

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Quellenverzeichnis	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Informelle Planungen	10
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Örtliche Bauvorschriften	13
5.3	Nachrichtliche Übernahme	14
5.4	Hinweise	14
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
6.1	Einzelhandel, Verkehr	15
6.2	Umweltbelange	15
7	UMWELTBERICHT	16
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	16
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	16
8.2	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.....	16
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	16
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	16
9.1	Bodenordnung.....	16
9.2	Altlastenbeseitigung	16
9.3	Flächen und Kosten	16
10	ANLAGEN	17
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	17
10.2	Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente	18
10.3	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	19
10.4	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	19
10.5	Bebauungsplanentwurf.....	19

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	12.01.2017
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	14.07.2003
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 46/2003 am	18.07.2003
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	---
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	---
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ wurde am 14.07.2003 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 ff BauGB gefasst, um die weitere städtebauliche Entwicklung der betroffenen Grundstücke steuern zu können. Ziel war es, ergänzende Regelungen für das bereits festgesetzte Gewerbe- bzw. Sondergebiet zu treffen, die der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Strukturen dienen. Diese Zielsetzung soll dem Grunde nach beibehalten und im Folgenden konkretisiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich, für den bereits ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ nach § 11 BauNVO festgesetzt ist. Durch die Planaufstellung werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch wird sich der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändern; die Art der baulichen Nutzung wird sogar eingeschränkt werden. Des Weiteren wird eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, nicht vorbereitet oder neu begründet. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB kann ausgeschlossen werden, da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt. Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bezug nehmend auf § 13 Abs. 3 BauGB wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ im Laufe des Verfahrens um die Flurstücke Nr. 1567/6 und 1567/7 der Gemarkung Oggersheim verkleinert. Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen, für die kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 05.01.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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). Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 30.11.2016 I 2749 (Nr. 57) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258). Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 30.11.2016 I 2479 (Nr. 57) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

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 Bewirtschaftung 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 Gesetzes 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), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 6 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1). Er wird begrenzt:

Im Norden und Osten: durch die Prälat-Caire-Straße,
im Süden: durch die Mannheimer Straße,
im Westen: durch die Sternstraße sowie die Flurstücke Nr. 1567/6 und 1567/7.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011, Stadt Ludwigshafen, 2012
- [4] Lärmkartierung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigshafen, LÄRMKONTOR GmbH, 2015

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 396 „Mannheimer Straße / Prälat-Caire-Straße“ setzt für den östlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ und für den westlichen Plangebietsteil ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan wurde 1986 als Satzung beschlossen und unterliegt somit den Regelungen der BauNVO 1977. Demzufolge sind zwar großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen unzulässig, wenn sie Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich ziehen, und auch Lebensmitteleinzelhandel ist nicht zulässig. Jedoch enthält der bisherige Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von sonstigen Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze (weniger als 800 m² Verkaufsfläche). Folglich ist Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger innenstadtrelevanter Einzelhandel (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment) unterhalb der Großflächigkeitsgrenze sowie auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO haben, in der aktuellen Situation allgemein zulässig. Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit Warenangeboten, welche der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, würde sich jedoch nachteilig auf das Stadtteilzentrum Oggersheims auswirken; die Grundversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums wäre in Frage gestellt. Weiterhin wären negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Ludwigshafen durch eine ungesteuerte Einzelhandelsansiedlung nicht auszuschließen.

Somit war es Ziel der Aufstellungsbeschlüsse aus den Jahren 1998 und 2003, das Plangebiet zwar weiterhin als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet festzusetzen. Für den Bereich des bestehenden Gewerbegebietes sollten jedoch nötige Einschränkungen ergänzt werden, um die informellen Vorgaben der städtischen Einzelhandelskonzeption verbindlich umzusetzen und somit den Standort für klassisches Gewerbe vorhalten zu können.

Aufgrund ihrer Lage an stark belasteten Verkehrsstraßen besitzen die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches auch eine große Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten. Zur Sicherung der knappen Gewerbeflächen des Plangebietes für Betriebe, welche für die Entwicklung der Stadt von Bedeutung sind (insbesondere Gewerbe im Sinne von Handwerk, Dienstleistung und Produktion), ist ein Ausschluss dieser Nutzungsarten erforderlich. Deshalb sollten Vergnügungsstätten generell unzulässig sein.

