BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Stellungnahme der Behörden gem. §4(2) BauGB

INHALT

1 VERFAHREN 3

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte 3
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 3

2 ALLGEMEINES 6

2.1 Rechtsgrundlagen 6
2.2 Geltungsbereich 7
2.3 Quellenverzeichnis 7

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE 8

3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB 8
3.2 Planungsziele und –grundsätze 8

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG 10

4.1 Regional- und Landesplanung 10
4.2 Flächennutzungsplanung 10
4.3 Informelle Planungen 10
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne 10

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 11

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 11
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 13
5.3 Hinweise 13

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15

6.1 Verkehr 15
6.2 Umweltbelange 15

7 UMWELTBERICHT 15

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 15

8.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB 15
8.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB 15
8.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 16
8.4 Zusammenfassung der Abwägung 16

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 16

9.1 Bodenordnung 16
9.2 Kosten 16

10 ANLAGEN 16

10.1 Bebauungsplanentwurf 16

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	15.11.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 73 am	21.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	25.07.2019
Information / Anhördung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	29.08.2019
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

Das Verfahren wurde als Bebauungsplan Nr. 249a „Östlich der Speyerer Straße, 1. Änderung“ gestartet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2018 im Stadtrat gefasst.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelte es sich um eine Teil-Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ aus dem Jahr 1981. Die teilbereichsbezogene Änderung dient der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der Innenentwicklung und wird demnach als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt.
Da für die zwei nördlichen Grundstücke ein höherer Handlungsbedarf besteht, wird der Geltungsbereich vor Durchführung der Offenlage geteilt.
Um die Ziele aus dem Aufstellungsbeschluss für die südlich liegenden Grundstücke aufrecht zu erhalten, sodass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt das Bebauungsplanverfahren für diesen südlichen Teilbereich weiter geführt werden kann, erhält das Verfahren für den nördlichen Geltungsbereich eine neue Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 – 49“.
Der Bau- und Grundstücksausschuss wird somit hierüber in Kenntnis gesetzt.
Die Bezeichnung aus dem Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 249a „Östlich der Speyerer Straße, 1. Änderung“ bleibt für die südlichen Grundstücke erhalten, weshalb die Ziele des Aufstellungsbeschlusses klar zugeordnet bleiben.
Der Ortsbeirat Oggersheim wird vor Durchführung der Offenlage am 29.08.2019 beteiligt. Die Offenlage erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates.
Der vorläufige Geltungsbereich aus dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 10.12.2018 umfasst eine Gesamtfläche von rund 29.465 m². Aufgrund des Planungszieles zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der zulässigen GRZ von 0,6 wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO demnach weniger als 20.000 m² betragen.
Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB verwendet werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplanverfahren Nr. 249a „Östlich der Speyerer Straße, 1. Änderung“ sollte geprüft werden ob die südlichen Flurstücke in Hinblick auf eine harmonische Stadtentwicklung und Ortsabrundung mit Berücksichtigung finden können. Da für die zwei nördlichen Grundstücke allerdings ein höherer Handlungsbedarf sowie eine hohe Notwendigkeit für eine frühere Planreife besteht, wird der Geltungsbereich vor Durchführung der Offenlage geteilt. Für die nördlichen zwei Flurstücke wird das Verfahren als Bebauungsplan Nr. 249b mit der Bezeichnung „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 – 49“ weitergeführt. Für die südlich liegenden Grundstücke sind weitere Untersuchungen bzw. Abstimmungen notwendig, weshalb das Verfahren für diesen Teilbereich als Bebauungsplan Nr. 249a „Östlich der Speyerer Straße, 1. Änderung“ gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt wird. Somit bleiben die Ziele des Aufstellungsbeschlusses vom 10.12.2018 für den südlichen Teilbereich auch weiterhin bestehen.

Der Ortsbeirat Oggersheim wird vor Durchführung der Offenlage am 29.08.2019 beteiligt.
Die getrennten Geltungsbereiche sind aus nachstehender Abbildung ersichtlich.

