
Bebauungsplan Nr. 556g "Industriestraße, 1. Änderung" - Satzungsbeschluss

KSD 20112821/1

A N T R A G

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 22.08.2011:

Der Stadtrat möge den Bebauungsplan Nr. 556 g „Industriestraße, 1. Änderung“ als Satzung beschließen.

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



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN.....	5
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren	5
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Geltungsbereich.....	7
2.3	Quellenverzeichnis	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG ..	11
4.1	Regional- und Landesplanung	11
4.2	Flächennutzungsplanung.....	11
4.3	Informelle Planungen	11
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	12
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	13
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.1.2	Lärmschutzvorkehrungen gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB	17
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	21
5.2.1	Werbeanlagen und Beleuchtung	21
5.3	Nachrichtliche Übernahme	22
5.4	Hinweise.....	22
6	UMWELTBERICHT	24
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	24
7.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.....	24
7.2	Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	26
7.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	27
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	30
8.1	Bodenordnung	30
8.2	Altlastenbeseitigung.....	30
8.3	Flächen und Kosten	30

9	ANLAGEN	31
9.1	Übersicht des Geltungsbereiches	31
9.2	Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente	32
9.3	Übersicht der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen, für die ein erweiterter Bestandsschutz besteht	32

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	17.05.2011
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	19.04.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr.31/2010 am	28.04.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	10.05.2011
Offenlagebeschluss am	11.04.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 42/2011 am	10.06.2011
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom 20.06.2011	bis 22.07.2011
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	05.09.2011

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ wird das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ange-wendet. Der Bebauungsplan 556g ersetzt damit den BP Nr. 556c „Industriestraße“, der durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz für unwirksam erklärt wurde.

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

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 Art. 3 G v. 1.3.2011
(BGBl. I S. 282)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 12.04.2011
(BGBl. I S. 619)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 3 V v. 18.05.2011 (BGBl. I S. 892)

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),
§§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom
09.03.2011 (GVBl. S. 478)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 110 geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011
(GVBl. S. 47)

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 Pettenkoferstraße, 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 Kohnen, 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 vorrangig für klassisches Gewerbe zu sichern.

Gleichzeitig sollen durch den neuen Bebauungsplan die informellen Zielvorgaben des in Fortschreibung befindlichen 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 ist 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, zu stärken und zu entwickeln. Daher wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen neu geregelt. Die Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen mit Produkten des täglichen Bedarfs ist durch die zentralen Versorgungsbereiche gesichert. Die bestehenden Märkte in der Industriestraße sollten dieses Angebot in den Stadtteilen nur ergänzen, um auch modernen Formen des Einzelhandels mit ausreichend breitem und tiefem Sortiment Standorte zu ermöglichen. Die übrigen Festsetzungen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 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. Eine Fernwärmeversorgung ist ebenfalls vorhanden, sodass die Versorgung mit regenerativer Energie möglich ist. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Kanalanschlüsse entsprechende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten.

Immissionsschutz

2005 wurde über den Geltungsbereich hinaus eine „Schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung zum Bebauungsplan“ vom Ingenieur- und Beratungsbüro 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 Bebauungsplanaufstellung 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 Prälats-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.

BlmSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 zu nennen. Sie nennt von der Gebietsart abhängige Immissionsgrenzwerte, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen einzuhalten sind. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuften Belastungen durch Verkehrslärm angesehen werden. Des Weiteren werden für die Beurteilung die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht herangezogen, die bei der Beurteilung des Verkehrslärms auf Basis der 16. BImSchV und der VLärmSchR 97 als untere Schwelle zur Gesundheitsgefahr dienen.