Diese Zielsetzung soll aufrechterhalten und im Folgenden konkretisiert werden.

So wählen auch Prostitutionsbetriebe bzw. prostitutionsähnliche Betriebe zunehmend Gewerbegebiete als Standorte. Diese Nutzungen sind baurechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als gewerbliche Nutzungen einzustufen. Auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wären diese allgemein zulässig. Durch die Genehmigung dieser Nutzung könnte jedoch ein Verdrängungseffekt einsetzen. Zudem wäre eine negative Vorbildwirkung für das gesamte Gebiet zu befürchten (Trading-Down-Effekt). Es wird deshalb das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zielsetzung zu erweitern und mit der Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses bislang nicht erfasste Nutzungen, wie z. B. Prostitutions- oder prostitutionsähnliche Betriebe (auch Wohnungsprostitution, etc.), ebenfalls auszuschließen.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Die betroffene Fläche zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße ist bereits vollständig bebaut. Für den östlichen Teil des Plangebietes besteht eine Ausweisung als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“, während der westliche Bereich schon heute als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Der Geltungsbereich ist allseitig von öffentlichen Hauptverkehrsstraßen umgeben. Weiterhin schließen sich im Norden Gleisanlagen der Deutschen Bahn an. Im Osten grenzen weitere Gewerbebetriebe an das Plangebiet und südlich der Mannheimer Straße befinden sich einzelne Wohngebäude sowie das Krankenhaus „Zum Guten Hirten“.

Grundsätzlich werden die bereits vorhandenen Gebietsausweisungen beibehalten. Darüber hinaus sollen innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen zur verbindlichen Umsetzung der Vorgaben aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept künftig ausgeschlossen werden. Des Weiteren soll der festgelegte Bereich auch weiterhin als Standort für klassisches Gewerbe – wie beispielsweise Betriebe aus dem Handwerk, dem produzierenden oder Dienstleistungsgewerbe – zur Verfügung stehen. Hierzu bedarf es auch weiterhin einer Sicherung der knappen Gewerbeflächen für diese Betriebsarten. Vor diesem Hintergrund wird ein Ausschluss konkurrierender Nutzungen angestrebt. Demnach werden Vergnügungsstätten, aber auch Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe nicht mehr zugelassen. Hierdurch soll auch eine nachteilige Strukturveränderung innerhalb des Gewerbegebietes vermieden werden. Des Weiteren stellen Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gewerbegebietsuntypische Nutzungen dar, weshalb auch diese künftig ausgeschlossen werden.

Um das Stadtteilzentrum Oggersheim in seiner Funktion als zentralen Versorgungsbereich nicht zu gefährden, werden für die Fläche des bestehenden Warenhauses entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine weitere Vergrößerung des Solitärstandortes unterbinden.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Mannheimer Straße bzw. Sternstraße und Prälat-Caire-Straße bereits vollständig erschlossen. Somit besteht keine Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen. Es sind derzeit auch keine weiteren Erschließungsanlagen geplant.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die in der Mannheimer Straße bzw. Sternstraße und Prälat-Caire-Straße vorhandenen Ver-

und Entsorgungseinrichtungen. Die Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt. Daher 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

Mögliche Immissionsquellen stellen zum einen die gewerblichen Betriebe des Plangebietes selbst dar, welche sich ggf. auf die im Westen bzw. südlich der Mannheimer Straße befindliche Wohnnutzung auswirken können. Zum anderen besteht die Möglichkeit, dass durch Verkehrslärm Beeinträchtigungen entstehen.

Bezug nehmend auf den Gewerbelärm können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. So ist am Tag davon auszugehen, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsgrenzwerte einhalten. Hierbei wird das Sondergebiet „SB-Warenhaus“ aufgrund seiner Zweckbestimmung ebenfalls den Immissionsgrenzwerten eines Gewerbegebietes zugeordnet. Hinsichtlich etwaiger Störungen in der Nacht (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) sind bislang keine Konflikte bekannt. So weisen die wohnungsnahen Betriebe auch keine nächtliche Tätigkeit auf. Dementsprechend liegen der Verwaltung keine Beschwerden über Lärmbelästigungen durch die Gewerbebetriebe vor. Im Übrigen müssen die gewerblichen Nutzungen bereits nach aktuellem Baurecht Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung nehmen. Weiterhin erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälät-Caire-Straße“ keine Erhöhung, sondern eine Einschränkung des künftigen Zulässigkeitsmaßstabes.

