

Bebauungsplan Nr. 624 "ehemaliger Güterbahnhof" - Offenlagebeschluss

KSD 20140334

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr. 624 „ehemaliger Güterbahnhof“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Offenlage gem. § 3(2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	4
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen Stand: 01.09.2014).....	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Quellenverzeichnis	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften	12
5.3	Hinweise	13
6	UMWELTBERICHT	15
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Stadtbild, Verkehr.....	15
7.2	Umwelt, Natur und Landschaft	16
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	17
8.1	Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB.....	17
8.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	17
8.3	Öffentliche Auslegung	17
8.4	Zusammenfassung der Abwägung	17
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	17
9.1	Bodenordnung.....	17
9.2	Städtebauliche Verträge.....	17
9.3	Flächen und Kosten	17
10	ANLAGEN	19
10.1	Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB.....	17
10.2	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB.....	19
10.3	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB	19

_Toc382404524

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	30.11.11
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.12.11
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 89/2011 am	21.12.11
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom 01.04.2014	April 2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erstellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige Grundfläche unterhalb der in § 13a (1) Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m² bewegen. Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 Altlastenverordnung

(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

Umweltverträglichkeitsprüfung

(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.

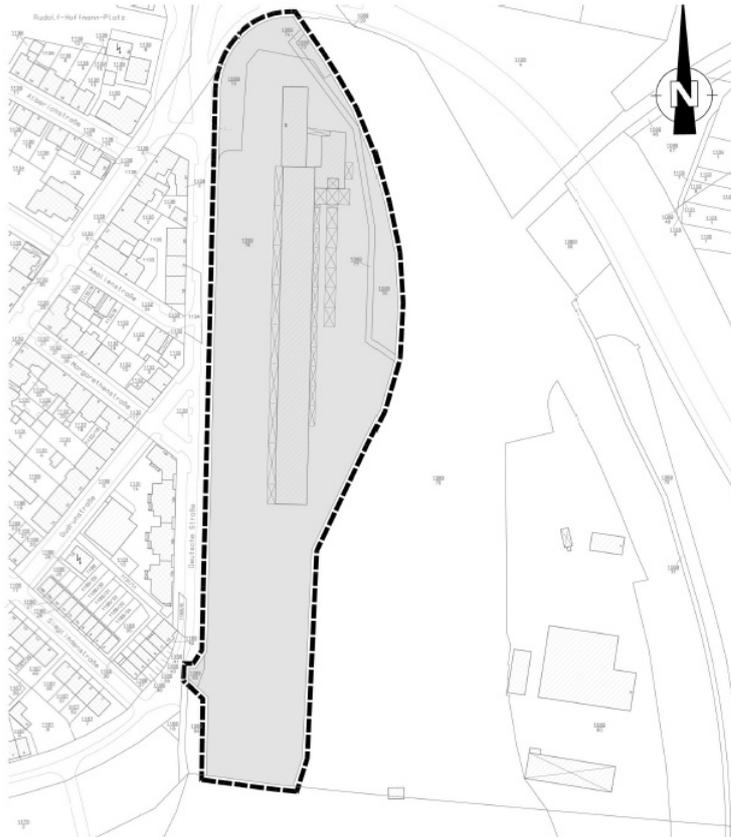
2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 1089/63, 1089/73, 1089/74, 1089/75, 1089/76, 1089/77 und 1089/78 der Gemarkung Ludwigshafen.

Das Plangebiet mit ca. 2,6 ha wird begrenzt

- im Norden durch die Lorient-Allee
- im Osten durch die Bahngleise
- im Süden durch das Flurstück 3387/106
- im Westen durch die Deutsche Straße und das angrenzende Flurstück 1130/1

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan mit Datum vom 15.10.14.



2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 624 „ehemaliger Güterbahnhof“ für das Betriebsgelände der Spedition Frey in Ludwigshafen – Bericht Nr. P11-073/2, FIRU Gfl-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, November 2013

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Betriebsgelände der Deutschen Bahn, dem alten Güterbahnhof, Deutsche Straße 28, wurde mit Bekanntmachung am 12.03.12 von Bahnbetriebszwecken freigestellt, da es für Bahnbetriebsnutzungen nicht mehr erforderlich ist. Durch diese Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endet für die Flurstücke gem. § 38 (1) BauGB i.V.m. § 18 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg.

Der dort ansässige, mittelständige Speditionsbetrieb möchte nun dort seinen Betrieb mit einem umfassendem Dienstleistungsangebot in der Transportbranche (Teil- und Komplettlagerung, Planung, Organisation und Steuerung des Güterflusses etc.) weiterführen und im Bereich der Internationalen Transportlogistik expandieren. An der Deutschen Straße grenzen somit gewerbliche und zum Wohnen genutzte Gebiete aneinander und bilden eine Gemengelage. Im Hinblick darauf sind bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der Spedition bzw. einer gewerblichen Nutzung zu schaffen und machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da jedoch langfristig eine Standortverlagerung/Betriebsaufgabe nicht ausgeschlossen werden kann, sollen im Plangebiet auch andere gewerbliche Nutzungsarten unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung zugelassen werden. Auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher verzichtet.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Um für den Zeitpunkt der Entwidmung planungsrechtlich steuernd tätig und Baurecht für die gewerbliche Weiterentwicklung schaffen zu können, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Angebotsplanung) erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fortführung des Speditionsbetriebes zu bewahren sowie planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Bahngelände zu schaffen.

