
Bebauungsplan Nr. 486 "Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße"; Stadtteil Mundenheim -
Satzungsbeschluss

KSD 20124136

A N T R A G

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

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren (vgl. Kapitel 8 dieser Vorlage) vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen.
2. Der einfache Bebauungsplan Nr. 486 "Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO Rheinland-Pfalz getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	4
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
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	12
4.3	Informelle Planungen	12
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	13
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.2	Örtliche Bauvorschriften	18
5.3	Hinweise	19
6	Umweltbericht	21
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
7.1	Einzelhandel, Verkehr	22
7.2	Landespflege.....	22
7.3	Klima	22
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	22
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	22
8.2	Öffentliche Auslegung	25
8.3	Erneute Beteiligung der Behörden gem. §4a, Abs. III BauGB.....	25
8.4	Zusammenfassung der Abwägung	26
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	27
9.1	Bodenordnung.....	27
9.2	Altlastenbeseitigung	27
9.3	Flächen und Kosten	28
10	ANLAGEN	29
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans 486	29
10.2	Sortimentsliste.....	30
10.3	Bebauungsplan	31

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gem. § 75 (2) GemO am	26. August 2010
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	13. September 2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 69/2010 am	22. September 2010
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	13. September 2010
Rechtskraft der Veränderungssperre mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 85/2010 am	24. November 2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	8. Dezember 2011
Offenlagebeschluss am	23. April 2012
Ortsübliche Bekanntmachung der I. Offenlage im Amtsblatt 32/2012 am	4. Mai 2012
I. Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	14. Mai bis 15. Juni 2012
Ortsübliche Bekanntmachung der II. Offenlage im Amtsblatt 39/2012 am	6. Juni 2012
II. Offenlage (gem. §3,(2) und §4a,(3) BauGB): Planauslage verlängert sich um weitere 2 Wochen bis zum	29. Juni 2012
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Mit Aufstellungsbeschluss vom 13. September 2010 hat der Stadtrat, die zuvor in den Aufstellungsbeschlüssen vom 17.7.2003 und 16.06.2008 formulierten Planungsziele erneut konkretisiert.

Der einfache Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbepannter Innenbereich gemäß §34 BauGB zu beurteilen ist. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Es werden mit dem Bebauungsplan weder Nutzungen oder Vorhaben ermöglicht, die nicht schon im Rahmen des §34 BauGB möglich wären oder die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1, Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Bebauungsplanverfahren kann somit im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Die Durchführung der Umweltprüfung war nicht erforderlich, ein Umweltbericht wurde nicht erstellt. Ungeachtet dessen wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Gemengelagesituation von Wohnnutzung und Gewerbe sowie Schienen- und Straßenverkehr im Plangebiet untersucht.

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 wird, wie in Anlage 10.1 dargestellt, begrenzt:

- Im Südosten durch die Wattstraße und die Pfalzwerke,
- im Osten im Wesentlichen durch die Wohnbebauung entlang der Pinien-, Hubertus-, Palmen-, Knappenweg- und Zedernstraße sowie durch den bestehenden Einkaufsmarkt am William-Dieterle-Platz,
- im Norden durch die Straßenkreuzung Schänzeldamm/Bruchwiesenstraße/Wollstraße,
- im Westen durch den Friedhof sowie die Richtung Maudacher Straße südlich anschließenden unbebauten Außenbereichsflächen und durch den bestehenden Einkaufsmarkt an der Maudacher Straße.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, Mannheim 2004
- [3] Entwurf einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020; Stand März 2012
- [4] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, 1. Teilfortschreibung, Plankapitel 4.2.2, Dienstleistungen, Handel, Mannheim 2006
- [5] Konzepte zur Stadtentwicklung K1/03 Einzelhandelskonzeption, Ludwigshafen 2003
- [6] Städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Juni 2012
- [7] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“ in Ludwigshafen am Rhein; Bericht P11 043/1, Firu Gfl mbH Kaiserslautern, Oktober 2011
- [8] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz 2008

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sondern lediglich ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“ zuletzt erneut gefasst am 13. September 2010. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Überwiegende Teile des Gebiets insbesondere auf der Westseite der Bruchwiesenstraße sind derzeit gemäß § 34 (2) BauGB als Gewerbegebiet einzustufen. Neben Handwerk, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistern, prägen vor allem Betriebe der Kfz-Branche (Autohäuser, Gebrauchtwarenhandel, Reparaturwerkstätten, Reifen-Service) das Bild. Auf der Ostseite der Bruchwiesenstraße und entlang der Maudacher Straße, ist eine gemischte Nutzungsstruktur mit Gewerbebetrieben, Dienstleistern und eigenständiger Wohnnutzung vorzufinden. Aufgrund des Entwicklungsprozesses in der gewerblichen Wirtschaft werden im Plangebiet immer wieder größere ehemals gewerblich genutzte Flächen freigesetzt, die dann als Einzelhandelsflächen vermarktet werden sollen. Außerdem besitzt das Gebiet durch seine Lage entlang der Hauptverkehrsachse Bruchwiesenstraße eine hohe Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten sowie Prostitutionsbetriebe und ähnliche Einrichtungen. Dies zeigt sich daran, dass bereits ein Bordell (ungenehmigt) im Südosten des Plangebiets betrieben wurde.

Sowohl diese Betriebe und Einrichtungen, als auch Einzelhandelsvorhaben wären ohne Einschränkung von Sortiment und Größe zumindest in den gewerblichen Teilbereichen des Plangebiets in der Regel zulässig. Dadurch bestünde in unterschiedlicher Hinsicht die Gefahr einer ungewollten Negativentwicklung:

- Eine ungesteuerten Ansiedlung von Einzelhandel, insbesondere von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, würde sich nachteilig auf die Einzelhandelsentwicklung in den Stadtteilen, West, Mundenheim und Gartenstadt auswirken.
- Die Grundversorgungsfunktion der betroffenen Stadtteilzentren für die Wohnbevölkerung würde in Frage gestellt.
- Auch negative Auswirkungen auf die Innenstadt des Oberzentrums Ludwigshafen wären bei einer ungesteuerten Einzelhandelsansiedlung, z.B. bei Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels nicht auszuschließen.
- Die Preise für Gewerbeflächen würde durch Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten, aber auch Bordelle oder bordellähnliche Betriebe unter Umständen steigen, was diese Flächen für Handwerks- und Produktionsbetriebe unerschwinglich machen könnte.
- Bei einer ungesteuerten Ansiedlung bestimmter Betriebe und Einrichtungen (z.B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe,...) besteht zudem die Gefahr eines so genannten Trading-Down-Effektes, wodurch die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur mit der Zeit stark beeinträchtigt bzw. verdrängt werden könnte. Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben sind ebenso dazu geeignet, mögliche Störungen und Abwertungen der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung und des östlich an das Gebiet angrenzenden Wohngebietes (dessen Hauptzufahrt über die Bruchwiesenstraße erfolgt), insbesondere in den Abend- oder Nachtstunden, hervorzurufen.

Um diesen negativen städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen und möglichen Nutzungskonflikten der gewerblichen Nutzung im Gebiet mit benachbarter Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs entgegenzuwirken, ist es erforderlich, einen einfachen Bebauungsplan zur Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet aufzustellen.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Aufgestellt wird ein einfacher Bebauungsplan, in dem die Art der Nutzung, die Art und der Umfang von Schallschutzvorkehrungen geregelt sowie im Rahmen örtlicher Bauvorschriften Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden. Alles andere wird wie bisher gemäß §34 BauGB bzw. Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz geregelt.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen und der unmittelbaren Nachbarschaft von Teilbereichen zu Wohngebieten außerhalb des Geltungsbereichs wird eine differenzierte Gebietsfestsetzung vorgenommen:

- Wie im Bebauungsplan dargestellt werden abgeleitet aus der vorhandenen Nutzungsstruktur Gewerbe- und Mischgebietsflächen festgesetzt. Um insbesondere durch Lärm hervorgerufene Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und benachbarten Wohnbauflächen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs zu vermeiden, werden Teile der gewerblichen Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE2) festgesetzt. In diesen Bereichen sind die zulässigen Emissionen auf den in einem Mischgebiet zulässigen Störgrad begrenzt.
- Um im Plangebiet den Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen weiterhin auf klassisches Gewerbe, im Sinne von Produktion und Dienstleistung zu legen und Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden bestimmte Nutzungen eingeschränkt bzw. nicht zulässig sein. Nur eingeschränkt zulässig sind:
 - *Einzelhandelsnutzungen und Nutzungen für gesundheitliche und soziale Zwecke.*

Ausgeschlossen sind:

- *Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment, Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke, Vergnügungsstätten und Wettbüros, ebenso wie 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. Darunter sind z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen zu verstehen.*
- Im Übrigen werden mit dem Bebauungsplan Regelungen über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen in der Art getroffen, dass Werbung in angemessener Weise erfolgen kann, gleichzeitig aber keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild im Allgemeinen und die benachbarten Wohnnutzungen im Besonderen befürchtet werden müssen.