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms sind als relevante Verkehrswege die Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälät-Caire-Straße zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die Schienenstrecke der Deutschen Bahn sowie die Straßenbahnlinie Nr. 4 der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) zu nennen.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage stellt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand 07/2002) dar. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen dabei der Lärmvorsorge und stellen einen Maßstab für einen wünschenswerten Schallschutz dar. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm liegen für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) (tags) bzw. 55 dB(A) (nachts). Des Weiteren kann für die Beurteilung der Lärmbelastung die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung, Stand 12/2014) herangezogen werden. Die Verordnung beinhaltet von der Gebietsart abhängige Immissionsgrenzwerte, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen einzuhalten sind. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuft Belastungen durch Verkehrslärm angesehen werden. Hierbei sind die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht als untere Schwelle zur Gesundheitsgefahr anzusehen.

Bezug nehmend auf die Lärmkartierung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigshafen [4] kann festgestellt werden, dass es sowohl durch den Schienenverkehr, als auch durch den Straßenverkehr zu einem Lärmeintrag in das Plangebiet kommt. So zeigt der Schallimmissionsplan Schienenverkehr an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches Werte von über 70 dB(A) am Tag bzw. über 60 dB(A) in der Nacht. Durch den Straßenverkehr ergeben sich Immissionswerte von 65-70 dB(A) (tags) bzw. 55-60 dB(A) (nachts). Folglich werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV können in Teilbereichen nicht eingehalten werden. Eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke ist dennoch möglich, da es sich hierbei um keine sensible Nutzung handelt. Als relevante schutzwürdige Nutzung gilt es eine baurechtlich genehmigte Betriebswohnung innerhalb des Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch in der Bestandssituation aus städtebaulichen Gesichtspunkten und dem Missverhältnis von Kosten und Nutzen nicht umsetzbar. Aufgrund des schon vorhandenen Verkehrsaufkommens und der daraus entstehenden Vorbelastung, vor allem seitens des Schienenverkehrs, ist diese Form der Wohnnutzung in der Zukunft auszuschließen.

Im Übrigen wird sich das Straßenverkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen, weil sich der Geltungsbereich auf ein bereits vollständig bebautes Gebiet bezieht. Des Weiteren sollen Einschränkungen des künftigen Zulässigkeitsmaßstabes sowie Regelungen bezüglich der Zu- und Abfahrten in das Gewerbe- bzw. Sondergebiet gewährleisten, dass keine maßgeblichen Veränderungen der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur bestehenden rechtlichen Situation eintreten.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Durch den Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits vollständig bebautes Gewerbe- bzw. Sondergebiet bezieht und der Zulässigkeitsmaßstab künftig eingeschränkt wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage der vorhergehenden Planung zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Da die Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ sowie als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ dar. Die Festsetzung als Gewerbe- bzw. Sondergebiet „SB-Warenhaus“ entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informelle Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Als sonstige städtebauliche Planung ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 2011 zu berücksichtigen. Für die Gewerbegebiete im Stadtgebiet gilt die allgemeine Leitlinie, dass dort Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich nicht zugelassen werden sollen. Ausnahmsweise zulässig sollen Einzelhandelsnutzungen dann sein, wenn diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Anteil der Verkaufsfläche flächenmäßig dem Anteil der Produktions- und Dienstleistungsfläche untergeordnet ist.¹

Des Weiteren handelt es sich bei dem im Sondergebiet ansässigen Verbrauchermarkt um einen solitären Lebensmittelstandort (Solitärstandort), der zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Oggersheim nicht weiter vergrößert werden soll. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll für das bestehende SB-Warenhaus daher Bestandschutz gelten.²

Die Bebauungsplanung berücksichtigt diese Vorgaben.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 396 „Mannheimer Straße / Prälat-Caire-Straße“ aus dem Jahr 1986. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ werden die bisher geltenden Regelungen ersetzt.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bezug nehmend auf die schon vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie die Zielsetzungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll das Plangebiet künftig schwerpunktmäßig für produzierendes Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen. Da sich das bereits ansässige SB-Warenhaus zwar nicht vergrößern soll, aber in seinem jetzigen Umfang weiter bestehen kann, werden die bisherigen Gebietsausweisungen beibehalten.

