenziell sowohl von der Schwedlerstraße als auch von der Industriestraße erschlossen. Um die vom gewerblichen Schwerlastverkehr ausgehenden Belästigungen für die Anwohner weiterhin zu verringern und langfristig die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen zu gewährleisten, wurde 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.

- Zur Gestaltung von Werbeanlagen

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 unvorteilhafte Ausprägung und Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden. Hierfür wurden Regelungen zur Art, Anzahl und Standort von Werbeanlagen getroffen, um lediglich die Häufung, Vielfalt sowie Größe und Gestalt der Werbeanlagen bestimmen zu können. Auch der Bebauungsplan 556 b „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße“ hat bereits Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, die überwiegend übernommen worden sind. Lediglich auf die Regelung zur Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen wurde verzichtet. Der neue Festsetzungskatalog gilt somit analog zur gesamten Industriestraße.

Die Industrie- und Handelskammer Pfalz befürwortet mit Schreiben vom 24.01.17 (s. Anlage 10.5.3) die Neuregelungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und die Sicherung des Standortes vorrangig für klassisches Gewerbe. Sie weist darauf hin, dass bereits im Rahmen der vorgängigen Bebauungsplanverfahren 556 c und 556 b mit ihren Schreiben vom 24.10.05 (s. Anlage 10.5.4) und 24.01.06 (s. Anlage 10.5.5) dazu Stellung genommen wurde und das Vorhaben grundsätzlich begrüßt wird. Dennoch sollte keine Einschränkung für die gewerbliche Nutzung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung genommen werden; eine Herabsetzung des zulässigen Störgrades im Plangebiet auf das „Maß eines Mischgebietes“ aus Gründen des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnnutzung wird abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren 556 c und 556 b wurde bereits zu den o.g. Schreiben der Industrie- und Handelskammer Pfalz ausführlich Stellung genommen.

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

Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ werden die informellen Zielvorgaben des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2012 verbindlich festgesetzt und somit die zentralen Versorgungsbereiche geschützt und entwickelt. Gegenüber dem bisher für diesen Bereich der Industriestraße geltenden Bebauungsplan 556 b werden die Regelungen zur Nahversorgung analog zum Bebauungsplan 556 g „Industriestraße, 1. Änderung“ als Konsequenz aus der Rechtsprechung noch restriktiver festgesetzt sowie die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen konkretisiert (u.a. sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausnahmslos unzulässig).

So wird die Industriestraße zukünftig primär als Gewerbestandort gesichert und freie oder frei werdende Flächen für Gewerbebetriebe vorgehalten. Entsprechend der vorhandenen Gewerbestruktur sollen sich weiterhin schwerpunktmäßig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entwickeln können. Zugleich muss jedoch auch die an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung berücksichtigt werden, die eine Abstufung des Plangebietes zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet zur Folge hat. Dahingehend dienen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Immissionsprävention und sollen zu einer langfristigen Verbesserung der Immissionssituation im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten beitragen. Ein unmittelbares Nebeneinander von einem uneingeschränkten Gewerbegebiet und einem Wohngebiet würde dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in einer Gemengelage widersprechen und somit einen Abwägungsfehler darstellen. Die Ausweisung als Gewerbegebiet mit eingeschränktem Störgrad stellt eine angemessene und notwendige Maßnahme dar, um Nutzungskonflikte infolge einer Gemengelage für die Zukunft zu minimieren und entspricht im Übrigen der auch ohne Bebauungsplan erforderlichen Genehmigungspraxis.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer weist mit ihrem Schreiben vom 02.01.17 (siehe Anlage 10.5.6) darauf hin, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler befinden können, welche zu berücksichtigen sind bzw. nicht berührt oder entfernt werden dürfen. Weiterhin wird auf den nicht mehr aktuellen Stand der gesetzlichen Bestimmungen, die in den textlichen Festsetzungen unter Hinweis aufgenommen worden sind, hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme beinhaltet keine Informationen über konkrete Funde innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund dessen wurde bereits ein grundsätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3 Zusammenfassung der Abwägung

8.3.1 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

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

- 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.
 - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Thema Seveso berücksichtigt. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Ergebnisse des Gutachtens für den vorhandenen Störfallbetrieb.

8.3.2 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.

8.3.3 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 Inkraft-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

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 Großgebilde 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

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

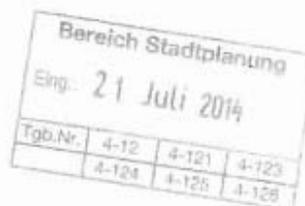
10.4 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

10.4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.07.14



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung
FB Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



Ihre Referenzen: Fr. Schlien; Az: 4-12/F.Schl
Anspruchsteller: Bernd Kittlaus
Durchwahl: +49 0621 294-6123
Datum: 16.07.2014
Betreff: 2014B/33 - BPL Nr.556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstr. 1. Änderung" in Ludwigshafen-Nord, Friesenheim und Oggersheim; Ihr Schreiben vom 3. Juli 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (siehe beigefügten Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Bitte informieren Sie Bauherren, dass sie sich zwecks Anbindung der neuen Gebäuden an unsere Telekommunikationsinfrastruktur mit unserem Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de) in Verbindung setzen sollen.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift: Technik Niederleistung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0, Telefax: +49 621 294-5905, Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 658 668
IBAN: DE17590110066 0024856668, SWIFT-ID: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathies, Carsten Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

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



Datum: 16.07.2014
Empfänger: Stadtverwaltung Ludwigshafen
Blatt: 2

Ihre zukünftigen Schreiben können Sie auch an die folgende Email-Adresse senden:
Ti-Nl-Sw-Pti-21.Bauleitplanungen@telekom.de.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

Anlage:

Lageplan Blatt 1-2

i. A.