Verkehrliche Erschließung

Durch das Plangebiet verläuft die Hauptverkehrsachse Maudacher Straße Bruchwiesenstraße, die die südwestlichen Stadtteile Maudach und Gartenstadt, aber auch Teile Mundenheims mit der Innenstadt von Ludwigshafen verbindet. Hier verkehren auch zahlreiche Buslinien.

Die an der Bruchwiesenstraße liegenden Grundstücke werden von der Bruchwiesenstraße her, die zwischen dem Mundenheimer Friedhof und der Achtmorgenstraße liegenden Grundstücke werden über die Achtmorgenstraße erschlossen. Die als Sackgasse ausgebildete Achtmorgenstraße dient auch als Zweitererschließung für die Grundstücke, die sowohl an die Bruchwiesenstraße, als auch an die Achtmorgenstraße angrenzen.

Die entlang der Maudacher Straße gelegenen Grundstücke werden direkt über diese erschlossen, den südlich davon gelegenen Plangebietsteil erreicht man über August-Heller und Wattstraße.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

Immissionsschutz

Mögliche Immissionsquellen stellen die gewerblichen Betriebe dar, die insbesondere in den Randbereichen benachbarter Wohngebiete östlich des Plangebiets zu Beeinträchtigungen führen können. Verkehrslärm entsteht durch den Kfz - Verkehr auf Bruchwiesenstraße, Maudacher Straße, Achtmorgenstraße und August-Heller-Straße sowie durch den Personen- und Güterverkehr auf der Bahnlinie Ludwigshafen-Schifferstadt, die entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“ hat die FIRU GfL mbH Kaiserslautern eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“ in Ludwigshafen Rhein“ [7] durchgeführt. Darin wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet untersucht und beurteilt, sowie Vorschläge für die Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. Daneben wurden die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten, insbesondere auch in den angrenzenden Wohngebieten prognostiziert und Maßnahmen zur Sicherung der schalltechnischen Verträglichkeit empfohlen.

Verkehrslärm

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms waren als relevante Verkehrswege die Schienenstrecke der Bahn im Südosten des Plangebiets sowie Achtmorgenstraße, August-Heller-Straße und die jeweils relevanten Teilabschnitte von Bruchwiesenstraße, Maudacher Straße, Schänzeldamm und Wollstraße zu berücksichtigen. Grundlage der vorgenommenen Emissions-Berechnungen waren die von der Deutschen Bahn AG übermittelten Emissionspegel für die maßgeblichen Schienenstrecken 3401 und 3280 (Prognosezahl 2025) und die für 2020 prognostizierten Verkehrszahlen (Prognose-Nullfall) für die benannten Straßen/Straßenabschnitte aus dem Gesamtverkehrsplan der Stadt Ludwigshafen von 2004.

Die Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet erfolgte durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell. Das digitale Geländemodell enthielt alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.). Die Verkehrslärmeinwirkungen wurden für Immissionsorte an Gebäuden entlang der Straßen innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung in Einzelpunktberechnungen geschossweise ermittelt. Zusätzlich wurden flächige Rasterberechnungen für ein Punkteraster in einer Höhe von 4 m über Grund durchgeführt.

Die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes erfolgte anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs wurde die Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte anhand der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebietsnutzung eingestuft. Für Mischgebiete gilt der Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Der Tagzeitraum beginnt um 6 Uhr am Morgen und endet um 22 Uhr in der Nacht.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass es im gesamten Plangebiet (Misch- und Gewerbegebiete) zu teilweise deutlichen Überschreitungen von bis zu 14 dB(A) der Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen am Tag und in der Nacht kommt. Dabei stellt sich die Situation auf den, den Verkehrswegen zugewandten Fassaden kritischer dar als auf den der Straße bzw. Bahnlinie abgewandten Seiten. Eingehalten werden die Tagwerte lediglich auf den von den Verkehrswegen abgewandten Bereichen in den Gewerbegebieten südlich der Maudacher Straße und in den 3 südlichen Mischgebieten des Plangebietes - wobei es auch hier in 2 Fällen zu Überschreitungen von 1 dB(A) bzw. 2 dB(A) kommt.

Aufgrund dessen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die als passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. -> 5.1.2

Gewerbelärm

Im Rahmen des Gutachtens [7] ist man zunächst vom uneingeschränkten Betrieb der in dem geplanten Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen ausgegangen. Der zu erwartende Gewerbelärmbeurteilungspegel in der Umgebung wurde auf der Grundlage der Anhaltswerte unter Punkt 5.2.3 der DIN 18005 prognostiziert. Für die Prognoseberechnungen wurde für die vorgesehenen Gewerbegebiete ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $LWA'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ für uneingeschränkten Gewerbebetrieb angesetzt.

In den Gewerbegebieten soll entsprechend §8, Abs. III der BauNVO Wohnnutzung ausnahmsweise bzw. regelmäßig zulässig sein. Da die Wohnnutzung in der Nacht einen um 15 dB(A) erhöhten Schutzanspruch im Vergleich zum Tag genießt, wurde in einer zusätzlichen Prognoseberechnung im Nachtzeitraum (22.00-

6.00 Uhr) ein gegenüber den Anhaltswerten der DIN 18005 um 15 dB(A) verringerter Emissionsansatz von LWA'' = 45 dB(A)/m² gewählt.

Die Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgte nach dem einfachen Verfahren der TA Lärm unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass, an den den Gewerbegebieten nächstgelegenen Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA) (Bruchwiesenstr. 16, Knappenwegstr. 32 und Maudacher Str. 94) der Orientierungswert für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag um bis zu 1,2 dB(A) überschritten wird.

Davon ausgehend, dass betriebsbedingtes Wohnen in den Gewerbegebieten weiterhin zulässig sein soll, können zur Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen in der Nacht die Prognosewerte herangezogen werden, die sich aus dem um 15 dB(A) reduzierten Emissionsansatz von LWA = 45 dB(A)/m² ergeben haben. Es hat sich gezeigt, dass im Nachtzeitraum lediglich die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) an den Immissionsorten Bruchwiesentr. 16, Knappenwegstr. 32 und Maudacher Straße 94 um bis zu 1,2 dB(A) überschritten werden.

Aufgrund dieser Überschreitungen der maßgeblichen Tag- und Nachtwerte in den benachbarten Wohngebieten erfolgt in Teilbereichen des Plangebiets die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete. (-> Kapitel 5.1.1)

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes, bereits bebautes Gebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen oder baulichen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht bereits heute, auch ohne Bebauungsplan, nach §34 BauGB zulässig wären. Das Bebauungsplanverfahren wird im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt, so dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) [8] heißt es unter Z 59: „ Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig...“ Damit verbunden ist die Vorgabe für die Gemeinden diese Ergänzungsstandorte in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Dabei sind innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. Dieser Vorgabe folgend wurde das neue Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 erarbeitet und am 25. Juni 2012 vom Stadtrat beschlossen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist wie unter 4.3 dargestellt den Zielen des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts angepasst.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz [2] in seiner Fassung von 2004: Im Regionalen Raumordnungsplan ist die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffende Fläche als bestehende Siedlungsfläche für Industrie, Dienstleistung und Gewerbe dargestellt. In der Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans „Dienstleistungen, Handel“ von 2006 [4] wird der überwiegende Teil des Plangebietes weder als Bestand noch als Ergänzungsstandort dargestellt. Hier ist demnach das Ausschlussgebot der Teilfortschreibung zu beachten. Darin

wird das Ziel formuliert, die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralen Einkaufsbereiche und Ergänzungsstandorte nicht zuzulassen. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten des Plangebiets ist dagegen als „Ergänzungsstandort“ dargestellt. Diese Ergänzungsstandorte können – sollten nach Prüfung keine geeigneten Flächen in den zentralen Einkaufsbereichen zur Verfügung stehen – als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten herangezogen werden. Eine Vorwegnahme der raumordnerischen Verträglichkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes ist damit im konkreten Einzelfall jedoch ebenso wenig verbunden, wie eine Vorgabe, das Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße zu einem Schwerpunktstandort für Einzelhandelsgroßprojekte zu entwickeln. Aus regionalplanerischer Sicht ist daher auch die Beibehaltung oder Entwicklung der gewerblichen Nutzungsstruktur, die großflächigen Einzelhandel in der Regel ausschließt, zielführend.

Daher entspricht der Bebauungsplan den geltenden Zielen der Regionalplanung.