Demnach wird der westliche Teil des Plangebietes weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen soll. Gleichzeitig werden Nutzungen, welche die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes beeinträchtigen oder Störungen der Nachbarschaft auslösen können, ausgeschlossen.

So sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht mehr zulässig, um die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in erster Linie für klassisches Gewerbe vorhalten zu können. Die veränderte Ansiedlungspolitik von Marktbetreibern hin zu verkehrsgünstigen Standorten au-

¹ Stadt Ludwigshafen am Rhein (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Kapitel 3.2.4, Seite 55.

² Stadt Ludwigshafen am Rhein (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Kapitel 4.3.9, Seite 80.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“

Berhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann zu bodenrechtlichen Spannungen im Plangebiet führen. Weitere Gewerbeansiedlungen würden durch steigende Bodenpreise erschwert, die angestrebte Struktur eines klassischen Gewerbegebietes wäre gefährdet. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verdeutlicht demnach die Priorität der gewerblichen Nutzungen. Zudem wird mit dieser Festsetzung den Zielvorgaben der städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entsprochen: Durch eine gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels wird eine Verschiebung der Kaufkraft zu Lasten der bestehenden Versorgungsbereiche vermieden.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Kfz-Werkstatt / Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation / Elektroartikel, Sanitär- und Heizungsinstallation / Installationsartikel) und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist (weniger als 50 %). 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. Weiterhin werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warenangebot (z. B. Bau- und Heimwerkerbedarf oder großteilige Heimtextilien und Bodenbeläge) bis zur Grenze der Großflächigkeit ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund des Sortiments sind keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Die erlaubten Einzelhandelsbranchen sind in der Anlage 10.2 der Begründung aufgeführt. Außerdem ist bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von etwa 6 ha davon auszugehen, dass Märkte mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² als verträglich eingestuft werden können. Da manche Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevantem Warenangebot jedoch zentrenrelevante Randsortimente zur Verbesserung ihres Umsatzes anbieten, 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). Mit diesen Festsetzungen 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.

Darüber hinaus lässt der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 396 „Mannheimer Straße / Prälat-Caire-Straße“ auf Grundlage der BauNVO 1977 sowohl sogenannte nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten, als auch Prostitutions- und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie beispielsweise Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen), als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zu. In Zukunft sollen diese Nutzungen jedoch generell ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet aufgrund seiner Eigenschaft als Gewerbegebiet und die gute verkehrliche Anbindung eine hohe Attraktivität und Standortgunst für diese Betriebsarten und ähnliche Einrichtungen besitzt, würde sich bei deren ungesteuerter Ansiedlung die Gefahr eines so genannten Trading-Down-Effektes ergeben. Folglich könnte die erwünschte gewerbliche Nutzungsstruktur mit der Zeit beeinträchtigt oder sogar verdrängt werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Bauvoranfrage, welche die Eröffnung einer nicht kerngebiets-typischen Spielhalle vorsieht, zurückgestellt, da das Vorhaben den Zielen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ widerspricht.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“

Ebenfalls ausgeschlossen werden die laut Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen, jedoch gewerbegebietsuntypischen Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Hierdurch können die vorhandenen Grundstücksflächen der planerischen Konzeption entsprechend für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Gerade sportliche Anlagen zeichnen sich durch eine große Flächeninanspruchnahme aus und stehen daher in Konkurrenz mit gewerblichen Nutzungen. Zudem wären die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unter Umständen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen ausgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ ist in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen baurechtlich genehmigtes Betriebswohnen vorhanden, welches künftig nicht mehr zugelassen werden soll. Auch wenn der Schutzanspruch gegenüber einer üblichen Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet herabgesetzt ist, ergibt sich durch das schon heute starke Verkehrsaufkommen eine unverträgliche Vorbelastung. Die bestehende Betriebswohnung in dem Anwesen Mannheimer Straße 69 genießt somit Bestandsschutz; bei Nutzungsaufgabe erlischt der entsprechende Nutzungsanspruch.

