

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Quellenverzeichnis .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3	Informelle Planungen .....	10
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.3	Kennzeichnungen .....	14
5.4	Nachrichtliche Übernahme .....	15
5.5	Hinweise .....	15
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>17</b>
6.1	Einzelhandel, Verkehr .....	17
6.2	Umweltbelange .....	17
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>18</b>
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	18
8.2	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB .....	19
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	20
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>21</b>
9.1	Bodenordnung.....	21
9.2	Bodenverunreinigungen / Altlastenbeseitigung.....	21
9.3	Flächen und Kosten .....	22
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>23</b>
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	23
10.2	Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente .....	24
10.3	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	25
10.4	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	34

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	12.01.2017 19.10.2017
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	14.07.2003
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 46/2003 am	18.07.2003
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	---
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	---
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	18.04.2017
Offenlagebeschluss am	27.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 54/2017 am	01.09.2017
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	11.09. – 13.10.2017
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ wurde am 14.07.2003 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 ff BauGB gefasst, um die weitere städtebauliche Entwicklung der betroffenen Grundstücke steuern zu können. Ziel war es, geänderte Regelungen für das bereits festgesetzte Gewerbe- bzw. Sondergebiet zu treffen, die der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Strukturen dienen. Diese Zielsetzung soll dem Grunde nach beibehalten und im Folgenden konkretisiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich, für den ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ nach § 11 BauNVO festgesetzt ist. Für die Änderung eines Bebauungsplanes eröffnet das Baugesetzbuch seit 2004 den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren durchzuführen. Hierbei müssen die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

Durch die Planaufstellung werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch wird sich der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändern; die Art der baulichen Nutzung wird künftig eingeschränkt werden. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen,

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“**

---

wird nicht vorbereitet oder neu begründet. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB kann ausgeschlossen werden, da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt. Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bezug nehmend auf § 13 Abs. 3 BauGB wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ im Laufe des Verfahrens um die Flurstücke Nr. 1567/6 und 1567/7 der Gemarkung Oggersheim verkleinert. Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen, für die kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht.

Weiterhin sind während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ verschiedene Änderungen des BauGB in Kraft getreten. Bezug nehmend auf § 245c BauGB (letzte Änderung vom 29.07.2017) wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften zum Abschluss gebracht.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Stand: 07.08.2017

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193 (Nr. 44))

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)**

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153); §§ 12 und 67 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459); §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)

#### **Landesbauordnung (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

#### **Landeswassergesetz (LWG)**

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302); §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

## **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 6 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1). Er wird begrenzt:

Im Norden und Osten: durch die Prälat-Caire-Straße,  
im Süden: durch die Mannheimer Straße,  
im Westen: durch die Sternstraße sowie die Flurstücke Nr. 1567/6 und 1567/7.

## **2.3 Quellenverzeichnis**

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011, Stadt Ludwigshafen, 2012
- [4] Lärmkartierung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigshafen, LÄRMKONTOR GmbH, 2015

## **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 396 „Mannheimer Straße / Prälat-Caire-Straße“ setzt für den östlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ und für den westlichen Plangebietsteil ein Gewerbegebiet fest. Die Planung wurde 1986 als Satzung beschlossen und unterliegt somit den Regelungen der BauNVO 1977. Demzufolge sind zwar großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen unzulässig, wenn sie Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich ziehen, und auch Lebensmitteleinzelhandel ist nicht zulässig. Jedoch enthält der bisherige Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von sonstigen Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze (weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Folglich ist Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger innenstadtrelevanter Einzelhandel (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment) unterhalb der Großflächigkeitsgrenze sowie auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO haben, in der aktuellen Situation allgemein zulässig. Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit Warenangeboten, welche der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, würde sich jedoch nachteilig auf das Stadtteilzentrum Oggersheims auswirken; die Grundversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums wäre in Frage gestellt. Weiterhin wären negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Ludwigshafen durch eine ungesteuerte Einzelhandelsansiedlung nicht auszuschließen.