Bei den relevanten schutzwürdigen Nutzungen handelt es sich zum einen um ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen 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. Mit dieser Aussage der Regionalplanung könnten dem Oberzentrum Ludwigshafen moderate Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine Vorwegnahme der raumordnerischen Verträglichkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes wäre damit im konkreten Einzelfall ebenso wenig verbunden, wie eine Vorgabe die Industriestraße zu einem Schwerpunktstandort für Einzelhandelsgroßprojekte zu entwickeln. Aus regionalplanerischer Sicht wäre auch die Beibehaltung oder Entwicklung der gewerblichen Nutzungsstruktur zielführend. Daher würde auch bei einer Klassifizierung der Industriestraße als Ergänzungsstandort 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 Plan-gebiet als gewerbliche Baufläche bzw. in Teilbereichen als Sonderbaufläche dargestellt. Die durch die Bebauungsplanänderung angestrebten Modifizierungen sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans abgedeckt. Eine Änderung des Flächen-nutzungsplanes 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, wenn in zentraler Lage kein geeigneter Standort gefunden werden kann, an verkehrsgünstigen aber teilentegrierten Lagen Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung (insbesondere Lebensmittelvollsortimentsbetriebe mit breitem und tiefem Sortiment sowie großem Frischeanteil) zuzulassen, um dadurch die Nahversorgung zu sichern, sowie Kaufkraftabflüsse in das Umland zu reduzieren. Dieser Ausweichbedarf ist für die Industriestraße in der Zwischenzeit mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben gedeckt, sodass im Fortschreibungsentwurf des Einzelhandelskonzeptes Neuansiedlungen für Nahversorgungsbetriebe ausgeschlossen werden.

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

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde am 21. Juli 2006 der Bebauungsplan Nr. 556c „Industriestraße“ rechtskräftig. Im Rahmen des Verwaltungsrechtsstreits um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Industriestraße hat das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz Widersprüchlichkeiten im Bezug auf die Einzelhandelsfestsetzungen zur Nahversorgung festgestellt und den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Da der Bebauungsplan nicht mehr zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben herangezogen werden kann, wird der neue einfache Bebauungsplan Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ auf-gestellt.

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. Durch die Beibehaltung der Festsetzung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet bleiben Gewerbeansiedlungen die dominierende Nutzung. 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. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist das Maß der Beeinträchtigungen, das von den Betrieben ausgehen darf, gegenüber einem normalen Gewerbegebiet herab gesetzt. Umgekehrt ist auch der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzung aufgrund der Gemengelage-Situation gegenüber einem normalen allgemeinen Wohngebiet (bei Neuplanung) reduziert. Er entspricht in etwa dem Schutzanspruch, wie er in einem Mischgebiet gegeben ist. In Anlehnung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen auf den Grundstücken werden in einem 30 bis 50 Meter tiefen Streifen entlang der Straße „In den Ziegelgärten“ und der Industriestraße gegenüber den Wohnhäusern nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne §6 BauNVO zugelassen (GE2). Damit soll auch für die zukünftige Entwicklung die Nachbarverträglichkeit im Plangebiet gewährleistet werden. Um trotz dieser Einschränkung des Störgrades einen größtmöglichen Spielraum für die Ansiedlung von Betrieben zu erhalten, gleichzeitig aber Belästigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, wird zusätzlich eine Ausnahmeregelung vorgesehen. Danach kann ein Betrieb oder eine Anlage, die in seiner oder ihrer Art grundsätzlich typischerweise als lärmintensiv und damit wesentlich störend einzustufen ist, aber im speziellen Fall seine Nachbarverträglichkeit durch ein entsprechendes Lärmgutachten nachweisen kann, ausnahmsweise zugelassen werden. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz.

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

Künftig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausnahmslos unzulässig. Da die Industriestraße auf Grund ihrer Lage im Stadtgebiet eine wichtige Verkehrsverbindung darstellt, um in West-Ost-Richtung den Stadtteil Oggersheim mit dem Stadtteil Nord / Hemshof und der Innenstadt zu verbinden, und dadurch hochfrequentiert wird, ist sie gleichzeitig ein bevorzugter Standort für Einzelhandelsansiedlungen. Dies

beweist die Entwicklung der letzten Jahre, in denen vermehrt Anfragen zur Einzelhandelsansiedlung gestellt wurden. Die veränderte Ansiedlungspolitik von Marktbetreibern – gerade auch von zentrenrelevantem Einzelhandel – hin zu verkehrsgünstigen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche führt zu bodenrechtlichen Spannungen im Plangebiet. Weitere Gewerbeansiedlungen würden durch steigende Bodenpreise erschwert, die angestrebte Struktur eines Gewerbegebietes im Plangebiet wäre gefährdet.

Da die Flächen entlang der Industriestraße in erster Linie für klassische Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen sollen, wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausnahmslos ausgeschlossen sind und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel nur ausnahmsweise in GE-verträglichem Maße zulässig ist. Mit diesen Festsetzungen wird die Priorität der gewerblichen Nutzung gegenüber anderen Nutzungsarten deutlich.

2006 bei der 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 im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeigt, dass die Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen mit Produkten des täglichen Bedarfs als weitgehend gesichert gelten kann. Vor diesem Hintergrund ist die ursprüngliche Gegen Ausnahme *Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von maximal 750m²* zuzulassen nicht mehr zu begründen.