Analog den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes soll der östliche Bereich des Plangebietes auch künftig als Sondergebiet festgelegt werden. In Abhängigkeit von der Ausrichtung und dem Warenangebot des bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen handelt es bei der bestehenden Nutzung um einen solitären Lebensmittelstandort, welcher sich in einer nicht integrierten Lage befindet. Demnach übernimmt das Warenhaus eine Versorgungsfunktion für Bewohner benachbarter Stadtteile sowie für Pendler. Um jedoch die Bedeutung des Stadtteilzentrums Oggersheim nicht zu gefährden und dessen Grundversorgungsfunktion zu sichern und zu stärken, soll sich der Solitärstandort an der Prälat-Caire-Straße nicht weiter vergrößern. Zur Umsetzung dieser Zielvorgabe aus der städtischen Einzelhandelskonzeption erfolgt eine Begrenzung der Verkaufsflächen für das Warenhaus sowie für entsprechende Konzessionäre.

Darüber hinaus werden Nutzungen, die im Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, auch im Sondergebiet festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass der vorhandene Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich auf seinen Bestand beschränkt werden soll, schafft die Festsetzung einen Spielraum für Nutzungsänderungen im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung. Gleichzeitig ergibt sich die Möglichkeit, diesen Bereich des Plangebietes zu einem Gewerbegebiet zurück zu entwickeln. Innerhalb des Sondergebietes wird dem Einzelhandel somit kein Vorrang eingeräumt; die Flächen sollen gleichwertig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 396 „Mannheimer Straße / Prälat-Caire-Straße“ in die neue Planung übernommen. Die bereits eingeführten Nutzungskennziffern entsprechen den Vorgaben der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung und bedürfen keiner Veränderung. So wird die Ausnutzung der Grundstücke im Gewerbe- und Sondergebiet auch künftig über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und einer höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen definiert.

Baugrenzen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Da sich diese auf ein vollständig bebautes Gebiet beziehen, wurde

eine großzügige Festlegung gewählt. Dabei gewährleisten die festgesetzten Baufenster eine größtmögliche Flexibilität bei der gewerblichen Ausnutzung der Grundstücke, z. B. im Rahmen von baulichen Umstrukturierungen.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ ist allseitig von Hauptverkehrsstraßen umgeben, die ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen aufweisen. Um sowohl die Verkehrssicherheit, als auch den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, sollen die vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrten als Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche planungsrechtlich gesichert werden. Demnach werden über die festgelegten Bereiche hinaus keine weiteren Zu- und Abfahrten in das Plangebiet zugelassen.

Grünordnungsmaßnahmen

Die Grundstücke des Plangebietes sind bereits vollständig bebaut und ihrer gewerblichen Nutzung entsprechend überwiegend versiegelt. Auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden verschiedene Begrünungsmaßnahmen, u. a. Baumpflanzungen, vorgenommen. Vor allem die bestehenden Baumstandorte sollen langfristig erhalten bleiben. Hierdurch wird eine minimale Begrünung der Grundstücke gewährleistet, die zur Aufwertung beiträgt und auch in den Straßenraum hineinwirkt. Des Weiteren dienen die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen der Erfüllung stadtklimatischer Aspekte, wie beispielsweise die Verbesserung des Mikroklimas. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplatzanlagen in die neue Planung übernommen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Da Werbeanlagen und Beleuchtungen das äußere Erscheinungsbild eines gewerblich genutzten Gebietes stark beeinflussen bzw. dominieren und damit auch negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben können, beinhaltet der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu deren Steuerung. Hierbei wird das Ziel verfolgt, die gestalterische Entwicklung in Bezug auf die Werbeanlagen vorzugeben und eine für das äußere Erscheinen des Plangebietes und der Nachbarschaft unvorteilhafte Ausprägung sowie Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden.

Die betroffene Fläche zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße weist bereits Werbeanlagen verschiedener Art auf. Grundsätzlich ist nicht beabsichtigt, Fremdwerbung generell zu unterbinden oder die Eigenwerbung der ortsansässigen Betriebe stark einzuschränken. Allgemein zeigt sich jedoch, dass sich Außenwerbung ohne steuernde Regelungen negativ auf das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes auswirken kann. Aufgrund dessen werden Vorgaben gemacht, um ein einheitliches, geordnetes Bild zu erhalten und eine störende und ungeordnete Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden. Demnach werden aggressiv leuchtende Werbeanlagen, wie beispielsweise selbst leuchtende Schriftzüge in greller Farbe, aber auch in den Himmel gerichtete Scheinwerfer (sog. Skybeamer) oder Werbung mit Blink- oder Bewegungseffekten allgemein ausgeschlossen, da diese Arten von Werbeanlagen meist eine erhebliche Fernwirkung haben und bei Dunkelheit die äußere Erscheinung des Gebietes dominieren können. Gleichzeitig soll die Nachbarschaft und Umgebung vor davon ausgehenden störenden Lichtemissionen geschützt und damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs sowie negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden. Mit der Höhenbegrenzung auf 16,00 m für Werbepylonen und Werbemasten soll verhindert werden, dass derartige Anlagen weit über die vorhan-