Derzeit befindet sich der Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 [3] in der Öffentlichkeitsbeteiligung. Beim derzeitigen Planungsstand (März 2012) stellt der Entwurf im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, in einem Teilbereich Siedlungsfläche für Wohnen dar. Das Plangebiet ist weder als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte noch als Ergänzungsstandort für derartige Projekte vorgesehen. Folgerichtig wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächiger Einzelhandel in der Regel ausgeschlossen. Auch die im Bebauungsplan getroffenen differenzierten Gebietsfestsetzungen (Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet) ergeben sich aus den Zielvorgaben des Regionalplanentwurfs. Der Bebauungsplan entspricht daher auch dem Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

4.2 Flächennutzungsplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [1] ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich der Bruchwiesenstraße und an der Südostspitze des Geltungsbereichs befinden sich gemischte Bauflächen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informelle Planungen

Wie unter 4.1 dargestellt wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 am 25. Juni 2012 vom Rat der Stadt Ludwigshafen beschlossen. Wichtiger Bestandteil des Konzepts ist die Ludwigshafener Sortimentsliste, die zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente unterscheidet. Nicht in dieser Liste erfasst sind die Warengruppen 45 (Kfz-Handel), 46 (Großhandel) und 47.3 (Tankstellen), da hier kein Regelungsbedarf auf Konzeptebene besteht.

Entwurf städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen

Der Geltungsbereich wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 weder als zentraler Versorgungsbereich noch als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Außerhalb dieser ausgewiesenen Bereiche/Standorte soll großflächiger Einzelhandel in der Regel ausgeschlossen sein. Ebenfalls ausgeschlossen werden soll, unabhängig von der Verkaufsflächengröße, der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem oder zentrenrelevantem Kernsortiment. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sollen jedoch soweit sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen, und die Verkaufsflächen denen der Produktionsflächen anteilmäßig untergeordnet

bleiben, weiterhin auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ergänzungsstandorte möglich sein.

Darüber hinaus eröffnet das Konzept die Möglichkeit, im Rahmen der Bauleitplanung weitergehende Regelungen zum Einzelhandel zu treffen, wenn dies z.B. im konkreten Fall durch die gebietsspezifische Vorprägung begründet werden kann. Im Fall der verkehrlich sehr gut erschlossenen Bruchwiesenstraße, die insbesondere vom Kfz-Einzelhandel, und Kfz-verwandtem Einzelhandel (Reifen, Kfz-Zubehör) dominiert wird, schließt das Konzept z.B. großflächigen Kfz-Einzelhandel nicht aus, während sonstiger großflächiger Einzelhandel zukünftig nicht mehr möglich sein soll.

Zum einen begründet sich dies damit, dass der Kfz-Einzelhandel in der Regel mit einem Handwerks-/Dienstleistungsbetrieb in Zusammenhang steht, bzw. sich aus diesem heraus entwickelt hat, und somit typischerweise in klassischen Gewerbegebieten zulässig und verträglich ist. Die Großflächigkeit ergibt sich außerdem oft nur durch die branchentypische Repräsentation der Ware auf notwendigen Ausstellungsflächen, ohne dass dadurch städtebauliche oder raumordnerische Probleme entstehen, die bei anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel zu erwarten sind. Diese Einschätzung wird auch durch Regional- und Landesplanung gestützt. Für sie ist der Kfz-Handel im Vergleich zu anderen Einzelhandelssortimenten selbst bei Großflächigkeit von raumordnerisch untergeordneter Bedeutung und typischerweise in klassischen Gewerbegebieten, auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen oder Ergänzungsstandorten zulässig.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind wie unter 5.1.1 näher ausgeführt auf die neue Konzeption abgestimmt:

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde so weit wie möglich auf die bestehende Nutzungsstruktur und die vorhandenen Gewerbebetriebe Rücksicht genommen. Das Gebiet wird überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Strukturen sollen Flächen für Gewerbe im Sinne von Handwerk, Dienstleistung und Produktion erhalten bzw. bei frei werdenden Flächen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. In Verbindung mit den gewerblichen Nutzungen sollen wie bis-her Betriebswohnungen im Sinne des § 8 (3) ausnahmsweise zugelassen werden können.

Mischgebietsflächen werden dort ausgewiesen, wo sich nicht nur vereinzelt von Gewerbebetrieben unabhängige Wohnnutzungen befinden. Bestehende, auch mischgebietsatypische Betriebe genießen Bestandsschutz. Diese Betriebe sind ebenso wie die ihnen benachbarte Wohnnutzung (z.B. Spedition an der Maudacher Str. / Wohnnutzung entlang der Zedernstraße) bereits heute zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Dies hatte bereits in der Vergangenheit zur Folge, dass die von den Betrieben zulässigerweise ausgehenden Emissionen auf den Störgrad eines Mischgebiets zu begrenzen waren. Ihre Situation ändert sich durch die Festsetzung der Mischgebietsflächen gegenüber der bisherigen Situation folglich nicht.

Eingeschränkte/ausgeschlossene Nutzungen

Nutzungen, die die geordnete Entwicklung des Gebietes entsprechend der formulierten Zielsetzungen beeinträchtigen oder Störungen der Nachbarschaft auslösen können, werden im Plangebiet ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zugelassen:

Einzelhandel

Wie unter 3.1 beschrieben kann die ungesteuerte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben negative Auswirkungen (zu starke Flächeninanspruchnahme, Bodenpreisentwicklung) im Hinblick auf das angestrebte Planungsziel, Flächen für klassisches Gewerbe zu erhalten, haben. Es besteht außerdem die Gefahr, dass die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren in den Stadtteilzentren durch die Entstehung von Betrieben außerhalb dieser Zentren vermindert wird. Daher trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Einzelhandel.

Großflächigkeit - Bewusst wurde auf die Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe verzichtet und stattdessen GE - und Mi - Gebieten festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (-> 4.3) somit in der Regel ausgeschlossen. Ausnahmetatbestände, nach denen großflächige Betriebe auch außerhalb von Sondergebieten zugelassen werden können, formuliert §11, Abs. III BauNVO. Diese Ausnahmevoraussetzungen werden nur in den wenigsten Fällen vorliegen. Beispielhaft für eine mögliche Ausnahme seien hier die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bereich Bruchwiesenstraße (Pkt. 4.4.4 des Einzelhandelskonzepts) erwähnten großflächigen Kfz-Einzelhandelsbetriebe genannt, bei denen im Allgemeinen von einem Ausnahmetatbestand im Sinne des §11, Abs. III BauNVO ausgegangen werden kann. Grund hierfür ist neben den bereits unter 4.3 dargestellten Gründen, auch der Umstand, dass durch den Erhalt von Weiterentwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich – auch bei Erreichen der Großflächigkeit – keine Verdrängung des klassischen Gewerbes zu erwarten ist. Denn der Kfz-Einzelhandel steht fast immer direkt in Zusammenhang mit klassischem Gewerbe (Kfz-Werkstatt) bzw. bildet mit diesem sogar eine betriebliche Einheit.

Sortimente – Neben dem Ausschluss großflächiger Betriebe sind zum Schutz der zentralen Bereiche auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen. Nicht großflächiger Einzelhandel mit einem nicht zentrenrelevanten Warenangebot, wie beispielsweise Bau- und Heimwerkerbedarf, Fahrzeuge, großteilige Heimtextilien oder Bodenbeläge, von denen keine Beeinträchtigung der zentralen Verkaufsbereiche zu erwarten sind, ist aber auch zukünftig ausnahmsweise zulässig (Die zulässigen Einzelhandelsbranchen sind in der Anlage 10.2 der Begründung abschließend aufgeführt). Für diese Betriebe ist das Plangebiet aufgrund seiner Vorprägung (Sanitärgrößhandel, Kfz-Handel in Verbindung mit Werkstätten - Handel mit Autoteilen in Verbindung mit Serviceleistungen) und seiner verkehrsgünstigen Lage durchaus geeignet.

Da bei Fachmärkten mit nicht innenstadtrelevantem Angebot Randsortimente eine große Rolle für den Umsatz eines Betriebes spielen können, insbesondere wenn es sich um zentrenrelevante Randsortimente handelt, erfolgt aber eine klare Vorgabe zur Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche (d.h. max. 80m² bei Märkten mit einer Verkaufsfläche von 800 m²). Auch sollen nur solche Randsortimente zulässig sein, die mit dem Kernsortiment in inhaltlichem Zusammenhang stehen. Dadurch soll die notwendige, deutliche Unterordnung des zentrenrelevanten Sortimentanteils unter den nicht zentrenrelevanten Teil des Sortiments sichergestellt werden. Diese Festsetzung leitet sich aus Ziel 59 des LEP IV [8], aus Vorgaben der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz im Zusammenhang mit Einzelhandelsgroßprojekten (1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistung, Handel [4]), und den Darstellungen zu Einzelhandelsgroßprojekten im Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 [3] ab.

Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle/bordellähnliche Betriebe

Im gesamten Plangebiet regelmäßig ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten und Wettbüros. Die einzige genehmigte Vergnügungsstätte im Plangebiet genießt passiven Bestandsschutz, Erweiterungen, Umbauten, Wiedererrichtung bei Nutzungsaufgabe sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind auch 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, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen unzulässig. Diese Betriebe und Einrichtungen bringen die Gefahr des so genannten Trading-Down-Effektes mit sich, wodurch die erwünschte gewerbliche bzw. gemischte Nutzungsstruktur mit der Zeit beeinträchtigt oder sogar verdrängt werden können. Auch sollen mögliche Störungen der Wohnungen im Mischgebiet und im benachbarten Wohngebiet, sowie der Betriebswohnungen, insbesondere zu Abend- oder Nachtstunden, vermieden werden. Schließlich soll auch unerwünschten Bodenpreisentwicklungen vorgebeugt werden, die möglicherweise dazu führen könnten, dass die Gewerbegrundstücke für Handwerker, Dienstleister und produzierende Betriebe nicht mehr erschwinglich wären.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke

Diese Anlagen werden nur eingeschränkt zugelassen bzw. ausgeschlossen. Gerade sportliche, aber auch kirchliche und kulturelle Anlagen können sich durch eine große Flächeninanspruchnahme auszeichnen und stehen in den Gewerbegebieten dann in Flächenkonkurrenz mit den gewünschten, gewerblichen Nutzungen. Speziell bei besonderen Veranstaltungen können sich diese Anlagen zudem als verkehrsintensiv gerade außerhalb der üblichen Geschäftszeiten erweisen. Dies würde sich sowohl störend auf vorhandene Betriebswohnungen im Gewerbegebiet, als auch auf das eigenständige Wohnen im Mischgebiet und den benachbarten Wohngebieten auswirken. Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke sind daher im Gewerbegebiet und im Mischgebiet ausgeschlossen.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind, da sie im Einzelfall stöempfindlich sein können im Gewerbegebiet nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn bei Kenntnis der spezifischen Nutzung der Anlage davon auszugehen ist, dass keine Beeinträchtigungen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind. Im Zweifelsfall muss dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Betriebsbeschreibung der Anlage bzw. einen schalltechnischen Nachweis dargelegt werden.

Gewerbeflächen – Gliederung in GE1 und GE2

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung [7] wird eine Gliederung des Gewerbegebietsflächen vorgenommen und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Sie sind im Bebauungsplan mit GE2 bezeichnet. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung [7] durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass so die Verträglichkeit der gewerblich genutzten Flächen mit den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichergestellt wird.

GE 2 - In Höhe der Knappenwegstraße und im Einmündungsbereich Zedernstraße / Maudacherstraße sind Gewerbegebiete (westlich der Bruchwiesenstraße und südlich der Maudacher Straße) und vorhandene Wohngebiete außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar benachbart. Die Gebiete sind nur durch die Verkehrsstrassen voneinander getrennt. Dieser Umstand erforderte bereits in der Vergangenheit eine gegenseitige Rücksichtnahme von Wohn- und Gewerbenutzung. Schon auf der bisherigen Rechtsgrundlage des §34 BauGB war bei Bauvorhaben das Maß der Beeinträchtigungen, die im Bereich dieser Nahtstellen von den Betrieben ausgehen durften, gegenüber einem normalen Gewerbegebiet herab gesetzt. Entsprechend dieser bereits heute bestehenden Ausgangssituation und um Konflikte auch zukünftig zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet in Bezug auf den Störgrad gegliedert. In den als GE 2 festgesetzten Bereichen werden nur

nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne des §6 BauNVO (Mischgebiete) zugelassen. Die Emissionen dieser eingeschränkten Gewerbegebiete sind somit auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $LWA = 55 \text{ dB(A) / m}^2$ am Tag und $LWA = 40 \text{ dB(A) / m}^2$ begrenzt. So wird gewährleistet, dass es auch an den den Gewerbegebieten nächstgelegenen Immissionsorten in den Wohngebieten zu keinen Gewerbelärmeinwirkungen kommt, die die maßgeblichen Richtwerte von 55dB(A) am Tag und 40dB(A) in der Nacht überschreiten.

Um trotz dieser Einschränkung des Störgrades einen größtmöglichen Spielraum für die Ansiedlung von Betrieben zu erhalten wird parallel zur Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete eine Ausnahmeregelung getroffen: Betriebe oder Anlagen, die nach ihrer Art grundsätzlich typischerweise als lärmintensiv und damit wesentlich störend einzustufen sind, können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn im betreffenden Einzelfall ihre Nachbarverträglichkeit durch ein entsprechendes Lärmgutachten nachgewiesen wird. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen gelten jedoch für Betriebserweiterungen, Betriebserneuerungen oder die wesentliche Änderung vorhandener Betriebe.

Anders als bei der Festsetzung von Schallkontingenten hat diese Art der Konfliktbewältigung (Festsetzung von Gebietsarten, teilweise Einschränkung der zulässigen Nutzungen) den Vorteil, dass nicht bei jedem Bauvorhaben zwangsläufig die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich wird, sondern zunächst anhand der Typisierung der Baunutzungsverordnung die Verträglichkeit einander benachbarter Nutzungen beurteilt werden kann.

5.1.2 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärm

Wie unter 3.2 dargestellt, sind die in Misch- und Gewerbegebieten zulässigen stöempfindlichen Nutzungen (z.B. Wohnen) vor Verkehrslärmeinwirkungen durch Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine Schallschutzwand oder ein straßenbegleitender Wall scheiden aus verschiedenen Gründen aus. Zum einen ist es problematisch für eine solche Anlage inmitten eines Gebiets in dem Betriebe, sich attraktiv präsentieren müssen überzeugende gestalterische Lösungen zu finden. Besonders kritisch ist aber insbesondere der Umstand zu beurteilen, dass eine solche Anlage wegen der vielen erforderlichen Grundstückszu- und -abfahrten der Betriebe so häufig unterbrochen werden müsste, dass die Wirksamkeit eines aktiven Schallschutzes besonders an diesen Stellen eingeschränkte würde. Der erforderliche Schallschutz ist daher durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen:

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. So sind hinsichtlich der Aufenthaltsqualität an Aufenthaltsräume in Wohnungen andere Anforderungen zu stellen, als z.B. an Büroräume. Die Anforderungen sind zudem abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung [7] ermittelt worden und in der Plangrafik dargestellt. Bei Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde die freie Schallausbreitung zugrunde gelegt.

In der folgenden Tabelle sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in den unterschiedlichen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 angegeben.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 1) und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich 3 die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

Da ausreichender Lärmschutz in den besonders störepfindlichen Nachtstunden durch das Schließen von Fenstern erreicht wird, sind in Schlafräumen und Kinderzimmern Lüftungseinrichtungen einzubauen. Es wird empfohlen bei Neuplanungen und Umnutzungen, die Grundrisse so anzuordnen, dass störepfindliche Nutzungen wie Schlafräume (auch für Aufsichts- und Dienstleistungspersonal) und Kinderzimmer möglichst immissionsgeschützt liegen (z.B. an der straßenabgewandten Seite).

Um unnötige Kosten für die Bauherren zu vermeiden, können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Der Nachweis hat gutachterlich zu erfolgen.

5.1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

Zur Sicherung bestehender Grundstücksrechte wurden die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen. Zum Schutz der bestehenden Leitungen wurde die textliche Festsetzung getroffen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Neben seiner Funktion als Gewerbegebiet dient das Plangebiet als wichtige Verbindungsachse zwischen den südlichen Stadtteilen Maudach, Gartenstadt, Mundenheim und der Innenstadt. Es prägt so 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. Das Plangebiet ist bereits durch Werbeanlagen verschiedener Art vorgeprägt. Dabei zeigt sich nicht nur eine große Dichte und Vielfalt von Werbeanlagen zur Eigenwerbung, auch für Fremdwerbung, die zumeist als Werbeplakate im sogenannten Euroformat (Höhe mal Breite ca. 2,5 x 3,5m) in Erscheinung tritt, weist das Plangebiet eine hohe Attraktivität auf.

Gestalterisch besonders dominant wirken dauerhaft installierte, selbstleuchtende Werbeträger (mit zumeist wechselnder Werbung) die senkrecht zur Fahrbahn aufgestellt sind. Auch bewegte, sich drehende oder blinkende Anlagen erzielen eine hohe Aufmerksamkeit für das zu bewerbende Produkt. Als Verkehrsteilnehmer kann man sich der Wirkung solcher Anlagen kaum entziehen. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Werbeträger auch in Zukunft stark nachgefragt werden und mit einer entsprechenden Massierung dieser Anlagen zu rechnen ist.

