

**Bebauungsplan Nr. 556g
„Industriestraße, 1. Änderung“**



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	4
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren	4
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 03.01.2011)	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 ..	10
4.1	Regional- und Landesplanung.....	10
4.2	Flächennutzungsplanung	10
4.3	Informelle Planungen	10
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	11
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	11
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2	Lärmschutzvorkehrungen gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB.....	14
5.2	Örtliche Bauvorschriften	18
5.2.1	Werbeanlagen und Beleuchtung	18
5.3	Hinweise	19
6	UMWELTBERICHT	21
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	21
8.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.....	21
8.2	Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	21
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	21
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	21
9.1	Bodenordnung.....	21
9.2	Altlastenbeseitigung	21
9.3	Flächen und Kosten	22

10	ANLAGEN	23
10.1	Übersicht des Geltungsbereiches	23
10.2	Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente	24

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	
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	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ wird das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB angewendet. Da der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 556c „Industriestraße“ durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz für unwirksam erklärt wurde, wird der neue Bebauungsplan Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ aufgestellt.

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. 556c „Industriestraße“ 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 03.01.2011)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 16 G vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch G vom 26.11.2010
(BGBl. I S. 1728)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 11.08.2010 (BGBl. I
S. 1163)

Gesetz zur Ordnung des

Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 11.08.2010
(BGBl. I S. 1163)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 G vom 28.09.2010
(GVBl. S. 280)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LABfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 8 G vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2010
(GVBl. S. 299)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 1) deckt sich mit dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 556c und wird begrenzt:

- im Norden durch den Ebertpark, die südliche Straßenbegrenzungslinie der Schwedlerstraße (in verlängerter Linie bis zur Burbacher Straße) und durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Industriestraße,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Pettenkoflerstraße, den Ebertpark, die östliche Straßenbegrenzungslinie der Kopernikusstraße und den östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 3413/3 und 3413/15,
- im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie der Bahntrasse und die südliche Straßenbegrenzungslinie der Industriestraße,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „In den Ziegelgärten“, die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3274, die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3354/56 und die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 2433/3.

2.3 Quellenverzeichnis

- Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, Mannheim 2004
- Entwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, Stand 28.01.2010
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, 1. Teilfortschreibung Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel, Mannheim 2004
- Konzepte zur Stadtentwicklung K1/03 Einzelhandelskonzeption, Ludwigshafen 2003
- Entwurf Städtisches Einzelhandelskonzept
- Schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 556a-e „Gewerbegebiet Industriestraße“ (IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohlen, 12/2005)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

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

Für das Plangebiet bestand der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 556c „Industriestraße“. Dieser setzte ein Gewerbegebiet bzw. teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest und traf 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 mit der Planaufstellung Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen neu geregelt werden, um den Standort für klassisches Gewerbe zu sichern.

Gleichzeitig sollen durch den neuen Bebauungsplan die informellen Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts 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 dort überwiegend mittelständische Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, u.a. ein Stahl- und Rohrleitungsbaubetrieb, ein Produktionsbetrieb für Isoliermaterial und ein Maschinen- und Apparatebaubetrieb, daneben u. a. einige Dienstleistungsbetriebe, Kfz-Handel, Autoverwerter sowie Betriebe des Baugewerbes. Weiterhin befinden sich entlang der Industriestraße drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und diverse Nahversorgungsmärkte. 2011 wird ein Drogeriemarkt hinzukommen.

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. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ soll die Art der Nutzung geändert werden.

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

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ erforderlich. Dieser Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Nr. 556c.

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

Immissionsschutz

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

Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 556g „Industriestraße, 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. 556c „Industriestraße“ werden im Folgenden zusammenfassend beschrieben:

Mögliche Immissionsquellen stellen zum einen die gewerblichen Betriebe dar, die insbesondere in den Randbereichen benachbarter Wohngebiete nordwestlich des Gewerbegebietes zu Beeinträchtigungen führen können. Zum anderen entsteht Verkehrslärm durch den Kfz-Verkehr insbesondere auf der Industriestraße sowie durch den Personen- und Güterzugverkehr auf der Bahnlinie Mannheim-Ludwigshafen-Worms, die entlang der südlichen Grenze 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 und gesundheitlichen Einrichtungen, welche zum Teil ihrerseits Störungen durch Gewerbelärm ausgesetzt sein könnten. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird zudem in den Bereichen des Gewerbegebietes, die direkt benachbart zur Wohnnutzung liegen, der zulässige Störgrad auf das Maß eines Mischgebietes herab gesetzt.