Wesentliche Städtebauliche Ziele der Planung sind:

- Eine stadtteilverträgliche Betriebsentwicklung zu ermöglichen.
- Klassische Gewerbeflächen langfristig bereitzustellen.
- Im Übergang von der Freistraße zur Deutschen Straße eine neue Betriebszufahrt einzurichten.
- Dem Immissionsschutz für das westlich gelegene Wohngebiet Rechnung zu tragen.
- Den entlang der Deutsche Straße gewachsenen Baumbestand als Sichtschutz zu erhalten.
- Die Planung der Spedition darf die Planungen für die Hochstraße Nord nicht erschweren bzw. verhindern.

Städtebauliche Konzeption

Seit einigen Jahren betreibt ein Speditionsbetrieb den Transport und die Lagerung von Waren aus der chemischen Industrie auf dem ehemaligen Bahnbetriebsgelände. Hierfür befinden sich eine Lagerhalle, Verwaltungsgebäude sowie Andienungsflächen bzw. Flächen zum Abstellen von Lkw und Pkw. Die bestehende Lagerhalle reicht für die tatsächliche Nutzung bereits jetzt nicht aus, so dass eine bauliche Erweiterung notwendig wird. Da eine Verlagerung des Betriebes wegen der Standortanforderungen hinsichtlich Flächenbedarf und Nähe zu Fernverkehrsstraßen in Ludwigshafen nicht in Frage kommen und der jetzige Standort auch noch Erweiterungspotential vorsieht, soll eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche ermöglicht und damit die Bereitstellung von Gewerbeflächen auch für anderweitige Gewerbebetreiber in Aussicht gestellt werden.

In Folge dessen soll eine neue Lager- und Umschlaghalle mit Verlade-/Andienungszonen auf dem östlichen Grundstücksbereich entstehen, d.h. neue Andienungszonen werden hinter die Lagerhäuser verlegt, um eine schalltechnische Verträglichkeit sowie eine Reduzierung des Gewerbelärms sicherzustellen. Durch die B 44 als Hochstraße wird eine bauliche Erweiterung im südlichen Bereich eingeschränkt.

Die bestehenden Verwaltungsgebäude (ehemalige Zollabfertigung) wurden bereits modernisiert und saniert und teilweise an andere Gewerbenutzer (gemäß Städtebaulichen Vertrag vom 10.05.12) untervermietet.

Die privaten Grünflächen entlang der Deutschen Straße sollen als Grünfläche erhalten bzw. gärtnerisch neu angelegt werden.

Verkehrliche Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes, welches bereits über Zu- und Ausfahrten über die Deutsche Straße verkehrstechnisch erschlossen ist. Um den Kreuzungsbereich Deutsche Straße – Valentin-Bauer-Straße verkehrlich zu entlasten, wird im Übergang von Freiastraße und Deutsche Straße eine zusätzliche Betriebszufahrt eingerichtet.

Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen für Wasser und Strom sind im Planungsgebiet aufgrund der baulichen Vornutzung bereits vorhanden, so dass von einer ausreichenden Versorgung durch die bestehenden Leitungen ausgegangen werden kann. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sollen die zulässigen Geräuschemissionen des Betriebsgeländes so begrenzt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm verursacht werden. Auch durch die Anordnung der Gebäude, Andienungsflächen und Zufahrten werden unter Berücksichtigung einer Schallkontingentierung einerseits die betrieblichen Anforderungen der Spedition erfüllt und andererseits Störungen der benachbarten empfindlichen Nutzungen vermieden (s. auch Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 624 „ehemaliger Güterbahnhof“ für das Betriebsgeländer der Spedition Frey in Ludwigshafen – Bericht Nr. P11-073/2, FIRU GfI-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, November 2013).

Besonderer Artenschutz

Das Vorkommen geschützter Mauereidechsen wurde im Plangebiet nachgewiesen. Auf der am Ostrand des Firmengeländes entlang des Bahndamms gelegenen Fläche wurden daher im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung die Mauereidechsen eingefangen und in entsprechende Ersatzlebensräume / Aussetzungsorte ausgesetzt.

Die private Grünfläche entlang der Deutschen Straße ist ebenfalls ein Habitat der Mauereidechse. Bisher ist noch keine Befreiung von den Verboten des § 44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG für die Umsiedlung, Tötung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen durch die Obere Naturschutzbehörde erfolgt. Sind daher Bauvorhaben, Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich vorgesehen, ist eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen und die Mauereidechsen entsprechend umzusiedeln (siehe Kapitel 7.2.).