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

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

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

Mit dieser Änderung in der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel wird auch den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes in Bestand und Fortschreibungs-entwurf entsprochen, das durch eine gesamtstädtische Steuerung von Einzelhandels-ansiedlungen zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand sichern, stärken und weiter entwickeln möchte.

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 Einzelhandelsausschlusses festgestellt.

Davon unberührt bleiben Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist. Damit soll die gerade für Handwerksbetriebe häufige Praxis, neben der handwerklichen oder produzierenden Leistung auch ihre Artikel an den Endverbraucher zu verkaufen, in einem angemessenen Rahmen ermöglicht werden und zum Fortbestehen eines Gewerbebetriebes beitragen können.

Ausnahmsweise zulässig bleiben auch Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Warenangebot, wie beispielsweise Bau- und Heimwerkerbedarf, großteilige Heimtextilien und Bodenbeläge 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 zur Großflächigkeit als verträglich einzustufen sind.

In der Industriestraße Nr. 55 bis 57 (Flurstücke 2884 und 2884/2) befindet sich ein großflächiger Möbelmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von knapp 5.000 m². Es handelt sich dabei um ein überwiegend nicht zentrenrelevantes Warenangebot mit großem Flächenangebot, das laut Einzelhandelskonzept der Stadt am Standort Industriestraße verträglich ist. Die Gefahr einer Beeinträchtigung der benachbarten Stadtteilzentren, der Innenstadt oder der Zentren benachbarter Gemeinden ist nicht gegeben. Auch kann die vorhandene Verkehrsinfrastruktur den durch den Marktbetrieb entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen, so dass auch keine verkehrlichen Probleme bestehen oder zu erwarten sind. Für diesen Einzelhandelsbetrieb wird ein erweiterter Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt, der bauliche Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlagen zulässt, wenn damit keine Erweiterungen der Verkaufsfläche verbunden sind.

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

Die 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

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

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 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 seitdem als Büro und Verwaltungszentrale genutzt. Weiterhin werden dort Beratungsgespräche geführt und Jugendlichen eine Wohnmöglichkeit geboten. Vor dem Hintergrund der vorherigen reinen 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.

Aktuell können in der Einrichtung zehn Jugendliche aufgenommen werden. Die Fläche, die zu Wohnzwecken verwendet wird, beträgt ca. 136m² und ist damit der Büro-/Verwaltungsfläche mit ca. 344m² deutlich untergeordnet. Da sich die Einrichtung des Jugendhilfevereins an diesem Standort bewährt hat, wird zusätzlich ein erweiterter Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, der eine Erweiterung, Änderung und Erneuerung der Bestandsanlagen ausnahmsweise zulässt, wenn die Wohnnutzung flächenmäßig der Büronutzung untergeordnet bleibt.

Im Bereich der Industriestraße Nr. 32-34 ist ein Flüssiggas-Versorgungsunternehmen ansässig, das ein nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Betrieb ist und der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 556c „Industriestraße“ wurde die Problematik dieses Störfallbetriebes bei der Ausweisung der Industriestraße als Gewerbegebiet bereits thematisiert.

Die beteiligten Fachstellen sahen keine Konflikte bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes, da es sich um eine Bestandssituation handelt und sich durch eine GE-Ausweisung keine Veränderungen gegenüber der Ist-Situation ergeben.

Seit dem Beschluss des letzten Bebauungsplanverfahrens Nr. 556c gab es keine Änderungen des Betriebes, die zu einer Erhöhung des Gefahrenpotenzials geführt haben. Die Beurteilungsgrundlage ist daher gleichgeblieben. Gleichzeitig verändert sich durch den neuen Bebauungsplan 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ die bauplanungs-rechtliche Situation für den Betrieb nicht.

Bei weiteren Planungen ist darauf zu achten, dass die Belange der Störfallverordnung berücksichtigt werden. Zur Gefahrenvorbeugung werden (Nutzungs-)Änderungen der Berufsfeuerwehr, Abteilung Gefahrenvorbeugung und Brand- und Katastrophenschutz mitgeteilt.

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 Nutzungs-struktur 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 vorsorge-orientierten 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	Büroräume und ähnliches
[]	[dB]	[dB]
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

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

- **rundrissorientierung** 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.

