
Bebauungsplan Nr. 542 "Nördlich der Dürkheimer Straße" - Offenlagebeschluss

KSD 20113156

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr.542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da es sich um ein Gebiet mit einem bestehenden Bebauungsplan handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ziel der Planung ist es, den Standort für klassische Gewerbebetriebe zu sichern und die Zielvorgaben der städtischen Einzelhandelskonzeption umzusetzen. Daher wird die Art der baulichen Nutzung neu geregelt.

Weitere inhaltliche Einzelheiten sind der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr. 542
„Nördlich der Dürkheimer Straße“



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich
Stadtplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (4), (5) und (6) BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) (§8 BauNVO)

GE 1

(1) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(2) Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- 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 sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können 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 aus den Bereichen Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel und Einrichtungsgegenstände, großteilige Heimtextilien, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, großteilige Sportgeräte, Büromaschinen/ Computer/Bürobedarf, Maschinen und Maschinenzubehör, Zooartikel und Getränke (*siehe Anlage 1*). 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.

(4) Nach § 1 Abs. 10 BauNVO besteht für einen Discountmarkt in der Flomersheimer Str. Nr. 15 als bauaufsichtlich genehmigte Nutzung ein erweiterter Bestandsschutz. Bauliche Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlage sind ausnahmsweise zulässig, wenn damit keine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden ist.

Für das Grundstück Lamsheimer Straße 1 wird ebenfalls ein Bestandsschutz festgesetzt (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb aus dem Bereich Bau-/ Heimwerkerbedarf und Gartenbedarf. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen. Bauliche Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlage sind ausnahmsweise zulässig, wenn damit keine Erweiterung der bisher genehmigten Verkaufsfläche verbunden ist.

GE 2

(1) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten.

(2) Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- 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,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können 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.
- Kerngebietstypische Vergnügungsstätten können zugelassen werden, wenn schalltechnisch nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß den Vorgaben der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)“ eingehalten werden.

GE 3

(1) Zulässig sind:

- Im GE-Gebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten.

(2) Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe.
- 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,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können 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 Einzelhandelsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist.
- Kerngebietstypische Vergnügungsstätten können zugelassen werden, wenn schalltechnisch nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß den Vorgaben der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)“ eingehalten werden.

Zu den Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen zählen auch

- die Kassenzonen,
- die Kassenvorzonen,
- 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.

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der für die Grüngestaltung vorgeschriebenen Flächen anzuordnen. Garageneinfahrten müssen mindestens 5,0m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich zu gestalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)

Die festgesetzte Anzahl der Geschosse bzw. die maximale Gebäudehöhe beziehen sich auf die Hinterkante Gehweg der Erschließungsstraße.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Sofern nichts anderes zeichnerisch festgesetzt ist, sind alle Grundstücke allseitig – soweit sie nicht an öffentliche Grünflächen grenzen – durch 5,0m breite private Grünstreifen einzufassen.

Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind nur als Sockel bis zu 0,20m Höhe zulässig. Höhere Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen sind innerhalb von sichtschützenden Grünanlagen zulässig.

Innerhalb der Sichtwinkel ist eine die Sicht beeinträchtigende Bepflanzung, Einfriedung oder Bebauung nicht gestattet. In diesen Bereichen sind flachwachsende Gehölze anzupflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste der flachwachsenden Gehölze).

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Um die Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 769/11 und 769/14 sicherzustellen, werden die Flurstücke 762/6 und 787/6 mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht und einem Leitungsrecht für Träger der Ver- und Entsorgung belegt.

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

Die Schutzfläche an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist als Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 4,50 – 5,00m über Straßenniveau herzustellen und mit strauchartigen Gehölzen und Bäumen 2. Größe zu bepflanzen (siehe Pflanzliste der strauchartigen Gehölze und Bäume 2. Größe).

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die privaten Grünstreifen sind mit strauchartigen Gehölzen und Bäumen 2. Größe zu bepflanzen und zu erhalten. Die in den Pflanzlisten aufgeführten Baum- und Straucharten sind zwingend zu verwenden.

Der Abstand zwischen Bäumen richtet sich nach der Gehölzart. Bei Straßen- und Alleebäumen beträgt der Abstand in der Reihe maximal 13,0m.