Abbildung 1: Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 249a und Nr. 249b

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 04.06.2019

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung
(PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Baugesetzbuch
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt-schaftung von Abfällen
(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

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),
§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

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),
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ ergibt sich aus dem nachstehenden Lageplan. Er wird begrenzt:

im Norden:	durch die Rabensteinstraße (Flurstück 1137/9) und an die Rabensteinstraße angrenzende Wohnbebauung,
im Osten:	durch den „Saumgraben“ und die angrenzenden Flächen der Gewanne „Mittagsweiden“ bzw. „Obere Bruchwiesen“,
im Süden:	durch die Flurstücke des landwirtschaftlichen Betriebes,
im Westen:	durch die Speyerer Straße (Flurstück 1330/14) und die daran anschließende Bebauung Speyerer Straße Nr. 62 – 64 mit Wohngebäuden und Gebäuden für Wirtschaft oder Gewerbe (Flurstück 1168/4).

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 249b, ohne Maßstab.

2.3 Quellenverzeichnis

[1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
[2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen 1999
[3] Bebauungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Nr. 249 Östlich der Speyerer Straße, Stadt Ludwigshafen, 1980
[4] Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen am Rhein

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 249b befindet sich im Süden des Stadtteils Oggersheim und umfasst eine Fläche von rund 11.224 m². Es beinhaltet die Flurstücke und baulichen Anlagen, einschließlich der betriebszugehörigen Wohngebäude, eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Diese liegen seit mehreren Jahren brach und sind, mit Ausnahme des Wohngebäudes an der Speyerer Straße, hauptsächlich ungenutzt.

Von den Grundstückseigentümern wurde in den vergangenen Jahren intensiv nach einer alternativen Nutzung gesucht. Aufgrund des bestehenden Baurechts eines Dorfgebietes für Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft, sowie der zusätzlichen Zulässigkeit von betriebszugehörigen Wohngebäuden entlang der Speyerer Straße, ist die derzeit zulässige Nutzung allerdings klar eingeschränkt und vorgegeben sowie aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch vollziehbar. Zwar gab es in der Vergangenheit zahlreiche Interessensbekundungen für eine Nachnutzung des Grundstücks, diese sind auf der Grundlage des bestehenden Baurechts allerdings nicht zulässig. Da für die Entwicklung und Wiedernutzung dieser Flächen ein großer Handlungsbedarf sowie auch Potenziale gesehen werden ergibt sich das städtebauliche Erfordernis, den Bebauungsplan für andere Nutzungsmöglichkeiten und somit für eine zukunftsorientierte Entwicklung dieses Standortes zu ändern.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Vorhandene Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung sowie der Lage gegenüber dem Gewerbegebiet „Wingertsgewanne“ mit hohen Kundenfrequenzen aus. Die Flurstücke des Geltungsbereiches werden durch ein teilweise bereits zerfallenes und ungenutztes Gewächshaus, einem Wohnhäuser und im rückwärtigen Bereich durch eine brachgefallene/ungenutzte Freifläche gekennzeichnet.
Die Fläche unterliegt starken Lärmeinflüssen von der Autobahn, der Speyerer Straße und der Ruchheimer Straße. Darüber hinaus gibt es Geruchseinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb.

Die südlich des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke sind geprägt durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung, sowie einem betriebszugehörigen Wohnhaus und weiteren baulichen Anlagen, welche dem Betrieb dienen. Nördlich des Geltungsbereiches schließt die Wohnbebauung Rabensteinstraße an.