Hinsichtlich des **Gewerbelärms** wurden grundsätzliche Möglichkeiten zur Sicherstellung einer schalltechnischen Verträglichkeit diskutiert und geeignete Regelungen zur Umsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen. Im Rahmen der Bebauungsaufstellung 2006 wurden die möglichen Regelungsinhalte hinsichtlich des Gewerbelärms 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. Mit einem Betrieb, der von der partiellen Einschränkung des Störgrades betroffen ist, wurden die aktuellen Betriebsabläufe und künftige Entwicklungsabsichten erörtert.

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 des Plangebietes sowie die relevanten Straßenabschnitte der Industriestraße, der Sternstraße, der Prälat-Caire-Straße und der Kopernikusstraße zu berücksichtigen.

Als Beurteilungsgrundlage bei städtebaulichen Aufgabenstellungen ist originär die DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau vom Juli 2002 maßgebend. Die Orientierungswerte der DIN 18005 orientieren sich an der Lärmvorsorge und stellen einen

Maßstab für einen wünschenswerten Schallschutz dar. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie abwägungsfähig. Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts zur Konkretisierung hilfsweise herangezogen werden, ist die 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 zu nennen. Sie nennt von der Gebietsart abhängige Immissionsgrenzwerte, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen einzuhalten sind. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuftten 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 sowie um Büronutzungen innerhalb der Gewerbe- und Sondergebiete.

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 unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung haben ergeben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag für Gewerbegebiete von 65 dB(A) in weiten Teilen des Plangebiets durch den Beurteilungspegel überschritten werden. Die höchsten Geräuscheinwirkungen treten in Zuordnung der Schienenstrecke der Bahn von bis zu 75 dB(A) auf. Somit wird der Wert von 70 dB(A), der zur Beschreibung der unteren Schwelle zur Gesundheitsgefahr am Tag herangezogen wird, überschritten.

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)

Der Beurteilungszeitraum Nacht stellt den kritischeren Zeitraum dar. Dabei ist der Schienenverkehr der Bahn pegelbestimmend. Die Berechnungen unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung haben ergeben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht für Gewerbegebiete von 55 dB(A) weitgehend, teilweise deutlich, überschritten werden. Die höchsten Geräuscheinwirkungen liegen in Zuordnung der Schienenstrecke der Deutschen Bahn in der Größenordnung von bis zu 75 dB(A) vor. Der Wert von 60 dB(A), der zur Beschreibung der unteren Schwelle zur Gesundheitsgefahr in der Nacht herangezogen wird, wird in weiten Bereichen deutlich überschritten.

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen städtebaulicher Gesichtspunkte und der negativen Kosten-Nutzen-Relation allerdings innerhalb des Plangebietes nicht umzusetzen. Daher sieht das Schallschutzkonzept passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer entsprechenden Schalldämmung der Außenbauteile, den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sowie Maßnahmen zur Grundrissorientierung 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

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans in seiner Fassung von 2004: Im Regionalplan ist die Fläche als bestehende Siedlungsfläche für Industrie, Dienstleistung und Gewerbe dargestellt.

In der Teilfortschreibung des Regionalplanes „Dienstleistungen, Handel“ von 2006 wird die Fläche „als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ ausgewiesen. In einem Ausschlussgebot wird im Regionalplan das Ziel formuliert die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralen Einkaufsbereiche und Ergänzungsstandorte nicht zuzulassen. Demnach widerspricht die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Plangebiet auch dann den Zielen der Regionalplanung, wenn dieser nicht zentrenrelevant ist. Bereits vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzungen (zwei Baumärkte) genießen laut Regionalplan Bestandsschutz.

Im Rahmen der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 wird eine Statusänderung der Industriestraße vom Bestandsstandort hin zum Ergänzungsstandort diskutiert. Auch bei einer Änderung hin zur Festlegung der Industriestraße oder Teilbereichen der Industriestraße als Ergänzungsstandort würde der Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung nicht widersprechen.