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

Werbeanlagen und Beleuchtung

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
 - je eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. –ausfahrt mit einer maximalen Höhe von 15 Metern,
 - Fahnenmasten.
- Werbeanlagen sind an den Fassaden von Hauptgebäuden zulässig. Sie dürfen nur indirekt beleuchtet werden.
- Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich so genannter Skybeamer sind nicht zulässig.
- Fremdwerbung ist unzulässig.

8. Hinweise

Altlasten

- 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.
- Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.
- 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.
- 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.

- 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.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Kampfmittel

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, ist bei baulichen Veränderungen der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Wasserrechtliche Belange

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

Barrierefreies Bauen

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

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. Großgebilde für Großabnehmer
Maschinen und Maschinenzubehör	
Zooartikel	Tiere und Tiernahrung, Tierfutter, Tierkäfige, Pflegeprodukte, Aquarien
Getränke	

Bebauungsplan Nr. 542
„Nördlich der Dürkheimer Straße“



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

INHALT

1	<u>VERFAHREN</u>	12
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u>	12
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u>	12
2	<u>ALLGEMEINES</u>	13
2.1	<u>Rechtsgrundlagen (Stand 12.08.2011)</u>	13
2.2	<u>Geltungsbereich</u>	14
2.3	<u>Quellenverzeichnis</u>	14
3	<u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</u>	14
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u>	14
3.2	<u>Planungsziele und -grundsätze</u>	14
4	<u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u> ..	16
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u>	16
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u>	16
4.3	<u>Informelle Planungen</u>	16
4.4	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u>	17
5	<u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u>	17
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	17
5.1.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	17
5.1.2	<u>Verkehrsflächen</u>	19
5.1.3	<u>Sonstige Festsetzungen</u>	20
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	20
5.2.1	<u>Werbeanlagen</u>	20
6	<u>UMWELTBERICHT</u>	20
7	<u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u>	21
7.1	<u>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</u>	21
7.2	<u>Öffentliche Auslegung</u>	23
7.3	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u>	23
8	<u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	24
8.1	<u>Bodenordnung</u>	24
8.2	<u>Altlastenbeseitigung</u>	24
8.3	<u>Flächen und Kosten</u>	24

<u>9</u>	<u>ANLAGEN</u>	25
<u>9.1</u>	<u>Übersicht des Geltungsbereiches</u>	25
<u>9.2</u>	<u>Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente</u>	26

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	06.07.2006 04.03.2010 27.01.2011 01.09.2011
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.07.2006
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr.51/2006 am	21.07.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	10.02.2011
Offenlagebeschluss am	10.07.2006 31.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 317 „An der Dürkheimer Straße“ wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, da es sich um ein Gebiet mit einem bestehenden Bebauungsplan handelt, der wegen notwendiger Anpassungsmaßnahmen durch den neuen Bebauungsplan Nr. 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“ geändert werden soll.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Durch die Änderung wird lediglich die Art der Nutzung weiter eingeschränkt. Weiterhin wird mit der Planänderung die Fläche des Flurstücks mit der Nr. 762/6 – bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt – als Gewerbegebiet festgesetzt.

Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (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.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 12.08.2011)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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),
Änderung durch Art. 3 G v 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690 (Nr.
43))

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 1 G v 20.07.2011 (BGBl. I S. 1474)
und Art. 2 G v 21.07.2011 BGBl. I S. 1475)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 6 G v 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

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 rechtsgültig gewordenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 317 und wird begrenzt:

- im Süden durch die Dürkheimer Straße,
- im Westen durch die westliche Grenze des Grundstücks Fl.St.-Nr. 787/6 und die gedachte Verlängerung dieser Grenze nach Süden sowie die westliche Grenze des Wirtschaftsweges mit der Fl.St.-Nr. 744/9,
- im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks Fl.St.-Nr. 2218 und die nördliche Grenze des Grundstücks Fl.St.-Nr. 752/10,
- im Osten durch die B9.

2.3 Quellenverzeichnis

- Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, Mannheim 2004
- 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

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Für das Plangebiet besteht der gültige Bebauungsplan Nr. 317 „An der Dürkheimer Straße“. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest, jedoch ohne Einschränkungen zur Art der Nutzung zu treffen. Vor dem Hintergrund, dass Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten zunehmend Gewerbegebiete als Standorte wählen, soll mit der Änderung des Bebauungsplans die nötigen Einschränkungen getroffen werden, um den Standort weiterhin für klassisches Gewerbe zu sichern.