Demnach war es Ziel des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2003, das Plangebiet zwar weiterhin als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet festzusetzen, für den Bereich des bestehenden Gewerbegebietes sollten jedoch nötige Einschränkungen formuliert werden, um die informellen Vorgaben der städtischen Einzelhandelskonzeption verbindlich umzusetzen und somit den Standort für klassisches Gewerbe vorhalten zu können.

Aufgrund ihrer Lage an stark belasteten Verkehrsstraßen besitzen die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eine große Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten. Zur Sicherung der knappen Gewerbeflächen des Plangebietes für Betriebe, welche für die Entwicklung der Stadt sowie zur Aufrechterhaltung der Angebotsvielfalt von Bedeutung sind (insbesondere Gewerbe im Sinne von Handwerk, Dienstleistung und Produktion), ist ein

Ausschluss dieser Nutzungsarten erforderlich. Deshalb sollten Vergnügungsstätten generell unzulässig sein.

Diese Zielsetzung soll aufrechterhalten und im Folgenden konkretisiert werden.

Auch Prostitutionsbetriebe bzw. prostitutionsähnliche Betriebe wählen wegen der günstigeren Konditionen zunehmend Gewerbegebiete als Standorte. Die Betriebe sind baurechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als gewerbliche Nutzungen einzustufen. Auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wären sie demnach allgemein zulässig. Durch die Genehmigung dieser Nutzung könnte jedoch ein Verdrängungseffekt einsetzen. Zudem wäre eine negative Vorbildwirkung für das gesamte Gebiet zu befürchten (Trading-Down-Effekt). Es wird deshalb das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zielsetzung zu erweitern und mit der Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses bislang nicht erfasste Nutzungen, wie z. B. Prostitutions- oder prostitutionsähnliche Betriebe, ebenfalls auszuschließen.

### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

#### **Städtebauliche Konzeption**

Die betroffene Fläche zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße ist bereits vollständig bebaut. Für den östlichen Teil des Plangebietes besteht eine Ausweisung als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“, während der westliche Bereich schon heute als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Der Geltungsbereich ist allseitig von öffentlichen Hauptverkehrsstraßen umgeben. Weiterhin schließen sich im Norden Gleisanlagen der Deutschen Bahn an. Im Osten grenzen weitere Gewerbebetriebe an das Plangebiet und südlich der Mannheimer Straße befinden sich einzelne Wohngebäude sowie das Krankenhaus „Zum Guten Hirten“.

Grundsätzlich werden die bereits vorhandenen Gebietsausweisungen beibehalten. Darüber hinaus sollen innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen zur verbindlichen Umsetzung der Vorgaben aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept künftig ausgeschlossen werden. Des Weiteren soll der festgelegte Bereich auch weiterhin als Standort für klassisches Gewerbe – wie beispielsweise Betriebe aus dem Handwerk, dem produzierenden oder Dienstleistungsgewerbe – zur Verfügung stehen. Hierzu bedarf es auch weiterhin einer Sicherung der knappen Gewerbeflächen für diese Betriebsarten. Vor diesem Hintergrund wird ein Ausschluss konkurrierender Nutzungen angestrebt. Demnach werden Vergnügungsstätten, aber auch Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe nicht mehr zugelassen. Hierdurch soll auch eine nachteilige Strukturveränderung innerhalb des Gewerbegebietes vermieden werden. Des Weiteren stellen Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gewerbegebietsuntypische Nutzungen dar, weshalb auch diese künftig ausgeschlossen werden.