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 bzw. als Sonderbaufläche dargestellt. Die durch die Bebauungsplanänderung angestrebten Modifizierungen sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans abgedeckt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4.3 Informelle Planungen

Städtische Einzelhandelskonzeption 2003

Als sonstige städtebauliche Planung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen zu berücksichtigen. Für die Gewerbegebiete im Stadtgebiet gilt die allgemeine Leitlinie, dass dort Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen bleiben sollen. Regelungen für Verkaufsräume, die in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierenden oder handwerklichen Betrieben stehen, müssen in engem Rahmen getroffen werden. Ziel bleibe hier die Sicherung von "klassischen" Gewerbegrundstücken, die für Nutzungen vorgesehen sind, die nicht primär dem Einzelhandel zugeordnet werden können.

In der Einzelhandelskonzeption 2003 war es ebenfalls ein Ziel, an verkehrsgünstigen Standorten, die auch für einen Teil der Bevölkerung zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV erreichbar sind Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung (insbesondere Lebensmittelvollsortimentsbetriebe mit breitem und tiefem Sortiment sowie großem Frischeanteil) zuzulassen um Kaufkraftabflüsse in das Umland zu reduzieren und gleichzeitig mehr Kaufkraft aus dem Umland an das Oberzentrum Ludwigshafen zu binden. Dieses Ziel ist in der Zwischenzeit mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben gedeckt worden, sodass im derzeit in der Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept eine geänderte Zielsetzung verfolgt wird.

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes entsprechen damit den Zielen des städtischen 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 Obergericht Rheinland-Pfalz Widersprüchlichkeiten im Bezug auf die Einzelhandelsfestsetzungen festgestellt und den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Da der Bebauungsplan nicht mehr zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben herangezogen werden kann, wird der neue einfache Bebauungsplan Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ aufgestellt.

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. 556c „Industriestraße“ wird daher lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Die übrigen Festsetzungen werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen, da sich die Festsetzungen in der Praxis bewährt haben. Gleichzeitig kann durch die Beibehaltung der übrigen Festsetzungen die größtmögliche Rechtssicherheit für schon bestehende Betriebe gewährleistet werden.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Gewerbestruktur und der Zielsetzungen der städtischen Einzelhandelskonzeption sieht die städtebauliche Konzeption für die künftige Entwicklung des Plangebietes auch weiterhin schwerpunktmäßig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor. Ziel des Bebauungsplanes bleibt es daher Flächen für klassische Gewerbebetriebe zu sichern. Die vorhandene Nutzungsstruktur aus verarbeitendem bzw. produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen soll weiterentwickelt werden, freie oder frei werdende Flächen sollen für weitere Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

Das Plangebiet bleibt daher als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Abstufung im Westen des Plangebietes zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet berücksichtigt die an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung und hat sich als sinnvoll erwiesen, um die Gemengelage planerisch steuern zu können. Durch die Beibehaltung der Festsetzung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet bleiben Gewerbeansiedlungen wie bisher möglich.

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 – gerade auch von zentrenrelevantem Einzelhandel – hin zu verkehrsgünstigen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche führt zu bodenrechtlichen Spannungen im Plangebiet. Weitere Gewerbeansiedlungen werden durch gestiegene Bodenpreise erschwert und gefährden die angestrebte Struktur eines Gewerbegebietes im Plangebiet. Da die Flächen entlang der Industriestraße in erster Linie für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen sollen, wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausnahmslos ausgeschlossen sind und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel nur ausnahmsweise und nur bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig ist. Mit diesen Festsetzungen wird die Priorität der gewerblichen Nutzung gegenüber anderen Nutzungsarten deutlich.

2006 bei der Planaufstellung Nr. 556c „Industriestraße“ wurde ein weiteres Ziel verfolgt, nämlich die Nahversorgung in den benachbarten Stadtteilen langfristig zu sichern. Da in den gewachsenen zentralen Einkaufslagen selten ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen, die dem gestiegenen Flächenbedarf der Lebensmittelanbieter gerecht werden und die Industriestraße von der Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile auch mit dem ÖPNV gut erreicht werden kann, wurden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750m² zugelassen. Die Analyse der Angebotsstruktur zeigt, dass die Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen mit Produkten des täglichen Bedarfs als weitgehend gesichert gelten kann.

Vor diesem Hintergrund ist die 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 zukünftig einem Drogeriemarkt wird das vorhandene Angebot in den Stadtteilen weiter ergänzt. Die Ansiedlung der Märkte erfolgte über Vorhabenbezogene Bebauungspläne (vgl. Bebauungspläne Nr. 556a und 556f). Dadurch konnte die Entwicklung kontrolliert werden und sichergestellt werden, dass durch die neuen Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Sortiment keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht.