Gleichzeitig sollen die informellen Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts, nämlich Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten grundsätzlich auszuschließen, im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der Nutzung eingeschränkt und im Rahmen örtlicher Bauvorschriften Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Der als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Parkplatz westlich der Lamsheimer Straße wird aus der Darstellung „öffentliche Verkehrsfläche“ herausgenommen. Die übrigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 317 „An der Dürkheimer Straße“ bleiben erhalten.

Das Gebiet „An der Dürkheimer Straße“ wurde im Jahr 1976 erstmals überplant und als Gewerbegebiet ohne weitere Differenzierung der Art der Nutzung festgesetzt. Dieser Plan wurde 1994 nachträglich ausgefertigt. Ziel der Planung war es damals, neben Neuan siedlungen von Gewerbebetrieben, insbesondere in ihrem damaligen Standort

problematische Gewerbebetriebe (meist Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe) innerhalb des Stadtgebietes umzusiedeln. Ziel war ein typisches Gewerbegebiet mit einer durch Großhandel, Handwerk, produzierendem Gewerbe sowie Dienstleistungsbetrieben geprägte Nutzungsstruktur auszubilden.

Dies ist weitgehend gelungen. Das Plangebiet ist heute über die Hälfte bebaut. Neben der Rheinpfalzdruckerei befinden sich u.a. ein Sanitärfachbetrieb, ein Betrieb des Hoch- und Tiefbaus, verschiedene Dienstleister, ein Großhändler für Farben und Dämmmaterialien sowie ein Autoverwerter im Gebiet. Im Jahr 2010 hat die Ludwigshafener Berufsfeuerwehr eine dritte Feuerwache eingerichtet.

Ziel der Planänderung ist es, die Flächen im Baugebiet weiterhin als Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion langfristig zu sichern. Daher werden Prostitutionsbetriebe als konfliktträchtige Nutzung ausgeschlossen und Vergnügungsstätten reglementiert. Diese Festsetzungen werden vor dem Hintergrund zahlreicher Ansiedlungsanfragen für Spielhallen getroffen. Im Übrigen sollen mit dem Bebauungsplan Regelungen über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften getroffen werden, da die Auswirkungen von Werbung das Stadtbild und insbesondere den Ortseingang negativ beeinflussen können.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 317 „An der Dürkheimer Straße“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“ erforderlich. Der Bebauungsplan „Nördlich der Dürkheimer Straße“ ersetzt den Ursprungsplan.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Dürkheimer Straße südlich des Gebietes, sowie die Flomersheimer Straße und Lamsheimer Straße innerhalb des Gebietes erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind derzeit nicht geplant.

Der als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Parkplatz westlich der Lamsheimer Straße wird aus der Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche herausgenommen. Um die Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 769/11 und 769/14 zu sichern, werden die Flurstücke 762/6 und 787/6 mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht und einem Leitungsrecht für Träger der Ver- und Entsorgung belegt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. 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

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsmaßstab eingeschränkt. Es tritt also keine maßgebliche Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation ein. Dies gilt sowohl für Gewerbelärm als auch für Immissionen, die durch den Straßenverkehr entstehen.

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bereits überplantes und zum Teil 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 vereinfachtes Verfahren nach §13 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 Ausschussgebot wird im Regionalplan das Ziel formuliert die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralen Einkaufsbereiche und Ergänzungsstandorte nicht zuzulassen. Demnach widerspräche die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Plangebiet auch dann den Zielen der Regionalplanung, wenn dieser nicht zentrenrelevant ist. Diese Zielsetzung kann nicht für Flächen gelten, die bereits ein Nutzungsrecht für großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelszwecke haben (ehemalige Hornbachfläche). So ist das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 769/18 als Ergänzungsstandort zu sehen, dem auch ein erweiterter Bestandsschutz zugeschrieben wird.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB teilte der Verband Region Rhein-Neckar mit Stellungnahme vom 09.03.2011 mit, dass dieses Grundstück im *Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar* als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel berücksichtigt wird.