Städtebauliche Konzeption

Durch diese Rahmenbedingungen ergeben sich sowohl Nutzungschancen als auch Einschränkungen.
Aufgrund des derzeitigen Planungsrechts durch die im Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ getroffene Festsetzung eines Dorfgebietes für „Wohnungen und Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“ entlang der Speyerer Straße bzw. für „Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“ im rückwärtigen Bereich, sind die möglichen Nutzungen erheblich begrenzt und klar vorgegeben.
Um eine Entwicklung des Gebietes weiter zu unterstützen und zu fördern, sollen geeignete neue Rahmenbedingungen für eine anderweitige Nutzungsmöglichkeit geschaffen werden, welche mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar sind.

Die von der Stadtverwaltung formulierten Ziele sind:

- Entwicklung des Gebietes für wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzungen.
- Zu- und Abfahrt über die Speyerer Straße.
- Erhalt der, bereits im Bebauungsplan Nr. 249 festgesetzten, privaten Grünfläche auf dem heutigen Flurstück 1137/8, welche als Schutzfläche zwischen Wohngebiet und den Nutzungen der Bebauungsplanänderung dienen soll.
- Der östliche Bereich des Flurstückes 1135/1 soll nicht überbaut werden, sondern als Freifläche erhalten bleiben.

Diese Ziele können nur mit einer Bebauungsplanänderung erreicht werden.
Aufgrund der Rahmenbedingungen muss eine zukünftige Nutzung „robust“ gegenüber dem Verkehrslärm und den Störungen des bestehenden benachbarten Landwirtschaftsbetriebes sein. Sie darf aber auch selbst keine störenden Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung oder Beeinträchtigungen des Landwirtschaftsbetriebs in seiner Existenz hervorrufen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Speyerer Straße im Westen des Gebietes bereits vollständig erschlossen. Aufgrund der Nähe zum Autobahnanschluss der A650 oder zum Anschluss an die B9 über das Gewerbegebiet „Westlich B9“ ist das Plangebiet gut an den örtlichen sowie überörtlichen Verkehr angebunden.

Durch die Bushaltestelle „Speyerer Straße“ direkt am Plangebiet ist das Plangebiet zudem gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Zufahrt zum Plangebiet darf keine Veränderungen der vorhandenen Bushaltestelle oder Einschränkungen deren Nutzung hervorrufen.

Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung entlang der Speyerer Straße ist bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Eine Bebauung entlang der Speyerer Straße könnte ggf. an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Ein entsprechender Anschluss ist jeweils vorhabenbezogen zu prüfen.
Das bestehende Wohnhaus Speyerer Straße 49 soll erhalten bleiben.
Bei Bauvorhaben können deshalb Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz erforderlich werden. Im Falle einer Bebauung oder Nutzung der Grundstücke und der Herstellung von erforderlichen Anschlüssen wären – unabhängig vom Bebauungsplan – entsprechende Beiträge zu entrichten.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder einer geeigneten Versickerung zuzuführen. Denkbar wäre eine Rigolenversickerung und die Einleitung in eine Versickerungsmulde, sowie teilweise auch die Einleitung in den östlich liegenden Bach.

Umweltverträglichkeit

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da bereits heute bestehendes Baurecht vorhanden ist und der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich erweitert wird. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar [1] stellt die Fläche als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dar.
Aufgrund des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ besteht für die Flurstücke bereits Baurecht, welches nicht hauptsächlich der Wohnbebauung und somit nicht als „Siedlungsfläche Wohnen“ dient.
Bei den Ausweisungen des Regionalplanes Rhein-Neckar handelt es sich allerdings um keine parzellenscharfen Darstellungen, weshalb keine Feinabgrenzung von Planungen zulässig ist. Die verwendeten Flächen, Symbole, Linien und Schraffuren bezeichnen den räumlichen Bereich, der für die weitere Ausformung der regionalplanerischen Zielsetzungen vorgesehen ist. Die Ausformung der entsprechenden Interpretationsspielräume erfolgt in der Regel durch die Bauleitplanung oder andere nachfolgende Planungsverfahren.
Da im Flächennutzungsplan der Stadt für diesen Bereich bereits „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist und der Regionalplan anhand des Flächennutzungsplanes abgestimmt wurde, kann man von der Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalplanes ausgehen. Ein eingeschränktes Gewerbegebiet widerspricht zudem der Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ nicht.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (rechtskräftig seit 05.10.1999) [2] stellt die Fläche des Plangebiets als „Gemischte Baufläche“ dar. Derzeit ist bereits sicher, dass das nördliche Flurstück als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Dies kann aus der Darstellung einer Mischbaufläche entwickelt werden, weshalb keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