Die Stadt Ludwigshafen verfolgt darum das Ziel, auch auf privaten, nicht öffentlichen Flächen 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. Es werden daher für die privaten Grundstücksflächen folgende Regelungen getroffen:

Fremdwerbung

Fremdwerbung wird grundsätzlich auf das Euroformat begrenzt, da bereits durch Eigenwerbung eine Fülle von unterschiedlichen Formaten und Arten von Werbeanlagen im Gebiet vertreten sind. Die Werbetafeln dürfen nur in der Zone entlang der Straße und ausschließlich parallel zu dieser aufgestellt werden.

Das Einhalten von Maximalgrößen und regelmäßigen Abständen soll ein einheitliches, geordnetes Bild bewirken. Die Abstände zwischen den Anlagen sind so gewählt, dass durch eine Aneinanderreihung von Werbetafeln, beispielsweise entlang der Grundstücksgrenze, nicht der Eindruck einer Wand entsteht.

Eigenwerbung

Mit der Höhenbegrenzung auf 12 Meter für Werbepylone und Werbemasten für Eigenwerbung 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 der höchsten gewerblich genutzten Gebäude im Gebiet. 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 nur 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 12 Metern zulässig. Bei Gebäuden, die bereits ohne Werbung auf dem Dach eine Höhe von 12m erreichen, steht alternativ zu dieser Werbemöglichkeit die Fassadenwerbung zur Verfügung.

Aufstellflächen

Ob und wie stark Werbung im öffentlichen Raum wahrgenommen wird, hängt ganz entscheidend vom jeweiligen Standort auf dem Grundstück und der Ausrichtung des Werbeträgers 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 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 aber nur fest installierte Werbetafeln zulässig. Die Anlagen sollen maximal die Größe von Europakaten, das entspricht einer Fläche von rund 9 m², haben und in der Summe maximal die Hälfte der an die Straße grenzenden Grundstücksseite einnehmen.

Allgemeine Regelungen (öffentliche und private Flächen)

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 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 auf privaten, sowie öffentlichen Flächen, allgemein ausgeschlossen.

5.3 Hinweise

Altlasten

Der gewerblich genutzte Teil des Plangebietes wird von Autohäusern und Kfz-Reparaturwerkstätten bzw. –servicebetrieben dominiert. Auch Tankstellen fanden in der Vergangenheit hier ihren Standort. Aufgrund dieser bestehenden oder ehemaligen umweltrelevanten Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht auszuschließen.

Hinzu kommt, dass in früheren Jahren innerhalb des Geltungsbereichs Fremdmaterial zur Gelände nivellierung aufgebracht wurde. Konkrete Angaben über Art und Umfang der abgelagerten Stoffe sind nicht bekannt. Vermutlich handelt es sich jedoch um Bauschutt und Erdaushub.

Bauvorhaben werden im gesamten Plangebiet auf Grundlage des §34 BauGB genehmigt. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird – jeweils bezogen auf das relevante Vorhaben – der Frage nach möglichem Altlastenverdacht auf Grundlage des Katasters potentieller Ablagerungen und Altstandorte im Stadtgebiet Ludwigshafen und des Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz am jeweiligen Standort nachgegangen. Gibt es entsprechende Hinweise werden Altlastenuntersuchungen nach BBodSchV auf den betreffenden Grundstücken veranlasst. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse und der Erfahrungen mit Bauvorhaben, die in ähnlich strukturierten Gebieten durchgeführt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Altlastenproblematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.

Bei dem Bebauungsplan 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“ handelt es sich außerdem um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, dessen Vorschriften sich im

Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung beschränken. Es werden vor allem Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bzw. zum Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten getroffen. Darüber hinaus ist weiterhin § 34 BauGB für die Beurteilung der Bauvorhaben maßgebend. Auch werden, anders als beispielsweise bei der Ausweisung neuer Bauflächen, durch den Bebauungsplan 486 keine Nutzungen ermöglicht oder neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst, die nicht auch heute schon, ohne den Bebauungsplan möglich wären. Es werden somit durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst.

Aus diesem Grund wird auf weitergehende 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 dann 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.

Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotenzial im Plangebiet hingewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich oder auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund,...) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden (www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001_aet07.pdf). Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (www.luwg.rlp.de › Startseite › Service › Radon-Informationen) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-rlp.de).

Barrierefreies Bauen

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

Wasserrechtliche Belange / Regenwasserbewirtschaftung / Hochwasserschutz

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.

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, in deren nahen Umkreis gezielte Versickerungen zu vermeiden sind. Die gezielte Versickerung auf von Altablagerungen betroffenen Flächen ist nicht zulässig. Es ist deshalb, insbesondere im Fall von Neubauvorhaben auf bislang unbebauten Grundstücken bzw. Bauvorhaben im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung, im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Möglichkeiten für einer Versickerung bzw. Verwertung des Niederschlagswassers im Sinne der wasserrechtlichen Vorgaben gegeben sind. Es wurde hierzu ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch den Hinweis zum Hochwasserschutz wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebiets bzw. Teilen davon nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Denkmalpflege

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

DIN-Regelwerke

Um sicherzustellen, dass Planbetroffene sich verlässlich über den Inhalt von DIN-Normen informieren können, auf die der Bebauungsplan verweist, wird der Hinweis wo die Regelwerke einzusehen sind aufgenommen.

Kampfmittel

Obwohl nach Sichtung der Luftbilder visuell keine Blindgänger erkennbar waren, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Luftaufnahme sowie Verlagerungen oder Räumungen von Kampfmitteln stattgefunden haben, könnten die visuelle Beurteilung verfälscht haben. Daher wird der Hinweis aufgenommen.

6 UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Einzelhandel, Verkehr

Durch die Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet wird die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht mehr möglich sein. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Stadtteilzentren und auf die Innenstadt von Ludwigshafen werden so vermieden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gebiet. Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine wesentlichen Veränderungen der Nutzungsstruktur ausgelöst. Der Bebauungsplan stellt somit keine Grundlage für erhöhtes Verkehrsaufkommen dar, mit negativen Auswirkungen auf die bereits bestehende verkehrliche Situation muss daher nicht gerechnet werden.

7.2 Landespflege

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die sich auf Natur und Landschaft negativ auswirken.

7.3 Klima

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig erschlossen und bebaut. Es wird von der Hauptverkehrsachse Maudacher Straße / Bruchwiesenstraße, die die südlichen Stadtteile (Maudach, Mundenheim, Gartenstadt) mit der Innenstadt Ludwigshafens verbindet, durchzogen. Die hier entstehenden Emissionen und der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet haben Auswirkungen auf das Kleinklima im Geltungsbereich. Der vorliegende Bebauungsplan schafft aber keine Grundlagen für Baumaßnahmen, die über die bereits bestehenden Möglichkeiten hinausgehen und durch die weitergehende Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten sind. Auch werden keine Regelungen getroffen, die den Einsatz regenerativer Energien gegenüber den bisherigen baurechtlichen Gegebenheiten einschränken.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Mit Schreiben vom 8. Dezember 2011 wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen. Es gingen folgende Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen ein:

Schreiben der TWL (Technische Werke Ludwigshafen AG) vom 17. Januar 2012

Es wird auf bestehende Grundstücksrechte zugunsten der TWL und auf die Notwendigkeit von deren Bestand hingewiesen. Zum Schutz der bestehenden Leitungen sollen die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt werden. Außerdem befinden sich Versorgungseinrichtungen der TWL im Plangebiet. Deren Lage soll zeichnerisch ausgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wurde berücksichtigt die zeichnerischen Festsetzungen entsprechend ergänzt. Die textlichen Festsetzungen wurden wie folgt getroffen: „Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastete Flächen (§9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB): Mit Leitungsrechten belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden.“

Scheiben der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd, vom 10. Januar 2012

Es wird darauf hingewiesen, dass das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV von 2008 mit Z59 die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten an Ergänzungsstandorten ermöglicht, die in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen sind. Es wird vorgeschlagen, diese landesplanerische Vorgabe zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes unter Punkt 4 der Begründung, sowie bei den Ausführungen zu den Randsortimenten unter Punkt 5.1.1 der Begründung zu ergänzen. Es wird festgestellt, dass die Stadt Ludwigshafen derzeit noch über kein neues Einzelhandelskonzept verfügt, somit keine bindende Plangrundlage vorläge und daher der Bebauungsplan nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise auf das LEP IV wurden unter 4.1 und 5.1.1 ergänzt.