Bernd Kittlaus

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

10.4.2 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Schreiben vom 07.07.14

Seite 1 von 2



Stellungnahme S00009256, 67063 Ludwigshafen-Nord, Bebauungsplan Nr. 556 h
'Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung'

Plananskunft, I

An:

'petra.schlien@ludwigshafen.de'

07.07.2014 13:42

Details verbergen

Von: "Plananskunft, I" <Plananskunft1@KabelDeutschland.de>

An: "'petra.schlien@ludwigshafen.de'" <petra.schlien@ludwigshafen.de>

1 Attachment



1.1 B-Plan Nr. 556 h.pdf

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadtl Ludwigshafen am Rhein - Stadtplanung -
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl3122

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00009256

E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de

Datum: 07.07.2014

67063 Ludwigshafen-Nord, Bebauungsplan Nr. 556 h 'Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße,
1. Änderung'

Vorhabenart: Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.07.2014.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens deren Lage auf den
beiliegenden Bestandsplänen (M 1:1000) dargestellt ist. In welchem Maße diese
aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte
eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener
Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige

file:///C:/Users/schlip01/AppData/Local/Tenip/notes7BBD25/~web9459.htm

07.07.2014

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

Seite 2 von 2

Eintiedung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Anlagen
1 Lageplan(-pläne)

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Verteilnetzplanung Süd/Trier
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region Rheinland-Pfalz/Saarland
Zürmaierstraße 175
54292 Trier
E-Mail: mailto:Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de/>

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter www.kabeldeutschland.de

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a F-GB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter http://www.kabeldeutschland.com/de/inf/inf_chiaraabn.html

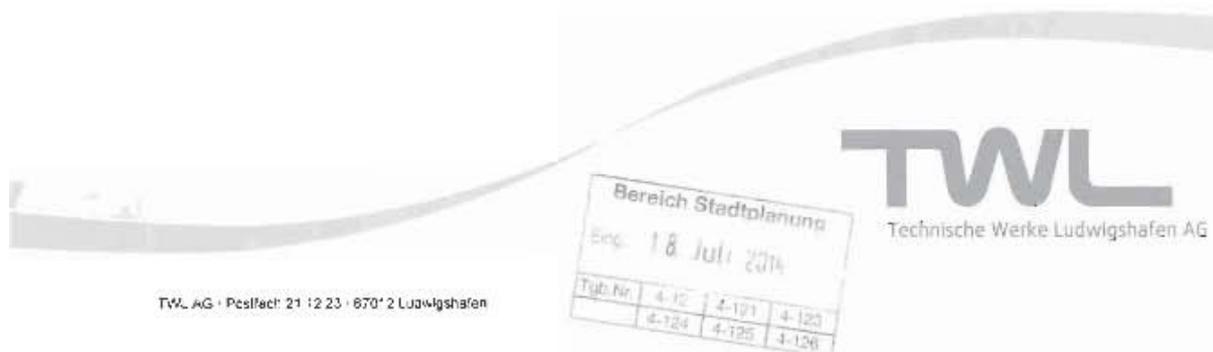
Diese E-Mail und etwaige Anhänge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschließend diese Mail und die Anlagen.

file:///C:/Users/schlip01/AppData/Local/Temp/notes7BBD25/~web9459.htm

07.07.2014

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

10.4.3 Technische Werke Ludwigshafen AG, Schreiben vom 14.07.14



TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Frau Petra Schlien
4-12 Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Martin Vogel-Weltmeyer
fon 0621-505 2887
fax 0621-505 2843
Planaukunft@twl.de

14. Juli 2014 / Kkr

Seite 1 / 2

Bebauungsplan Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung in LU – Nord und Friesenheim

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

1. Asset Management Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.556h keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung kein Handlungsbedarf.

Bei Arbeiten und beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist im Plangebiet im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 380 „Einflüsse und Schutzmaßnahmen“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Grundstücksverwaltung

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 556h liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG:

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtssitz Ludwigshafen oder
erdrechner@twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registernummer Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1542
USt-IdNr DE 149137982

Vorsand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Klauker
Dr.-Ing. Reiner LDBa
Aufsichtsrat:
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE35455010030000133
BIC: LUHSD333
Glaublichs-ID: DE51TWL3000003883

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



Seite 2 / 2

Gemarkung Oggersheim:

Fl.St.Nr. 2998/17	Dienstbarkeit für Trafo F 33 und Versorgungsleitungen
Fl.St.Nr. 2890/9	Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen
Fl.St.Nr. 2868	Eigentum der TWL AG, Trafostation F 02, Umspannwerk und Werkwohnungen

Innerhalb der städtischen Straßenflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Versorgungsleitungen der TWL verlegt, die über den Konzessionsvertrag mit der Stadt abgesichert sowie in der Liegenschaftskartei der Stadt eingetragen sind.

Für sich eventuell dort befindliche Fahrerinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Die aufgeführten Grundstücksrechte müssen bestehen bleiben.

Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Passagen und Einzeichnungen aufzunehmen.

Fl.St.Nr.:2998/17 und Fl.St.Nr. 2890/9:

„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“ sowie die Einzeichnung des Leitungsrechtes.

Fl.St.Nr.2998/17:

Die TWL-Trafostation muss zeichnerisch ausgewiesen Die TWL-Trafostation muss zeichnerisch ausgewiesen (☛) werden.

Fl.St.Nr. 2868:

Die TWL-Trafostation und das Umspannwerk muss zeichnerisch ausgewiesen (☛) werden.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


Jörg Grischy
Bereichsleiter Asset Management


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

Anlagen

3 Leitungsbestandspläne Maßstab 1 : 500 900x297mm

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieerzeugung

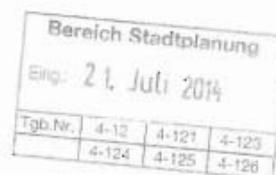
Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registriergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1562
LST-IDNr DE 146137882

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Henrich Keuler
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE3354250010020000133
BIC: CUSDE63333
Gläubiger-ID: DE511TWL00000023883

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

10.4.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 16.07.14



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer

Stadt Ludwigshafen
Abt. Stadtplanung/Untere Denkmalschutzbehörde
z. Hd. Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Keine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Telefon 06232 675740
landesarchaeologie-
speyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen 894/2014azl
Ihr Schreiben vom 03.07.2014
AZ.: 4-121F.Schl3122
Ansprechpartner / E-Mail
Dr. Andrea Zeeb-Lanz
andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de

Telefon / Fax
06232 676740
06232 675760

16.07.2014

Betr.: Bebauungsplan Nr. 556 h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ in LU-Nord, Friesenheim, Oggersheim; hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauräger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen 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 zutage kommende 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 Bauräger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

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



4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Zeeb-Lanz'.

