
Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Straße"; Stadtteil West - Offenlagebeschluss

KSD 20140351

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ wird gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ wird im Vereinfachten Verfahren fortgeführt. Von einer Umweltprüfung wird gem. §13, Abs. III abgesehen.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand:
Offenlage nach § 3, Abs. II BauGB

INHALT

1. VERFAHREN	4
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte	4
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	4
2. ALLGEMEINES	7
2.1. Rechtsgrundlagen Stand: 01.09.2014	7
2.2. Geltungsbereich	8
2.3. Quellenverzeichnis	9
3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	9
3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	9
3.2. Planungsziele und –grundsätze	10
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	15
4.1. Regionalplanung, Flächennutzungsplanung.....	15
4.2. Informelle Planungen	15
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	16
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	18
5.3. Kennzeichnungen	19
5.4. Hinweise	19
6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	21
6.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4, Abs. II BauGB (wird nach Durchführung der zweiten Beteiligung ergänzt).....	21
6.2. Offenlage (wird nach Durchführung der II.Offenlage ergänzt)	21
6.3. Zusammenfassung der Abwägung (ist nach Durchführung von 6.1 und 6.2 zu ergänzen)	21
7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	22
7.1. Bodenordnung (es wird keine Bodenordnung durchgeführt).....	22
7.2. Kosten	22
8. ANLAGEN	23
8.1. Übersicht Quartierszentrum West	23
8.2. Sortimentsliste (aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011	24
8.3. Lärmpegelbereiche	25
8.4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“	26
8.5. Gebietsarten	35

1. Verfahren

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	9.11.2010
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	6.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 90/2010 am	10.12.2010
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am 21.2.2011; Rechtskraft durch Veröffentlichung im Amtsblatt 15/2011 am	2.3.2011
Beschluss der 1.Verlängerung der Veränderungssperre am 10.12.2012; Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 84/2012 am 19.12.2012; Rechtskraft der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am	2.3.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	7.2.2011 bis 18.2.2011
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	17.2.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	26.1.2011
Information des Ortsbeirats Nördliche Innenstadt über die geplante Offenlage und die 2.Verlängerung der Veränderungssperre	4.11.2013
I. Offenlagebeschluss am	25.11.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	3.12.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der I. Offenlage im Amtsblatt 86/2013 am	29.11.2013
I. Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	9.12.2014 bis 17.1.2014
Aufhebung des Offenlagebeschlusses im Stadtrat am	3.2.2014
Beschluss der 2.Verlängerung der Veränderungssperre zunächst in der Stadtratssitzung am 9.12.2013, notwendigerweise noch einmal beschlossen im Stadtrat am 3.2.2014; Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13/2014 am 19.02.2014; Rechtskraft der 2. Verlängerung der Veränderungssperre am	2.3.2014
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 6.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ beschlossen.

Auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurde der Öffentlichkeit gemäß §3, Abs. I BauGB vom 7.2.2011 bis einschließlich 18.2.2011 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2011 gemäß §4, Abs. I BauGB beteiligt.

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- der Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung, insbesondere des hohen Anteils an vorhandenem allgemeinem Wohnen
- Unterstützung der Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets West [9, S. 92] im Hinblick auf Erhöhung der Wohnqualität, Sicherung der wohnungsnahen Versorgung und Stärkung des Stadtteilzentrums und damit einhergehend die
- Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011

Zur Umsetzung der Ziele ist vorgesehen, Baugebiete entsprechend der BauNVO festzusetzen, und diese gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO zu gliedern. Vor allem aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung, ist es jedoch schwierig, ohne weiteres die Gebietsart festzusetzen, die den vorhandenen und weiterhin gewünschten gemischten Strukturen bei hohem allgemeinem Wohnanteil entspräche.

Es wurde daher zunächst versucht die städtebaulichen Ziele ohne Festsetzung der Gebietsart zu erreichen. Mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplan nach §9, Abs. IIa und IIb sollten Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Daneben wurden Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich vorgeschlagen, da diese Nutzungen insbesondere das Wohnen wesentlich in Mitleidenschaft ziehen können. Weitergehende Regelungen, wie z.B. der Ausschluss anderer, das Wohnen unter Umständen wesentlich störender Nutzungen (wie z.B. bestimmte Gewerbebetriebe (Bordelle) oder Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind) konnten auf Basis des § 9, Abs. IIa und IIb nicht getroffen werden, die Steuerung der von den möglichen Festsetzungen nicht umfassten Vorhaben/Nutzungsänderungen wäre wie bisher nach §34 BauGB zu beurteilen gewesen. Eine entsprechende Planung wurde vom 9. Dezember 2013 bis 17. Januar 2014 offengelegt.

Im Rahmen der parallel zur Offenlage durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit §34 BauGB im Einzelfall nicht ausreichend sein könnte, störende Nutzungen abzulehnen, d.h. Negativentwicklungen zu verhindern. Es wurde befürchtet, dass es durch den Verzicht auf weitergehende, die Zulässigkeit von Nutzungen regulierende Festsetzungen, zu einem massiven Trading-down-Effekt und somit einer Verdrängung der vorhandenen Wohnnutzung kommen könnte.

Aus diesem Grund wird jetzt trotz der weiterhin bestehenden schwierigen Lärmsituation vor Ort ein einfacher Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der die Festsetzung von Gebietsarten vorsieht. Dies ermöglicht weitere Regulierungen. Damit einhergehend werden aber neben passiven Schallschutzmaßnahmen aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die zwingende Voraussetzung für die Festsetzung der vorgeschlagenen Gebietsarten sind. Die veränderte Planung ist erneut offen zu legen, die

von den Änderungen möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange werden erneut beteiligt.

Verfahren nach §13, Abs. I BauGB

Der einfache Bebauungsplan 633 „Frankenthaler Straße“ überplant ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbeplanter 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. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB wurde dennoch durchgeführt. Die Durchführung der Umweltprüfung ist nicht erforderlich, ein Umweltbericht wird 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.

Veränderungssperre

Die für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ am 21.02.2011 beschlossene und mit Beschluss vom 10.12.2012 erstmals und mit Beschluss vom 3.2.2014 zum zweiten Mal verlängerte Veränderungssperre tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“, spätestens jedoch am 2.03.2015 außer Kraft.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen Stand: 01.09.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord- nung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014
(BGBl. I S. 954)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013
(BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

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

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl.
S. 181)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66 und 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 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom
28.09.2010 (GVBl. S. 280)
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