Den bereits bestehenden bzw. den vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes bauaufsichtlich genehmigten Einzelhandelsnutzungen wird ein erweiterter Bestandschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt, der Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlagen ausnahmsweise zulässt, wenn damit keine Erweiterungen der Verkaufsfläche verbunden sind. Damit werden die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe in adäquater Form zugelassen und eine Fehlentwicklung durch die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe verhindert.

Ein weiteres Argument für den Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen liegt in ihrer Agglomerationswirkung. Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage für weitere zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen. Dies lässt befürchten, dass es durch weitere Agglomerationen zu einer Verschiebung der Kaufkraft zu Lasten der bestehenden Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Oggersheim, Friesenheim, Nord/ Hemshof und auch der Innenstadt kommen könnte. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht und vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht sinnvoll.

Mit dieser Änderung in der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel wird auch den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzepts entsprochen, das als sonstige

städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, um durch eine gesamtstädtische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand zu sichern und weiter zu entwickeln.

Gleichzeitig wird mit dem neuen Bebauungsplan die fehlerhafte Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss im Bebauungsplan Nr. 556c „Industriestraße“ 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.¹ Das Oberverwaltungsgericht hat die Gesamtunwirksamkeit des festgesetzten Einzelhandelsausschluss festgestellt.

Einzelhandelsnutzungen bleiben 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 oder Getränke, von denen keine Beeinträchtigung der zentralen Verkaufsbereiche zu erwarten sind. Die zulässigen Einzelhandelsbranchen sind in der Anlage 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 max. zur Großflächigkeit als verträglich einzustufen sind.

Ebenso entspricht diese Festsetzung der Einzelhandelskonzeption von 2003, in der die Industriestraße als *Einzelhandelsachse für Betriebe mit vorwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten* dargestellt ist.

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

Die Ausweisung von zwei Sondergebietsflächen – entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes – mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf“, auf denen zwei großflächige Einzelhandelsmärkte aus diesem Bereich ansässig sind, wird ebenso aus dem vorherigen Bebauungsplan übernommen. Das heißt neben großflächigem Einzelhandel für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sind auch die im Gewerbegebiet GE1 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Damit bleiben die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und ein Spielraum für Nutzungsänderungen im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen bleibt für die Sondergebiete erhalten. Dadurch dass die Nutzungen, die im Gewerbegebiet GE1

¹ Vgl. Urteil des OVG RLP: 8 A 11322/09.OVG, S.22, 23

zulässig sind, auch in den Sondergebieten festgesetzt werden, wird die Möglichkeit einer Entwicklung zurück zum Gewerbegebiet bewusst offen gehalten. Es soll kein Vorrang für großflächigen Einzelhandel durch das Sondergebiet gefestigt werden, sondern die Flächen gleichwertig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die laut Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen, jedoch gewerbegebietsuntypischen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale 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.

2008 wurde auf dem Grundstück Industriestraße 8 vom Jugendhilfeverein ein bestehendes Wohngebäude erworben und wird seitdem als Büro und Verwaltungszentrale genutzt. Weiterhin werden dort Beratungsgespräche geführt und Jugendlichen eine Wohnmöglichkeit geboten. Vor dem Hintergrund der vorherigen Wohnnutzung stellt die Einrichtung der Jugendhilfe eine Situationsverbesserung hinsichtlich des Lärmkonfliktes dar. Daher wurde 2008 von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im zu der Zeit gültigen Bebauungsplan 556c „Industriestraße“ nach §31 BauGB befreit.

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

5.1.2 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“ [5] des Ingenieurbüros IBK, dass durch diese 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.

Wesentlich 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 der Gewerbe- und Sondergebiete
- Büronutzungen innerhalb der Gewerbe- und Sondergebiete

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.

Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet, das in entsprechende Festsetzungen umgesetzt wurde. Anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels wurden die Bereiche B1, B2 und B3 gebildet, für die die nachfolgenden Anforderungen an den Schallschutz umzusetzen sind. Die Festsetzungen zu den Schallschutzvorkehrungen greifen bei dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von schutzwürdigen Nutzungen, nicht aber bei vorhandenen schutzwürdigen Aufenthaltsräumen.

a) Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbegebiete

- **Passive Schallschutzmaßnahmen** bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (gesamtes Plangebiet)

Da im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind im gesamten Geltungsbereich passive Schallschutzmaßnahmen an Aufenthaltsräumen (Büro- und Wohnnutzung) erforderlich. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise* vom November 1989.