(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)

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

10.4.5 Regionalstelle Gewerbeaufsicht der SGD Süd, Schreiben vom 06.08.14

Bereich Stadtplanung			
Empf. 11. Aug. 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 35 65 |
67405 Neustadt a.d. Weinstr.

Stadtverwaltung Ludwigshafen
- Stadtplanung -
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

Karl-Hellferich-Straße 2
67433 Neustadt an der
Weinstr. a.
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 33398
referat23@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

06.08.2014

Meln Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-In / E-Mail	Telefon / Fax
Z3-5160,3/2014/0127/ Wa	03.07.2014	Marin Waizenberger marin.waizenberger@sgdsued.rlp.de	06321 99-1140 06321 33398

Bitte immer angeben!

Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen

Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung
Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Aufstellung	<input checked="" type="checkbox"/> Änderung

BLP Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße in Ludwigshafen

<input checked="" type="checkbox"/> Anhörung	gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
<input type="checkbox"/> Offenlegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

1/2

Konto der Landesoborkasse:
Sparkasse Rhein-Neckar
BLZ: 546 512 40
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

Konto-Nr.: 20 008
BIC: MALA515DKF

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



1. Einwendungen:

Auf Grund der vorhandenen Gemengelage kann es zu Beeinträchtigungen zwischen dem vorhandenen Störfallbetrieb in der Industriestraße 32-34 und der benachbarten Wohnbebauung bzw. öffentlich genutzten Gebäuden kommen.

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.

2. Rechtsgrundlage:

§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz

3. Möglichkeiten der Überwindung:

Durch eine sicherheitstechnische Prüfung gemäß § 29a Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Regelungen für eine mögliche Ansiedlung zu beurteilen.

4. Hinweise:

Die vorgelegten Planungsunterlagen nehme ich zu unseren Akten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Martin Waltenberger

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

10.4.6 Pfalzwerke Netz AG, Schreiben vom 31.07.14



Pfalzwerke Netz AG - Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

RN - Regionalnetz
Winfried Schloese
Telefon: 0621 535-2259
Telefax: 0621 535-2965
E-Mail: externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de

Zeichen: BG101-2014-604-16138-00
(bitte immer angeben!)
Datum: 31. Juli 2014

Weitergabe nur per E-Mail

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 556 h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße“ der Stadt Ludwigshafen**

hier: Ihr Schreiben vom 03.07.2014, Zeichen: 4-121F.Schl3122

Guten Tag,

im Rahmen unserer Beteiligung teilen wir Ihnen mit, dass wir unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben-/Zuständigkeitsbereiches zur Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken haben, sondern nur folgende Anregung besteht, um deren Berücksichtigung wir bitten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich folgende Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG:

110-kV-Starkstromfreileitung, Pos. XXII, Leitungsabschnitt Mast Nr. 1604 – Nr. 1606

Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtung im Plangebiet liegt in der Anlage ein aktueller Planauszug unserer Bestandsdokumentation bei.

Diese Versorgungseinrichtung bedarf im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans, nach unserer Beurteilung, der zeichnerischen und textlichen Berücksichtigung.

Zeichnerische Berücksichtigung:

Wir regen an die Führung dieser Versorgungseinrichtung und deren Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 30 m, beidseitig der Leitungsachse senkrecht gemessen je 15 m, in der Planzeichnung informativ auszuweisen.

Textliche Berücksichtigung:

Unter den textlichen Festsetzungen regen wir an die nachstehend in kursiv dargestellte Ergänzung zu übernehmen:

Sitz der Gesellschaft:
Pfalzwerke Netz AG
Kurfürstenstraße 29
67051 Ludwigshafen

Telefon: 0621 535-2000
Telefax: 0621 535-2097
www.pfalzwerke-netz.de

Vorstand:
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dieter Sieck
Amtsrichtersplatz Ludwigshafen
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. René Chäselan

Reg. sänger rft:
Anfangsnetz
Ludwigshafen am Rhein
HRB 62285
USt-IdNr: DE253380139

Bankverbindungen:
Kontokorrentkonto Rhein-Rhein
Konto-Nr. 88793 BLZ 44560120
IBAN Nr. DE 755-650-700000009944
BIC MALA3333/DE44
Geldgeber-ID DE44000000000000000000



Seite 2

Schreiben vom 31. Juli 2014, Zeichen: BG101-2014-604-16138-00

5. Örtliche Bauvorschriften (...)

Werbeanlagen und Beleuchtung

(1) (...)

(2) (...)

(3) (...)

(4) *Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Elektrofreileitung bestehen Restriktionen hinsichtlich der Bauhöhen von Werbe- und Beleuchtungsanlagen. Diese Restriktionen sind mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen die Herstellung/ Änderung von Werbe- und Beleuchtungsanlagen im Schutzstreifen der Leitung grundsätzlich dessen vorheriger Zustimmung.*

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregung eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird. Weiterhin bitten wir Sie um die Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.

Sicherlich haben Sie Verständnis dafür, dass wir Inhalt und Formatierung dieser Stellungnahme nicht in das von Ihnen zur Verfügung gestellte Formblatt (Fragebogen) übertragen haben.