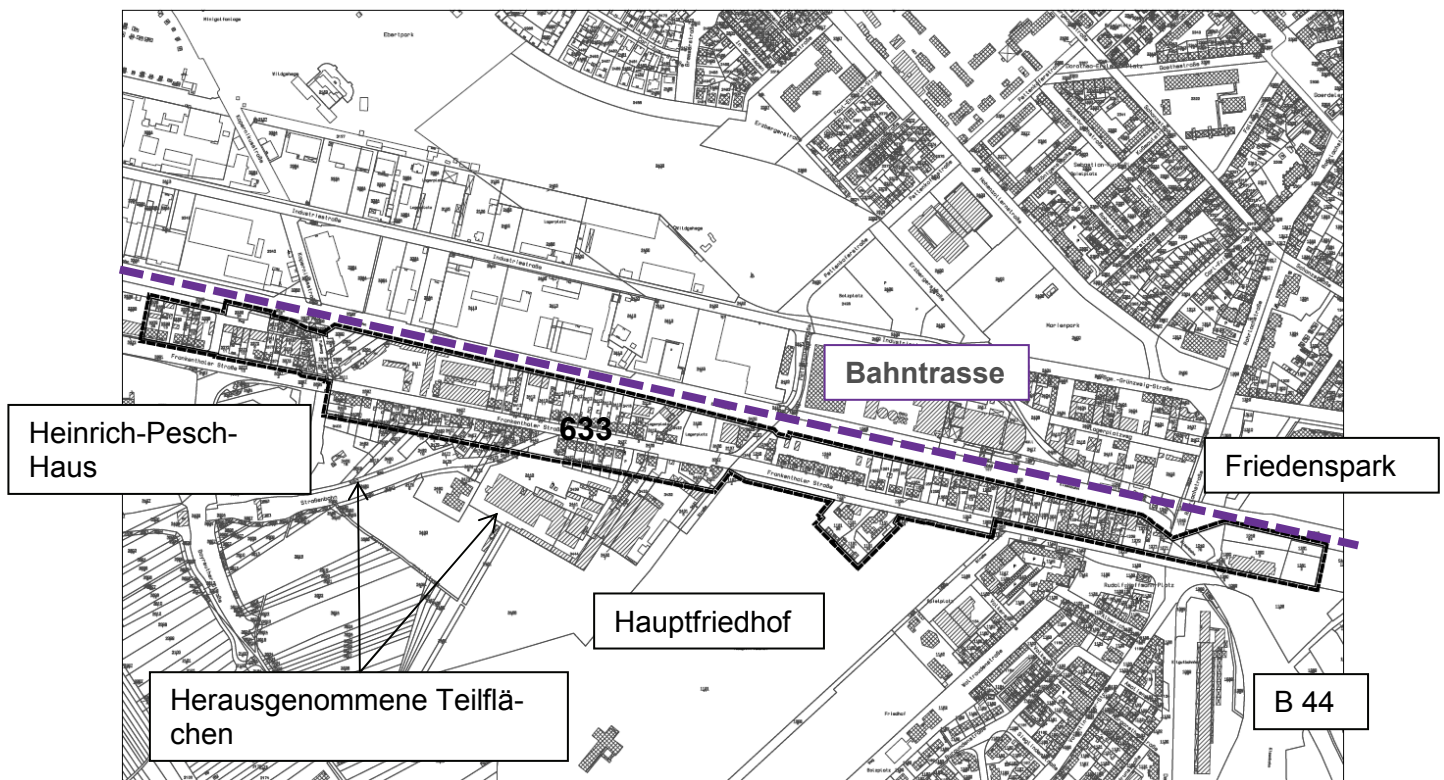
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 633 „Frankenthaler Straße“ verkleinert sich gegenüber dem vom Aufstellungsbeschluss erfassten Bereich. Herausgenommen werden Teilbereiche im Süden des Geltungsbereichs. Zum einen handelt es sich um Freiflächen im Sinne § 35 BauGB, deren derzeitiger Status erhalten bleibt (südlich von Frankenthaler Str. 205-261), zum anderen um eine bisher gewerblich genutzte Teilfläche (südlich der Grundstücke Frankenthaler Str. 155 und 123), für die zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftigen Entwicklungsziele noch nicht feststehen. Die neue südliche Geltungsbereichsgrenze im veränderten Bereich verläuft 30m südlich der Frankenthaler Straße. Der 30 m - Korridor ist aus dem 30m-Korridor abgeleitet, der auch bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland als Parameter herangezogen wird.

Der Geltungsbereich Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- Im Norden: durch die Bahntrasse Hauptbahnhof Ludwigshafen - Bahnhof Ludwigshafen-Oggersheim und den Friedenspark
- Im Westen: durch das Gewerbegebiet Mannheimer Straße (B-Plan Nr. 556d)
- Im Süden: durch das Gelände des Heinrich-Pesch-Hauses, die gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße Teilbereich I + II“ (BPlan Nr. 586a), eine, in einer Entfernung von 30m verlaufende, Parallele zur Frankenthaler Straße (Nr. 205-123), den Hauptfriedhof, das Wohngebiet Frankenthaler / Valentin-Bauer-Straße (BPlan Nr. 240) und im weiteren Verlauf das Gelände des Güterbahnhofs
- im Osten durch den Friedenspark bzw. die Bundesstraße 44



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, Stand März 2012
- [4] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, 1. Teilfortschreibung, Plankapitel 4.2.2, Dienstleistungen, Handel, Mannheim 2006
- [5] Städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011
- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 633 „Frankenthaler Straße“
- [7] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz 2008
- [8] Landesglücksspielgesetz LGlüG vom 22. Juni 2012
- [9] Sanierungsgebiet Ludwigshafen-West; Fortschreibung Sanierungskonzept; Juli 2010

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet.

Der Teil des Geltungsbereichs, der nördlich der Frankenthaler Straße und zwischen Rohrlach- und Pettenkoflerstraße liegt, gehört zum Sanierungsgebiet West. Für diesen Bereich wurden die Sanierungsziele im Juli 2010 fortgeschrieben. Unter anderem soll durch eine verträgliche Nutzungsmischung die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung gesichert und das Stadtteilzentrum gestärkt werden. [9, S. 92]. Dieses Ziel wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 aufgegriffen. Das darin dargestellte Quartierszentrum soll durch Verbesserung des Sortiments zum Stadtteilzentrum ausgebaut werden. [5, S. 69, Anlage 8.1]

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist geprägt von einer Mischung aus kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit teilweise angeschlossenen Wohnen, Handelsbetrieben (Kfz-Branche), einem Ausbildungszentrum für Metall- und Holzbau sowie einem hohen Anteil an allgemeiner Wohnnutzung. Im Südwesten des Geltungsbereichs liegt die regional bedeutsame kirchliche Bildungseinrichtung, Heinrich-Pesch-Haus, südlich des Plangebiets der Hauptfriedhof der Stadt Ludwigshafen.

Die Frankenthaler Straße, durchläuft den Geltungsbereich in West-Ost-Richtung und dient als zentrale Erschließungsstraße. Sie ist auch aufgrund der hier verlaufenden Bahnlinie (Straßenbahnlinie 4/Rhein-Hardt-Bahn) mit dem Haltepunkten „Rohrlachstraße“ und „Hauptfriedhof“ gut frequentiert und verfügt über eine hohe Attraktivität und Standortgunst für gewerbliche Nutzungen aller Art. Diese Standortgunst wollen sich insbesondere auch Nutzungen wie Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung zu Nutze machen, was die vereinzelt bereits bestehenden Vergnügungsstätten auf der Nordseite der Frankenthaler Straße (Abschnitt zwischen Volkerstraße und Rohrlachstraße) zeigen.

Die Planung zielt insgesamt darauf ab, die vorhandene Nutzungsmischung, insbesondere den hohen Anteil an allgemeinem Wohnen zu stabilisieren. Gewerbeflächen sollen überwiegend für die Ansiedlung von wohnverträglichen klassischen Gewerbebetrieben aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, Handwerk, die für die gewerbliche Wirtschaft der Stadt als Oberzentrum zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze von Bedeutung sind, vorgehalten werden. Durch Regulierung von Einzelhandelsansiedlungen soll zudem die Entwicklung des Quartierszentrums West gefördert werden.

Zum Schutz der allgemeinen Wohnnutzung, aber auch um die Bedürfnisse der Bildungs-, Ausbildungseinrichtungen und des Hauptfriedhofs nach einem geordneten Umfeld zu berücksichtigen sollen bestimmte Nutzungen reguliert bzw. ausgeschlossen werden:

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind, aber auch der Ausschluss von Prostitutionsbetrieben soll vornehmlich dem Schutz der Wohnnutzung, und der Funktionsfähigkeit anderer schutzwürdiger Nutzungen im Geltungsbereich (z.B. Ausbildungszentrum) und in dessen direkter Nachbarschaft (z.B. Heinrich-Pesch-Haus [~100m vom Geltungsbereich entfernt], Hauptfriedhof) dienen. Eine weitere Ansiedlung solcher Betriebe wäre aber auch im Hinblick auf die Möglichkeiten, klassisches Gewerbe am Standort zu halten bzw. im Quartierszentrum Angebote der Nahversorgung oder der Zentrenattraktivierung zu etablieren, nicht förderlich. Durch die lukrativeren, aber nicht zentrenstärkenden Nutzungen (wie z.B. Vergnügungsstätten oder Prostitutionsbetriebe) wäre vielmehr ein negativer Verdrängungsprozess zu erwarten.