Um das Stadtteilzentrum Oggersheim in seiner Funktion als zentralen Versorgungsbereich nicht zu gefährden, werden für die Fläche des bestehenden Warenhauses Festsetzungen getroffen, die eine Vergrößerung des Solitärstandortes unterbinden.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Mannheimer Straße bzw. Sternstraße und Prälat-Caire-Straße bereits vollständig erschlossen. Somit besteht keine Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen. Es sind derzeit auch keine weiteren Erschließungsanlagen geplant. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird u. a. durch die Bushaltestelle „Hollergärten“ in

der Sternstraße gewährleistet, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die in der Mannheimer Straße bzw. Sternstraße und Prälat-Caire-Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt. Daher sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Kanalanschlüsse entsprechende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten.

### **Immissionsschutz**

Mögliche Immissionsquellen stellen zum einen die gewerblichen Betriebe des Plangebietes selbst dar, welche sich ggf. auf die im Westen bzw. südlich der Mannheimer Straße befindliche Wohnnutzung auswirken können. Zum anderen besteht die Möglichkeit, dass durch Verkehrslärm Beeinträchtigungen entstehen.

Bezug nehmend auf den Gewerbelärm können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. So ist am Tag davon auszugehen, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsgrenzwerte einhalten. Hierbei wird das Sondergebiet „SB-Warenhaus“ aufgrund seiner Zweckbestimmung ebenfalls den Immissionsgrenzwerten eines Gewerbegebietes zugeordnet. Hinsichtlich etwaiger Störungen in der Nacht (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) sind bislang keine Konflikte bekannt. So weisen die wohnungsnahen Betriebe auch keine nächtliche Tätigkeit auf. Dementsprechend liegen der Verwaltung keine Beschwerden über Lärmbelästigungen durch die Gewerbebetriebe vor. Im Übrigen müssen die gewerblichen Nutzungen bereits nach aktuellem Baurecht Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung nehmen. Weiterhin erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ keine Erhöhung, sondern eine Einschränkung des künftigen Zulässigkeitsmaßstabes.

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms sind als relevante Verkehrswege die Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die Schienenstrecke der Deutschen Bahn sowie die Straßenbahnlinie Nr. 4 der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) zu nennen.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage stellt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand 07/2002) dar. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen dabei der Lärmvorsorge und stellen einen Maßstab für einen wünschenswerten Schallschutz dar. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm liegen für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) (tags) bzw. 55 dB(A) (nachts). Des Weiteren kann für die Beurteilung der Lärmbelastung die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung, Stand 12/2014) herangezogen werden. Die Verordnung beinhaltet von der Gebietsart abhängige Immissionsgrenzwerte, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen einzuhalten sind. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuften Belastungen durch Verkehrslärm angesehen werden. Hierbei sind die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht als untere Schwelle zur Gesundheitsgefahr anzusehen.

Bezug nehmend auf die Lärmkartierung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigshafen [4] kann festgestellt werden, dass es sowohl durch den Schienenverkehr, als auch durch den Straßenverkehr zu einem Lärmeintrag in das Plangebiet kommt. So zeigt der Schallimmissionsplan Schienenverkehr an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches Werte von über 70 dB(A) am Tag bzw. über 60 dB(A) in der Nacht. Durch den Straßenverkehr ergeben sich Immissionswerte von 65-70 dB(A) (tags) bzw. 55-60 dB(A) (nachts). Folglich werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV können in Teilbereichen nicht eingehalten werden. Eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke ist dennoch möglich, da es sich hierbei um keine sensible Nutzung handelt. Als relevante schutzwürdige Nutzung gilt es eine baurechtlich genehmigte Betriebswohnung innerhalb des Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch in der Bestandssituation aus städtebaulichen Gesichtspunkten und dem Missverhältnis von Kosten und Nutzen nicht umsetzbar. Aufgrund des schon vorhandenen Verkehrsaufkommens und der daraus entstehenden Vorbelastung, vor allem seitens des Schienenverkehrs, ist diese Form der Wohnnutzung in der Zukunft auszuschließen.