Freundliche Grüße

Pfalzwerke Netz AG
RN - Regionalnetz
Externe Planungen/Kreuzungen

Winfried Schleese

Anlage: 1 x Planauskunft HSP Auszug aus Plan 445682C2

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

10.5 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

10.5.1 Glasmayer GmbH & Co.KG, Schreiben vom 17.01.17



Glas-Mayer GmbH & Co.KG, Industriestr. 38, 67063 Ludwigshafen
Einwurf-Einschreiben
FB-Stadtverwaltung
Postfach 211225

67012 Ludwigshafen

Geschäftsleitung
Telefondurchwahl: 0621/6900210
Telefax: 0621/6900299
Dienstag, 17. Januar 2017

Bebauungsplan Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestr. und Schwedlerstr., 1.Änderung – E i n s p r u c h -

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung des Bebauungsplanes erheben wir hiermit

E i n s p r u c h

Begründung:

Die geplanten Änderungen können wir in keinsten Weise unterstützen bzw. diesen zustimmen.

Als wir im Jahre 2008 das Haus Glas-Mayer Ludwigshafen übernahmen, handelte es sich um ein marodes und völlig überaltertes Unternehmen.

Investitionen in Maschinenpark und Gebäude lagen Jahrzehnte zurück.

Wir haben in den letzten Jahren viel Energie und auch Geld investieren müssen, um ein neues Konzept umsetzen zu können. Der Turnaround ist geschafft.

Zum jetzigen Zeitpunkt befinden wir uns im Aufbau des Geschäfts.

Mit Ihren geplanten Änderungen wird jedoch auch unsere Entfaltungsmöglichkeit hinsichtlich der weiteren Hallennutzung bedingt durch den Immissionschutz erheblich eingeschränkt.

Ein weiterer Punkt, der unsere Wachstumsmöglichkeiten einschränkt ist in den erhöhten Schallschutzanforderungen für die Nachtzeit zu sehen.

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

in Sachen Stadtverwaltung LU - Bebauungsplan

Brief vom: 17.01.17

Blatt 2

Auch bei einem evtl. späteren Verkauf wird der Wert des Grundstücks bedingt durch Forderung eines Grünstreifens, der unterbundenen Durchfahrt von Industriestr. zur Schwedler Str. maßgeblich geschmälert.

Hinzu kommt, die stark eingeschränkte Nutzung, bei der selbst Fitnesscenter oder gesundheitliche Einrichtungen nicht mehr zulässig sind.

Erschwert wird dann noch die gesamte Angelegenheit mit starken Einschränkungen in der werbenden Außengestaltung.

Summe summarum werden wir hier mit Kosten und auch Gewinneinbußen in nicht unerheblichem Maß konfrontiert.

Damit stellt sich nun die Frage, wie die Stadt hier einen Ausgleich schaffen will.

Mit freundlichen Grüßen
Glas-Mayer GmbH & Co.KG


(Friedrich Decker)
Geschäftsführer

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

10.5.2 Rechtsanwalt Christoph Kneissl, Schreiben vom 19.01.17

CHRISTOPH KNEISSL
RECHTSANWALT

RA Kneissl, Prümer Straße 14, 67071 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Dezernat IV – Stadtplanung
Rathausplatz 20

67059 Ludwigshafen am Rhein

vorab per Telefax: 06 21/504-37 90

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Umweltrecht (insbes. Immissionschutz-, Wasser- und Abfallrecht)
- Kommunalrecht
- Baurecht

Bürozeiten:

Mo., Mi. u. Do.: 9:00 – 16:30 Uhr

Sprechstunden nur nach Vereinbarung

bitte stets angeben:

K/K/2017/0005
19. Januar 2017

Bebauungsplan Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“

hier: Stellungnahme in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es werden von mir anwaltlich vertreten:

- Nachbauer GmbH & Co. Grundbesitz und Vermietungs KG, vertr. d. d. Nachbauer Verwaltungs-GmbH, Industriestraße 64, 67063 Ludwigshafen am Rhein
- Nachbauer Gerüstbau GmbH & Co. KG, vertr. d. d. Eugen Nachbauer Zimmerei GmbH, Industriestraße 64, 67063 Ludwigshafen am Rhein
- A. Hohenadel Gerüstbau GmbH & Co. KG, vertr. d. d. Eugen Nachbauer Gerüstbau GmbH, Industriestraße 64, 67063 Ludwigshafen am Rhein

Meine ordnungsgemäße Bevollmächtigung durch diese drei Unternehmen wird versichert.

67071 Ludwigshafen-Ruchheim
Prümer Straße 14
ID-Nr. DE 149069949/Steuer-Nr. 27/224/8096/1
Bankverbindung: VR Bank Rhein-Neckar eG
Konto-Nr. 85025309, BLZ 670 900 00
interBank-AccNr (IBAN):
Bank Identifier Code (BIC):

Telefon: 0 62 37/37 08
Telefax: 0 62 37/37 78
Telefax: 0 62 37/97 95 40
Funk: 01 72 62 29 609
EMail: c.kneissl@ra-kneissi.de
DE72 6709 0000 0085 0253 09
GenoDE61MA2

Namens und im Auftrag dieser drei Unternehmen nehme ich Stellung zu dem Entwurf eines Bebauungsplans Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ innerhalb der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt:

I. Zum Sachverhalt:

1. Zur Nutzung des Betriebsgeländes Industriestraße 64, Grundstück Flur-Nr. 2998/17:

Das Gelände wird seit Mitte der 1960er Jahre zum Betrieb eines Gerüstbauunternehmens genutzt. Derzeit wird das im Eigentum der Nachbauer GmbH & Co. KG Grundbesitz und Vermietungs KG stehende Grundstück genutzt durch die beiden Gerüstbauunternehmen Nachbauer Gerüstbau GmbH & Co. KG und A. Höhenadel Gerüstbau GmbH & Co. KG. Es werden dort alle Tätigkeiten, die für ein Unternehmen des Gerüstbaus typisch sind, ausgeübt, insbesondere das Be- und Entladen von Gerüstteilen und deren Reparaturen. Dazu werden auf dem Gelände täglich fünf Gabelstapler eingesetzt, täglich mindestens acht LKW und mindestens fünf Mannschaftsfahrzeuge. Mit den Staplern werden die LKW be- und entladen, die Stapler setzen die Gerüstteile auf dem Gelände um. Die Lagerung der Gerüstteile erfolgt auf Hochregalen, teilweise auch in überdachten Bereichen. Reparaturarbeiten an Gerüstteilen sowie Reparaturarbeiten an Maschinenfahrzeugen werden durchgeführt überwiegend in überdachten Bereichen. Bei Rückwärtsfahrten der Stapler müssen Warnsignale abgegeben

werden. Oftmals ist es erforderlich, dass sich Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände durch Zurufe verständigen. Insbesondere der Umgang mit den Gerüstteilen ist technisch nicht vermeidbar mit Geräuschemissionen verbunden. Hinzu kommt auf dem Gelände der personalbedingte PKW-Verkehr. Dies alles führt zu erheblichen Geräuschemissionen aufgrund der Vielzahl von Emissionsquellen auf dem Betriebsgelände, die sich als Immissionen den benachbarten Grundstücken mitteilen.