Die Regulierung von Einzelhandelsnutzungen dient in erster Linie der Sicherung und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs „Quartierszentrum West“. Hier sollen auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, zentrenstärkende Einzelhandelsnutzungen konzentriert werden. Dieses Ziel soll durch Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb des unmittelbaren Quartierszentrums unterstützt werden.

Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, und eingehende Baugesuche nach §34 BauGB zu beurteilen sind, sind heute zumindest in Teilbereichen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, bestimmte Arten von Prostitutionsbetrieben sowie Einzelhandelsbetriebe bestimmter Ausprägung gegebenenfalls zulässig. Gerade bezogen auf Vergnügungsstätten reichen bestehende Steuerungsmöglichkeiten wie sie z.B. das Landesglücksspielgesetz Rheinland-Pfalz teilweise eröffnet (*hier heißt es z.B. in §11, Abs. I, Satz 4 zu Spielhallen – einer bestimmten Art von Vergnügungsstätte: „Eine glücksspielrechtliche Erlaubnis.... darf nur erteilt werden...wenn...die Spielhalle einen Mindestabstand von 500m Luftlinie zu eineroder zu einer Einrichtung, die überwiegend von Minderjährigen besucht wird, nicht unterschreitet...“[8]*), alleine nicht aus. Dieses Gesetz ist nur auf bestimmte Arten von Vergnügungsstätten (Glücksspiel) anwendbar, und nicht geeignet, Vergnügungsstätten aller Art zu regulieren.

Um negativen städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen, den hohen Wohnanteil im Plangebiet bei Erhalt der Nutzungsmischung zu sichern und das Quartierszentrum zu stärken, ist es erforderlich, einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des §30, Abs. III BauGB zur Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet aufzustellen.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eingehender Vorhaben wie bisher nach §34 BauGB. Da dabei stets auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, ist auch für die Zukunft das Entstehen nicht überwindbarer Nutzungskonflikte zwischen allgemeiner Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nicht zu befürchten.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Ziel ist der Erhalt der Nutzungsmischung (klassisches Gewerbe und Wohnen), der Schutz bestehender allgemeiner Wohnnutzung und die Entwicklung des Quartierszentrums West.

Zu diesem Zweck wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, in dem lediglich die Art der Nutzung und die Art und der Umfang von Schallschutzvorkehrungen festgesetzt wird. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eingehender Vorhaben wie bisher nach §34 BauGB.

Orientiert an den bestehenden Nutzungsstrukturen im Gebiet, der verkehrlichen Erschließung und der Lage zum Quartierszentrum West wird eine differenzierte Gebietsfestsetzung vorgenommen:

- Wie im Bebauungsplan dargestellt wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebietsflächen festgesetzt. Zwei Flächen, die überwiegend von Gewerbe geprägt sind werden als Gewerbeflächen festgesetzt:
 - Um in den **Gewerbegebieten** den Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen weiterhin auf klassisches Gewerbe, im Sinne von Produktion und Dienstleistung zu legen, werden bestimmte Nutzungen eingeschränkt bzw. nicht zulässig sein. Ausgeschlossen werden sollen in jedem Fall Nutzungen, *die – sei es aufgrund des hohen Flächenverbrauchs oder der gemutmaßten höheren Wirtschaftlichkeit der Nutzungen – geeignet erscheinen, unerwünschte Verdrängungsprozesse zu verursachen. Darunter fallen z.B. der von einem Produktions-, Handwerks- bzw. Dienstleistungsbetrieb unabhängige Einzelhandel genauso wie Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, aber auch Vergnügungsstätten, Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind sowie Prostitutionsbetriebe bzw. prostitutionsähnliche Betriebe.* Eine weitere Differenzierung der Gewerbeflächen erfolgt aufgrund ihrer verkehrlichen Erschließung. So sollen im Gewerbegebiet östlich der Rohrlachstraße verkehrsintensive Nutzungen (Anlieferungs-, Kunden-, Publikumsverkehr,...) weitergehende Einschränkungen als im Gewerbegebiet an der Frankenthaler Straße erfahren (zusätzlicher Ausschluss von Einzelhandel auch in Verbindung mit einem klassischen Gewerbebetrieb und von Tankstellen), da die verkehrstechnische Erschließung über den Kreuzungsbereich sowie die Querung der Straßenbahntrasse Gefahrenpotentiale in sich birgt.
 - In den **Mischgebieten** soll auch zukünftig der hohe, im Bestand vorhandene Wohnanteil gesichert werden. Ausgeschlossen werden daher in allen Mischgebieten Nutzungen, die sich auf vielfältige Art nachteilig auf schutzbedürftige Nutzungen wie das Wohnen auswirken können (Vergnügungsstätten, Bordelle/bordellähnliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen). Die Regelungen sollen sich daneben auch auf andere schutzbedürftige Nutzungen innerhalb oder in enger Nachbarschaft zum Plangebiet auswirken. So soll sich der Ausschluss der beschriebenen Nutzungen auch auf die regional bedeutsame, kirchliche Bildungseinrichtung „Heinrich-Pesch-Haus“, die ca. 100m südwestlich des Plangebiets verortet ist, die Funktionsfähigkeit des Hauptfriedhofs, dessen Besucher, in der Regel Trauernde, eine gewisse Rücksichtnahme erwarten dürfen, aber auch den Ausbildungsbetrieb im Gebiet selbst positiv auswirken.
 - Zu vermeidende Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen können z.B. sein:
 - Verkehr/Lärm - Hohe Publikumsfrequenz einer Nutzungen, das damit verbundene vermehrte Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Betriebszeiten, die von gewöhnlichen Betriebszeiten stark abweichen können, so dass ein ungestörter Feierabend und eine auskömmliche Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann. (z.B. Vergnügungsstätten, Bordelle, Sportstätten, Tankstellen)
 - Verdrängung – Bestimmte Nutzungen bringen die Gefahr des so genannten Trading-Down-Effektes mit sich. Gerade bei einer Häufung und räumlichen Konzentration solcher Betriebe, die bei derzeit geltendem Planungsrecht nicht ausgeschlossen werden kann, besteht die Gefahr, dass die gemischte Nutzungsstruktur mit der

Zeit durch die Verdrängung gewünschter Nutzungen durch unerwünschte Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten verschwindet. Der Standort wird als Wohnstandort unattraktiver.

- Schwächung der Funktionsfähigkeit bestimmter Nutzungen – Im und am Rande des Plangebiets befinden sich Nutzungen, die aufgrund ihrer Funktion einer besonderen Rücksichtnahme bedürfen. Zum einen ist dies der Hauptfriedhof Ludwigshafen. Trauernde, die diese Einrichtung besuchen, können erwarten, dass die Funktion der Trauerstätte z.B. nicht durch Bordelle oder Vergnügungsstätten, und damit verbundene Auswirkungen (Lärm, aggressive Werbung, Partyatmosphäre vor den eigentlichen Einrichtungen) in unmittelbarer Nachbarschaft geschwächt wird. Zum anderen verläuft nicht nur der offiziell empfohlene Grundschulweg entlang der Frankenthaler Straße, auch der Haltepunkt Rohrlachstraße der Straßenbahnlinie 4, der von vielen Minderjährigen frequentiert wird, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Beide Funktionen Friedhof und Schulweg verlangen nach einem geordneten Umfeld.

Eine Differenzierung der Mischgebietsflächen erfolgt im Hinblick auf die Zulässigkeit von **Einzelhandelsnutzungen**. Die Regelungen zum Einzelhandel dienen der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Quartierszentrum West“, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 dargestellt ist (->Anlage 8.1) sowie der Stärkung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung. Folgende Regelungen werden hinsichtlich Einzelhandel getroffen: Im Bereich MI1, der mit dem „Quartierszentrum West“ übereinstimmt, soll jeglicher Einzelhandel bis zu 800 m² Verkaufsfläche, Einzelhandel der Nahversorgung im Einzelfall auch über 800 m² Verkaufsfläche zulässig sein. In MI2 (Bereich zwischen Quartierszentrum und Frankenthaler Straße 124) sollen nur Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung bis 800 m² Verkaufsfläche zulässig sein, wenn sie der Gebietsversorgung dienen. Einzelhandelsbetriebe aller Art bis zu 400 m² Verkaufsfläche können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Läden der Gebietsversorgung dienen. In den übrigen Mischgebietsflächen (MI 3) sind nur Läden mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von max. 400m² nicht überschreiten und die Läden zur Versorgung des direkten Umfelds beitragen. Einzelhandelsnutzungen, die dieser Differenzierung nicht entsprechen sind in den Mischgebieten ausgeschlossen.

Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

Umweltverträglichkeit / Artenschutz/ Bodenschutz

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, 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.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass im Gebiet ein Altbestand an Gebäuden und Bäumen vorhanden ist. Rodungsmaßnahmen oder der Abbruch von Gebäuden, die zur Störung oder Tötung brütender Vögel führen könnten, dürfen nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 1.

Oktober und 28. Februar, vorgenommen werden. Darüber hinaus sind im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahndamm der DB Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und Zauneidechse bekannt. Bei Baumaßnahmen, auch auf den angrenzenden Grundstücken, ist dafür Sorge zu tragen, dass Lebensräume der Eidechsen nicht zerstört und keine Tiere getötet werden. Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz wird daher aufgenommen.

Wenn es durch zukünftige bauliche Maßnahmen zu Beeinträchtigungen des Lebensraums der Tiere kommen sollte, steht mit den unbebauten, bewachsenen FISTNrn. 3390/3,3392/3 und 3393/1, die sich im Eigentum der Stadt befinden, eine potentielle Ersatz-/Ausweichfläche zur Verfügung. Aus diesem Grund wird dieser Bereich auch nicht als Baufläche festgesetzt.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 633 „Frankenthaler Straße“ hat die FIRU Gfl mbH Kaiserslautern eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ durchgeführt. Untersucht wurden die vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet, sowie die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen im und auf das Plangebiet.

Verkehrslärm im Bestand

TAG

Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrslärmbelastungen durch Bahntrasse und Straßenverkehr (Schiene und Kfz) ausgesetzt. An allen straßenzugewandten Fassaden entlang der Frankenthaler Straße verursacht insbesondere der Straßenverkehr am Tag Verkehrslärmbeurteilungspegel, die den Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch (60dB(A)) - und Gewerbegebiete (65dB(A)) deutlich überschreiten. Die höchsten Verkehrslärmbeurteilungspegel werden straßenseitig im Einwirkungsbereich des bestehenden Pflasterbelags prognostiziert. Sie betragen in diesem Bereich bis zu 76dB(A) am Tag. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt am Tag bei 70dB(A).

An den von der Straße abgewandten Fassaden ist die Situation nördlich und südlich der Frankenthaler Straße unterschiedlich zu beurteilen: Südlich der Frankenthaler Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete am Tag eingehalten. Auf der Nordseite der Frankenthaler Straße sind die straßenabgewandten Fassaden zur Bahnlinie orientiert und damit höheren Belastungen ausgesetzt. Es ist zwischen dem Bereich mit Lärmschutzwand im Ostteil des Geltungsbereichs (von der Bahn im Rahmen der freiwilligen Lärmsanierung errichtete Bahnlärmschutzwand) und dem westlich der Frankenthalers Str. 202 gelegenen Bereich ohne Lärmschutzwand zu unterscheiden: Mit Lärmschutzwand liegen die Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen den Orientierungswerten der DIN 18005 für Misch- bzw. Gewerbegebiete. Lediglich an der der Bahnlinie zugewandten Fassade des Hauses Nr. 158 wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete um 1,4 dB(A) überschritten. Im Bereich ohne Lärmschutzwand treten an den der Bahnlinie zugewandten Fassaden mit Beurteilungspegeln von punktuell bis zu 75 dB(A) Beurteilungspegel auf, die über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen.

NACHT

Auch im Nachtzeitraum verursacht insbesondere der Straßenverkehr an allen straßenzugewandten Fassaden entlang der Frankenthaler Straße Verkehrslärmbeurteilungspegel, die den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete und Gewerbegebiete überschreiten. Im Einwirkungsbereich des Pflasterbelags werden die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 66,3 dB(A) prognostiziert, was über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60dB(A) in der Nacht) liegt. Außerhalb des Bereichs liegen die Werte im Bereich von rund 61dB(A) und 64 dB(A). Nur bei HausNr. 205 liegen die Werte mit knapp unter 66 dB(A) ähnlich hoch wie

im Einwirkungsbereich des Pflasters, was an der die Frankenthaler Straße kreuzenden Kopernikusstraße liegt.

An den der Bahnlinie zugewandten Fassaden werden durch die höheren Verkehrslärmeinwirkungen der Bahn im Nachtzeitraum höhere Beurteilungspegel als am Tag berechnet. Sowohl der Orientierungswert für Mischgebiete als auch der für Gewerbegebiete wird an allen, der Bahn zugewandten Fassaden der im Plangebiet bestehenden Gebäude überschritten. Teilweise wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten. Die höchsten Überschreitungen kommen im Bereich ohne Lärmschutzwand vor. Hier liegt der Höchstwert mit rund 77 dB(A) deutlich über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung.

Südlich der Frankenthaler Straße wird an den straßenabgewandten Fassaden der bestehenden Gebäude der Orientierungswert für Mischgebiete im Nachtzeitraum größtenteils überschritten, der für Gewerbegebiete überwiegend eingehalten.

Aktiver Lärmschutz

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen wurde untersucht inwieweit aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung beitragen können. In die Berechnungen eingegangen ist der Austausch des vorhandenen Pflasters gegen Asphalt und die Fortführung der bestehenden Lärmschutzwand um rund 440m in Richtung Westen. Dabei wurden unterschiedlich Wandhöhen untersucht.

Es hat sich gezeigt, dass zwischen Bahn und Frankenthaler Straße unabhängig vom Untersuchungsfall (hier: unterschiedliche Höhe der Lärmschutzwand) weiterhin hohe Lärmbelastungen vorhanden sein werden und passiver Schallschutz erforderlich sein wird:

Die Verkehrslärmeinwirkungen reduzieren sich zwar im Bereich des Pflasteraustauschs straßenseitig deutlich um rund 5dB(A). Dennoch werden auch nach Austausch des Pflasters gegen eine glatte Fahrbahnoberfläche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht deutlich um bis zu mehr als 10dB(A) überschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70dB(A) am Tag und 60dB(A) in der Nacht werden an den straßenzugewandten Fassaden erreicht oder nur knapp unterschritten.

Die Verlängerung der bestehenden 3m hohen Lärmschutzwand führt im westlichen Teil des Plangebiets an den straßenabgewandten Fassaden der bestehenden Gebäude vor allem in Höhe des Erdgeschosses zu einer deutlichen Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkung um mehr als 3dB(A). Der TAG-Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung wird im Bereich der verlängerten Lärmschutzwand aber auch in den oberen Geschossen eingehalten, in der Nacht wird der Wert weiterhin überschritten. Eine weitere Erhöhung der Wand würde die lärmindernde Wirkung vor allem in den oberen Geschossen zwar weiter verringern, dennoch wären wie bei der niedrigeren Wand weiterhin nicht zu gewährleisten, dass an allen Fassaden der bestehenden Gebäude der Nacht-Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung eingehalten wird. Das heißt, es sind in jedem Fall – neben dem aktiven Schallschutz – passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund scheinen die von einer höheren Wand verursachten Mehrkosten, aber auch die von einer solchen Wand gestalterisch zu erwartende negativen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche nicht verhältnismäßig.