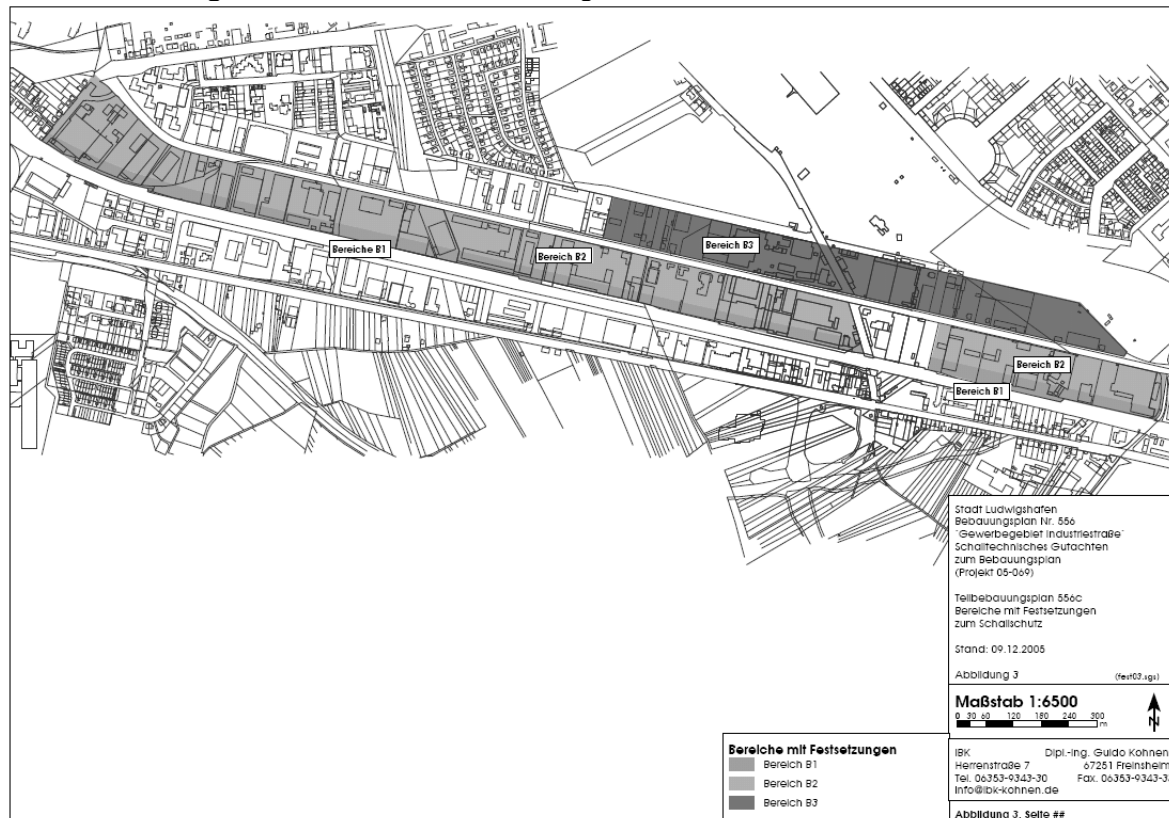
Um auch hier dem Nutzer einen Spielraum bei der Wahl des Schallschutzes einräumen zu können, kann von den Festsetzungen zur Grundrissorientierung ausnahmsweise abgewichen werden, wenn stattdessen die Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen in einer höheren Qualitätsstufe 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 in der Planungssituation angemessener und ausreichender Schallschutz gewährleistet, so dass dort keine Festsetzungen zu Grundrissorientierungen erforderlich sind.

b) Büronutzungen innerhalb der Gewerbegebiete

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 Nachrichtliche Übernahme

Störfallbetrieb

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

5.4 Hinweise

Störfallbetrieb

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

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.

Archäologische Funde

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

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 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 556g „Industriestraße, 1. Änderung“ gebeten. Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

Die *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie*, teilt mit Schreiben vom 23.05.2011 mit, dass im Plangebiet derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, sollen folgende Punkte beachtet werden:

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Die *Technischen Werke Ludwigshafen* regen mit Schreiben vom 26.05.2011 an, dass im Bebauungsplan der Anschluss an die bestehende Fernwärme-Leitung vorgegeben werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 3.2) ist das Vorhandensein von Fernwärmeleitungen und die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung erwähnt.

Die *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz* weist mit Schreiben vom 08.06.2011 darauf hin, dass bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet werden kann. Auch bei Zustimmung zum Bebauungsplan kann kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen abgeleitet werden.

In Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist diese im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit der SGD abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechende Hinweise befinden sich im Bebauungsplan.

7.2 Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

Die Planung hat gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2011 bis 22.07.2011 öffentlich ausgelegen. Während der Offenlage sind folgende Anregungen eingegangen:

Mit *Schreiben vom 20.07.2011 eines Grundstücksbesitzers* sind folgende Anregungen/ Einwände benannt worden:

- Durch die Planung werde die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke eingeschränkt. Dies stelle einen unzulässigen Eingriff in das Eigentumsrecht dar.
- Der erweiterte Bestandsschutz umfasse nicht die Baugenehmigung vom 18.07.2005 – Az. 2268-04, mit der ein SB-Markt für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von ca. 720m² auf seinem Grundstück genehmigt wurde.
- Die benachbarten Grundstücke, auf denen sich die Märkte Edeka, Aldi und dm-markt angesiedelt haben, müssten als Einheit betrachtet werden, obwohl sie in unterschiedlichen Plangebieten liegen. Dies gelte umso mehr, nachdem die Parkplätze von Aldi und dm-markt mit einer Überfahrt verbunden sind.
- Falls Edeka und Aldi ihren Standort aufgäben und dort kein zentrenrelevanter Handel mehr betrieben würde, bestünde keine Agglomerationswirkung, falls auf einem benachbarten Grundstück sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln würde.
- Der Bestandsschutz für einen Einzelhandelsbetrieb dürfe sich nicht auf den Handel von Drogeriewaren beschränken, sondern solle alle anderen zentrenrelevanten Sortimente umfassen, zumindest aber Lebensmittel.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 556g wird die Baufreiheit der Grundstücksbesitzer eingeschränkt. Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 556c „Industriestraße“ hat zentrenrelevanten Einzelhandel bereits ausgeschlossen, mit Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von maximal 750m². Im Vergleich zum bisher gültigen Recht wird die Baufreiheit lediglich dahingehend eingeschränkt, dass nun Lebensmitteleinzelhandel ebenfalls ausgeschlossen ist.

Die ursprüngliche Regelung war eine Ausnahme zum ansonsten ausgeschlossenen zentrenrelevanten Einzelhandel. Gerechtfertigt wurde diese Ausnahme mit dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, Lebensmittelmärkte auch außerhalb der Stadtteilzentren zur Sicherung der Lebensmittelversorgung zuzulassen, wenn sich innerhalb der Stadtteilzentren keine geeigneten Standorte fänden. Mit der Summe der zwischenzeitlich in der Industriestraße vorhandenen Lebensmittelmärkte ist der Sicherungsbedarf gedeckt. Der Fortschreibungsentwurf des Einzelhandelskonzeptes sieht in der Folge auch keine Ausnahmen für Lebensmitteleinzelhandel oder andere Nahversorgungseinrichtungen mehr vor. Vielmehr steht die Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Mittelpunkt der Einzelhandelssteuerung. Als solcher ist die Industriestraße weder faktisch noch planerisch gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt zu werten. Die Errichtung zusätzlicher Lebensmittelmärkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans stünde folglich den städtischen Entwicklungszielen entgegen.

Da es sich im Vergleich zum bisher gültigen Baurecht um eine geringe Einschränkung handelt und die Grundstücksbesitzer in den vergangenen Jahren ihr Recht auf die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels nicht in Anspruch genommen haben, wird die Einschränkung der Baufreiheit als vertretbar erachtet. Durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel wird lediglich eine bestimmte Nutzungschance

genommen.

- Die genannte Baugenehmigung wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 556c „Industriestraße“ erteilt, nach dem Lebensmitteleinzelhandel bis zu einer Verkaufsflächengröße von 750m² zulässig war.

Nach § 74 LBauO RLP erlischt eine Baugenehmigung, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Da weder eine Baufreigabe erteilt wurde noch mit der Ausführung des Vorhabens begonnen wurde, ist die genannte Baugenehmigung am 01.06.2010 erloschen. Eine Verlängerung der Baugenehmigung war nicht beantragt worden. Daher gibt es für die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes für einen SB-Lebensmittelmart keine rechtliche Grundlage.

- Die Zulässigkeit von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel wurde mit dem Bebauungsplan Nr.556a „Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße“ bewusst auf ein eigenständiges Plangebiet konkret vorhabenbezogen untersucht und begrenzt. Eine „automatische“ Ableitung von Nutzungsansprüchen für die Nachbarschaft lässt sich darum nicht rechtfertigen.