Betrieblich bedingt beginnen insbesondere im Sommer Tätigkeiten bereits zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr (Abfahren der bereits vorgerüsteten LKW). Die Tätigkeiten werden ausgeübt an allen Werktagen. Das Be- und Entladen findet regelmäßig statt zwischen 7:00 Uhr und 17:00 Uhr. Desgleichen werden die übrigen Arbeiten überwiegend in dieser Zeitspanne ausgeübt. Bisweilen müssen jedoch auftragsbedingt Tätigkeiten des Be- und Entladens auch zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr erfolgen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass betriebliche Tätigkeiten, die mit Geräuschemissionen verbunden sind, zwischen 6:00 Uhr und 17:00 Uhr stattfinden.

2. Lage des Betriebsgeländes:

Das Betriebsgelände befindet sich derzeit im Umgriff des B-Plans Nr. 556b „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße“. Dieses setzt für das Betriebsgelände „GE“ i. S. d. § 8 BauNVO fest. Die gleiche Festsetzung gilt für die benachbarten Nutzungen längs der Industriestraße, die sich ebenfalls sämtlich als gewerbliche i. S. d. § 8 Abs. 1 BauNVO

darstellen. Es handelt sich bei den im Umgriff dieses B-Plans gelegenen Nutzungen durchweg um gewerbliche, bisweilen mit Tendenz zu industriellen i. S. d. § 9 Abs. 1 BauNVO. Nordöstlich grenzt an Wohnnutzung, die von der Bauverwaltung zugelassen wurde in Kenntnis der gewerblichen/industriellen Nutzungen längs der Industriestraße und unter Missachtung des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG. Einige heutige Wohnnutzungen könnten sich auch als ausnahmsweise zulässig i. S. insbesondere des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bewerten lassen.

3. **B-Plan Nr. 556b:**

Inhaltlich ist nach Auskunft der Stadtverwaltung Ludwigshafen die textliche Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen identisch mit dem einschlägigen Text des Entwurfs.

II. **Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB:**

1. **Beabsichtigte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:**

Es ist beabsichtigt, zuzulassen „Gewerbebetriebe aller Art, . . . , die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Diese Festsetzung entspricht dem Wortlaut des § 6 Abs. 1 BauNVO, beabsichtigt somit die Festsetzung eines „MI“. Damit wird entgegen der Überschrift „Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)“ gerade kein „GE“ festgesetzt, sondern ein bloßes „MI“ (also: irreführende Fehlbezeichnung – Etikettenschwindel).

Sämtliche Nutzungen längs der Industriestraße im Umgriff dieses B-Plans sind gewerbliche, in der Tendenz bisweilen sogar industrielle. All diese Nutzungen wären in einem „MI“ unzulässig, da sie zwar „nicht erheblich belästigend“ i. S. d. § 8 Abs. 1 BauNVO sind, aber keine, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Entscheidend ist also der Einbezug des Wohnens in die Festsetzung. Das Wohnen können die vorhandenen Betriebe längs der Industriestraße sehr wohl wesentlich stören. Sie halten sich im Störgrad an die Vorgaben des § 8 BauNVO, können aber nicht die Vorgaben des § 6 BauNVO erfüllen. Dies gilt uneingeschränkt und gerade auch für die Tätigkeiten der Gerüstbaufirmen auf dem Gelände Industriestraße 64 mit den dortigen Emissionsquellen in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung. Unternehmen des Gerüstbaus sind solche, die typischerweise nicht in einem „MI“ zulässig sind, sondern in einem „GE“ ausgeübt werden müssen.

Dies bedeutet: Die Festsetzung eines „MI“ würde den betrieblichen Tätigkeiten der beiden Gerüstbauunternehmen auf dem Gelände Industriestraße 64 bau- und immissionsschutzrechtlich die Grundlage entziehen. Die Festsetzung steht im augenfälligen Widerspruch zum Nutzungsbestand.

Damit wird diese beabsichtigte Festsetzung „“, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ abgelehnt. Um den Bestand zu schützen, bedarf es der uneingeschränkten Festsetzung eines „GE“.

Die Einlassungen in der Begründung zum Entwurf des B-Plans Nr. 556h, es sei beabsichtigt, „den Standort vorrangig für klas-

sisches Gewerbe zu sichern" (3.1, Blatt 5), sind mit der beabsichtigten Festsetzung eines „MI“ nicht vereinbar. Entgegen den Einlassungen in der Begründung geht es eben nicht nur um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, sondern im Vordergrund steht die Elimination der gewerblichen Nutzungen zwischen Industriestraße und Wohnnutzung. Es geht dabei auch nicht um die Integration der Gemengelageregelung der Nr. 6.7 TA Lärm in den B-Plan, da diese Regelung die Gemengelage Gewerbe – Wohnen flexibel erfasst, wohingegen die beabsichtigte Festsetzung eines „MI“ zur absoluten Geltung der Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 c) TA Lärm für „MI“ führt. Es wird als bekannt vorausgesetzt, dass der Sprung von 5 dB (A) – Nr. 6.1 c) TA Lärm zu Nr. 6.1 b) TA Lärm – für die Gewerbebetriebe, insbesondere die Tätigkeiten von Gerüstbauunternehmen, den Entzug der Grundlage ihrer Tätigkeiten bedeutet.