Angesichts der auch bei Umsetzung der untersuchten Lärmschutzmaßnahmen verbleibenden hohen Verkehrslärmeinwirkungen wäre der Geltungsbereich für die Entwicklung eines *neuen* Mischgebiets nicht geeignet. Vertretbar erscheint jedoch die Sicherung faktisch bestehender Mischgebiete. Voraussetzung hierfür ist neben der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen, die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohnungen, durch passiven Lärmschutz. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind aus den im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereichen abzuleiten. Eine Festsetzung passiver Immissionschutzmaßnahmen ist Teil des Bebauungsplans. (->5.2)

Gewerbelärm

Der Geltungsbereich ist von einem nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung geprägt. Neben kleineren, von Gewerbe dominierten Bereichen verfügt der überwiegende Teil des Bebauungsplans über einen hohen allgemeinen Wohnanteil. An den Übergängen zwischen bestehender Wohn- und Gewerbenutzung bilden sich gewachsene Gemengelagen.

Aus den bestehenden Strukturen abgeleitet soll der größte Teil des Geltungsbereichs als Mischgebiet, die von Gewerbe dominierten Bereiche als Gewerbegebiet mit ausnahmsweise zulässigem betriebsabhängigem Wohnen (entsprechend §8, Abs. III, Nr. 1 BauNVO) festgesetzt werden. „Neue Mischgebiete“ sollen – allein schon aufgrund der unter dem Punkt Verkehrslärm gemachten Ausführungen nicht ausgewiesen werden.

Für bestehende Gewerbebetriebe ändert sich durch die Festsetzung von Mischgebieten an der bisherigen Situation bezogen auf die von ihrem Betriebsgelände zulässigerweise ausgehenden Geräuschemissionen nichts. Dies gilt auch für solche Betriebe, die durch die Festsetzung zukünftig in einem MI-Gebiet liegen, und dort eigentlich aufgrund der in der Regel von ihnen ausgehenden gewerblichen Emissionen als in Mischgebieten atypische Betriebe gelten. Denn es werden nur dort Mischgebiete ausgewiesen wo Wohnen und Gewerbe stark durchmischt sind bzw. das Wohnen dominiert. Diese Bereiche sind bereits heute als gewachsene Gemengelagen einzustufen. Hier gilt das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme für gewerbliche Nutzungen und allgemeine Wohnnutzung – unabhängig von möglichen Festsetzungen. Das bedeutet, dass Firmen und Betriebe bezogen auf die von ihrem Betriebsgelände ausgehenden Geräuschemissionen schon heute die Anforderungen der TA Lärm an den jeweils nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort einzuhalten haben. Für bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich war also bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans mindestens die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets anzusetzen.

Gleiches gilt für bestehende Gewerbebetriebe außerhalb des Geltungsbereichs die unmittelbar an bestehende Wohngebäude angrenzen (Gewerbebetriebe südlich der Frankenthaler Straße 123-125)

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN und sonstigen PLANUNG

4.1. Regionalplanung, Flächennutzungsplanung

Im Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan [1] gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Dies entspricht der real vorhandenen gemischten Baustruktur im Geltungsbereich und spiegelt sich auch in den getroffenen Festsetzungen von Misch- und Gewerbegebieten wieder. Da der Flächennutzungsplan mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt, gilt auch der Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ als auf die Ziele der Regional- und Landesplanung abgestimmt.

4.2. Informelle Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 [5]

Das Konzept stellt für den Stadtteil West ein Quartierszentrum dar (Anlage 8.1). Es verläuft entlang von Frankenthaler Straße und Valentin-Bauer-Straße. In der Frankenthaler Straße endet der Bereich in Höhe der Einmündung Volkerstraße, in der Valentin-Bauer-Straße wird das Quartierszentrum durch die Sieglindenstraße begrenzt. Teile des Geltungsbereichs 633 liegen innerhalb dieser Zone.

Planungsziel ist es, das bestehende Quartierszentrum durch gezielte, konzentrierte Neuansiedlungen zum Stadtteilzentrum auszubauen. Um eine solche Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen, werden bestimmte Einzelhandels-Nutzungen außerhalb des Quartierszentrums ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zugelassen.

Sanierungsgebiet Ludwigshafen-West; Fortschreibung Sanierungskonzept; Juli 2010

Der Teil des Geltungsbereichs, der nördlich der Frankenthaler Straße und zwischen Rohrlach- und Pettenkoferstraße liegt, gehört zum Sanierungsgebiet West. Für eine Teilfläche dieses Bereichs (Frankenthaler Straße 124 bis Kreuzung Rohrlachstraße) wurden die Sanierungsziele im Juli 2010 fortgeschrieben. Durch eine verträgliche Nutzungsmischung soll die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung gesichert und das Stadtteilzentrum durch Verbesserung des angebotenen Sortiments gestärkt werden.

In Abstimmung auf das Zentrenkonzept und die fortgeschriebenen Sanierungsziele soll das B-Plan-Gebiet in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gegliedert werden.

5. Begründung ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der vorhandenen Nutzung werden Gewerbe- und Mischgebietsflächen festgesetzt. Das Gebiet wird überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Gewerbegebiete werden dort festgesetzt, wo die gewerbliche Nutzung dominiert und praktisch kein selbstständiges Wohnen vorhanden ist. Wohnen soll hier nur noch als betriebsbedingtes Wohnen ausnahmsweise zulässig sein.

Gewerbeflächen – Gliederung in GE1 und GE 2

Ziel der Festsetzung ist die Vorhaltung von Flächen für klassisches Gewerbe. In beiden Gebieten soll nur betriebsbedingtes Wohnen gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise möglich sein. Ausgeschlossen sind Nutzungen, *die – sei es aufgrund des hohen Flächenverbrauchs oder der gemutmaßten höheren Wirtschaftlichkeit der Nutzungen – geeignet erscheinen, unerwünschte Verdrängungsprozesse zu verursachen (->3.2).* Die Unterscheidung von GE1 und GE2 erfolgt aufgrund der verkehrlich unterschiedlich günstigen Lage der beiden Flächen. *Die derzeit vorhandene Erschließungssituation in GE 1 ist für erhöhten oder gar starken Publikums-/Kundenverkehr nicht geeignet. Es werden daher in GE 1 gegenüber GE2 stärkere Regulierungen getroffen:*

Ausgeschlossen sind in GE 1 und GE 2

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 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, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind.

Eine Differenzierung erfolgt wie folgt:

In GE 1 sind Tankstellen und Einzelhandelsnutzungen aufgrund des zu erwartenden Verkehrs nicht zulässig. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sollen nur ausnahmsweise

zugelassen werden, wenn im Einzelfall ersichtlich ist, dass der zu erwartende Verkehr mit der örtlichen Verkehrssituation vereinbar ist.

In GE 2 sind demgegenüber aufgrund der günstigeren Erschließungssituation Tankstellen allgemein und Einzelhandels-Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (Anlage 8.2) ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die Ausnahme ist, dass die Verkaufsfläche nicht größer ist als 800m², die Verkaufsfläche in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions-, Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieb steht und kleiner ist, als die Produktionsflächen/Werkstätten. Diese Regelung soll gewährleisten, dass nicht der Einzelhandel, sondern die klassische Gewerbenutzung dominierend ist. Die Einschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet und dient dem Zentrenschutz. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein soll der Kfz-Einzelhandel. Hier werden bzgl. „Flächenunterordnung und Verkaufsflächengröße“ großzügigere Regelungen getroffen, als bei den anderen Warengruppen. Denn die absolut und in Bezug auf die angeschlossene Werkstatt höheren Verkaufsflächengrößen sind branchentypisch und in aller Regel lediglich sortimentsbedingt, zentrenschädliche Auswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. [Hierzu auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 103].

Mischgebiete – Gliederung nach MI1, MI2 und MI3

Mischgebietsflächen werden dort ausgewiesen, wo sich nicht nur vereinzelt von Gewerbebetrieben unabhängige Wohnnutzungen befinden bzw. die Wohnnutzung dominiert. Wie unter 3.2 beschrieben werden die Mischgebiete – abhängig von ihrer Lage zum Quartierszentrum - in 3 Bereiche gegliedert.