Was die Anpassung der Planung auf die Ziele der Raumordnung betrifft wird wie folgt Stellung genommen:

Es liegt zwar noch kein beschlossenes, neues Einzelhandelskonzept im Sinne des LEP IV vor. Die B-Planinhalte stützen sich dennoch uneingeschränkt auf den parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Entwurf des neuen Einzelhandelskonzeptes (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen), für den bereits eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden hat. Die Inhalte des Bebauungsplans werden kontinuierlich an die der Konzeption angepasst. Um sicher zu stellen, dass sich bis zum Satzungsbeschluss des B-Plans 486 ebenfalls keine Widersprüche ergeben, soll der Bebauungsplan erst dann zur Satzung beschlossen werden, wenn auch das neue Einzelhandelskonzept beschlossen worden ist.

Somit stellt der Entwurf zur neuen Einzelhandelskonzeption eine die Gemeinde selbst bindende Grundlage für die Anpassung der geplanten Festsetzungen auf die Ziele der Regional- und Landesplanung dar. Auch die geltenden und im Entwurf befindlichen Planungen der Regional- und Landesplanung ([2],[3],[4],[8]), wurden auf die Festsetzungen abgestimmt und bieten eine entsprechende Grundlage. Eine Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung ist folglich gegeben.

(Anmerkung: Wie unter 8.3 ausgeführt wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 mittlerweile vom Rat der Stadt Ludwigshafen beschlossen)

Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 09. Januar 2012

Hochwasser: Es wird auf die Lage des Plangebiets in der Rheinniederung hingewiesen. Es wird klargestellt, dass bei einem Versagen der vorhandenen

Hochwasserschutzeinrichtungen kein Schadensersatzanspruch geltend gemacht oder eine Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen eingefordert werden kann.

Altablagerungen/Versickerung: Es wird darauf hingewiesen, dass in dem in Teilen intensiv gewerblich genutzten Bereichen eine Regenwasserversickerung nur begrenzt umsetzbar sein wird. Insbesondere dort, wo Altablagerungen anzutreffen sind, sind Versickerungen nicht zulässig, aber auch in deren nahen Umkreis sollten gezielte Versickerungen vermieden werden. Die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser sollen daher unter Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Belange im Einzelfall geprüft werden.

Kraftfahrzeugwerkstätten: Die Planungshinweise zu Kraftfahrzeugwerkstätten sind dem Schreiben beigefügt, auf die Pflicht zu deren Einhaltung wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die zum Thema „Überschwemmungsgebiet/Rheinniederung“ formulierten Einlassungen haben zu einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan geführt. (-> 5.3). Auf die voraussichtlich nur eingeschränkten Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung insbesondere bei Vorhandensein von Altablagerungen wird entsprechend hingewiesen (->5.3) Auf die Notwendigkeit der Beachtung der Planungshinweise zu

Kraftfahrzeugwerkstätten wird auf der Ebene des Bebauungsplans nicht gesondert hingewiesen. Die Hinweise ergeben sich unmittelbar aus geltenden vom Bebauungsplanverfahren unabhängigen Rechtsvorschriften. Sie sind generell zu beachten, ihre Einhaltung wird insbesondere durch die Beteiligung der Gewerbeaufsicht im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abgesichert.

Schreiben der Deutschen Telekom, vom 16. Januar 2012

Die Deutsche Telekom hat keine Einwände gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandenen Leitungen / Telekommunikationsanlagen bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH vom 15.12.2011

Es wird auf die Lage vorhandener Telekommunikationsanlagen hingewiesen. Sollten Leitungsverlegungen erforderlich sein, fordert die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Koordinierungsgespräche. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Anlagen zu schützen und zu sichern sind und nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Leitungsverlegungen im öffentlichen Raum sind nicht vorgesehen.

Schreiben der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, vom 19. Januar 2012

Die Stellungnahme nimmt Bezug auf die Festsetzungen zu Werbeanlagen, hier insbesondere die Regelungen zu senkrecht zum Straßenverlauf aufgestellten Anlagen. Es wird auf das Problem hingewiesen, dass sich Fahrgastunterstände des ÖPNV über Werbung finanzieren, die in den Fahrgastunterstand integriert und senkrecht zur Fahrbahn ausgerichtet ist. Sollte diese Werbung zukünftig ausgeschlossen sein, würde die Einrichtung neuer Fahrgastunterstände erschwert bzw. unmöglich gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird eine Klarstellung dahingehend vorgenommen, dass es sich um Regelungen der Werbung auf Privatgrundstücken handelt. Mit Hilfe der Reglementierung der Werbeanlagen auf diesen Flächen soll wie unter 5.2 dargestellt eine unvoreilhaftige Ausprägung und Massierung von Werbeanlagen vermieden werden. Auf öffentlichen Flächen besteht die Gefahr solcher negativer Entwicklungen aufgrund fehlender Steuerungsmöglichkeiten nicht. Regelungen sind demnach nicht erforderlich, die Finanzierung der Fahrgastunterstände mit Hilfe angemessener, in den Unterstand integrierter Werbung daher weiterhin möglich.

Schreiben des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz, vom 09. Januar 2012

Bei Auswertung des maßgeblichen Luftbildes waren visuell keine Blindgänger erkennbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Beurteilung z.B. durch Verlagerungen oder Räumungen verfälscht werden kann und das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden daher grundsätzlich nicht auszuschließen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis „Kampfmittel“ wird aufgenommen.

Schreiben des Rhein-Pfalz-Kreises, Gesundheit und Verbraucherschutz, vom 15. Dezember 2011

In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass sich mit der Novellierung der Trinkwasserverordnung zum 01/11/2011 die Anzeigepflicht für die Brauchwassernutzung im Haushalt geändert hat. Die Meldepflicht besteht nun nach §13, Abs. IV TrinkWV 2001)

Stellungnahme der Verwaltung

Eine entsprechende Korrektur wurde vorgenommen.

Schreiben der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, vom 15. Dezember 2011

Die Zustimmung zur Planung wird an die Aufnahme der Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz geknüpft.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis ist bereits aufgenommen.

Schreiben des Landesamts für Geologie und Bergbau vom 06. März 2012

Die Stellungnahme enthält eine Radonprognose. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plan-gebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es werden daher orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen, um Informationen darüber zu erhalten, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig überbaut ist, wird auf eine orientierende Untersuchung des gesamten Geltungsbereichs verzichtet. Stattdessen wird ein Hinweis aufgenommen, der den Bauherren Vorsorgemaßnahmen wie sie in Gebieten mit erhöhtem Radonpotenzial zweckmäßig sind, empfiehlt. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Einzelfall orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des einzelnen Bauplatzes durchgeführt werden können. Unter 5.3 der Begründung wird unter dem Stichwort Radon auf die potenzielle Radonbelastung hingewiesen, mögliche Vorsorgemaßnahmen beschrieben und auf entsprechende Informationsquellen zum Thema Radonvorsorge verwiesen.

8.2 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sollte zunächst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der bekannten Dienstzeiten in der Zeit vom 14. Mai 2012 bis einschließlich 15. Juni 2012 in den Räumen der Stadtplanung Ludwigshafen öffentlich ausgelegt werden. Da die zeitgleich im Internet einsehbaren Unterlagen korrigiert werden mussten (Sortimentstliste), wurde aus verfahrensrechtlichen Gründen eine erneute Offenlage notwendig.

Die erneute Offenlage erfolgte in Form einer Verlängerung. Gegenüber dem zunächst bekanntgemachten Zeitraum (14. Mai bis 15. Juni 2012) wurden die Unterlagen um weitere zwei Wochen (bis einschließlich 29. Juni 2012) zur Einsicht- und Stellungnahme ausgelegt und im Internet bereitgestellt.

Die erneute Offenlage wurde ortsüblich bekannt gemacht, die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. Mai 2012 und 6. Juni 2012 auf die 1. und 2. Offenlage hingewiesen.

Es gingen keine Anregungen ein.

8.3 Erneute Beteiligung der Behörden gem. §4a, Abs. III BauGB

Aufgrund der seit der ersten Behördenbeteiligung vorgenommenen Planänderungen wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 7. Mai 2012 und 6. Juni 2012 nochmals um Stellungnahme gebeten. Es gingen folgende Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen ein:

Schreiben des Einzelhandelsverbands Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz vom 22.06.2012

Grundsätzlich wird auf die Stellungnahme vom 10. Januar 2012 aus der ersten Beteiligungsrunde verwiesen: Darin wurden wegen der Beibehaltung des derzeitigen Gebietscharakters keinerlei Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Dennoch wird im Rahmen der erneuten Beteiligung angeregt, die beabsichtigte Verkaufsflächenreduzierung für innenstadtrelevante Randsortimente auf 80m², nicht nur über die prozentuale Begrenzung im Rahmen der Begründung herzuleiten, sondern auch eine absolute Flächenbegrenzung von 80m² in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen nur ausnahmsweise zulässig. In der Regel sind diese ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen wegen des Verzichts auf die Ausweisung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. In Verbindung mit der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimenten auf 10% der Gesamtverkaufsfläche ergibt sich dadurch

automatisch eine Begrenzung auf 80m². Eine Übernahme der absoluten Flächenbegrenzung ist daher nicht notwendig.