Die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulassung ist nicht ausreichend, da die Voraussetzungen an eine Ausnahme – zumal in der Willkür der Verwaltung gelegen – eine Rechtsunsicherheit für Gewerbebetriebe bedeuten und weder der Anwendung der Nr. 6.7 TA Lärm (Gemengelageregelung) adäquat sind noch – und erst recht nicht – der Festsetzung eines „GE“ als Regelnutzung. Die Herabstufung zu einem „MI“ in Satz 1 wird somit nicht für die bestehenden Gewerbebetriebe erträglicher durch die Ausnahmeregelung in Satz 2.

Eine solche Festsetzung – noch dazu im Sinne eines Etikettenschwindels – ist nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB (städtebauliche Entwicklung und Ordnung). Sie erfüllt auch nicht die Generalanforderungen aus § 1 Abs. 5 BauGB. Die

Festsetzung ist nichtig im bestehenden B-Plan Nr. 556b und wird nichtig sein im beabsichtigten B-Plan Nr. 556h.

Die beabsichtigte Festsetzung trifft nicht nur den Bestand an gewerblichen Nutzungen, sondern verhindert jede bauliche Veränderung zur Aufrechterhaltung/Sicherung des Bestands.

Die beabsichtigte Festsetzung wird zurückgewiesen.

Es ist dabei unerheblich, dass der bestehende B-Plan Nr. 556b ebenfalls diese Einschränkung „ . . . , die das Wohnen nicht wesentlich stören“ enthält. Der in Aussicht genommene B-Plan Nr. 556h soll im Sinne einer eigenständigen erneuten Regelung diese Einschränkung festsetzen. Der Plangeber gibt zu erkennen, dass er den Willen hat, erneut eigenständig diese Regelung zu treffen. Damit bleibt diese Festsetzung zulässiger Gegenstand einer Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

2. Gemäß 3. soll ein drei Meter breiter privater Grünstreifen entlang der Schwedlerstraße und deren Verlängerung bis zur Burbacher Straße angelegt werden müssen. Damit ist auch der nördliche Bereich des Betriebsgeländes erfasst. Die Festsetzung wird als nicht erforderlich angesehen, da zwischen dem nördlichen Teil des Betriebsgeländes und der benachbarten Wohnbebauung bereits Grünbestand vorhanden ist. Da die örtlichen Verhältnisse auf dem Betriebsgelände bereits jetzt sehr beengt sind, ist mit dieser Festsetzung ein erheblicher Flächenverlust verbunden, der die betrieblichen Tätigkeiten nachhaltig einschränkt.

Es wird der Festsetzung widersprochen.

Auch hier ist es unerheblich, ob der bestehende B-Plan Nr. 556b eine entsprechende Festsetzung bereits enthält.

3. Gemäß 4. (2) des Entwurfs sollen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen eine bestimmte Ausbildung erfahren. Dies würde Veränderungen an Bestandsbauten auch auf dem Betriebsgelände bedeuten.

Der Festsetzung wird widersprochen.

Auch hier ist es unerheblich, ob der bestehende B-Plan Nr. 556b eine entsprechende Festsetzung bereits enthält.

4. Ergänzend wird auf die Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen, betreffend diesen Entwurf eines B-Plans Nr. 556h verwiesen. Die Inhalte dieser Stellungnahme werden hiermit ausdrücklich in Bezug genommen und zum Gegenstand des eigenen Sachvortrags gemacht.



(Rechtsanwalt)

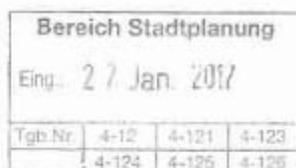
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556h "Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung"

10.5.3 IHK Pfalz, Schreiben vom 24.01.17



IHK Pfalz Postfach 21 07 44, 67017 Ludwigshafen
Stadtverwaltung Ludwigshafen
Dezernat IV – Stadtplanung
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen



24. Januar 2017
Holger Grotelüsch
Standortpolitik
Tel. 0621 5904-1640
Fax 0621 5904-221640
holger.grotelueschen@pfalz.ihk24.de
www.pfalz.ihk24.de

Ihr Schreiben vom 14. Dezember 2016; Ihr Zeichen: 4-121F.Kn

Hier: Offenlage Bebauungsplan Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“ gem. §3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Zusendung der o.g. Planunterlagen. Der ursprüngliche Bebauungsplan 556b gleicher Bezeichnung wird „hinsichtlich der Art der Nutzung geändert“ und durch den o.g. Bebauungsplan Nr. 556h ersetzt. Dies betrifft auch die Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und die Sicherung des Standortes vorrangig für klassisches Gewerbe.

Die IHK Pfalz hatte bereits im Rahmen frühzeitiger Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange mit den Schreiben vom 24. Oktober 2005 und vom 23. Januar 2006 Stellung genommen und das Vorhaben grundsätzlich begrüßt.

Jedoch weisen wir nochmals nachdrücklich darauf hin, dass keine entsprechenden Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung, die aufgrund umliegender Wohnbebauung entstehen kann, von Seiten der Stadt Ludwigshafen vorzunehmen sind. Wir lehnen daher für das Plangebiet eine Störgrad-Einstufung als Mischgebiet aus Gründen des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnbebauung ab. Es gilt nach wie vor, diesem nur in seiner Gesamtheit attraktiven GE-Gebiet keinerlei weitere Einschränkungen aufzuerlegen. Auch weiterhin soll schwerpunktmäßig dieses Plangebiet für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes zur Verfügung stehen. Durch die geplante Herabsetzung des zulässigen Störgrades im Plangebiet auf das „Maß eines Mischgebietes“ würde diese Absicht konterkariert.