In MI1,MI2 und MI3 sind Nutzungen ausgeschlossen, die einem Hauptziel der Planung, nämlich die vorhandene Wohnnutzung zu stabilisieren entgegensteht. Der Ausschluss von Nutzungen (insbesondere von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen) dient aber auch dem Schutz des Quartierszentrums. Denn aufgrund der oft hohen wirtschaftlichen Lukrativität solcher Nutzungen könnte es zukünftig – ohne deren Ausschluss – zur Ansiedlung und Häufung solcher Einrichtungen und in der Folge zu Verdrängungsprozessen gegenüber zentrenbedeutsamen und erwünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen kommen.

Ausgeschlossen sind die folgenden Nutzungen, da sie wie unter 3.2 beschrieben, vielfältige, vermeidbare und negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung, aber auch andere schutzwürdige Nutzungen (insbesondere Friedhof und Bildungseinrichtungen) haben können:

- *Vergnügungsstätten jeglicher Art* (beispielhaft seien hier Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale (wie z.B. Nachtbars, Stripteaselokale, Life-Sex-Shows, Sex- und Pornokinos, Swingerclubs, u.ä) und Diskotheken genannt
- *Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind*
- *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* (beispielhaft seien genannt: Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie *Wohnungsprostitution*
- *Tankstellen*
- *Anlagen für sportliche Zweck*

Eine Differenzierung der Mischgebietsflächen erfolgt im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Die Regelungen zum Einzelhandel dienen wie unter 3.2 dargestellt der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Quartierszentrum West“, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 dargestellt ist (->Anlage 8.1) sowie der

Stärkung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung. Es ergibt sich folgende Gliederung:

- MI1 – Quartierszentrum West: Hier soll abgeleitet aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept jeglicher Einzelhandel bis 800m² Verkaufsfläche zulässig sein, Einzelhandel der Nahversorgung soll auch bei Verkaufsflächen von über 800m² ausnahmsweise zulässig sein. Ziel ist es die Einzelhandelsnutzungen, insbesondere mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, im Zentrum zu konzentrieren.
- MI2 – Hier sollen Läden bis 400m² zugelassen werden können, wenn sie Gebietsversorgungsfunktion übernehmen, Einzelhandel der Nahversorgung soll – wenn dieser Gebietsversorgungsfunktion übernimmt - auch bis zu 800m² Verkaufsfläche haben dürfen. Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber MI1, dient der Konzentration von Einzelhandelsnutzungen im Zentrum. Gleichzeitig soll aber auch mit Hilfe der verbleibenden Möglichkeiten die Versorgung gestärkt und der hohe Anteil an allgemeinem Wohnen entlang der Frankenthaler Straße gehalten werden
- MI3 – Hier sollen nur kleine Läden bis zu 400m² Verkaufsfläche mit entweder nicht zentrenrelevantem Sortiment oder einem Sortiment, das lediglich der Nahversorgung dient zulässig sein. Die Regelung dient der Zentrenstärkung.

Weitere Einschränkungen sind nicht vorgesehen, um den Charakter eines Mischgebiets, das von Vielseitigkeit und einem Nebeneinander verträglicher Nutzungen gekennzeichnet sein soll nicht zu beeinträchtigen. Nach wie vor zulässig sein sollen daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, soweit diese den getroffenen Festsetzungen entsprechen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Gartenbaubetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

5.2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zunächst ist festzuhalten, dass die örtliche Verkehrssituation auch bei Umsetzung der im folgenden dargestellten Schallschutzmaßnahmen, bedingt, dass die Ausweisung neuer, bisher nicht bebauter Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, nicht zu empfehlen wäre.

Bei dem Geltungsbereich Nr. 633 handelt es sich jedoch um ein bereits bestehendes Gebiet. Mischgebietsflächen werden lediglich dort festgesetzt, wo bereits heute ein hoher Wohnanteil vorhanden ist. Durch die Regelungen (Festsetzungen in Verbindung mit §34 BauGB, der z.B. für die Lage von Gebäuden weiterhin maßgeblich ist) wird im Wesentlichen der Bestand gesichert bzw. die Wohnsituation verbessert. Neubauten werden im Wesentlichen im Sinne von Baulückenschließungen oder Wiedererrichtung heute bestehender Häuser entlang der Frankenthaler Straße möglich sein und von den Festsetzungen profitieren.

Folgende Regelungen werden getroffen:

Um die vorhandene Wohnnutzung durch die Festsetzung von Mischgebieten dauerhaft sichern zu können ist es aufgrund der unter 3.2 (Immissionsschutz) beschriebenen, sehr hohen Verkehrslärmbelastung durch Straße und Schiene notwendig Vorkehrungen zum Schutz gegen diese Beeinträchtigungen zu treffen. Dabei sind sowohl aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen notwendig:

Aktiver Schallschutz: Zum einen ist die auf Bahngelände im Ostteil des Geltungsbereichs bestehende Lärmschutzwand in gleicher Höhe und in einer Länge von rund 440m fortzuführen. Die Kosten hierfür werden von der Stadt Ludwigshafen zu übernehmen sein. Vor Umsetzung der Maßnahme müssen Abstimmungsgespräche mit der DB geführt werden, auf deren Gelände die Maßnahme durchgeführt werden muss. Erste Vorgespräche haben stattgefunden.

Darüber hinaus muss der in einem Teilbereich der Frankenthaler Straße vorhandene Pflasterbelag (Zwischen Rohrlachstraße und Abzweig Straßenbahn) von der Stadt gegen einen glatten Belag ausgetauscht werden.

Da diese Maßnahmen nicht ausreichen, um formell gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich auf die im Schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche (-> Anlage 8.3)

5.3. Kennzeichnungen

Die Frankenthaler Straße 180-186 ist eine Denkmalzone. Sie ist zum Schutz der Belange des Denkmalschutzes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden und grafisch gekennzeichnet. Ebenfalls gekennzeichnet sind die Einzeldenkmale Frankenthaler Straße 74 und 78.

Zur Klarstellung wurde das planfestgestellte und gewidmete Bahngelände nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.4. Hinweise

Bodenschutz / Altlasten

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 633 nur um einen einfachen Bebauungsplan dessen Regelungsinhalt sich auf den Ausschluss bzw. die Regulierung bestimmter Nutzungsarten beschränkt. Darüber hinaus ist weiterhin §34 BauGB für die Beurteilung der Bauvorhaben maßgeblich. Es werden keine sensibleren, als die bisher bereits zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan ermöglicht. Durch den Bebauungsplan werden auch keine neuen, bisher unzulässigen Eingriffe in den Boden vorbereitet, also keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst.

Aufgrund langjähriger gewerblicher Nutzungen (z.B. Tankstelle) und Geländemodellierungen mittels Fremdmaterial sind Bodenbelastungen im Plangebiet jedoch nicht auszuschließen. Um nähere Erkenntnisse über Art, Umfang und Abgrenzung von tatsächlichen Bodenbelastungen zu erhalten und dann konkrete Aussagen bzw. Kennzeichnungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan treffen zu können, müssten aber in weiten Teilen des Geltungsbereichs Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Sondierungen und der Entnahme von Bodenproben im Bestand bei weiterhin stattfindender Nutzung wäre jedoch zum einen kaum praktikabel, zum anderen würden die Untersuchungsergebnisse lediglich Momentaufnahmen sein. Bei konkreten Vorhaben (Bauvorhaben oder auch Nutzungsänderungen), die möglicherweise erst in einigen Jahren oder noch später stattfinden, wären diese Ergebnisse womöglich schon nicht mehr aussagekräftig, erneute Untersuchungen wären erforderlich, um verlässliche Planungsgrundlagen zu erhalten. Der hohe Untersuchungsaufwand stünde folglich zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Verhältnis zum erzielten Nutzen und der Zielsetzung des jetzt aufzustellenden einfachen Bebauungsplans.

Es ist aber davon auszugehen – dies zeigen auch die Erkenntnisse und bisherigen Erfahrungen aus früheren Einzelvorhaben – dass die Altlastenproblematik im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren zielführend bewältigt und somit auf Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über den dann aktuellen Belastungsstand durchzuführen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind in jedem Fall durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten. Ein entsprechender Hinweis Altlasten/Bodenschutz ist in den Bebauungsplan 633 aufgenommen worden.