4.2 Flächennutzungsplanung

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

4.3 Informelle Planungen

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 Einzelhandelnutzungen 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. Dieses Ziel wird auch in der aktuellen Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts bestehen bleiben.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Vorgaben.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt gegenwärtig der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 317 „An der Dürkheimer Straße“. Er wird durch den neuen Plan ersetzt.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Gewerbestruktur und der Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption sieht die städtebauliche Konzeption für die künftige Entwicklung des Plangebietes auch weiterhin schwerpunktmäßig mittelständische Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor. Nutzungen, die die geordnete Entwicklung des Gebietes entsprechend dieser Zielsetzung beeinträchtigen, unerwünschte Verdrängungseffekte befürchten lassen oder Störungen der Nachbarschaft auslösen können, sollen ausgeschlossen werden. Daher bleibt die Festsetzung des Gebietes als Gewerbegebiet bestehen, wird jedoch nach §1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO eingeschränkt.

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in drei verschiedene Gewerbegebiete gegliedert, die sich hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel unterscheiden:

- GE1: Bereich südlich der Flomersheimer Straße und Lambsheimer Straße 1
- GE2: Bereich westlich der Lambsheimer Straße und Betriebsgelände der Rheinpfalz
- GE3: Bereich östlich des Betriebsgeländes der Rheinpfalz

Ziel des Bebauungsplanes ist es Flächen für klassische Gewerbebetriebe zu sichern. Die vorhandene Nutzungsstruktur aus verarbeitendem bzw. produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen soll weiterentwickelt werden, freie Flächen für weitere solcher Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke passen nicht in diese gewachsene Struktur und würden hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme in Konkurrenz zu den klassischen Gewerbebetrieben stehen. Daher werden diese Einrichtungen ausgeschlossen.

Im Plangebiet befinden sich heute schon mehrere Betriebswohnungen. Für Betriebe, die sich neu ansiedeln, soll künftig auch eine Betriebswohnung allgemein zulässig sein, wenn die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Angelehnt an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 317 „An der Dürkheimer Straße“ werden künftig im Bereich GE3 nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO zugelassen, um die Nachbarverträglichkeit zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

Einzelhandel

Das Gebiet besitzt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Stadtgebiet Standortvorteile für Einzelhandel und ist einem starken Ansiedlungsdruck von unterschiedlichen Einzelhandelsbranchen ausgesetzt. Der aktuelle Wandlungsprozess im Einzelhandel – zu einer Ansiedlungspolitik von zentrenrelevantem Einzelhandel an verkehrsgünstige Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – gefährdet diese gewollte Struktur und führt im Plangebiet zu bodenrechtlichen Spannungen. Verstärkt wird dieser Ansiedlungsdruck durch die unmittelbare Nähe zum Sondergebiet „Westlich B9“. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dient daher der Sicherung klein- und mittelstruktureller Gewerbeflächen mit besonderer Zielsetzung in Richtung Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Auch gilt es, mit der Änderung des Bebauungsplanes den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes Rechnung zu tragen, das als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, um durch eine gesamtstädtische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen zentrale Versorgungsbereiche zu schützen. Da der Standort nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Ludwigshafen zählt, werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

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

Im GE1, entlang der L 527, sollen zusätzlich Einzelhandelsbetriebe, die einen besonderen Raumbedarf haben, wie z.B. Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel und Einrichtungsgegenstände, großteilige Heimtextilien, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, großteilige Sportgeräte, Büromaschinen/ Computer/Bürobedarf, Maschinen und Maschinenzubehör, Zooartikel und Getränke ausnahmsweise zulässig sein. Die zulässigen Einzelhandelsbranchen sind in der Anlage 2 der Begründung abschließend aufgeführt. Da bei Fachmärkten mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Randsortimente eine große Rolle spielen können, werden zusätzlich innenstadtrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, begrenzt. Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund getroffen, dass auf dem Grundstück Lamsheimer Straße 1 schon einmal ein großflächiger Fachmarkt für Garten- und Heimwerkerbedarf bestand und von einem Fachmarkt für nicht zentrenrelevante Waren keine Beeinträchtigungen der zentralen Einkaufsbereiche zu erwarten sind. Weiterhin bietet sich der Bereich GE1 für Einzelhandel an, da dieser Bereich direkt an der L 527 gut sichtbar für Kunden liegt, deren Ziel das angrenzende Sondergebiet „Westlich B9“ ist und im Planbereich GE1 schon zwei Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Bau- und Heimwerkerbedarf ansässig sind.