Im Übrigen wird sich das Straßenverkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen, weil sich der Geltungsbereich auf ein bereits vollständig bebautes Gebiet bezieht. Des Weiteren sollen Einschränkungen des künftigen Zulässigkeitsmaßstabes sowie Regelungen bezüglich der Zu- und Abfahrten in das Gewerbe- bzw. Sondergebiet gewährleisten, dass keine maßgeblichen Veränderungen der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur bestehenden rechtlichen Situation eintreten.

### **Umweltschutz und -verträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits vollständig bebautes Gewerbe- bzw. Sondergebiet bezieht und der Zulässigkeitsmaßstab künftig eingeschränkt wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage der vorhergehenden Planung zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Da die Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung notwendig.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ als „gewerbliche Baufläche“ sowie als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ dar. Die geplante Festsetzung als Gewerbe- bzw. Sondergebiet

„SB-Warenhaus“ entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.3 Informelle Planungen**

##### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011**

Als sonstige städtebauliche Planung ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 2011 zu berücksichtigen. Für die Gewerbegebiete im Stadtgebiet gilt die allgemeine Leitlinie, dass dort Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich nicht zugelassen werden sollen. Ausnahmsweise zulässig sollen Einzelhandelsnutzungen dann sein, wenn diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Anteil der Verkaufsfläche flächenmäßig dem Anteil der Produktions- und Dienstleistungsfläche untergeordnet ist.<sup>1</sup>

Des Weiteren handelt es sich bei dem im Sondergebiet ansässigen Verbrauchermarkt um einen solitären Lebensmittelstandort (Solitärstandort), der zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Oggersheim nicht weiter vergrößert werden soll. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll für das bestehende SB-Warenhaus daher Bestandschutz gelten.<sup>2</sup>

Die Bebauungsplanung berücksichtigt diese Vorgaben.

#### **4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 396 „Mannheimer Straße / Prälat-Caire-Straße“ aus dem Jahr 1986. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ werden für diesen Geltungsbereich die bisher bestehenden Festsetzungen geändert.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Bezug nehmend auf die schon vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie die Zielsetzungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll das Plangebiet künftig schwerpunktmäßig für produzierendes Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen. Da sich das bereits ansässige SB-Warenhaus zwar nicht vergrößern soll, aber in seinem jetzigen Umfang weiter bestehen kann, werden die bisherigen Gebietsausweisungen beibehalten.

Demnach wird der westliche Teil des Plangebietes weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen soll. Gleichzeitig werden Nutzungen, welche die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes beeinträchtigen oder Störungen der Nachbarschaft auslösen können, ausgeschlossen.

---

<sup>1</sup> Stadt Ludwigshafen am Rhein (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Kapitel 3.2.4, Seite 55.

<sup>2</sup> Stadt Ludwigshafen am Rhein (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Kapitel 4.3.9, Seite 80.

So sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht mehr zulässig, um die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in erster Linie für klassisches Gewerbe vorhalten zu können. Die veränderte Ansiedlungspolitik von Marktbetreibern hin zu verkehrs- und kostengünstigen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann zu bodenrechtlichen Spannungen im Plangebiet führen. Weitere Gewerbeansiedlungen würden durch steigende Bodenpreise erschwert, die angestrebte Struktur eines klassischen Gewerbegebietes wäre gefährdet. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verdeutlicht demnach die Priorität der gewerblichen Nutzungen. Zudem wird mit dieser Festsetzung den Zielvorgaben der städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entsprochen: Durch eine gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels wird eine Verschiebung der Kaufkraft zu Lasten der bestehenden Versorgungsbereiche vermieden.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Kfz-Werkstatt / Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation / Elektroartikel, Sanitär- und Heizungsinstallation / Installationsartikel) und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist (weniger als 50 %). Damit soll die gerade für Handwerksbetriebe häufige Praxis, neben der handwerklichen oder produzierenden Leistung auch ihre Artikel an den Endverbraucher zu verkaufen, in einem angemessenen Rahmen ermöglicht werden und zum Fortbestehen eines Gewerbebetriebes beitragen. Weiterhin werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warenangebot (z. B. Bau- und Heimwerkerbedarf oder großteilige Heimtextilien und Bodenbeläge) bis zur Grenze der Großflächigkeit ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund des Sortiments sind keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Die erlaubten Einzelhandelsbranchen sind in der Anlage 10.2 der Begründung aufgeführt. Außerdem ist bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von etwa 6 ha davon auszugehen, dass Märkte mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> als verträglich eingestuft werden können. Da manche Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevantem Warenangebot jedoch zentrenrelevante Randsortimente zur Verbesserung ihres Umsatzes anbieten, erfolgt zusätzlich eine klare Vorgabe zur Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (d. h. max. 80 m<sup>2</sup> bei Märkten mit einer Verkaufsfläche bis zur Großflächigkeit). Mit diesen Festsetzungen wird auch den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzepts entsprochen, das durch eine gesamtstädtische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand sichern, stärken und weiterentwickeln möchte.