Hierin 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 Bereich B1 entsprechend der Außenlärmpegel nach Lärmpegelbereich V, im Bereich B2 und im Bereich B3 nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszubilden.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliche 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	Bürräume 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.

- **Grundrissorientierung** bei Überschreitung der Werte zur Beschreibung der unteren Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht nach der 16. BImSchV

In den Bereichen, in denen die Werte zur Beschreibung der unteren Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschritten werden, ist durch Grundrissorientierungen sicherzustellen, dass keine Aufenthalts- bzw. Schlafräume von Wohnnutzungen den hohen Geräuscheinwirkungen im Nahbereich der Schiene ausgesetzt sind. Es wird unterschieden in den Bereich B2, bei dem in der Nacht der Wert zur Beschreibung der unteren Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) überschritten ist und den Bereich B1, bei dem sowohl in der Nacht als auch am Tag eine Überschreitung der jeweiligen Schwelle zur Gesundheitsgefahr vorliegt.

Liegen im Beurteilungszeitraum Nacht Geräuscheinwirkungen von mehr als 60 dB(A) vor (Bereich B2), sind die nachts zum Schlafen genutzten Räume vor dem nächtlichen Lärm zu schützen. Es sind dort deshalb keine der Schienenstrecke zugewandte Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

Liegen im Beurteilungszeitraum Tag Geräuscheinwirkungen von mehr als 70 dB(A) vor (Bereich B1), sind Wohnnutzungen auch am Tag vor zu hohen Geräuscheinwirkungen zu schützen. Es sind deshalb in diesem Bereich Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur an der der Schienenstrecke abgewandten Fassade zulässig.

Um auch hier dem Nutzer einen Spielraum bei der Wahl des Schallschutzes einräumen zu können, kann von den Festsetzungen zur Grundrissorientierung ausnahmsweise abgewichen werden, wenn stattdessen die Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen in einer höheren Qualitätsstufe gemäß DIN 4109 (Lärmpegelbereich VI) erfolgt.

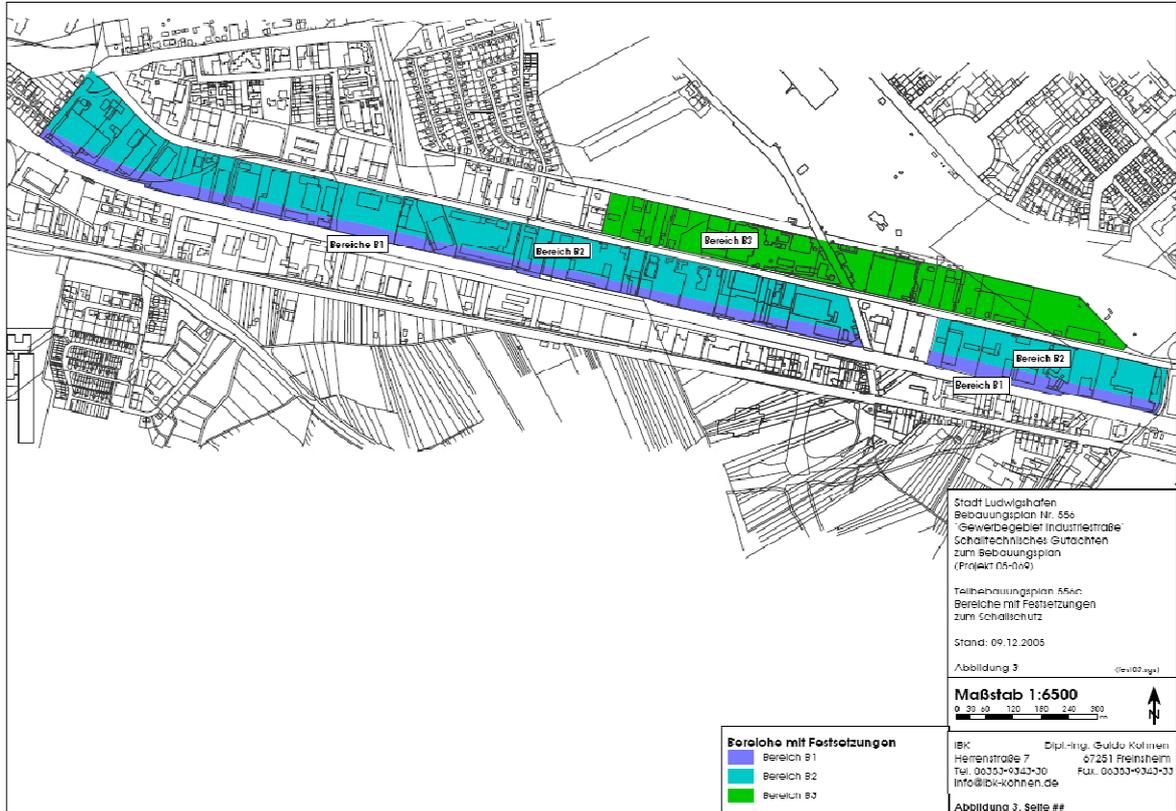
Im Bereich B3, in dem der Beurteilungspegel unterhalb der genannten Werte zur Beschreibung der unteren Schwelle der Gesundheitsgefahr liegt, ist durch die Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile ein der Planungssituation angemessener und ausreichender Schallschutz gewährleistet, so dass dort keine Festsetzungen zu Grundrissorientierungen erforderlich sind.