Wasserrechtliche Belange/Regenwasserbewirtschaftung/Hochwasserschutz

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 – Durch den Hinweis zum Hochwasserschutz wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebiets bzw. Teilen davon nicht ausgeschlossen ist, sollten die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen versagen. 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.

Kampfmittel

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

Bahnanlagen

Der Hinweis erfolgt auf Anregung der Deutschen Bahn.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete Flächen Da die Eintragung aller Leitungsrechte in der Plangrafik nicht sachdienlich war erfolgt alternativ der entsprechende Hinweis.

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.

Für den Bereich des Oberrheingraben, 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).

Artenschutz

Im Gebiet ist ein Altbestand an Gebäuden und Bäumen vorhanden ist. Rodungsmaßnahmen oder der Abbruch von Gebäuden, die zur Störung oder Tötung brütender Vögel führen könnten, dürfen nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vorgenommen werden.

Im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahndamm der DB sind Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und Zauneidechse bekannt. Bei Baumaßnahmen, auch auf den angrenzenden Grundstücken, ist dafür Sorge zu tragen, dass Lebensräume der Eidchsen nicht zerstört und keine Tiere getötet werden.

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.

6. Abwägung der öffentlichen und privaten be-lange

- 6.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-lange gem. §4, Abs. II BauGB (wird nach Durchführung der zwei-ten Beteiligung ergänzt)**

- 6.2. Offenlage (wird nach Durchführung der II.Offenlage ergänzt)**

- 6.3. Zusammenfassung der Abwägung (ist nach Durchführung von 6.1 und 6.2 zu ergänzen)**

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1. Bodenordnung (es wird keine Bodenordnung durchgeführt)

7.2. Kosten

Nach heutigem Stand entstehen Kosten für die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen, die nicht zuschussfähig sind. Die mittelfristigen Investitionen in die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind von der Stadt zu tragen und belaufen sich voraussichtlich auf insgesamt ca. 1.870.000 Euro (*Kostenstand 2014 geschätzt*).

1.320.000 Euro, davon sind für die Lärmschutzwand zu erbringen:

880.000 Euro (2.000 Euro/lfm)

reine Baukosten und

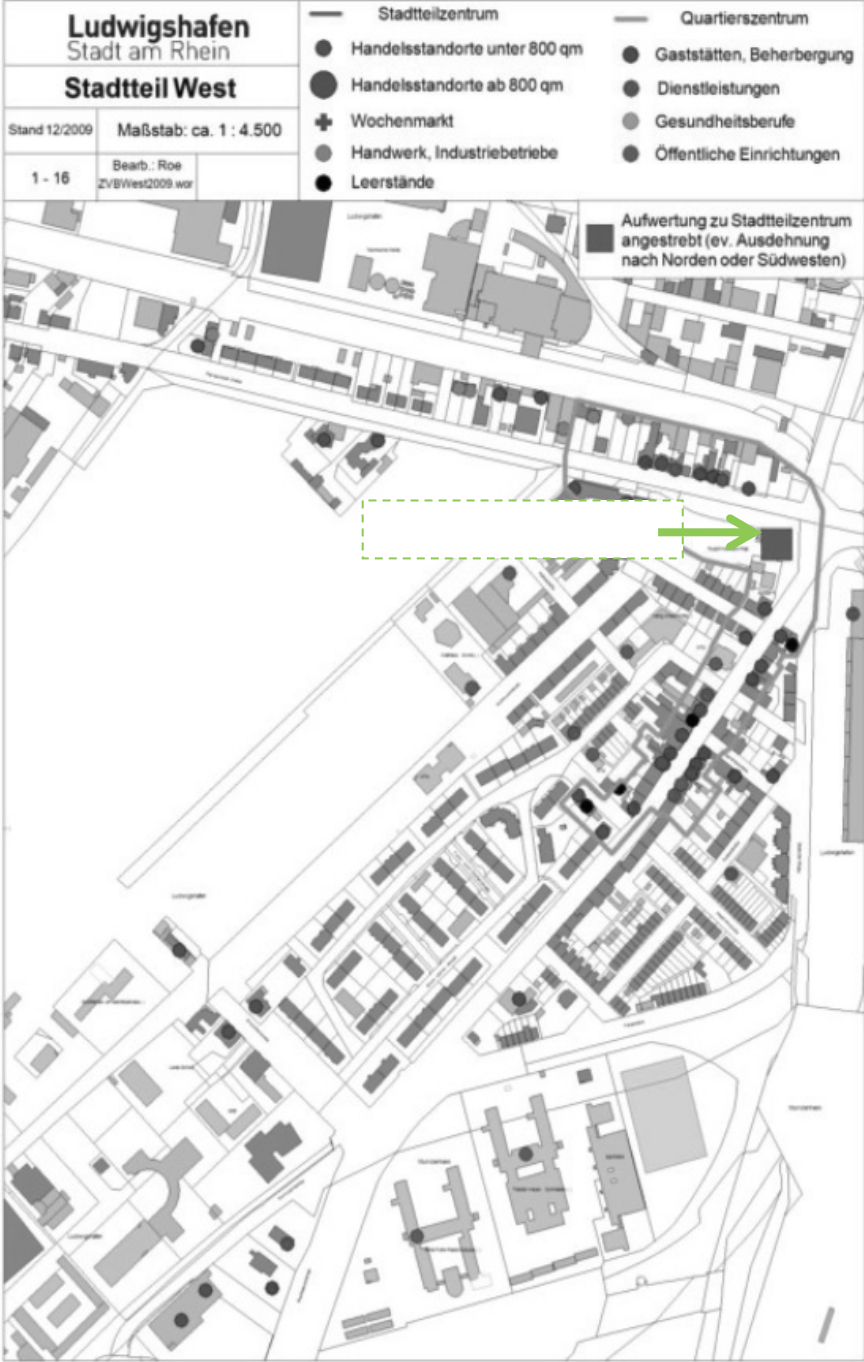
440.000 Euro (50% der Baukosten)

Ablösezahlungen an die Bahn, die die Wand in ihren Unterhalt übernehmen muss.

Darüber hinaus wäre es notwendig, etwa 550.000 Euro für den Austausch des Pflasterbelags aufzuwenden. Hier soll noch geklärt werden, ob unter Umständen Mittel der Städtebauförderung zu Einsatz kommen können, so dass die Stadt selbst nur anteilig an den 550.000 Euro beteiligt wäre.