denen Gebäude hinausragen und so das Stadtbild zu stark bestimmen und negativ beeinflussen. Hierbei orientiert sich die Höhenbegrenzung an der Höhe der höchsten Gebäude im Plangebiet (Mannheimer Straße 65 und 69) und billigt noch etwas Spielraum zu. Pro Grundstück soll maximal ein solcher Werbemast oder -pylon zulässig sein, um einerseits dem Eigenwerbebedürfnis Rechnung zu tragen und andererseits eine Häufung solcher dominanter Werbeanlagen zu unterbinden. Weiterhin ist Werbung an der Fassade sowie auf dem Dach bis 3,00 m oberhalb der maßgeblichen Firstlinie zulässig. So soll verhindert werden, dass auf flachen Hauptgebäuden unverhältnismäßig hoch aufragende Werbeanlagen möglich sind oder der Maßstab zur Fassade gestört wird. Analog zu den Vorgaben für Werbepylone und -masten ist eine maximale Höhe von insgesamt 16,00 m 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 5,00 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gesonderte Festsetzungen getroffen. Ziel der Festsetzungen ist es, die Menge der Werbeanlagen in dieser sensiblen Zone auf ein verträgliches Maß einzuschränken. Dort sind als übliche Maßnahmen zum Zwecke der Eigenwerbung je eine fest installierte Werbeanlage – unabhängig von ihrer Größe und Gestaltung – pro Grundstücksein- bzw. -ausfahrt sowie Fahnenmasten optisch verträglich und somit regelmäßig zulässig. Da Werbeschilder aller Art sehr häufig in der Straßenflucht, wie zum Beispiel an Einfriedungen oder 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 (entspricht einer Fläche von rund 9,00 m²) haben und in der Summe maximal die Hälfte der an die Straße grenzenden Grundstücksseite einnehmen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll insgesamt sichergestellt werden, dass Außenwerbung zulässig ist ohne ein beeinträchtigendes Maß anzunehmen.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Entwässerungsgraben (Mittelgraben)

Durch das Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben, der als Gewässer einzuordnen ist und für den ein im Wasserbuch des Landes Rheinland-Pfalz eingetragenes Wasserrecht besteht. Demnach ist ein Abstand von 3,00 m bis zur Uferkante gänzlich von Bebauung freizuhalten. Innerhalb eines Abstandes zwischen 3,00 m und 10,00 m bis zur Uferkante bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt).

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

5.4 Hinweise

Wasserrechtliche Belange

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert oder verrieselt werden. Auch eine Sammlung und Verwertung

als Brauchwasser ist denkbar. Die Einleitung in ein Gewässer auf direktem Weg oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser ist nur möglich, wenn weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG ist hierbei zu favorisieren. Demnach sollte nur das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt werden.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

DIN-Regelwerke

Sofern im Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 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 nahegelegenen Stadtteilzentren und auf die Innenstadt werden dadurch vermieden.

Da der Geltungsbereich ein bereits überplantes Gebiet umfasst und durch die neuen Planziele keine wesentlichen Änderungen in der vorhandenen Nutzungsstruktur bewirkt werden, ist mit verkehrlichen Auswirkungen nicht zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire“ stellt mit seinen Festsetzungen keine Grundlage für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen dar.

6.2 Umweltbelange

Aufgrund der Bestandssituation sind die gewerblich genutzten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend versiegelt und weisen nur geringfügigen Bewuchs, meist in Form von Baumpflanzungen, auf. Auch der durch das Plangebiet verlaufende Mittelgraben besitzt kaum ökologische Qualität; im nördlichen Bereich ist er sogar teilweise verrohrt. Insgesamt ergeben sich somit keine besonders schützenswerten Grünstrukturen.