Anders als bei der Einzelhandelskonzeption 2003 zählen Getränke nunmehr zum zentrenrelevanten Sortiment. Eine Ausnahme können sogenannte Getränkeabholmärkte sein, die weit überwiegend Getränkeboxen anbieten, welche der Kunde gewöhnlich mit dem Pkw einkauft. Solche Anbieter können im Einzelfall auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder Ergänzungsstandorte zugelassen werden, sofern sie nicht großflächig sind und die Baugebietscharakteristik dies zulässt.<sup>3</sup> Der im Plangebiet vorhandene Getränkehandel ist seit Jahrzehnten dort ansässig, entsprechend baurechtlich genehmigt und entspricht den zuvor beschriebenen Wesensmerkmalen.

Darüber hinaus lässt der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 396 „Mannheimer Straße / Prälät-Caire-Straße“ auf Grundlage der BauNVO 1977 sowohl sogenannte nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten, als auch Prostitutions- 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

---

<sup>3</sup> Stadt Ludwigshafen am Rhein (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Kapitel 4.5, Seite 97.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“**

---

beispielsweise Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen), als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zu. In Zukunft sollen diese Nutzungen jedoch generell ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet aufgrund seiner Eigenschaft als Gewerbegebiet und die gute verkehrliche Anbindung eine hohe Attraktivität und Standortgunst für diese Betriebsarten und ähnliche Einrichtungen besitzt, würde sich bei deren ungesteuerter Ansiedlung die Gefahr eines so genannten Trading-Down-Effektes ergeben. Folglich könnte die erwünschte gewerbliche Nutzungsstruktur mit der Zeit beeinträchtigt oder sogar verdrängt werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Bauvoranfrage, welche die Eröffnung einer nicht kerngebiets-typischen Spielhalle vorsieht, zurückgestellt, da das Vorhaben den Zielen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ widerspricht.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die laut Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen, jedoch gewerbegebietsuntypischen Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Hierdurch können die vorhandenen Grundstücksflächen der planerischen Konzeption entsprechend für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Gerade sportliche Anlagen zeichnen sich durch eine große Flächeninanspruchnahme aus und stehen daher in Konkurrenz mit gewerblichen Nutzungen. Zudem wären die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unter Umständen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen ausgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ ist in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen baurechtlich genehmigtes Betriebswohnen vorhanden, welches künftig nicht mehr zugelassen werden soll. Auch wenn der Schutzanspruch gegenüber einer üblichen Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet herabgesetzt ist, ergibt sich durch das vorhandene starke Verkehrsaufkommen eine unverträgliche Vorbelastung. Die bestehende Betriebswohnung in dem Anwesen Mannheimer Straße 69 genießt somit Bestandsschutz; bei Nutzungsaufgabe der Betriebswohnung erlischt der entsprechende Nutzungsanspruch.