Der in der Flomersheimer Straße ansässige Lebensmitteldiscounter erhält einen erweiterten Bestandsschutz, der bauliche Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlage zulässt, wenn damit keine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden ist. Damit werden die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes in adäquater Form zugelassen und eine Fehlentwicklung durch die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe verhindert.

Ein Bestandsschutz besteht ebenfalls für das Grundstück Lamsheimer Straße 1, auf dem ein großflächiger Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt angesiedelt war. Da davon auszugehen ist, dass die Nutzung wieder aufgenommen wird, wird ein Bestandsschutz festgesetzt, der eine Nutzung in dem Rahmen ermöglicht, was bisher baurechtlich genehmigt war. Der erweiterte Bestandsschutz umfasst daher, die ausnahmsweise Erneuerung, Änderung und Erweiterung der Anlage, wenn dadurch die bisher von der

Bauordnung genehmigte Verkaufsfläche nicht vergrößert wird. Der Anteil zentren-relevanter Randsortimente ist auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Vergnügungsstätten / Prostitutionsbetriebe

Durch seine Lage am Kreuzungspunkt der B9 mit der L527 besitzt das Gebiet auch eine hohe Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten sowie Prostitutionsbetriebe und ähnliche Einrichtungen. Gleichzeitig stellt die L527 eine wichtige Verbindung zwischen dem Stadtteil Oggersheim und dem westlich gelegenen Umland dar und ist damit auch westlicher Stadteingang nach Ludwigshafen, sowie nördliche Zufahrt für das südlich an das Plangebiet angrenzende Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Steigt die Zahl der Vergnügungsstätten / Prostitutionsbetriebe in einem Gebiet, spricht man von einer Milieuschlechterung, das geschäftliche Niveau sinkt durch Verlust von Kaufkraft, ein Verdrängungseffekt von Firmen und Branchen mit schwächerer Finanzkraft beginnt. Bei einer ungesteuerten Ansiedlung solcher Betriebe und Einrichtungen besteht die Gefahr eines sogenannten Trading-Down-Effektes. Hierdurch könnten die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe beeinträchtigt oder verdrängt werden. Eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist daher notwendig.

Eine Eigenart von Prostitutionsbetrieben sind die Betriebszeiten, die sich überwiegend auf die Abend- und Nachtstunden konzentrieren und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer erhöhten Kundenfrequenz in diesen Zeiten führen. Aus diesem Grund werden zum Schutz der in diesem Gebiet ansässigen Betriebswohnungen Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Nutzungen gänzlich ausgeschlossen. Bislang sind keine Betriebe im Gebiet vorhanden, die eine Nachtnutzung haben.

Mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten sind allgemein nur im GE2 und GE3 zulässig. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind im GE2 und GE3 ausnahmsweise zulässig, wenn schalltechnisch nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß den Vorgaben der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)“ eingehalten werden. Diese Festsetzung gewährleistet einen ausreichenden Schutz der Betriebswohnungen.

Sowohl Prostitutionsbetriebe als auch Vergnügungsstätten zeichnen sich häufig durch eine städtebaulich negative Erscheinung aus, bspw. auffällige Fassadengestaltung durch grelle Farben, anrühige Werbeanlagen und Leuchtreklamen, vernachlässigter Gebäudezustand,... Um einer solchen negativen Entwicklung am westlichen Stadteingang vorzubeugen, beschränkt sich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf die Bereiche GE2 und GE3 (horizontale Gliederung des Plangebietes nach §1 Abs. 4 BauNVO), da diese Teilbereiche des Bebauungsplanes nicht unmittelbar an der Dürkheimer Straße liegen und somit für das Erscheinungsbild des Ortseingangs weniger prägend sind. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, mit deren Hilfe Werbung auf ein verträgliches Maß beschränkt werden soll.

5.1.2 Verkehrsflächen

Der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 317 als *öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzte Parkplatz westlich der Lamsheimer Straße (Flurstück 762/6) wurde in der Vergangenheit als Stellplatzfläche für den ehemaligen Bau- und Gartenmarkt genutzt. Im Zusammenhang mit einer zukünftigen Nutzung des Baumarkt-Geländes kann es u. U. sinnvoll sein, die Fläche der angrenzenden Nutzung direkt zuzuordnen, zumal sie sich heute wie ein Keil zwischen dem privaten Stellplatz und dem ehemaligen Baumarktgebäude (Flurstück 769/18) schiebt. Die Fläche wird daher aus der Darstellung als *öffentliche Verkehrsfläche* herausgenommen. Um die Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 769/11 und 769/14 sicherzustellen, werden die Flurstücke 762/6 und 787/6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.