Mit freundlichen Grüßen
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz

Holger H. Grotelüsch
Dipl.-Wirtschaftsingenieur

Dienstleistungszentren der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
Ludwigplatz 2-4 | 67069 Ludwigshafen | Tel. 0621 5904-0 | Fax 0621 5904-1214 | info@pfalz.ihk24.de
Europaallee 14 | 67657 Kirdorfstaufen | Tel. 0631 41448-0 | Fax 0631 41448-2304
Im Grün 5 | 76829 Landau | Tel. 06341 971-2510 | Fax 06341 971-2514
Adams-Müller-Straße 5 | 68054 Pirmasens | Tel. 06331 523-2510 | Fax 06331 523-2514

1/1

Menschen befähigen
Wirtschaft stärken

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

10.5.4 IHK Pfalz, Schreiben vom 24.10.05



26. Okt. 2005

IHK Pfalz, Postfach 21 07 44, 67007 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Fachbereich Stadtplanung
Frau Jeannette Schmidt
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

24. Oktober 2005
Jürgen Vogel
Standortpolitik
Tel. 0621 5904-1500
Fax 0621 5904-1504
Juergen.Vogel@pfalz.ihk24.de
www.pfalz.ihk24.de

Ihr Schreiben vom 7. Oktober 2005; Ihr Zeichen: 4-121Fr.S. (Frau Jaenette Schmidt)

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hier: Bebauungsplan Nr. 556 der Stadt Ludwigshafen, „Gewerbegebiet Industriestraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danken wir für die Anhörung der IHK Pfalz zur geplanten Änderung des oben genannten Bauleitplanes und die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Das Plangebiet umfasst die Industriestraße sowie Teile der Kopernikusstraße, der Mannheimer Straße sowie der Frankenthaler Straße und ist seit vielen Jahren gewerblich geprägt. Dabei finden sich im Bereich der Industriestraße überwiegend Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, aber auch Dienstleistungsunternehmen, mehrere Betriebe aus dem Kfz-Bereich sowie zwei großflächige Bau- und Heimwerkermärkte, ein großflächiger SB-Möbel-Markt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Verbrauchermarkt. Das übrige Plangebiet ist ebenfalls gewerblich geprägt. Dort befinden sich aber nur sehr vereinzelt Handelsbetriebe.

Anlass der Planung ist es, das Baurecht mit der Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen in Einklang zu bringen und dem immer stärker wachsenden Anteil an Einzelhandelsnutzungen, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Plangebiet Einhalt zu gebieten. Solche Ansiedlungen sind nach der bestehenden Rechtslage dort grundsätzlich zulässig, stehen aber im Widerspruch zur Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen.

Die IHK Pfalz begrüßt grundsätzlich das oben beschriebene Planvornahme. Gerade in der Industriestraße hat sich in den letzten Jahren ein ziemlicher Wildwuchs an diversen auch zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen entwickelt. Zusammen stellen diese zunehmend einen Anziehungsmagneten vor allem für Konsumenten aus den angrenzenden Stadtteilzentren und der Innenstadt Ludwigshafens dar. Dies führt schon jetzt zu negativen Auswirkungen auf diese Versorgungskerne.

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

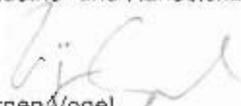
Dennoch erlauben Sie uns, einige aus Sicht der IHK Pfalz kritische Punkte anzusprechen:

Zunächst halten wir den Standort des Plangebietes für nicht integriert. Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Innenstadt oder der benachbarten Stadtteilzentren ist für uns nicht erkennbar. Von daher dürfen die zentralen Versorgungskerne der Standortgemeinde auch durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ob dies der Fall ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Des Weiteren fügen Sie dem Bebauungsplan eine Liste nicht zentrenrelevanter Sortimente bei. Diese deckt sich nicht mit der Sortimentsliste, die der Regionalvorstand der Planungsgemeinschaft auf seiner letzten Sitzung verabschiedet hat. Insbesondere führt die Planungsgemeinschaft Sortimente wie Zooartikel und Tiernahrung, Lampen und Leuchten, Haus- und Heimtextilien sowie Einrichtungszubehör als zentrenrelevante Sortimente. Die IHK Pfalz stützt diese Auffassung der Planungsgemeinschaft, die sich mit diversen anderen bundesweit üblichen Sortimentslisten deckt, ausdrücklich. Beliebige Abweichungen von der Sortimentsliste der Planungsgemeinschaft sollten unbedingt verhindert werden. Wir regen daher an, diese Liste auch im Plangebiet zu Grunde zu legen. Zudem fehlen uns Aussagen zu innenstadtrelevanten Randsortimenten, die gerade bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten eine bedeutende Rolle spielen. Hier wären ebenfalls klare Begrenzungen bzw. Ausschlüsse wünschenswert.

Weiter gibt es im Plangebiet bereits jetzt eine Fülle von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels. Um benachbarte Versorgungszentren in den angrenzenden Bereichen nicht noch weiter zu schwächen und Agglomerationen vorzubeugen, sollte aus Sicht der IHK Pfalz vermieden werden, gerade in der Industriestraße noch weitere Anbieter von Lebensmitteln anzusiedeln. Von daher regen wir an, im Bebauungsplan die Ansiedlung weiterer Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels auszuschließen, auch vor dem Hintergrund der bevorstehenden Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes in der Industriestraße und der Entwicklung am Zollhofhofengelände.

Mit freundlichen Grüßen
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz


Jürgen Vogel
Leiter Standortpolitik

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

10.5.5 IHK Pfalz, Schreiben vom 24.01.06



30

IHK Pfalz, Postfach 21 12 25, 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Fachbereich Stadtplanung
Frau Jeannette Schmidt
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

24. Januar 2006

Jürgen Vogel
Standortpolitik
Tel: 0621 5904-1500
Fax 0621 5904-1504
Juergen.Vogel@pfalz.ihk24.de
www.pfalz.ihk24.de

Ihr Schreiben vom 21. Dezember 2005; Ihr Zeichen: 4-121Fr.S. (Frau Jeanette Schmidt)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hier: **Bebauungsplan Nr. 556b/c der Stadt Ludwigshafen, „Industriestraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danken wir für die Anhörung der IHK Pfalz zur geplanten Änderung der oben genannten Bauleitpläne und die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die IHK Pfalz hatte bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum oben genannten Planvorhaben mit Schreiben vom 24. Oktober 2005 Stellung genommen und das Vorhaben grundsätzlich begrüßt.

