

Bebauungsplan Nr. 263 a "Am Herrschaftsweiher Änderung 1"; Stadtteil Ruchheim -  
Aufstellungsbeschluss

KSD 20124135

---

### **ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 27.08.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 263a „Am Herrschaftsweiher Änderung 1“ wird gem. §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.
2. Der Plan ändert den Bebauungsplan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ unter Einbeziehung des Bebauungsplans Nr. 497.
3. Ziel des Bebauungsplans Nr. 263a ist die Sicherung und der Ausbau der klassischen Gewerbefunktion im Gebiet „Am Herrschaftsweiher“ im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011. Die unter Punkt 3 der Vorlage formulierten Ziele der Planung werden Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

# **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Quellenverzeichnis .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB .....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze .....	7

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

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

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Durch den Bebauungsplan Nr. 263 a sollen die Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen wird weder vorbereitet noch begründet. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1, Abs 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher Änderung 1“ im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beabsichtigt.

## 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)  
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. 5 Abs. 30 G vom 24.02.2012  
(BGBl. I S. 212)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G vom 24.2.2012  
(BGBl. I S. 212)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 6.02.2012 (BGBl. I S. 148)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 24.02.2012 (BGBl. I S.  
212)

#### **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. 5 Abs. 15 G v 24.2.2012 (BGBl. I  
S. 212)

#### **Gesetz zur Ordnung des**

#### **Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 G v. 24.02.2012 (BGBl. I  
S. 212)

#### **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. 47)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 89 geändert durch Art. 2 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 geändert durch Art. 22 G v. 28.09.2010 (GVBl. S.  
280),

diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 G v. 23.11.2011  
(GVBl. S. 402)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:



- Im Norden: durch die A650 und deren Auffahrtsspur
- Im Westen: durch die Maxdorfer Straße
- Im Süden und Osten: durch den Affengraben

## 2.3 Quellenverzeichnis

[1] Städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Juni 2012

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Für das Plangebiet existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ und Nr. 497 (Änderungsplan zum B-Plan Nr. 263). Darin werden bis auf eine kleine Sondergebiets-Teilfläche gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Aufgrund fehlender Festsetzungen zum Einzelhandel, sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung des Sortiments derzeit zulässig. Auch Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Vergnügungstätten sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Aus folgenden Gründen sollen die bestehenden Pläne geändert werden:

- Eine ungesteuerte Einzelhandelsansiedlung könnte sich schädlich auf das Stadtteilzentrum Ruchheims oder die Innenstadt auswirken. Zudem besteht bei weiterer Ansiedlung von Einzelhandel die Gefahr, dass die Gewerbeflächen für Handwerks- und Produktionsbetriebe unerschwinglich werden oder ganz entfallen.

- Das Gebiet besitzt durch seine verkehrlich sehr günstige Lage (Direktanschluss an die A650) auch eine hohe Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten. Eine Ansiedlung solcher Betriebe kann steigende Grundstückspreise und unerwünschte Verdrängungsprozesse zur Folge haben.
- Auch Prostitutionsbetriebe oder ähnliche Betriebe, lassen in gleicher Weise negative Auswirkungen erwarten, wie dies bei Vergnügungsstätten der Fall ist. Zusätzlich könnten trading-down Effekte entstehen, was mit der Zeit zu einer Abwertung des gesamten Gewerbegebietes führen könnte.
- Bisher wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Gebiet lediglich über die Geschossigkeit geregelt, so dass eine gezielte Steuerung im Hinblick darauf nur eingeschränkt möglich ist.
- Zu Werbeanlagen werden bisher keinerlei Aussagen gemacht, so dass die Errichtung solcher Anlagen, die sich unter Umständen auch negativ auf die Ortseingangssituation von Ruchheim auswirken können, bisher uneingeschränkt möglich ist.

### **3.2 Planungsziele und –grundsätze**

Das Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher ist mit Beschluss des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 nicht mehr als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Schwerpunkt der Entwicklung des Gebiets Am Herrschaftsweiher soll zukünftig die Konsolidierung und der Ausbau klassischen Gewerbes sein. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263a „Am Herrschaftsweiher Änderung 1“ sollen Nutzungen, die dieser Zielsetzung entgegenstehen, eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Rechtmäßig bestehende Betriebe genießen davon unabhängig Bestandsschutz:

- Entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 sollen neue Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur noch dann zulässig sein, wenn diese nicht großflächig sind und die Verkaufsstätten in Verbindung mit Produktionsstätten stehen. Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment sollen generell ausgeschlossen werden.
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sollen ebenfalls ausgeschlossen werden.
- Zur gezielten Steuerung der Höhenentwicklung sollen absolute Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen festgelegt werden.
- Im Übrigen sollen mit dem Bebauungsplan Regelungen über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden. Für großformatige Werbung sind Regelungen zu treffen, die sich insbesondere auf folgende Werbeformen beziehen sollen:
  - Werbetafeln im Euroformat
  - Masten, Türme und Pylone
  - Werbung an und auf Gebäuden