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bereits bebautes und fast vollständig versiegeltes Plangebiet bezieht und der Zulässigkeitsmaßstab nicht erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wären. Da das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im einheitlichen Regionalplan für die Region Rhein-Neckar 2013 ist der Planbereich als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe mit angrenzender Siedlungsfläche Wohnen sowie Ausbaumaßnahmen für überregionale Straßenverbindungen dargestellt. Der

Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der derzeit zur Genehmigung vorliegende, einheitliche Regionalplan für die Region Rhein-Neckar wurde im September 2013 als Satzung beschlossen und hat die entsprechende Darstellung übernommen.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen als gemischte Baufläche und als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtliche Hauptverkehrszüge – Bahnanlage – dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB der Planung angepasst.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den gesamten Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB. Die Wohnbebauung westlich der Deutschen Straße bildet mit dem bestehenden Speditionsbetrieb östlich der Deutschen Straße eine Gemengelage.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zielsetzung der Stadt Ludwigshafen ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das geeignet ist, den Erweiterungswünschen des dort ansässigen Betriebes gerecht zu werden, aber auch andere gewerbliche Nutzungsformen zu zulassen. Zurzeit betreibt ein Speditionsbetrieb atypische Lager- und Umschlagsdienstleistungen, die der üblichen gewerblichen Nutzung gerecht wird. Es sollen daher Flächen für klassische Gewerbebetriebe gesichert und Einrichtungen, die nicht in diese gewachsene Strukturen passen und hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme in Konkurrenz zu den klassischen Gewerbebetrieben stehen, ausgeschlossen werden. Um den Charakter des Gewerbegebietes zu bewahren und Konflikte innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft / umliegenden Wohnbebauung entlang der Deutschen Straße zu vermeiden, werden publikumsintensive Nutzungen, wie Einzelhandelsnutzungen (hiesiger Standort ist kein zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadtentwicklung 2012, Heft 02/2012), Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetriebe oder prostitutionsähnliche Betriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Dies geschieht auch aufgrund der Tatsache, dass Nutzungen, die überwiegend in späten Abend- und Nachtstunden frequentiert werden, nicht regelbare Schallemissionen durch z.B. unkalkulierbaren Kundenverkehr oder atypische Nutzung der Freibereiche als Aufenthaltsfläche erzeugen und mögliche Störungen der nahegelegenen Wohnbebauung auslösen. Darüber hinaus zeichnen sich Prostitutionsbetriebe als auch Vergnügungsstätten häufig durch eine städtebaulich negative Erscheinung (z.B. durch auffällige Fassadengestaltung durch grelle Farben oder Leuchtreklamen, vernachlässigter Gebäudezustand) aus, die am Kreuzungsbereich - Deutsche Straße / Valentin-Bauer-Straße / Frankenthaler Straße – zu verhindern ist. Innerhalb des Plangebietes sollen keine schützenswerte Nutzungen angesiedelt werden. Lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind können ausnahmsweise zugelassen werden, unter Berücksichtigung von Bahn- und Betriebslärm. Ebenso werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Zwecke ausgeschlossen, da diese nicht dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechen und sinnvoller auf einem anderen zentraler gelegenen Standort angesiedelt werden sollen.

Durch eine schalltechnische Untersuchung wurde darüber hinaus ein Gewerbeflächenschutz vorgenommen, d.h. die zulässigen Gewerbelärmemissionen des Betriebsgrundstückes wurden durch eine Geräuschkontingentierung begrenzt und die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden sichergestellt:

- $L_{EK, Tag} = 63 \text{ dB (A)/m}^2$
- $L_{EK, Nacht} = 48 \text{ dB (A)/m}^2$

An allen Immissionsorten in der Umgebung des Speditionsbetriebes werden im Tagzeitraum die Immissionskontingente unter Berücksichtigung der im Emissionsmodell angesetzten Betriebsvorgänge eingehalten. An den der Deutschen Straße und dem Betriebsgelände zugewandten Fassaden werden Beurteilungspegel berechnet, die um mindestens 2 dB (A) unterhalb des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB (A) und damit entsprechend der Gemengelage zwischen den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete und denen für Mischgebiete liegen. Der Immissionsanteil der Pkw-Fahrten und Pkw-Parkvorgänge auf dem Betriebsgelände ist gegenüber den Geräuscheinwirkungen durch Lkw und Ladevorgänge gering. Die in den Berechnungen berücksichtigte Zahl von je 100 Fahr- und 100 Parkbewegungen wurde gemäß den Ergebnissen der Verkehrszählungen angesetzt. Selbst bei einer Verdoppelung dieser Zahl auf je 200 Fahr- und 200 Parkbewegungen werden die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten nicht relevant erhöht. Die nach der Geräuschkontingentierung an den Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente werden damit nicht überschritten.