Sofern die Überfahrt als Argument angeführt wird, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr.556a eine Eingrünung und damit Abgrenzung vom Nachbargrundstück vorsieht. Erst als die Stadt vom OVG Koblenz zur Genehmigung des Drogeriemarktes verpflichtet wurde, war man bereit diese Überfahrt zu dulden, um keine Gefährdung von Fußgängern oder vermeidbare Verkehrsbehinderungen im Bereich der Zufahrten zu provozieren. Bei künftigen Nutzungsänderungen wäre die Überfahrt erneut auf den Prüfstand zu stellen.

- Die zentrenschädliche Agglomerationswirkung entfaltet sich nicht nur bei benachbarten Grundstücken, zu Aldi und EDEKA sondern ist auf die gesamte Industriestraße zu beziehen. Sollte sich künftig durch den ersatzlosen Wegfall mehrerer Lebensmittelmärkte tatsächlich eine problematische Versorgungssituation ergeben, so könnte dies eine neue Planungserfordernis begründen.
- Ein erweiterter Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO kann nur für Nutzungen festgesetzt werden, die schon bestehen bzw. schon vor In-kraft-Treten des Bebauungsplanes baurechtlich genehmigt wurden. Da für das betroffene Grundstück ein Neubau einer Einzelhandelsfiliale zum Verkauf von Drogeriewaren beantragt war und auch als Einzelhandel für Drogeriewaren genehmigt wurde, kann der Bestandsschutz nicht auf alle zentrenrelevante Sortiment erweitert werden. Dies würde im Widerspruch zu der Festsetzung stehen, dass zentrenrelevante Sortimente unzulässig sind.

7.3 Zusammenfassung der Abwägung

- a) Belange, die für die Planung sprechen
 - Durch die Planung werden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung umgesetzt.
 - Durch die Planung werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und die langfristigen Entwicklungsziele der Stadt umgesetzt.
 - Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen werden planerisch abgesichert und erhalten für die Zukunft Rechtssicherheit.
 - Durch die Einschränkung der Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet wird die Einzelhandelskonzeption der Stadt umgesetzt. Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bzw. mit möglichen negativen Auswirkungen werden vermieden und damit möglichen Beeinträchtigungen benachbarter Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie Fehlentwicklungen aufgrund von Verdrängungseffekten und Umstrukturierungen im Gebiet selbst

vorgebeugt. Der Plan trägt damit auch zur Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei.

Durch die Änderung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird das Ziel den Standort Industriestraße als Gewerbegebiet für klassisches Gewerbe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion zu sichern gestärkt.

- Eine Verschärfung der Gemengelagesituation durch ungesteuerte gewerbliche Entwicklung hin zu stärker emittierenden Betrieben oder durch eine Ausweitung von Wohnnutzung im Gewerbegebiet wird verhindert. Damit werden vorhandene Nutzungskonflikte langfristig verringert und die Entstehung neuer unverträglicher Nutzungsnachbarschaften für die Zukunft vermieden.
- Durch den Ausschluss der gewerbegebietsuntypischen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden die Entstehung neuer Nutzungskonflikte und mögliche negative Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen und die bestehende Gebietsstruktur vermieden.
- Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Prostitution werden unerwünschte Verdrängungs- und Umstrukturierungstendenzen im Gebiet sowie Beeinträchtigungen der Nachtruhe vermieden und Nachbargebiete vor Entwertung geschützt.
- Unzumutbare Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen insbesondere durch den Verkehrslärm werden durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz für neu hinzukommende Wohn- oder Büronutzungen für die Zukunft vermieden.
- Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch negative Auswüchse einer ungesteuerten Entwicklung von Werbeanlagen wird entgegengewirkt.

b) Belange, die gegen die Planung sprechen

- Die Baufreiheit sowie künftige Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken werden partiell eingeschränkt. Dies kann in Einzelfällen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke haben.
- Die erforderlichen Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden führen zu höheren Baukosten.

c) Abwägung der Belange

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

größeres Gewicht eingeräumt. Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist in der vorliegenden Bestandssituation nicht erforderlich.