4.3 Informelle Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen [4] aus dem Jahr 2011 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes als sonstige städtebauliche Planung zu berücksichtigen. Aufgrund der in den vergangenen Jahren mehrfach angefragten Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels ist dieses auch für das Verfahren von Bedeutung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept schließt den vorliegenden Standort als Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel oder als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel aus.
Für den westlich angrenzenden Ergänzungsstandort „In den Wingertsgewannen“ sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch keine Vergrößerung dieses Nahversorgungsstandortes vor, sondern einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten zugunsten von klassischen gewerblichen, produzierenden und handwerklichen Nutzungen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Plangeltungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ [3], mit der Festsetzung eines Dorfgebietes (MD).
Das Dorfgebiet wird in zwei Bereiche untergliedert: Entlang der Speyerer Straße sind Wohnungen und Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“ zulässig, im rückwärtigen Bereich nur „Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“.
Diese Festsetzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 – 49“ geändert.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aus Gründen des Immissionsschutzes in Bezug auf das nord-östlich angrenzende Wohngebiet sowie dem südlichen landwirtschaftlichen Betrieb, wird die Entwicklung eines **eingeschränkten Gewerbegebietes** angestrebt.
Die Planbehörde muss bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen ihrer Abwägung beachten, dass die Bauflächen einander so zugeordnet werden, dass „schädliche Umwelteinwirkungen auf […] ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete … so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG).

Um diesem Trennungsgebot zu entsprechen ist die Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO nicht zulässig.
Da allerdings aufgrund des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes im Geltungsbereich auch keine Wohnnutzung entstehen kann, da dem Betrieb dadurch u. a. Abwehransprüche zustehen, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, dessen Nutzungen die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einzuhalten haben.
Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient somit als Abstufung zwischen südlich angrenzendem landwirtschaftlichen Betrieb und dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und führt eine verträgliche und dem Trennungsgrundsatz entsprechende Staffelung der Nutzungen herbei.
Demnach sollen nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet soll die Verträglichkeit der zukünftigen Gewerbenutzung hinsichtlich des nördlich angrenzenden Wohngebietes, sowie des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes gewährleistet werden. Hierdurch werden der Trennungsgrundsatz und auch die Bestandssituation angemessen berücksichtigt.
Lagerhäuser sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, welche die einschlägigen Lärmgrenzwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten, sind denkbar.
Tankstellen, Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke, Vergnügungs- und Versammlungsstätten sollen nicht zulässig sein. Als Versammlungsstätten zählen Veranstaltungsräume mit mehr als 200 Besucher, wie zum Beispiel Festsäle und Tagungsräume. Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens sollen diese Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
Im Hinblick auf die raumordnerischen Zielvorgaben und das städtische Einzelhandelskonzept sind zentrenrelevante und großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Aufgrund der Rahmenbedingungen (angrenzender Landwirtschafsbetrieb, Verkehrslärm) ist zum vorbeugenden Schutz jegliche Wohnnutzung unzulässig, hierunter fallen demnach auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.
Die Grundflächenzahl, welche angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind wird mit GRZ = 0,6 festgesetzt.

Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen und Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden. Somit wird ein für gewerbliche bzw. auch gemischt genutzte Flächen übliches Maß gewährleistet. Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzten Flächen dürfen bei der GRZ-Berechnung mit angerechnet werden.