Auch im Hinblick auf potentielle großflächige Einzelhandelsbetriebe, nur hier könnte es aufgrund der lediglich prozentualen Begrenzung evtl. zu mehr als 80m² zentrenrelevantem Randsortiment kommen, ist die Aufnahme der 80m² - Begrenzung aus Sicht der Verwaltung nicht zwingend erforderlich. Denn großflächiger Einzelhandel (z.B. Kfz-Einzelhändler) wäre überhaupt nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sich das betreffende Vorhaben gem. §11, Abs. III, Nr. 2 BauNVO nur unwesentlich auf Regional- und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann. Bei einer über 80m² großen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, von der unter Umständen eine Gefährdung benachbarter Zentren oder der Innenstadt ausgehen könnte, wäre von diesem Ausnahmetatbestand nicht auszugehen, ein entsprechendes Baugesuch könnte abgelehnt werden.

Scheiben der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd, vom 23. Mai 2012

Zunächst wird die Aufnahme der Anregungen aus der ersten Stellungnahme (Hinweis auf LEP IV, Z 59 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen) gewürdigt. Im weiteren wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan als auf die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann, wenn er wie unter 8.1 dargelegt erst dann beschlossen wird, wenn das zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 vom Rat der Stadt beschlossen wurde und seine Inhalte auf dessen Zielsetzungen abgestimmt sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 wurde am 25. Juni 2012 vom Rat der Stadt Ludwigshafen beschlossen. Wie unter 4.3 und 5.1.1 dargelegt stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Zielvorgaben des neuen Konzepts überein. Die Planung kann daher als auf die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Schreiben des Landesamts für Geologie und Bergbau vom 6. Juli 2012

Neben dem Verweis auf die Stellungnahme vom 6. März 2012 werden aufgrund geologischer Gegebenheiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einbeziehung eines Baugrundsachverständigen empfohlen. Dabei sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Neubauten oder größeren An- und Umbauten empfehlen sich in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Die einschlägigen Regelwerke sind dabei grundsätzlich zu berücksichtigen. Daher erfolgt kein gesonderter Hinweis auf der Ebene des Bebauungsplans.

8.4 Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

- Die im Gebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen werden planerisch abgesichert.
- Durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen werden die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 umgesetzt. Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bzw. mit möglichen negativen Auswirkungen werden somit vermieden. Beeinträchtigungen benachbarter Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie Fehlentwicklungen aufgrund von Verdrängungseffekten im Gebiet selbst wird vorgebeugt.
- Dadurch werden auch die Vorgaben des LEP IV und der Regionalplanung erfüllt.
- Einer Verschärfung der Gemengelagesituation in Bereichen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, in denen eigenständiges Wohnen und gewerbliche Nutzungen in Nachbarschaft stattfinden, wird durch die differenzierte Gebietsfestsetzung (eingeschränktes GE bzw. MI) vorgebeugt, eine ungesteuerte gewerblichen Entwicklung hin zu stärker emittierenden Betrieben wird vermieden.

- Durch die Regelungen zu störepfindlichen, teilweise flächenintensiven 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 und Prostitution werden unerwünschte Verdrängungsprozesse und Umstrukturierungstendenzen im Gebiet sowie Beeinträchtigungen der Nachtruhe vermieden. Gleichzeitig werden benachbarte Wohngebiete vor Entwertung geschützt.
- Unzumutbare Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen insbesondere durch den Verkehrslärm werden durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz für neu hinzukommende Wohn- und Büronutzungen vermieden.
- Durch die Regelungen zu Werbeanlagen wird einer Beeinträchtigung des Stadtbildes entgegengewirkt.

Belange die gegen die Planung sprechen

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

Abwägung der Belange

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden lediglich bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken eingeschränkt. Bestehende, zukünftig ausgeschlossene Nutzungen (z.B. großflächiger Einzelhandel - Dänisches Bettenlager, Vergnügungsstätte – Lucky Lu) werden in ihrem Bestand nicht gefährdet. Dies gilt auch für Bestands-Betriebe, die durch die Gebietsfestsetzungen an ihrem jetzigen Standort zukünftig atypische Betriebe sein werden (z.B. Spedition an der Maudacher Str. / Wohnnutzung entlang der Zedernstraße). Einschränkungen erfährt ein solcher Bestandsbetrieb nur insoweit als dass er auf die ihm unmittelbar benachbarten schutzwürdigen Nutzungen wie bisher auch – im Hinblick auf die zulässigerweise von ihm ausgehenden Emissionen - Rücksicht nehmen muss (Begrenzung auf Störgrad eines Mischgebiets). Die verbleibenden Restriktionen und Nachteile werden als vertretbar und für den Erhalt und die Entwicklung der angestrebten Gebietsstruktur, sowie die Umsetzung der Planungsziele als notwendig erachtet. Die Festsetzungen zum Schallschutz sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastung unverzichtbar. Die Ziele einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung, Vermeidung von Nutzungskonflikten und Beeinträchtigungen durch Immissionen sowie die Sicherung von Entwicklungsperspektiven für die gewerbliche Wirtschaft sind von hoher Bedeutung für das Gebiet selbst, aber auch für die benachbarten Wohngebiete und die Stadt Ludwigshafen insgesamt. Ihnen wird gegenüber den entgegenstehenden privaten Belangen ein größeres Gewicht eingeräumt. Nach Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

9.2 Altlastenbeseitigung

Sollten sich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für einzelne Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen im Plangebiet Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind vom Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer entsprechende Untersuchungen über

das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

9.3 Flächen und Kosten

Das Gebiet ist bereits vollständig in Nutzung. Entsprechend werden weder Freiflächen durch Festsetzung als Bauland oder Verkehrsflächen zur zusätzlichen Versiegelung vorbereitet, noch ist ein Ausbau der bestehenden Erschließungsanlagen vorgesehen. Es werden auch keine öffentlichen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Somit entstehen der Stadt Ludwigshafen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans 486



10.2 Sortimentsliste

Nicht zentrenrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
Bau- und Heimwerkerbedarf	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
Bettwaren, Matratzen	
Bodenbeläge	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel	v.a. Großgebilde für Großabnehmer
Eisenwaren, Werkzeuge	
Elektro- (Küchen-)großgeräte	Weißer Ware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
Gartenbedarf, und Gartenhäuser	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
Großteilige Sportgeräte und Campingartikel	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
Möbel, Küchen	auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
Zoofachmärkte	

10.3 Bebauungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m.BauNVO)

A Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1ff. BauNVO)

1. Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) (§8 BauNVO)

1.1 In GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe und Anlagen, die typischerweise diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 nachgewiesen wird.

1.2 Unter Berücksichtigung der Festsetzung A 1.1 sind in GE 1 und GE 2 folgende Betriebe und Anlagen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

1.3 Unter Berücksichtigung der Festsetzungen A 1.1 sind in GE 1 und GE 2 ausnahmsweise zulässig:

- Die in nachfolgender Tabelle konkretisierten, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe folgender Sortimentsgruppen: Bau- und Heimwerkerbedarf, Bettwaren/Matratzen, Bodenbeläge, Büromöbel/Büromaschinen/großteilige Büroartikel, Eisenwaren/Werkzeuge, Elektro-(Küchen-)großgeräte, Gartenbedarf/Gartenhäuser, großteilige Sportgeräte und Campingartikel, Möbel/Küchen und Zoofachmärkte. Auf 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes sind Randsortimente zulässig. Randsortimente im Sinne der Festsetzung sind innenstadtrelevante Sortimente, die der Ergänzung des Kernsortiments durch Waren dienen, die in enger Beziehung und Verwandtschaft zu dem jeweiligen Kernsortiment stehen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
Bau und Heimwerkerbedarf	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
Bettwaren, Matratzen	
Bodenbeläge	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel	v.a.Großgebilde für Großabnehmer
Eisenwaren, Werkzeuge	
Elektro- (Küchen-) großgeräte	Weißer Ware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
Gartenbedarf und Gartenhäuser	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
Großteilige Sportgeräte und Campingartikel	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
Möbel, Küchen	auch Herde, Öfen, Kamine, antequarische Möbel
Zoofachmärkte	

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8, Abs. III, Nr. 1 Bau NVO, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn eine Beeinträchtigung dieser Anlagen durch die in GE 1 bzw. GE 2 vorrangigen, gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

1.4 Nicht zulässig in GE 1 und GE 2 sind:

- Einzelhandelsbetriebe, sofern diese nicht den unter A 1.3 getroffenen Festsetzungen entsprechen.
- 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 und sportliche Zwecke

2. Mischgebiet (MI) (§6 BauNVO)

Im Mischgebiet MI sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht denen unter A 1.3 aufgeführten Einzelhandelsbetrieben entsprechen.
- 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 und sportliche Zwecke

B Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastete Flächen (§9, Abs. I Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden.

C Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§9, Abs. I Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 auszuführen. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO)

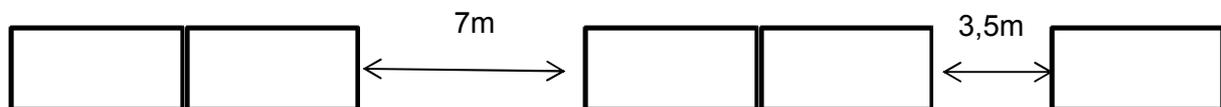
A Werbeanlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Allgemein gilt:

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

2. Auf privaten Grundstücken gilt:

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



- Pro Grundstück ist für Eigenwerbung ein Werbepylon oder Werbemast mit Werbeanlagen oberhalb der Höhe des Hauptgebäudes zulässig, wenn die Werbeanlage nur indirekt beleuchtet wird und eine Höhe von 12 m (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehwegs) nicht überschritten wird. Alternativ dazu können Werbeanlagen an den Fassaden und auf dem Dach von Hauptgebäuden angebracht werden. Diese sind jedoch maximal bis 3 m oberhalb der zur Anbringung maßgeblichen Firstlinie (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehwegs) zulässig. Die maximale Höhe darf dabei 12m nicht überschreiten.
- Innerhalb des parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden, privaten Grundstücksstreifens von 5m Tiefe ist zulässig:
 - Je eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszu- bzw. -ausfahrt.
 - Fahnenmasten
 - Fest installierte Werbetafeln, jeweils maximal bis zur Größe des Euroformats (rund 9m²), die in der Summe maximal die Hälfte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite einnehmen dürfen.

HINWEISE

A 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) abzustimmen.
3. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige 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 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. II Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach §5, Abs. III KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
6. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

B Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

C Barrierefreies Bauen

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

D Wasserrechtliche Belange/ Regenwasserbewirtschaftung/Hochwasser

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt, der Stadtverwaltung Ludwigshafen, zulässig.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht 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. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf von Altablagerungen betroffenen Flächen ist nicht zulässig. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 4 TrinkwV 2001).

Hochwasser – Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins 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.

E Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

F DIN-Regelwerke

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

G Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Plangrafik - Legende - Planausschnitte (GE2)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



Gewerbegebiete

15. Sonstige Planzeichen



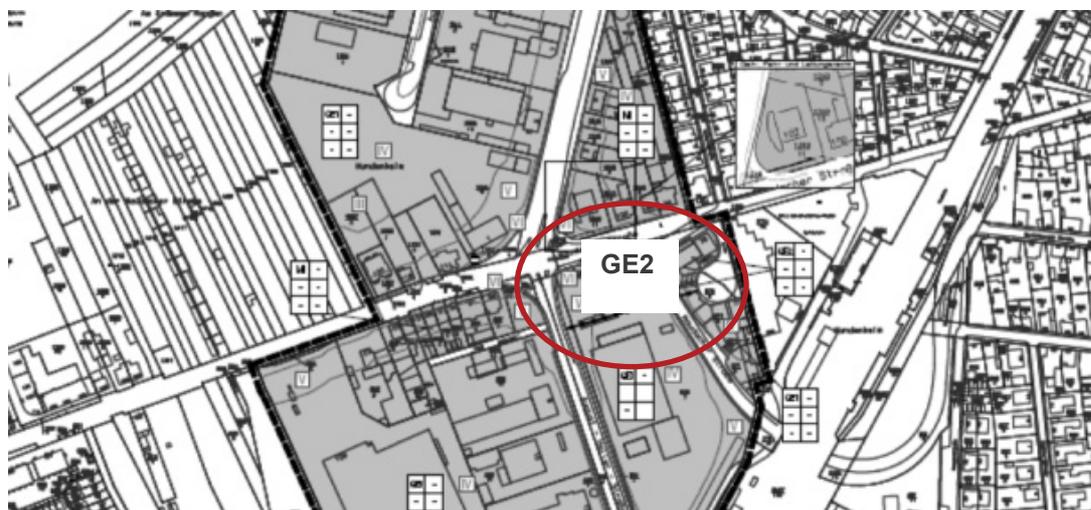
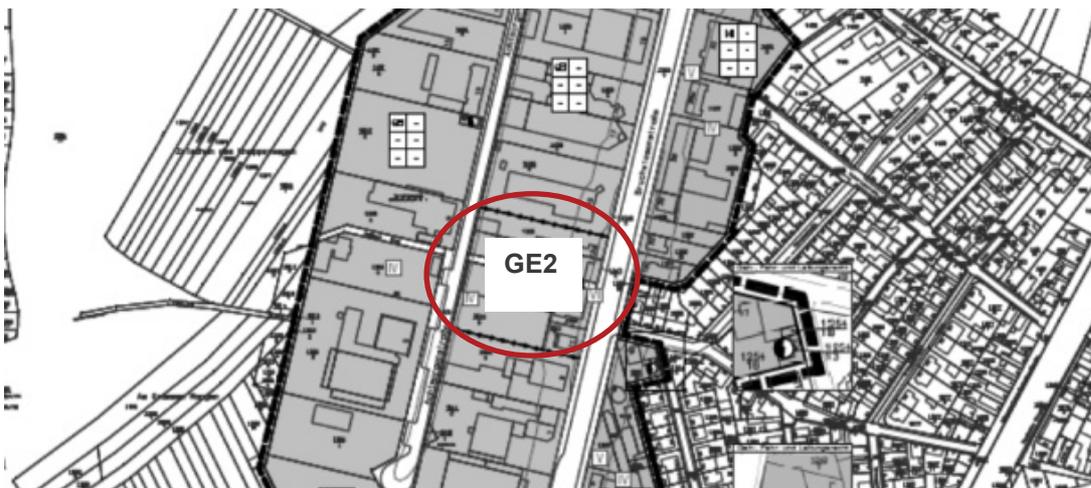
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Lärmpegelbereiche



B-Plan-Gesamtübersicht



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

A Art der baulichen Nutzung (§9 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §16 BauNVO)

1.1 In der Zone sind bauliche Anlagen zulässig, die Wohnen und wirtschaftliche Nutzung ermöglichen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.

Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung
Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen
Grünanlagen	Grünanlagen	Grünanlagen	Grünanlagen

- Wohnen: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung des Wohnens vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.
- Wirtschaftliche Nutzung: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung der wirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.
- Freizeit- und Sportanlagen: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung der Freizeit- und Sportanlagen vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.
- Grünanlagen: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung der Grünanlagen vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 BauNVO i. V. m. §16 BauNVO)

A Mischungen (§9 Nr. 1 BauNVO)

1. Allgemeine Art
2. Aufstellungsvorschriften
3. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der baulichen Nutzung

Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung
Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen
Grünanlagen	Grünanlagen	Grünanlagen	Grünanlagen

- Wohnen: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung des Wohnens vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.
- Wirtschaftliche Nutzung: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung der wirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.
- Freizeit- und Sportanlagen: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung der Freizeit- und Sportanlagen vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.
- Grünanlagen: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung der Grünanlagen vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Festsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans und Festsetzung von

1. Allgemeine Art
2. Aufstellungsvorschriften
3. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der baulichen Nutzung

Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung
Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen
Grünanlagen	Grünanlagen	Grünanlagen	Grünanlagen

- Wohnen: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung des Wohnens vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.
- Wirtschaftliche Nutzung: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung der wirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.
- Freizeit- und Sportanlagen: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung der Freizeit- und Sportanlagen vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.
- Grünanlagen: für die Nutzung der Zone ist die Nutzung der Grünanlagen vorgesehen. Die bauliche Nutzung ist durch die Bebauungsplandarstellung festgelegt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Art
2. Aufstellungsvorschriften
3. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der baulichen Nutzung

Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung	Wirtschaftliche Nutzung
Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen	Freizeit- und Sportanlagen
Grünanlagen	Grünanlagen	Grünanlagen	Grünanlagen

486
Gewerbegebiet
Bruchwiesenstraße

Bebauungsplan
Ludwigshafen
S 034

17.04.2012
594/12/1700