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche festgesetzt, die die Größe bzw. Summe aller baulichen Anlagen bestimmt und dem maximalen Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche von 8.120 m² entsprechen soll. Die Grundfläche umfasst dabei alle sogenannten Hauptkörper (Baukörper der Hauptnutzungen) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs (größere Lager-, Stellplatz- und Rangierflächen) und der bereits fast vollständig versiegelten Betriebsfläche des bestehenden Speditionsbetriebes, wird eine Reduzierung der Versiegelungsfläche als unrealistisch angesehen. Im Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen, kann jedoch eine angemessene ortsbildwirksame Bepflanzung der Fläche erfolgen.

Die geplante Lagerhalle dient als Maßstab für die gewählte Gebäudehöhe, die auch für andere Nutzungen als angemessen angesehen wird. Angesichts der unmittelbar angrenzenden viergeschossigen Wohnbebauung ist auch für neue Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude eine maximal viergeschossige Bebauung städtebaulich vertretbar. Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen eine flexible Nutzung und stellen zugleich eine Verträglichkeit mit dem Stadtbild der näheren Umgebung her.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge, festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig gewählt, dass größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstückes besteht und nachteilige städtebauliche Auswirkungen

vermieden werden. Darüber hinaus werden erforderliche Mindestabstände zu den Gleisflächen und zur Hochstraße Nord festgesetzt. Denn mit der begrenzten baulichen Erweiterungsmöglichkeit durch das Baufenster im Süden wird gewährleistet, dass vor allem entlang und unterhalb der Bundesstraße B 44 keine Hochbauten jeder Art oder Werbeanlagen entstehen. Zugleich wird damit gewährleistet, dass die Flächen unter der Hochstraße für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten sowie für notwendige Bauwerksunterhaltung frei zugänglich bleiben

Um die Eingrünung des Baugebietes abzusichern, eine angemessene Bepflanzung entlang der angrenzenden Deutsche Straße sowie eine bauliche Gliederung des Baugebietes zu ermöglichen, wird die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche weitestgehend ausgeschlossen. Lediglich die technischen bzw. in Bezug auf Sicherheit notwendigen Anlagen (z.B. Tor- und Schrankenanlagen), Ein- und Ausfahrten, PKW-Stellplätze, Einfriedungen u.a. werden hiervon ausgenommen. Die diesbezüglichen Regelungen zu Werbeanlagen sind in Kapitel 5.2.1 erläutert.

Die Baugrenzen können ausnahmsweise mit Dachüberständen und Vordächern um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern sie als Regenschutz fürs Be- und Entladen dienen. Diese Regelung betrifft vor allem die östliche Baugrenze, angrenzend an der Anlieferzone, um ein witterungsgeschütztes Arbeiten beim Be- und Entladen der LKWs zu gewährleisten.

5.1.4 Flächen für besonderen Nutzungszweck

Anlieferungszone zum Be- und Entladen sind ausschließlich in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Damit soll zukünftig die LKW-Andienung hinter den Lagerhallen auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich gesichert und somit der Betriebslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung reduziert werden. Ladevorgänge im vorderen Grundstücksbereich, d.h. vor den Lagerhallen entlang der Deutschen Straße sind nicht mehr zulässig.

5.1.5 Zufahrtbereiche

Entlang der Deutschen Straße werden zwei Bereiche gekennzeichnet, in denen die Zufahrt zu dem Grundstück zulässig ist. Im gekennzeichneten Bereich – Freiastraße – Deutsche Straße - ist zudem eine neue zusätzliche Betriebseinfahrt zulässig. Die Kennzeichnung wird notwendig, um einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten und sicherzustellen, dass nur an diesen beiden Standorten Einfahrtbereiche zulässig sind.

5.1.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um auch weiterhin einen freien Zugang über die Flurstücke 1089/64 und 1089/73 für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durch die DB Netz AG für alle südlich angrenzenden DB-Flächen zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung von Flächen für Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der DB Netz AG (Fläche „C“).

An anderer Stelle erfolgt die Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte (Fläche „A“, „B“) zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft, um alte Wasserversorgungsleitungen der DB Netz Aktiengesellschaft langfristig zu sichern und für Unterhaltungsarbeiten zugänglich zu lassen.

Zur Sicherung der öffentlichen Abwasseranlage (öffentlicher Mischwasserkanal DN 2000) und zur Freihaltung von Bebauungen wird die Fläche „D“ für Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Ludwigshafen festgesetzt.