b) Büronutzungen innerhalb der Gewerbegebiete

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“

Für Büronutzungen ist ausschließlich der Schutzstandard des Beurteilungszeitraumes Tag maßgeblich. Aufgrund der Höhe der Geräuscheinwirkungen sind für Büronutzungen im Plangebiet Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Dabei gelten - analog zur Wohnnutzung - als Anforderung an die Dämmung der Außenbauteile im Bereich B1 der Lärmpegelbereich V und in den Bereichen B1 und B2 der Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (siehe Tabelle 1).

Abbildung 1: Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz



5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Werbeanlagen und Beleuchtung

Neben seiner Funktion als Gewerbegebiet dient das Plangebiet als wichtige Verbindungsachse zwischen dem Stadtteil Nord / Hemshof und Oggersheim und prägt mit seinem äußeren Erscheinungsbild das Stadtbild mit. Werbeanlagen können ohne eine Steuerung das äußere Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes stark beeinflussen und dominieren und damit auch negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben. Die Stadt Ludwigshafen verfolgt darum das Ziel, die gestalterische Entwicklung in Bezug auf die Werbeanlagen zu steuern, und eine für das Ansehen des Gewerbegebietes und der benachbarten Wohngebiete unvorteilhafte Ausprägung und Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden. Das Plangebiet 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 Plangebiet eine hohe Attraktivität für Fremdwerbung auf, die zumeist als Werbeplakate im sogenannten Euroformat (Höhe mal Breite ca. 2,5 x 3,5m) in Erscheinung tritt. Es ist nicht beabsichtigt, generell Fremdwerbung zu unterbinden oder die Eigenwerbung stark einzuschränken. Insgesamt zeigt sich im Plangebiet jedoch, dass sich Außenwerbung ohne steuernde Regelungen negativ auf das äußere Erscheinungsbild des Gebietes auswirken kann. Dies trifft zum einen auf die für Fremdwerbung gängigen und im Gebiet häufig anzutreffenden Werbeplakate im Euroformat zu, die unmittelbar auf den öffentlichen Raum einwirken. Für diese Art von Werbeanlagen werden Vorgaben für das Einhalten regelmäßiger Abstände gemacht, um ein einheitliches, geordnetes Bild zu erhalten und eine störende und ungeordnete Massierung dieser Art von Werbeanlagen zu unterbinden. Die Abstände zwischen den Anlagen sind so gewählt, dass durch eine Aneinanderreihung der Werbetafeln, beispielsweise entlang der Grundstücksgrenze, nicht der Eindruck einer Wand entsteht. Fremdwerbung wird grundsätzlich auf das Euroformat und auf die Zone entlang der Straße begrenzt, da bereits durch Eigenwerbung eine Fülle von unterschiedlichen Formaten und Arten von Werbeanlagen im Gebiet vertreten sind. Aggressiv leuchtende Werbeanlagen wie beispielsweise selbst leuchtende Schriftzüge in greller Farbe, aber auch in den Himmel gerichtete Scheinwerfer, wie die sogenannten Skybeamer, oder Werbung mit Blink- oder Bewegungseffekten haben meist eine erhebliche Fernwirkung und können bei Dunkelheit die äußere Erscheinung des Gebietes dominieren. Um die Nachbarschaft und Umgebung vor davon ausgehenden störenden Lichtemissionen zu schützen und damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs sowie negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, werden diese Arten von Werbeanlagen allgemein ausgeschlossen. Mit der Höhenbegrenzung auf 16 Meter für Werbepylone und Werbemasten soll verhindert werden, dass derartige Anlagen weit über die vorhandenen Gebäude hinausragen und so das Stadtbild zu stark bestimmen und negativ beeinflussen. Die Höhenbegrenzung orientiert sich an der Höhe des höchsten Gebäudes im Gebiet und lässt noch etwas Spielraum nach oben zu. Es soll maximal ein solcher Werbemast oder -pylon pro Grundstück zulässig sein, um einerseits dem Eigenwerbebedürfnis Rechnung zu tragen, und andererseits eine Häufung solcher recht dominanter Werbeanlagen zu unterbinden.