8.2 Altlastenbeseitigung

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

8.3 Flächen und Kosten

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

9 ANLAGEN

9.1 Übersicht des Geltungsbereiches



9.2 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, Küchengroßgeräte, 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. Großgebäude für Großabnehmer
Maschinen und Maschinenzubehör	
Zooartikel	Tiere und Tiernahrung, Tierfutter, Tierkäfige, Pflegeprodukte, Aquarien
Getränke	

9.3 Übersicht der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen, für die ein erweiterter Bestandsschutz besteht

- Industriestraße 11e (Flurstück 3354/56): Einzelhandel für Drogeriewaren
- Industriestraße 10 (Flurstück 3354/14): Lebensmittelmarkt
- Kopernikusstraße 18b (Flurstück 3354/73): Lebensmittelmarkt

Ludwigshafen, den
Bereich Stadtplanung

Joachim Magin

**Einfacher Bebauungsplan
Nr. 556g "Industriestraße, 1. Änderung"**

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE1 und GE2) (§8 BauNVO)

(1) Zulässig sind in GE2 nur:

- Solche Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe und Anlagen, die typischerweise diese Voraussetzung nicht erfüllen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine schalltechnische Verträglichkeit mit den maßgeblichen Immissionsorten in ihrer Nachbarschaft gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 nachgewiesen wird.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

(2) Nicht zulässig sind in GE1 und GE2:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (vgl. Anlage 1)
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können in GE1 und GE2 zugelassen werden:

- Einzelhandelsnutzungen, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Kfz-Werkstatt/Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation/ Elektroartikel, Sanitär- und Heizungsinstallation/Installationsartikel u. ä.) und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment; der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen. Als zentrenrelevant gelten alle Waren und Warengruppen, die in der Auflistung der Anlage 1 nicht enthalten sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8(3) Nr. 1 BauNVO, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(4) Ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO besteht für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, die vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes genehmigt wurden (siehe Anlage 2) und für den großflächigen Möbelmarkt auf den Flurstücken Nr. 2884 und 2884/2. Bauliche Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlagen sind allgemein zulässig, wenn damit keine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden ist.

(5) Ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO besteht für die soziale Einrichtung auf dem Flurstück Nr. 3354/63. Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der bestehenden Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzung flächenmäßig der Büronutzung untergeordnet bleibt.

(6) Zu den Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen zählen auch

- die Kassenzonen
- die Kassenvorzone
- Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht von Kunden betreten werden können, aber auch nicht zur Lagerfläche gehören (z.B. Frischetheken für Fleisch, Käse und Bäckereiwaren)
- sonstige Lagerflächen, die von Kunden betreten werden können.

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (SO1 und SO2) (§11(3) BauNVO)

(1) Die beiden Sondergebiete SO1 und SO2 dienen jeweils der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortiment darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 750m² Verkaufsfläche betragen. Als zentrenrelevant gelten alle Waren und Warengruppen, die in der Auflistung der Tabelle 1 nicht enthalten sind.

(2) Zulässig sind außerdem die im Gewerbegebiet GE1 zulässigen Nutzungen.

(3) Ausnahmsweise zugelassen werden können die im Gewerbegebiet GE1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

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

(1) Grundstückszu- und -abfahrten für den betrieblichen Lieferverkehr sind nur entlang der Industriestraße zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Ausnahmsweise kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel an der Außenwand der zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume in der Nacht 55 dB(A) unterschreitet.

(2) Im **Bereich B1**

- ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den der Schienenstrecke der Bahn eindeutig zugewandten Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen gemäß DIN 4109 zulässig sind und Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) ausschließlich an den der Schienenstrecke eindeutig abgewandten Fassaden vorgesehen werden.
- sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich V der DIN 4109 auszubilden.

(3) Im **Bereich B2**

- ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den der Schienenstrecke der Bahn eindeutig zugewandten Fassaden keine Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zulässig sind.
- sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszubilden.

(4) Im **Bereich B3** sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszubilden.

(5) Von den Grundrissorientierungen gemäß der Festsetzungen (2) und (3) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen gemäß DIN 4109 entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich VI der DIN 4109 ausgebildet werden.

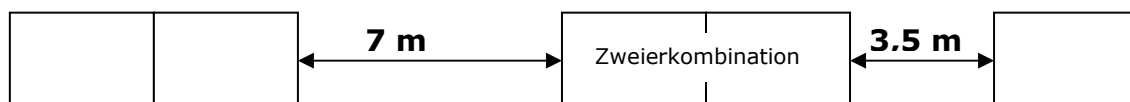
(6) Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß der Festsetzungen (2) bis (4) können ausnahmsweise entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Außenwänden der Aufenthaltsräume vorliegen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V. mit §88 (1) Nr.1 LBauO)

10 Werbeanlagen und Beleuchtung

(1) **Allgemein** gilt:

Fremdwerbung ist nur entlang der Straße (vgl. (3)) und nur in Form von Werbetafeln im Euroformat (ca. 2,5 m hoch und ca. 3,5 m breit) zulässig. Diese sind maximal in Zweierkombinationen zulässig. Bei mehreren Anlagen ist ein regelmäßiger Abstand von mindestens 3,50 Metern einzuhalten. Zweierkombinationen müssen jedoch untereinander einen Abstand von mindestens 7 Metern haben.



Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich so genannter Skybeamer sind nicht zulässig.

Pro Grundstück ist ein Werbepylon oder Werbemast mit Werbeanlagen oberhalb der Höhe des Hauptgebäudes zulässig, wenn die Werbeanlage nur indirekt beleuchtet wird und eine Höhe von 16 Metern (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehweges) nicht überschreitet.

- (2) Werbeanlagen an den Fassaden und auf dem Dach von **Hauptgebäuden** sind bis 3 Meter oberhalb der zur Anbringung maßgeblichen Firstlinie (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehweges) zulässig. Die maximale Höhe darf jedoch 16 Meter nicht überschreiten.
- (3) Innerhalb des **vorderen Grundstücksstreifens bis 5 Meter Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen** ist zulässig:
 - je eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt
 - Fahnenmasten
 - fest installierte Werbetafeln, jeweils maximal bis zur Größe des Euroformates (rund 9 m²), die in der Summe maximal die Hälfte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite einnehmen dürfen.

5. Nachrichtliche Übernahme

Störfallbetrieb

Im Bereich der Industriestraße Nr. 32-34 befindet sich ein Flüssiggas-Versorgungsunternehmen, das nach BImSchG als genehmigungsbedürftiger Betrieb einzustufen ist (Störfallbetrieb nach Nr. 9.1, 4. BImSchV).

6. Hinweise

Störfallbetrieb

Im Bereich der Industriestraße Nr. 32-34 befindet sich ein Flüssiggas-Versorgungsunternehmen, das nach BImSchG als genehmigungsbedürftiger Betrieb einzustufen ist (Störfallbetrieb nach Nr. 9.1, 4. BImSchV). Bei zukünftigen Planungen ist darauf zu achten, dass auf die Belange der Störfallverordnung Bezug genommen wird. Geltende Vorschriften und Schutzabstände sind einzuhalten.

Altlasten

- (1) Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial zur Geländenovellierung sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.
- (2) Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.

- (3) Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- (4) Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
- (5) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach §5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.
- (6) Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung hat Anhaltspunkte ergeben, dass noch alte Kampfmittelbestände im Boden verblieben sein könnten. Bei baulichen Veränderungen ist der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für Flächen die zur Bebauung vorgesehen sind ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.

Archäologische Funde

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

Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für

Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

Bahnanlagen

Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung der Bahnlinie können unter Umständen Störungen in elektromagnetischen Geräten verursacht werden.

Beleuchtung von Parkplätzen, Werbung

Die Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen wird.

Anpflanzungen entlang der Bahnlinie

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Äste von Bäumen oder Sträuchern müssen zu Oberleitungsanlagen jederzeit einen Abstand von 2,50 Metern einhalten.

Einfriedungen

Die Einfriedung zur Bahnseite hin muss auf dem Gelände des Antragstellers errichtet werden. Aus Gründen der Sicherheit müssen Grundstücke zur Bahnanlage hin derart eingefriedet werden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Türöffnungen in der Einzäunung sind nicht gestattet. Parkplätze und Kfz-Fahrstraßen sind zur Bahnseite hin auf ihre ganze Länge mit Schutzplanken o.ä. abzusichern, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngleis in jedem Fall verhindert wird. Die Einfriedung und Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Anlage 1

Übersicht nicht zentrenrelevanter 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. Großgebinde für Großabnehmer
Maschinen und Maschinenzubehör	
Zooartikel	Tiere und Tiernahrung, Tierfutter, Tierkäfige, Pflegeprodukte, Aquarien
Getränke	

Sortimente, die nicht in Anlage 1 aufgeführt sind, gelten als zentrenrelevant.

Anlage 2 Übersicht der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen

- Industriestraße 11e (Flurstück 3354/56): Einzelhandel für Drogeriewaren
- Industriestraße 10 (Flurstück 3354/14): Lebensmittelmarkt
- Kopernikusstraße 18b (Flurstück 3354/73): Lebensmittelmarkt