5.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Mit den Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen für die vorhandenen Grünstreifen entlang der Deutschen Straße sowie den Festsetzungen von Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplatzanlagen werden die in der gewerblichen Nutzung begründeten visuellen Beeinträchtigung des öffentlichen Raums minimiert und eine qualitative, gestalterisch wirksame Minimalbegrünung sichergestellt. Durch den 10 m breiten anzupflanzenden Grünstreifen entlang der Deutschen Straße wird zudem die optische Trennung der Wohn- und Gewerbenutzung betont. Die bereits vorhandenen Götterbäume

sind zugleich zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Somit wird zumindest eine Randeingrünung vorgesehen, so dass der gewählte Versiegelungsanteil aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht weiter reduziert werden kann, ohne die Nutzung zu sehr zu beeinträchtigen. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen somit die zukünftige Nutzung, schränken diese nicht ein und sind zur Einbindung der Gewerbefläche in die Umgebung erforderlich und angemessen. Die Maßnahmen sind im Rahmen von Bauanträgen mittels eines qualifizierten Freiflächenplans nachzuweisen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Um insgesamt ein harmonisches Stadtbild zu erreichen, ist es ein städtebauliches Planungsziel, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen. Gerade aufgrund der Lage im Stadtgebiet, entlang der Deutschen Straße, besteht für das Gewerbegebiet ein Mindestmaß an Regelungsbedarf. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen, die grundsätzlich auf Fernwirkung ausgelegt sind. Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, werden sie durch Gestaltungsfestsetzungen nach der Landesbauordnung (LBauO) ergänzt, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten.

5.2.1 Werbeanlagen und Beleuchtung

Neben seiner Funktion als Gewerbegebiet und seiner Lage am östlichen Kreuzungsbereich Deutsche Straße – Valentin-Bauer-Straße prägt das Plangebiet mit seinem äußeren Erscheinungsbild das Stadtbild mit. Werbeanlagen können ohne eine Steuerung das äußere Erscheinungsbild stark beeinflussen bzw. dominieren und damit auch negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben. Die Stadt Ludwigshafen verfolgt darum das Ziel, die gestalterische Entwicklung in Bezug auf die Werbeanlagen zu steuern, und eine für das Ansehen des Gewerbegebietes und des benachbarten Wohngebietes unvorteilhafte Ausprägung und Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden. Darüber hinaus wird eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Deutsche Straße/Lorientallee/Frankenthaler Straße vermieden.

Das Plangebiet ist bereits durch Werbeanlagen vorgeprägt. Dabei weist die Grundstücksfläche Ecke Deutsche Straße/Lorientallee/Frankenthaler Straße eine hohe Attraktivität für Fremdwerbung auf, die zumeist als Werbeplakate im sogenannten Euroformat (Höhe mal Breite ca. 2,5 x 3,5m) in Erscheinung tritt. Unabhängig von Format und Größe werden diese Werbeanlagen, die direkt flankierend zur Straße positioniert sind, unmittelbar vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen und können deshalb im Falle einer ungesteuerten Häufung eine besonders störende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind die Abstände zwischen den Anlagen so gewählt, dass durch eine Aneinanderreihung der Werbetafeln in dieser sensiblen Zone nicht der Eindruck einer Wand entsteht. Um generell Fremdwerbung nicht zu unterbinden oder die Eigenwerbung stark einzuschränken, ist Fremdwerbung in der mit „A“ gekennzeichneten Fläche in der Planzeichnung zulässig. Werbeanlagen im direkten Bereich der Grundstücksein- und Zufahrt sind ebenfalls möglich, um einer besseren Auffindbarkeit der Zufahrt zum Gewerbebetrieb und somit der Orientierung dienen zu können.

Aggressiv leuchtende Werbeanlagen wie beispielsweise laufende Schriftzüge in greller Farbe, aber auch in den Himmel gerichtete Scheinwerfer, wie die sogenannten Skybeamer, Werbepylone oder Werbung mit Blink- oder Bewegungseffekten haben meist eine erhebliche Fernwirkung und können bei Dunkelheit die äußere Erscheinung des Gebietes dominieren. Um die Nachbarschaft und Umgebung vor davon ausgehenden störenden Lichtemissionen zu schützen und damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs, insbesondere des Bahnverkehrs sowie negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, werden diese Arten von Werbeanlagen ausgeschlossen. Die aufgezählten Anlagentypen dienen nur als Beispiel. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein. Gerade gegenüber dem

dicht bebauten Wohngebiet würde diese Art von Werbung durch ihre ständige, gleichmäßige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken.

Mit der Höhen- und Flächenbegrenzung am Gebäude wird einerseits die Werbewirksamkeit gesichert, andererseits wird verhindert, dass derartige Anlagen weit über die vorhandenen Gebäude hinausragen und so das Stadtbild zu stark bestimmen und negativ beeinflussen. Aufgrund des bereits vorhandenen, wenig massiv wirkenden Fahnenmastes, sind maximal drei Werbemaste zulässig und optisch verträglich. Darüber hinaus wird dem Eigenwerbebedürfnis Rechnung getragen und eine Häufung solcher Werbeanlagen unterbunden.

5.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen dem Gewerbegrundstück und öffentlichen Flächen sind nur als Heckenpflanzung zulässig, gegebenenfalls in Verbindung mit einem Zaun. Auf diese Weise soll zum einen dem Abgrenzungsbedürfnis der Nutzung gegenüber der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche Rechnung getragen werden, zum anderen wird ein Beitrag zur stadtgerechten Eingrünung der geplanten Baukörper und-flächen geleistet. Durch Regelungen zur Höhe der Einfriedungen soll ebenfalls dem Schutzbedürfnis gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen werden.