Um ein harmonisches Einfügen hinsichtlich der angrenzenden Bebauung sowie eine harmonische Ortsabrundung gewährleisten zu können, wird eine gestaffelte maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Staffelung ist angelehnt an das derzeit bestehende Baurecht und seiner Grenze zwischen 2-geschossiger und 1-geschossiger Bauweise.
Da Gewerbebetriebe allerdings andere Anforderungen an eine Gebäudekubatur stellen wie Gartenbau- und Landwirtschaftsbetriebe wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet. Anstatt dessen werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt.
Durch die Festsetzung eines Bezugspunktes mit einer fixen geodätischen Höhe ist die Höhenangabe somit genau bestimmt.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Im Osten ergibt sich der Verlauf der Baugrenze aufgrund der bereits vorhandenen nördlichen Bebauung des Wohngebietes und soll einen harmonischen und einheitlichen Abschluss des Ortsrandes gewährleisten.
Von der Speyerer Straße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 4,00 m, in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, um einen angemessenen Abstand der Bebauung zur Speyerer Straße gewährleisten zu können.

Um zusätzlich eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wird zudem eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenze Richtung Rabensteinstraße festgesetzt. Für die Ausnahme der Überschreitung darf eine gewisse Höhe nicht überschritten werden. Das bedeutet, dass bauliche Anlagen über 6,00 m von der Überschreitung ausgeschlossen sind und lediglich im Baufenster errichtet werden dürfen. Die Überschreitung wird somit durch eine Höhenbeschränkung deutlich begrenzt.
Trotz Überschreitung ist die GRZ von 0,8 zwingend einzuhalten, d. h. die Überschreitung ist auf jeden Fall an anderer Stelle auszugleichen.

5.1.4 Private Grünfläche

Im Osten des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt, sodass sich die Bebauung nicht über den bestehenden Ortsrand hinaus erstreckt und die Planung somit zur harmonischen Ortsabrundung beiträgt. Durch diese Grünfläche soll zudem ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Flächen der Gewannen „Mittagsweisen“ bzw. „Obere Bruchwiesen“ sowie der nördlich liegenden öffentlichen Grünfläche hergestellt werden. Eine Grünfläche ist eine Fläche frei von fester Bebauung, welche durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt ist (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 13. Aufl. 2016, BauGB § 9 Rn. 85). Die Festsetzung einer Grünfläche ermöglicht grundsätzlich nur die Anlage einer begrünten Fläche (vgl. EZBK/Söfker, 132. EL Februar 2019, BauGB § 9 Rn. 128). Die Errichtung einer Versickerungsmulde widerspricht nicht der Festsetzung.

5.1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um das nördlich angrenzende Wohngebiet bzw. die Rabensteinstraße nicht mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu belasten wird festgesetzt, dass Grundstückszu- und abfahrten nur entlang der Speyerer Straße zulässig sind.

5.1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund des Ziels der Abgrenzung und Eingrünung zu der Rabensteinstraße und somit zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes, wurde entlang der Rabensteinstraße eine Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung“ überlagernd zur Festsetzung des Gewerbegebietes festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine angemessene Eingrünung des Gewerbegebietes realisiert wird. Aufgrund der Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze wird durch die Festsetzung einer zwingend herzustellenden 2,50 m breiten blickdichten Eingrünung der Abgrenzung und dem Sichtschutz zur Wohnbebauung angemessen Rechnung getragen.

Um auch zu dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eine angemessene Eingrünung zu gewährleisten, wurde in diesem Bereich auch eine Fläche zum Anpflanzen von Grünstrukturen festgesetzt, diese ist ebenfalls mit blickdichten Gehölzen zu bepflanzen.
Die Anpflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen, um den Erhalt der Vielfalt an heimischen Gehölzen zu fördern.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abgesehen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden auch bauordnungsrechtliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlage sowie zu Werbeanlagen getroffen.