5.1.3 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 317 „An der Dürkheimer Straße“, werden im Übrigen übernommen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Werbeanlagen

Das Gewerbegebiet nördlich der Dürkheimer Straße bildet den westlichen Ortseingang von Oggersheim. Da Werbeanlagen das Erscheinungsbild eines Stadteingangs stark beeinflussen und einen negativen ersten Eindruck einer Stadt erzeugen können, werden Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen getroffen.

Ob und wie stark Werbung im öffentlichen Raum wahrgenommen wird, hängt entscheidend vom Standort auf dem Grundstück und von der Anzahl der Werbeanlagen ab. Im Plangebiet soll künftig nur Eigenwerbung zulässig sein. Die Werbeanlagen sollen dem Betrieb unmittelbar zugeordnet sein und auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Diesem Ziel dient die Festsetzung, Standorte für Werbeanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche zu beschränken. Je Betrieb ist eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt zulässig, ebenso Fahnenmasten. Weiterhin können Werbeanlagen an den Fassaden angebracht werden. Die maximale Höhe einer Werbeanlage ist auf 15 Meter beschränkt. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an dem schon im Gebiet aufgestellten Werbepylon und ermöglicht weitere Werbeanlagen bis zu dieser Höhe.

Stark leuchtende, sich bewegende oder blinkende Werbeanlagen sowie in den Himmel gerichtete Scheinwerfer – sogenannte Skybeamer – werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Fernwirkung entwickeln können und die äußere Erscheinung des Gebietes besonders in den Abend- und Nachtstunden prägen. Mit dieser Festsetzung wird auch das östlich gelegene Wohngebiet vor möglichen Lichtemissionen geschützt. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen des Verkehrs vermieden.

Beim südlich angrenzenden Sondergebiet „Westlich B9“ gab es in der Vergangenheit Beschwerden von der benachbarten Wohnbebauung östlich der B9, deren Bewohner sich durch stark strahlende Werbeanlagen vor allem in den Abend- und Nachtstunden gestört gefühlt haben. Auch vor diesem Hintergrund wird ein Regelungsbedarf für Werbeanlagen gesehen.

Zur Zeit befinden sich im Plangebiet nur Werbeanlagen zur Eigenwerbung. Da sich bisher noch keine Fremdwerbung im Plangebiet befindet und sich gerade Fremdwerbung negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebietes auswirkt, wird festgesetzt, dass auch weiterhin Fremdwerbung unzulässig ist.

Die Festsetzungen dienen dazu, Eigenwerbung in einem verträglichen Maß zuzulassen ohne gleichzeitig das Ortsbild nachhaltig zu beeinträchtigen.

6 UMWELTBERICHT

Da das vereinfachte Verfahren angewendet wird, ist ein Umweltbericht gemäß §13 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 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“ gebeten.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

Die **Technischen Werke Ludwighafen** teilten mit Schreiben vom 14.03.2011 mit, dass sich im Plangebiet Grundstücke befinden, für die Grundstücksrechte der TWL bestehen:

- Gemarkung Oggersheim, Fl.-Nr. 760/4 (Verlegung von Versorgungsleitungen in der Straßenfläche (Absicherung über Konzessionsvertrag)
- Gemarkung Oggersheim, Fl.-Nr. 783/6 (Verlegung von Versorgungsleitungen in der Straßenfläche (Absicherung über Konzessionsvertrag)
- Gemarkung Oggersheim, Fl.-Nr. 762/6 (Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen): Die Dienstbarkeitsfläche ist im Bebauungsplan als Leitungsrecht zeichnerisch darzustellen. Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll folgender Satz aufgenommen werden:

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

Weiterhin wird darum gebeten den Trafo Oh 69, der Eigentum der TWL ist, auf dem Flurstück 785/5 zeichnerisch darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Dienstbarkeiten und Grundstücksrechte werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Trafo Oh 69 wird zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen.

Die **Telekom Deutschland GmbH** weist mit Schreiben vom 03.03.2011 daraufhin, dass im Plangebiet Kabel vorhanden sind:

Im Bereich der Flurstücke 762/6 und 787/6 befinden sich ein Glasfaser-Fernkabel und ein Hauptkabel. Veränderungen oder Verlegung der Telekommunikationskabel sollen aus Kosten- und Zeitgründen vermieden werden.