5.3 Hinweise

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information künftiger Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

Altlasten

In der Vergangenheit wurde bei Bauvorhaben die Altlastenthematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Der Frage nach möglichen Altlasten wurde auf der Grundlage des Katasters potentieller Altablagerungen und Altstandorte im Stadtgebiet Ludwigshafen am jeweiligen Standort nachgegangen. Die Erkenntnisse aus diesem städtischen Altlastenverdachtsflächenkataster beruhen auf Auswertungen historischer Luftbilder und topographischer Karten, so dass sich keine konkreten Hinweise auf die Ablagerungen umweltrelevanter Abfälle ableiten lassen. Bei Vorliegen entsprechender Hinweise wurden Altlastenuntersuchungen auf den betreffenden Grundstücken veranlasst. Sofern sich dabei ein Handlungsbedarf ergab, lagen die notwendigen Sanierungsmaßnahmen immer im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und konnten von Seiten des Sanierungspflichtigen bewältigt werden: Es erfolgte entweder eine Beseitigung der Kontaminationen durch Bodenaustausch oder eine Sicherungsmaßnahme durch geeignete Flächenversiegelung.

Angesichts der bisherigen Erfahrungen und des unspezifischen Verdachts kann davon ausgegangen werden, dass eine potenzielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.

Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete

Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Es wird zu diesem Zweck ein Hinweis zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen bei Bauvorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel

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

Denkmalschutz

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

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. Zur weiteren Erläuterung des Hinweises wird auf die Ausführungen im Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz hingewiesen sowie auf die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Wasserrechtliche Belange

Zur Klarstellung, dass die Entnahme von Grundwasser generell nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt zulässig ist, wird dies als eigener Hinweis aufgenommen.

Grundwasser

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit durch entsprechende Planungen/Maßnahmen Nässe- und Vernässungsschäden vermieden werden können.

Hochwasserschutz

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

Bahnanlagen

Da aufgrund der Oberleitung der Bahnlinie in unmittelbarer Nähe des Plangebietes elektromagnetische Störungen nicht ausgeschlossen werden können, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beleuchtung von Parkplätzen, Werbung

Um Blendwirkungen von Beleuchtungsanlagen auszuschließen, wird ein entsprechender Hinweis zur Regelung der Farbgebung und Strahlrichtung von Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung aufgenommen.

Anpflanzungen entlang der Bahnlinie

Zur Klarstellung, dass die Regelungen der Bahnrichtlinie sowie die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Artenschutz

Die private Grünfläche entlang der Deutschen Straße ist ein Habitat der Mauerdechse (streng geschützt). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Art erheblich zu stören, zu fangen, zu verletzen oder zu töten bzw. sie oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden.

Sind Baumaßnahmen (baugenehmigungsfreie oder -pflichtige nach LBauO), Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich vorgesehen, ist eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die Umsiedlung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auf den Grundstücken ist Altbestand an Gebäuden und Bäumen vorhanden.

Rodungsmaßnahmen oder Abbruch von Gebäuden, die zur Störung oder Tötung brütender Vögel führen könnten, dürfen nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden (zwischen 1. Oktober und 28. Februar).

Barrierefreies Bauen

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

6 Umweltbericht

(vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren erstellt wird, entfällt gem. § 13a (1) die Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren wird auf Grundlage des § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) auf einen Umweltbericht, auf die Angabe der Arten der umweltbezogenen Informationen sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach § 13 (3) Nr. 2 auf den Verzicht der UVP hingewiesen.

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Stadtbild, Verkehr

Durch die Planung vollzieht sich im Plangebiet nur eine geringe innerörtliche Nachverdichtung, da das Betriebsgelände bereits jetzt schon größtenteils versiegelt ist und auch in seiner Fläche nicht vergrößert wird. Die Wirkung der Bebauung in den öffentlichen Straßenraum wird nicht anders bestimmt, als durch die bestehenden und auch neu geplanten Lagerhallen. Die bis maximal viergeschossig zulässigen Verwaltungsgebäude sind in ihrer Höhe der umliegenden Wohnbebauung angepasst und fügen sich mit der wohngebietsverträglichen Gewerbenutzung in die Umgebung ein. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu erwarten.

Die Götterbäume entlang der Deutschen Straße wirken in den öffentlichen Raum hinein.

Eine Erweiterung bzw. Vergrößerung des Speditionsbetriebes bringt eine Zunahme an Betriebsvorgängen mit sich. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der FIRU GfI vom Nov. 2013 ist jedoch eine Vermehrung der Betriebsvorgänge unter schalltechnischer Sicht möglich. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wurde sichergestellt, dass hierdurch keine unzulässigen Belastungen für die angrenzende schutzbedürftige

Wohnnutzung bestehen und die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm eingehalten werden.