8. ANLAGEN

8.1. Übersicht Quartierszentrum West

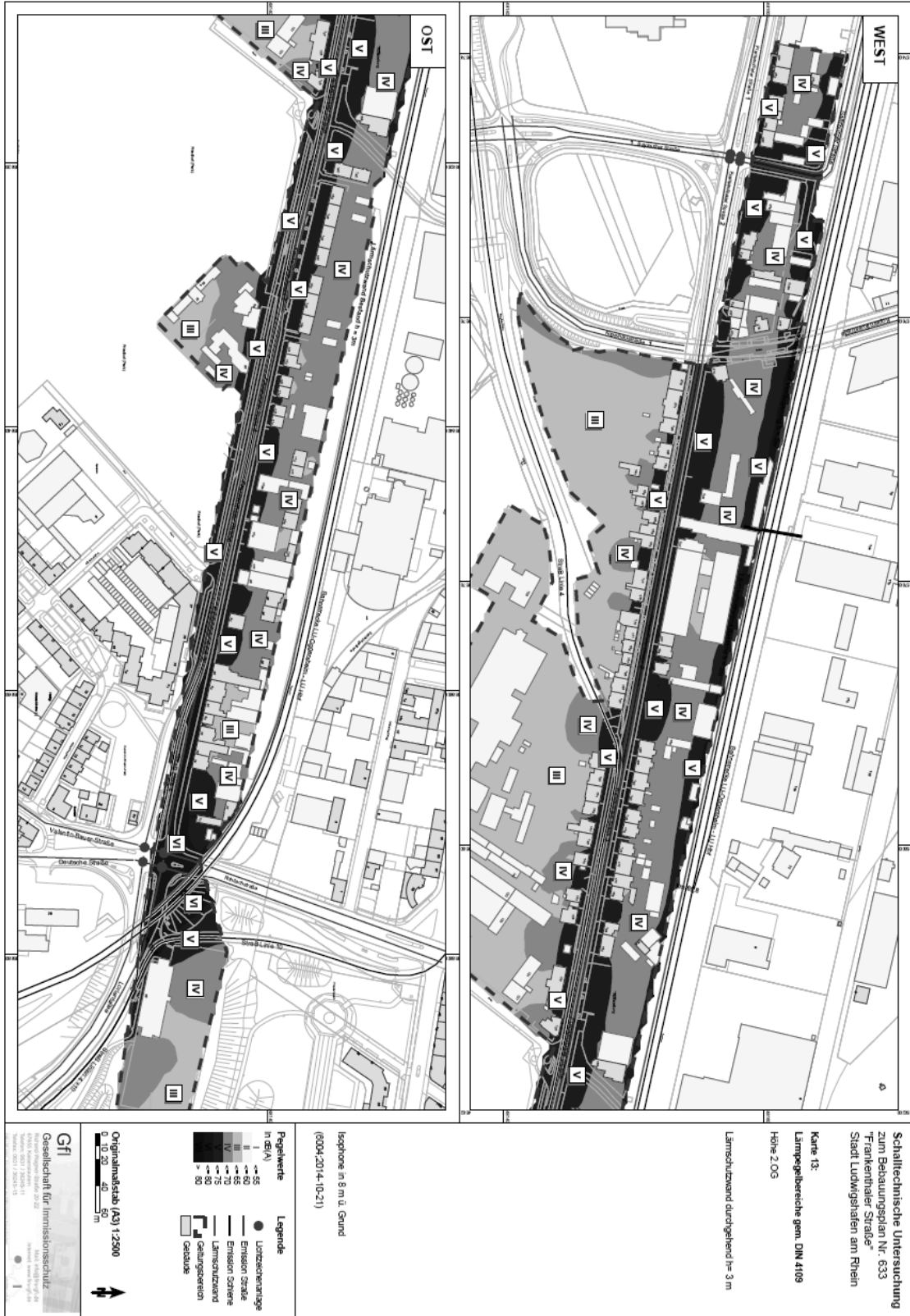


8.2. Sortimentsliste (aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011)

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	

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogeriebedarf	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
Arzneimittel	
Getränke	
(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen	Nur Segment
Tiernahrung	Randsortimente des Lebensmittelhandels
Zeitungen, Zeitschriften	

8.3. Lärmpegelbereiche



**8.4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“
(einfacher Bebauungsplan §30, Abs. III BauGB)**

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

1. Gewerbegebiet (GE1 und GE2) (§8 BauNVO)

1.1 Zulässig sind :

1.1.1 In GE 1:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

1.1.2 In GE 2:

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

1.2 Nur ausnahmsweise zulässig sind:

1.2.1 In GE 1:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8, Abs. III, Nr. 1 Bau NVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn nachgewiesen wird, dass der zu erwartende Kundenverkehr mit der örtlichen Verkehrssituation vereinbar ist.

1.2.2 In GE 2:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8, Abs. III, Nr. 1 Bau NVO
- Einzelhandels-Verkaufsflächen bis maximal 800m² und nicht zentrenrelevantem Warensortiment, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben stehen und der Anteil der Verkaufsfläche flächenmäßig dem Anteil der Produktionsflächen/Werkstätten untergeordnet ist. Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören:

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	

- Kraftfahrzeugeinzelhandel, auch dann, wenn die Verkaufsfläche dem angeschlossenen Handwerks-/Dienstleistungsbetrieb flächenmäßig nicht untergeordnet ist, und wenn die Verkaufsflächen 800m² übersteigt, vorausgesetzt §11, Abs. III, Nr. 2 BauNVO und §15 BauNVO stehen dem nicht entgegen.

1.3 Nicht zulässig sind in

1.3.1 In GE 1:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Tankstellen
- Einzelhandelsnutzungen
- 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, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind.

1.3.2 In GE 2:

- Einzelhandelsnutzungen, die nicht den unter 1.2.2 getroffenen Festsetzungen entsprechen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 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, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind.

2. Mischgebiete (MI1, MI2 und MI3) (§6 BauNVO)

2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, soweit diese den unter 2.2 getroffenen Festsetzungen entsprechen.

- Schank-und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

2.2 Zulässigkeit von Einzelhandel:

- In MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 800 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit über 800m² Verkaufsfläche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn §11, Abs. III, Nr. 2 BauNVO und §15 BauNVO nicht entgegenstehen.
- In MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie Gebietsversorgungsfunktion für den täglichen Bedarf übernehmen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungrelevantem Sortiment bis zu 400 m² Verkaufsfläche, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Gebietsversorgung dienen.
- In MI 3 sind Läden mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von maximal 400m² sowie Läden der Nahversorgung mit max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie zur Grundversorgung des direkten Umfelds beitragen.

2.2.1 Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogeriebedarf	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
Arzneimittel	
Getränke	
(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen	Nur Segment
Tiernahrung	Randsortimente des Lebensmittelhandels
Zeitungen, Zeitschriften	

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

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. Großgebäude für Großabnehmer
Eisenwaren, Werkzeuge	
Elektro- (Küchen-) großgeräte	Weißware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
Gartenbedarf und Gartenhäu-	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune

ser	
Großteilige Sportgeräte und Campingartikel	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
Möbel, Küchen	auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
Zoofachmärkte	

2.3 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen, die nicht den Festsetzungen unter A 2.2 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, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind.
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

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

1. Passiver Schallschutz

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 so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß R'_{w}, res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 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.)

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die zur Bahnstrecke hin orientiert sind, gelten um 10dB(A) erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle 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 Schalldämmmaße erforderlich sind.

2. Aktiver Schallschutz (von der Stadt Ludwigshafen umzusetzen)

Die im Geltungsbereich bestehende Lärmschutzwand (Höhe 3m über Schienenoberkante) entlang der Bahntrasse Ludwigshafen – Oggersheim ist in mindestens gleicher Höhe in einer Länge von rund 440 m in Richtung Westen zu ergänzen.

Der im Geltungsbereich vorhandene Pflasterbelag (zwischen Rohrlachstraße und Abzweig der Straßenbahnlinie (Höhe Haus Frankenthaler Str. 155) ist gegen Asphalt auszutauschen.

HINWEISE

I. Altlasten

1. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen 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. Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

II. 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.

III. 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.

D Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

E Bahnanlagen

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

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

Bei Neupflanzungen in der Nähe des Eisenbahnbetriebsgeländes dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen muss der Pflanzabstand von Bäumen und Gehölzen zu den Bahnanlagen größer als die zu erwartende Endwuchshöhe sein.

F Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete Flächen

Für folgende, im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke bestehen bereits grundbuchlich gesicherte Leitungsrechte zugunsten der TWL AG:

FiStNrn. 1151/24, 1151/27, 1151/30, 1151/36, 1249/2, 1249/5, 1249/8, 1255 (Gemarkung Ludwigshafen und FiStNr.3341/5 (Gemarkung Friesenheim))

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

G 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.

H Artenschutz

Im Gebiet ist ein Altbestand an Gebäuden und Bäumen vorhanden ist. Rodungsmaßnahmen oder der Abbruch von Gebäuden, die zur Störung oder Tötung brütender Vögel

führen könnten, dürfen nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vorgenommen werden.

Im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahndamm der DB sind Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und Zauneidechse bekannt. Bei Baumaßnahmen, auch auf den angrenzenden Grundstücken, ist dafür Sorge zu tragen, dass Lebensräume der Eidechsen nicht zerstört und keine Tiere getötet werden.

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.

8.5. Gebietsarten