Zur Sicherung der Telekommunikationsleitungen sollen die Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt werden. Zusätzlich wird eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch gewünscht mit dem Wortlaut:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

Bei geplanten Baumaßnahmen wird um rechtzeitige Anzeige gebeten. Bei Wegfall der Verkehrsfläche wird um vorhergehende Information gebeten, damit eventuell notwendige Leitungsrechte zugunsten der Telekom Deutschland GmbH veranlasst werden können.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko der Leitungen besteht.

Dies betrifft insbesondere die geplante Bepflanzung im Bereich der Flurstücke 762/5 und 769/18 sowie die markierten Leitungen.

Vorhabenträger sollen sich bezüglich einer technischen Anbindung neuer Gebäude rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen.

Gleichzeitig sollen Vorhaben der Telekom rechtzeitig angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Lage der vorhandenen Telekommunikationsanlagen wurde im Planverfahren berücksichtigt und die Planung angepasst.

Die Festsetzung von Leitungsrechten kann nicht allein zugunsten der Telekom Deutschland GmbH erfolgen. Daher wird die allgemeine Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche im Bebauungsplan beibehalten.

Die gewünschte Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch ist nicht Gegenstand des Planverfahrens; dies ist privatrechtlich zwischen Eigentümer und Telekom zu regeln.

Durch das Schreiben vom 17.02.2011 teilt der **Landesbetrieb Mobilität Worms** mit, dass der Geltungsbereich des B-Planes auch den Planungsbereich der LBM-Maßnahme „Erweiterung des Oggersheimer Kreuzes“ (A650 / B9 / K11) tangiert. Die betroffenen Verkehrsflächen unserer Maßnahme sind den beiliegenden Lageplänen zu entnehmen und im Geltungsbereich des städtischen B-Planes entsprechend zu berücksichtigen bzw. in diesen zu übernehmen.

Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Bislang liegen nur Vorplanungen zur „Erweiterung des Oggersheimer Kreuzes“ vor. Ein Planfeststellungsverfahren hat bislang noch nicht stattgefunden. Planänderungen sind im jetzigen Planungsstadium noch möglich. Daher wird zum heutigen Zeitpunkt auf eine Anpassung der Bebauungsplanung verzichtet.

Das Anbauverbot von 40m bei Bundesstraßen ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

WINGAS TRANSPORT teilt mit Schreiben vom 16.02.2011 mit, dass Anlagen am östlichen Rand des Geltungsbereiches betroffen sind, im Bereich der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Eine Überschüttung dieser Anlagen (durch den Lärmschutzwall) oder eine Bepflanzung ist nicht gestattet. Die Zugänglichkeit der Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Lage der vorhandenen Anlagen wurde im Planverfahren berücksichtigt und die Planung angepasst.

7.2 Öffentliche Auslegung

Die Planung hat gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _10.2011 bis _11.2011 öffentlich ausgelegen. Während der Offenlage sind folgende Anregungen eingegangen:

Vorgebrachter Belang

...

Stellungnahme der Verwaltung

...

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.
 - Durch die Einschränkung der Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet wird die Einzelhandelskonzeption der Stadt umgesetzt und der Standort als Gewerbegebiet für klassisches Gewerbe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion gesichert. Einer Fehlentwicklung aufgrund von Verdrängungseffekten und Umstrukturierungen im Plangebiet kann vorgebeugt werden.
 - Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen werden planerisch abgesichert und erhalten für die Zukunft Rechtssicherheit.
 - 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 die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird der Nachfrage nach möglichen Standorten Rechnung getragen. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wirken dem Entstehen eines negativen Stadteingangsbildes entgegen.
 - Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Nutzungen werden zum Schutz des klassischen Gewerbes und zum Schutz der vorhandenen Betriebswohnungen ausgeschlossen.
 - Durch die Beibehaltung der Abstufung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet östlich der Rheinpfalz-Druckerei und durch den Lärmschutzwall parallel zur Bundesstraße 9 bleibt der Schutz der Wohnbebauung östlich der B 9 vor möglichen Emissionen der Gewerbebetriebe gewährleistet.
 - Zur Erleichterung späterer Bauvorhaben wird der bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Parkplatz als Gewerbefläche festgesetzt.
- 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.
- 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 bzw. 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 Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Vermeidung von Nutzungskonflikten und die Beeinträchtigungen 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 Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die positiven Aspekte der Planung überwiegen.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist in der vorliegenden Bestandssituation nicht erforderlich.