Dennoch hatten wir einige kritische Punkte angesprochen. Dies galt zunächst für die Aussage, bei der Industriestraße handele es sich um eine teilintegrierte Lage. Diese Bedenken wurden durch die Stellungnahme der Verwaltung geklärt.

Kritisch sehen wir weiterhin, dass die Stadt Ludwigshafen bei der Definition zentrenrelevanter Sortimente auf eine andere Liste zurückgreift, wie der Verband Rhein-Neckar. Da alle Kommunen und Landkreise der Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz zugestimmt haben, wäre es sicher sinnvoll, auch bezüglich der Definition der Sortimente einheitlich zu verfahren. Aus Sicht der IHK Pfalz sind jedenfalls Sortimente wie Zooartikel und Tiernahrung, Lampen und Leuchten, Haus- und Heimtextilien sowie Einrichtungszubehör klar als zentrenrelevante Sortimente anzusehen. Diese Auffassung deckt sich auch mit anderen bundesweit üblichen Sortimentslisten und mit der Auffassung der ehemaligen Planungsgemeinschaft. Beliebige Abweichungen von der Sortimentsliste der Planungsgemeinschaft sollten unbedingt verhindert werden. Wir regen daher weiterhin an, diese Liste auch im Plangebiet zu Grunde zu legen.

Dienstleistungszentren der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
Ludwigsplatz 2 - 4 | 67009 Ludwigshafen | Tel. 0621 5904-0 | Fax 0621 5904-1014 | info@pfalz.ihk24.de
Europaplatz 14 | 67667 Bismarckshausen | Tel. 0631 41448-0 | Fax 0631 41448-2704
Im Grün 5 | 76829 Lantau | Tel. 06341 971-2610 | Fax 06341 971-2614
Aden-Müller-Straße 6 | 66564 Pirmasens | Tel. 06331 523-2610 | Fax 06331 523-2614



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

Die IHK Pfalz begrüßt zudem, dass nun Regelungen zur Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimenten bei Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Warenangebot getroffen werden. Allerdings erscheinen uns die gewählten Freigrenzen bei Fachmärkte für innenstadtrelevante Randsortimente von 10% der Verkaufsfläche bzw. maximal 750 qm sehr hoch. Hierdurch werden weitere Handelsansiedlungen zu Lasten der Innenstadt und benachbarter Stadtteilzentren möglich und die Industriestraße als Alternativstandort zum innerstädtischen Handel weiter aufgewertet.

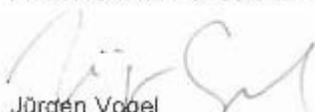
Zudem sieht die IHK Pfalz die Gefahr, dass solche Regelungen der geplanten langfristigen Entwicklungsperspektive der Industriestraße als Standort für Gewerbe entgegenlaufen. Wir befürchten daher, dass so das Gewerbegebiet eher mit Handelsnutzungen belegt werden wird als mit den eigentlich geplanten gewerblichen Nutzungen.

Weiter aufrecht erhalten wir daher auch unsere Bedenken bezüglich der möglichen Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte. Im Plangebiet existieren bereits eine Fülle von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels. Um benachbarte Versorgungszentren in den angrenzenden Bereichen nicht noch weiter zu schwächen und noch stärkeren Agglomerationen vorzubeugen, sollte aus Sicht der IHK Pfalz vermieden werden, gerade in der Industriestraße noch weitere Anbieter von Lebensmitteln anzusiedeln. Von daher regen wir an, im Bebauungsplan die Ansiedlung weiterer Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels auszuschließen, auch vor dem Hintergrund der bevorstehender Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes in der Industriestraße und der Entwicklung am Zollhofhafengelände.

Wir begrüßen ausdrücklich die für das Plangebiet im Plan 556b angestrebte Gewerbestruktur mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben. Auch weiterhin soll schwerpunktmäßig dieses Plangebiet für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes zur Verfügung stehen.

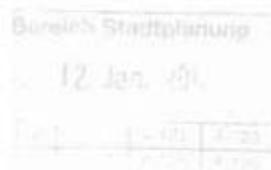
Vor diesem Hintergrund weisen wir nachdrücklich darauf hin, dass keine „entsprechenden Einschränkungen“ für die gewerbliche Nutzung, die aufgrund umliegender Wohnbebauung entstehen kann, von Seiten der Stadt Ludwigshafen vorzunehmen sind. So haben die schalltechnischen Untersuchungen ergeben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete am Tag unterschritten werden. Lediglich direkt an der Industriestraße liegen die Werte - also eindeutig Verkehrslärm, der nicht ausschließlich nur mit den angesiedelten Gewerbebetrieben, sondern vor allem auch mit dem durch die Handelsbetriebe verursachten an- und abfahrenden KfZ-Lärm zusammenhängt- über dem Orientierungswert von 65 db(A). Wir lehnen daher für das Plangebiet eine Störgrad-Einstufung als Mischgebiet aus Gründen des Immissionschutzes für die angrenzende Wohnbebauung ab. Es gilt, diesem nur in seiner Gesamtheit attraktiven GE-Gebiet keinerlei weitere Einschränkungen aufzuerlegen.

Mit freundlichen Grüßen
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz


Jürgen Vogel
Leiter Standortpolitik

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

10.5.6 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 16.07.14



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 211225

67012 Ludwigshafen

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Telefon 06232 675740
landesarchaeologie-
speyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen
E2016/1486

Ihr Schreiben vom
14.12.2016
AZ.:4-121F.Kn

Ansprechpartner / E-Mail
Dr. David Hissnauer
david.hissnauer@gdke.rlp.de

Telefon / Fax
06232 675740
06232 675760

02.01.2017

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 556h „Gebiet zwischen Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung, LU-Friesenheim;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt B.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in der Begründung und unter „archäologische Funde“ in den Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit wir diese ggf. überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

1/2

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr

Parkmöglichkeiten
Parkplätze und Parkhäuser
im Innenstadtbereich



LANDESARCHÄOLOGIE

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



3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 – 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David Hissnauer'.

(Dr. David Hissnauer)