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

Ob und wie stark Werbung im öffentlichen Raum wahrgenommen wird, hängt ganz entscheidend vom jeweiligen Standort auf dem Grundstück ab. Werbeanlagen, die auf den Grundstücksbereichen direkt flankierend zur Straße positioniert sind, werden unabhängig von Format und Größe unmittelbar vom öffentlichen Raum aus

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

5.3 Hinweise

Altlasten

Überwiegende Teile des Bebauungsplangebietes 556 „Gewerbegebiet Industriestraße“ werden bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Es handelte sich in der Vergangenheit im Wesentlichen um Industriebetriebe aus der Metallbranche, Elektroindustrie und dem Stahlbau. Später siedelten sich u.a. Tankstellen, Kfz-Wartungsbetriebe und Schrotthändler an. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht auszuschließen.

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

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

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

Auch handelt es sich nur um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB, dessen Regelungsinhalte sich im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung

beschränken. Darüber hinaus ist weiterhin §34 BauGB für die Beurteilung der Bauvorhaben maßgebend. Mit dem Bebauungsplan werden lediglich die bereits vorhandenen Nutzungen planerisch abgesichert. Im Vergleich zu den bestehenden Nutzungen werden keine sensibleren Nutzungen ermöglicht. Auch werden, anders als beispielsweise bei der Ausweisung neuer Bauflächen, durch den Bebauungsplan hier keine neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst, die nicht auch heute schon möglich wären. Es werden somit durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst.

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

Kampfmittel

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

Hochwasser

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

Grundwasser

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

Umgang mit dem Niederschlagswasser

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

Barrierefreies Bauen

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

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

im weiteren Verfahren ergänzen

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

8.2 Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

8.3 Zusammenfassung der Abwägung

- Belange, die für die Planung sprechen
- Belange, die gegen die Planung sprechen
- Abwägung der Belange

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 Unter-

suchungen 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.

10 ANLAGEN

10.1 Übersicht des Geltungsbereiches



10.2 Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe	Was gehört z.B. dazu:
Bau und Heimwerkerbedarf	Baustoffe, Fliesen, Holz, Bauelemente, Ausbaumaterial, Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Beleuchtungskörper, Elektro-, Installationsmaterial, baubezogene Elektrogeräte, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Rollläden und Markisen, Fenster, Türen
Gartenbedarf	Pflanzen, Garten- und Gewächshäuser, Gartengeräte und -werkzeuge, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzengefäße, Zäune
Möbel und Einrichtungsgegenstände	Möbel aller Art, Küchen, Küchengeräte, Lampen und Leuchten, Herde und Öfen
Großteilige Heimtextilien, Bodenbeläge	Gardinen, Vorhänge, Bettwaren, Teppiche, Teppichauslegeware, Bodenbeläge aller Art
Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör	Kfz, und Zubehör, Zweiräder, Landmaschinen, Kraft- und Brennstoffe
Großteilige Sportgeräte	Boote und Zubehör, Campingartikel, Fitnessgeräte
Büromaschinen, Computer, Bürobedarf	v. a. Großgebilde für Großabnehmer
Maschinen und Maschinenzubehör	
Zooartikel	Tiere und Tiernahrung, Tierfutter, Tierkäfige, Pflegeprodukte, Aquarien
Getränke	