8.2 Altlastenbeseitigung

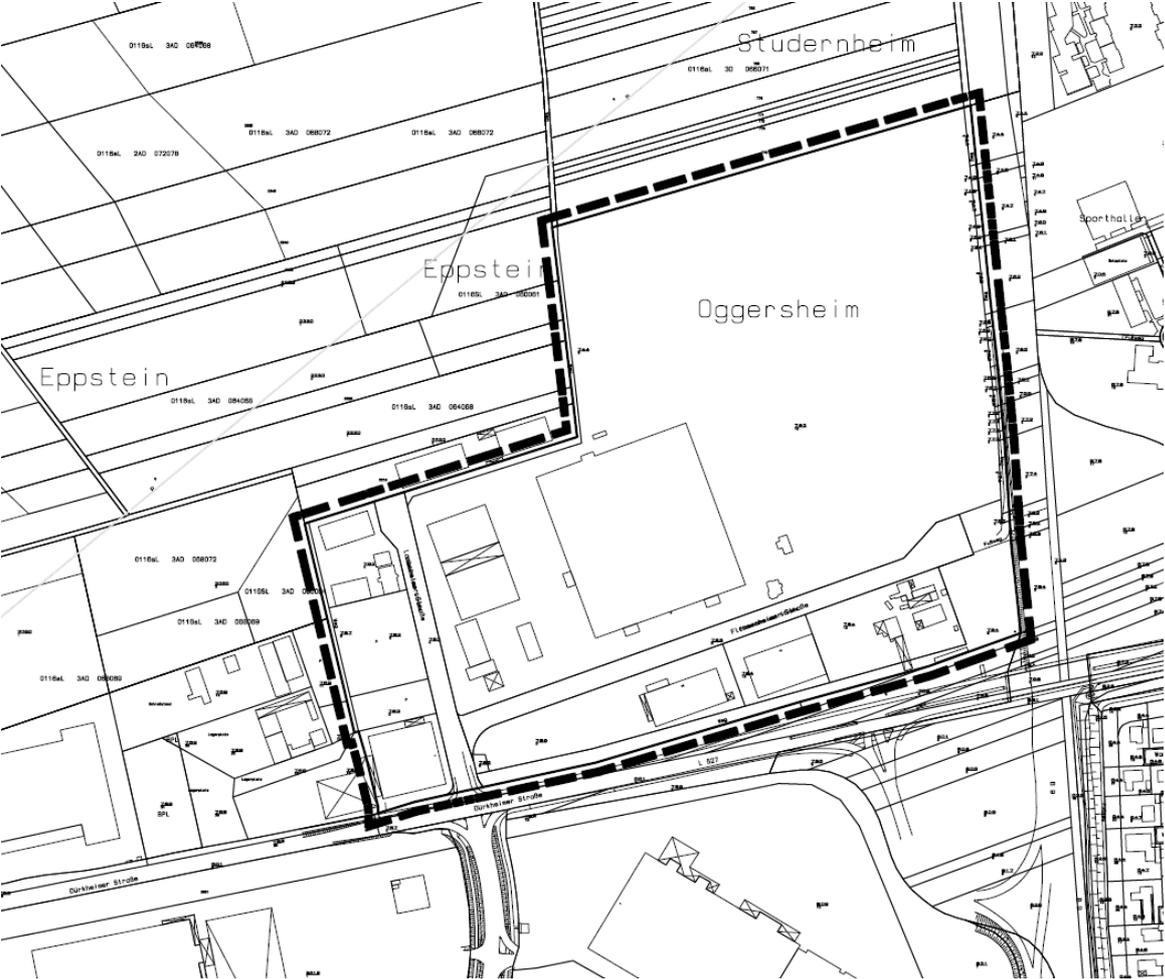
Sollten sich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für einzelne Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen im Plangebiet Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind vom Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential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

8.3 Flächen und Kosten

Der Stadt entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten.

9 ANLAGEN

9.1 Übersicht des Geltungsbereiches



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

Ludwigshafen, den
Bereich Stadtplanung

Joachim Magin