7.2 Umwelt, Natur und Landschaft

Der Standort der Spedition ist bereits zum größten Teil versiegelt und durch bestehende Verwaltungsgebäude und Lagerhallen geprägt. Da die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten auch nach § 34 BauGB zulässig sind, begründet der Bebauungsplan in diesem Fall nicht erstmalig die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Der Westrand des Firmengeländes der Spedition wird von einem ehemaligen Gleisbett gebildet, das überwiegend durch den Götterbaum-Aufwuchs bewachsen ist. Diese Bäume stellen einerseits einen Sichtschutz zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Speditionsbetrieb dar, wirken aber auch andererseits als Lärmschutz. Daher wird dieser Bereich als Grünfläche langfristig erhalten bzw. ist weiterhin zu bepflanzen.

Das Vorkommen geschützter Mauereidechsen wurde im Plangebiet nachgewiesen. Damit besteht die Möglichkeit, dass durch die Versiegelung und bauliche Nutzung ihre Lebensräume verloren gehen. Auf der am Ostrand des Firmengeländes entlang des Bahndamms gelegenen Fläche wurden daher im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Befreiung von den Verboten des § 44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG für die Umsiedlung, Tötung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen der Oberen Naturschutzbehörde im Juli 2012) die Mauereidechsen eingefangenen und in entsprechende Ersatzlebensräume / Aussetzungsorte ausgesetzt.

Die Belange von Natur und Landschaft wie auch des Artenschutzes werden daher nicht erheblich beeinträchtigt, da es sich bei den vorhandenen Mauereidechsen nur um eine kleine Teilpopulation von der Hauptpopulation handelt, die auf den benachbarten Rangiergleisen (außerhalb des Plangebietes) in sehr viel größerer Anzahl existieren.

Die private Grünfläche entlang der Deutschen Straße ist ebenfalls ein Habitat der Mauerdechse (streng geschützt). Bisher ist noch keine Befreiung von den Verboten des § 44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG für die Umsiedlung, Tötung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen durch die Obere Naturschutzbehörde erfolgt. Sind daher Bauvorhaben (baugenehmigungsfreie oder -pflichtige nach LBauO), Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich vorgesehen, ist eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen und die Mauereidechsen entsprechend umzusiedeln (s. Hinweise).

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Standort des Speditionsbetriebes ist fast vollständig versiegelt; das Betriebsgelände ist mit gepflanzten Grünstreifen eingegrünt. Diese bereits bestehenden Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert und sogar mit einheimischen standortgerechten Gehölzarten gärtnerisch gestaltet, bepflanzt und somit ökologisch aufgewertet. Da lediglich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren der Verwaltungsgebäude stattfinden sowie neue Lagerhallen auf den bereits versiegelten Flächen entstehen, sind keine klimatischen Verschlechterungen zu erwarten.

Darüber hinaus kann der Vorhabenträgers jederzeit von der dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Solaranlagen) Gebrauch machen und somit den Erfordernissen des Klimaschutzes bzw. Klimawandels Rechnung tragen.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Obwohl der Bebauungsplan Nr. 624 „ehemaliger Güterbahnhof“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird, ist eine Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.04.2014 erfolgt, um frühzeitig Belange wie z.B. Lärm, Artenschutz oder Planungen für die Hochstraße Nord berücksichtigen und gegebenenfalls einarbeiten zu können. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 (1) BauGB wurde hingegen nicht erforderlich.

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

- Vorgebrachter Belang
- *Stellungnahme der Verwaltung*

8.3 Öffentliche Auslegung

- Vorgebrachter Belang
- *Stellungnahme der Verwaltung*

8.4 Zusammenfassung der Abwägung

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die benötigten Grundstücksflächen wurden im Verkauf von der DB Netz Aktiengesellschaft erworben.

9.2 Städtebauliche Verträge

Um Maßnahmen der Spedition (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen etc.), die für die Planungen der Hochstraße Nord unschädlich sind und den weiteren Zielen des Bebauungsplanes nicht widersprechen bzw. nicht entgegenstehen, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ermöglichen zu können, wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der dem Stadtrat am 07.05.12 gesondert zur Entscheidung vorgelegt wurde.

9.3 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bauleitplanung und die Kosten für mögliche Gutachten werden von der GBL UG & Co. KG getragen; ein entsprechender Kooperationsvertrag mit der GBL UG & Co. KG wurde abgeschlossen.

Ludwigshafen,

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB

10.2 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

10.3 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Offenlage gem. § 3(2) BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)

a) Zulässig sind im GE:

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

b) Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe / 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 oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

d) Geräuschkontingentierung (§1 (4), S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente LEK_{i} nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) $LEK_{Tag} = 63 \text{ dB (A)/m}^2$ und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) $LEK_{Nacht} = 48 \text{ dB (A)/m}^2$ nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006:12, Abschnitt 5. Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 ist zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen zur Kontingentierung, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)

Die maximale Grundfläche der Hauptgebäude wird auf die Größe des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 8.120 m².

Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe einschließlich aller Gebäudeteile (First, Attika, Dachzugang,...) sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die maximalen Gebäudehöhen ermitteln sich aus dem Abstand zwischen der OK Asphaltbelag der Fahrbahnfläche Deutsche Straße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind der maximal zulässigen Grundfläche (s. Pkt. 2) zuzurechnen.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Stützmauern, Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten, Erschließungsflächen, PKW-Stellplätze sowie Einfriedungen.

Ausnahmsweise zulässig sind auch Werbeanlagen, die als Hauptnutzung der Fremdwerbung dienen und sich in der mit „A“ bezeichneten Fläche befinden (s. Pkt. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) sowie Werbeanlagen für Eigenwerbung in den Zufahrtsbereichen (s. Pkt. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Baugrenzen können ausnahmsweise mit Dachüberständen und Vordächern um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern sie als Regenschutz fürs Be- und Entladen dienen.

4. Flächen für besonderen Nutzungszweck (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Anlieferungszone zum Be- und Entladen sind ausschließlich in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „A“ und „B“ bezeichneten Flächen für Leitungsrechte sind zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft festgesetzt.

Die in der Planzeichnung mit „C“ bezeichnete Fläche für Geh- und Fahrrechte ist zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft zum Zweck der Gebietserschließung festgesetzt.

Zur Sicherung der öffentlichen Abwasseranlage (öffentlicher Mischwasserkanal DN 2000) und zur Freihaltung von Bebauungen wird die in der Planzeichnung mit „D“ bezeichnete Fläche für Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Ludwigshafen festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

Der innerhalb der in der Planzeichnung mit „Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Fläche vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 12-14 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 4 m² im Stellplatzbereich zu pflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

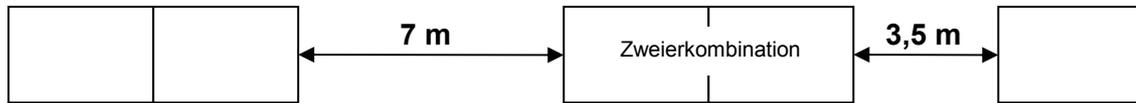
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Werbeanlagen und Beleuchtung

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nur in der mit „A“ gekennzeichneten Fläche und in den Zufahrtsbereichen zulässig. Pro Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt ist je eine dauerhaft installierte Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 9 m² (Euroformat) zulässig.

- In den privaten Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

- Fremdwerbung ist nur in der mit „A“ gekennzeichneten Fläche und in Form von Werbetafeln im Euroformat (ca. 2,5 m hoch und ca. 3,5 m breit) zulässig. Diese sind maximal in Zweierkombinationen zulässig. Bei mehreren Anlagen ist ein regelmäßiger Abstand von mindestens 3,50 m einzuhalten. Zweierkombinationen müssen jedoch untereinander einen Abstand von mindestens 7 m haben. Die maximale Größe der Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 9 m² (Euroformat) nicht überschreiten.



- Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich so genannter Skybeamer, Lauflichtbänder sowie Werbepylone sind nicht zulässig.
- Die maximale Höhe von sonstigen Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, darf die Höhe dieser Gebäude nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden.
- Je Fassadenseite darf die maximale Gesamtfläche der an der jeweiligen Fassade angebrachten Werbeanlagen 1/3 dieser Fassadenfläche nicht überschreiten.
-
- Für Eigenwerbung sind Werbeanlagen in Form von maximal 3 Fahnenmasten mit Fahnen zulässig.

2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind als Umzäunungen mit maximal 2,00 m Höhe über OK angrenzendem Gehweg zu errichten und mit einer Heckenpflanzung oder Zaunbegrünung einzubinden.

HINWEISE

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

Altlasten

- Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen und des AbfalldPONIEKATASTERS Rheinland-Pfalz sind für die Grundstücksteile Aufschüttungen und ein verfüllter Wassergraben verzeichnet worden. Das AbfalldPONIEKATASTERS Rheinland-Pfalz verzeichnet keine Einträge.
- Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.
- Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in natürlich gewachsenen Böden bzw. nachweislich unbelasteten Böden möglich.

- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Kampfmittel

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.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist der archäologischen Denkmalpflege - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer - ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Natürliches Radonpotenzial

Im 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.

Wasserrechtliche Belange

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

Bahnanlagen

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

Beleuchtung von Parkplätzen, Werbung

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

Anpflanzungen entlang der Bahnlinie

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

Artenschutz

Die private Grünfläche entlang der Deutschen Straße ist ein Habitat der Mauereidechse (streng geschützt). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Art erheblich zu stören, zu fangen, zu verletzen oder zu töten bzw. sie oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden.

Sind Baumaßnahmen (baugenehmigungsfreie oder -pflichtige nach LBauO), Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich vorgesehen, ist eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die Umsiedlung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

Barrierefreies Bauen

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

Freiflächengestaltung

Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen ist.

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.