Hinsichtlich der Gestaltung werden lediglich Regelungen zur Solarnutzung festgesetzt. Aus siedlungsökologischen Gründen sind Photovoltaik- /Solarthermieanlagen auf Dächern prinzipiell zulässig. Allerdings müssen die Solaranlagen so angebracht werden, dass sie das Ortsbild nicht stören, d. h. in der Regel parallel zur Dachhaut. Aufgeständerte Anlagen sind aufgrund ihrer optischen Dominanz nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch eine Attika verdeckt werden und somit vom Straßenraum nicht wahrnehmbar sind und die Dachlandschaft nicht stören.

Werbeanlagen können wesentlich das Bild der Stadt prägen. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen harmonisch, homogen und ansprechend in das Gesamtbild der unmittelbaren Umgebung einfügen.

5.3 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. Eine Versickerung oder die Sammlung und Verwertung für Brauchwasserzwecke 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. Der Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal kann von städtischer Seite nicht zugestimmt werden, um der hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken. Das anfallende Schmutzwasser soll über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Zudem ist vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse eine hydraulische Überlastung der städtischen Kanäle durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden. Verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise eine gezielte oberflächige Wasserableitung durch ein vom Gebäude abgewandtes Grundstücksgefälle oder die Vermeidung von Flächenbefestigungen, wirken sich dabei nicht nur positiv auf den Wasserhaushalt aus, sondern tragen auch zu einer Überflutungssicherheit bei. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsge-

fährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) die Abteilung Grundstücksentwässerung.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Rheinniederung, welche durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützt ist. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Hieraus lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlage ableiten.

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.

Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.
Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

DIN-Regelwerke

Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.

Artenschutz

Zur Einhaltung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetztes hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten

Die Pflanzliste bietet eine Auswahl heimischer Baum- und Straucharten, welche bei der Gestaltung der privaten Grünflächen vorzugsweise verwendet werden sollen.

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehr

Aufgrund der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes kann es je nach geplanter Nutzung zeitweise zu einem Mehrverkehr kommen. Da zu diesem Gebiet lediglich eine Zufahrt über die Speyerer Straße zulässig ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Kreuzungsbereich vermehrt in Anspruch genommen wird. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich allerdings um einen Angebotsbebauungsplan, bei welchen noch keine konkreten Vorhaben zu Grunde liegen. Die zulässigen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind unweigerlich mit mehr Verkehr zu verknüpfen, allerdings zieht jede Nutzung auch unterschiedlich viele Verkehrsmengen an. Eine vorab Untersuchung des Kreuzungsbereiches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens würde demnach nicht den späteren möglichen Rahmen abdecken und wäre nicht zielführend. Aus diesem Grund wird diese Thematik auf die nachfolgende Baugenehmigungsebene verlagert. Bei einem Bauantrag ist demnach nachzuweisen, dass das Vorhaben zu keinen erheblichen negativen Verkehrsauswirkungen kommt.

6.2 Umweltbelange

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich.
Die Grundstücke waren früher mit Gewächshäusern bebaut, von welchen heute lediglich noch eines vorhanden ist. Bereits nach heutigem Baurecht wäre eine Bebauung zulässig, weshalb keine Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht werden, welche nicht bereits auf der Grundlage des heutigen Baurechts zugelassen werden können. Der Bebauungsplan dient der Steuerung einer zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7 UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beim Bereich Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich im Zeitraum vom 02.01.2019 bis einschließlich 18.01.2019 zu der Planung äußern.
Am 08.01.2019 fand ein Termin mit 4 interessierten Bürgerinnen und Bürgern bzw. Anwohnerinnen und Anwohnern statt, an welchem die Ziele erläutert wurden und ein allgemeiner inhaltlicher Austausch stattfand. Änderungswünsche wurden keine genannt und es wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.4 Zusammenfassung der Abwägung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Bei den Grundstücken des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich vollständig um private Grundstücke. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich, da es sich um private Grundstücke handelt.

9.2 Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ keine Kosten.

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Bebauungsplanentwurf

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