7 UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Zusammenfassung der Abwägung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

9.2 Altlastenbeseitigung

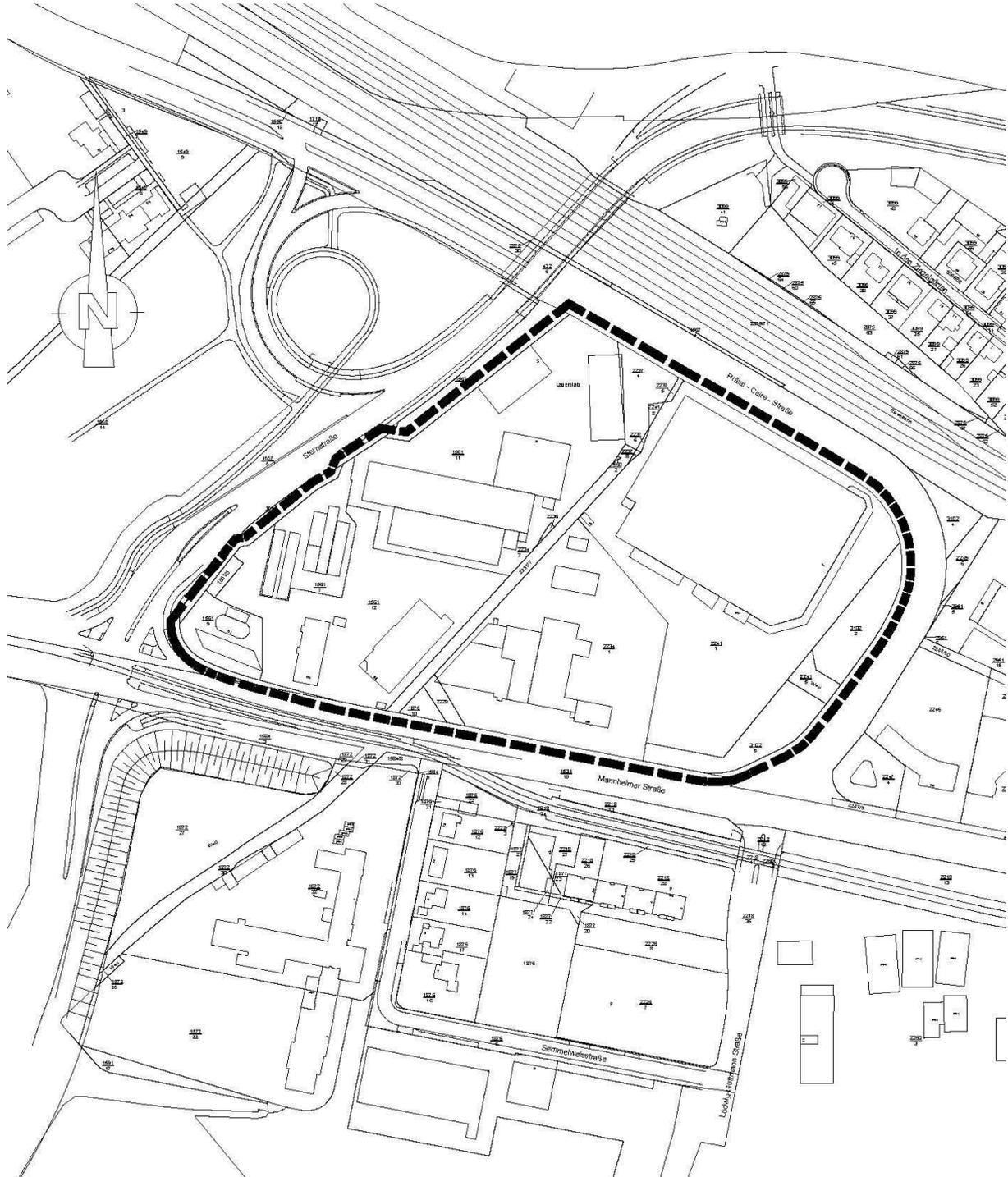
Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

9.3 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ keine Kosten.

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans



10.2 Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe	Was gehört z. B. dazu:
Bau- und Heimwerkerbedarf	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
Bettwaren, Matratzen	
Bodenbeläge	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel	vor allem Großgebäude für Großabnehmer
Eisenwaren, Werkzeuge	
Elektro-(Küchen-)großgeräte	Weißware, 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, antiquarische Möbel
Zoofachmärkte	

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

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

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

10.5 Bebauungsplanentwurf

(textliche Festsetzungen, Ausschnitt B-Plan-Entwurf und Planzeichenerklärung)