Analog den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes soll der östliche Bereich des Plangebietes auch künftig als Sondergebiet festgelegt werden. In Abhängigkeit von der Ausrichtung und dem Warenangebot des bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen handelt es bei der bestehenden Nutzung um einen solitären Lebensmittelstandort, welcher sich in einer nicht integrierten Lage befindet. Demnach übernimmt das Warenhaus eine Versorgungsfunktion für Bewohner benachbarter Stadtteile sowie für Pendler. Um jedoch die Bedeutung des Stadtteilzentrums Oggersheim nicht zu gefährden und dessen Grundversorgungsfunktion zu sichern und zu stärken, soll sich der Solitärstandort an der Prälat-Caire-Straße nicht weiter vergrößern. Zur Umsetzung dieser Zielvorgabe aus der städtischen Einzelhandelskonzeption erfolgt eine Begrenzung der Verkaufsflächen für das Warenhaus sowie für entsprechende Konzessionäre.

Darüber hinaus werden Nutzungen, die im Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, auch im Sondergebiet festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass der vorhandene Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich auf seinen Bestand beschränkt werden soll, schafft die Festsetzung einen Spielraum für Nutzungsänderungen im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung. Gleichzeitig ergibt sich die Möglichkeit, diesen Bereich des Plangebietes zu einem Gewerbegebiet zurück zu entwickeln. Innerhalb des Sondergebietes wird dem Einzelhandel somit kein Vorrang eingeräumt; die Flächen sollen gleichwertig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 396 „Mannheimer Straße / Prälat-Caire-Straße“ in die neue Planung übernommen. Die bereits eingeführten Nutzungskennziffern entsprechen den Vorgaben der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung und bedürfen keiner Veränderung. So wird die Ausnutzung der Grundstücke im Gewerbe- und Sondergebiet auch künftig über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und einer höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen definiert.

### **Baugrenzen**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Da sich diese auf ein vollständig bebautes Gebiet beziehen, wurde eine großzügige Festlegung gewählt. Dabei gewährleisten die festgesetzten Baufenster eine größtmögliche Flexibilität bei der gewerblichen Ausnutzung der Grundstücke, z. B. im Rahmen von baulichen Umstrukturierungen.

### **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ ist allseitig von Hauptverkehrsstraßen umgeben, die ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen aufweisen. Um sowohl die Verkehrssicherheit, als auch den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, sollen die vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrten als Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche planungsrechtlich gesichert werden. Demnach werden über die festgelegten Bereiche hinaus keine weiteren Zu- und Abfahrten in das Plangebiet zugelassen.

### **Grünordnungsmaßnahmen**

Wie bereits erwähnt, sind die Grundstücke des Plangebietes bereits vollständig bebaut und ihrer gewerblichen Nutzung entsprechend überwiegend versiegelt. Künftig soll eine weitergehende Grundstücksversiegelung, die das zulässige Maß überschreitet, vermieden werden. Ziel der Festsetzungen ist es demnach, Bestandsgrün zu sichern. So wurden auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes verschiedene Begrünungsmaßnahmen, u. a. Baumpflanzungen, vorgenommen. Vor allem die vorhandenen Baumstandorte sollen langfristig erhalten bleiben. Hierdurch wird eine minimale Begrünung der Grundstücke gewährleistet, die zu deren ökologischer Aufwertung beiträgt und auch in den Straßenraum hineinwirkt. Des Weiteren dienen die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen der Erfüllung stadtklimatischer Aspekte, wie beispielsweise die Verbesserung des Mikroklimas. Vor diesem Hintergrund sind Stellplätze mit Bäumen zu übergrünen.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Werbeanlagen**

Da Werbeanlagen und Beleuchtungen das äußere Erscheinungsbild eines gewerblich genutzten Gebietes stark beeinflussen bzw. dominieren und damit auch negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben können, beinhaltet der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu deren Steuerung. Hierbei wird das Ziel verfolgt, die gestalterische Entwicklung in Bezug auf die Werbeanlagen vorzugeben und eine für das äußere Erscheinen des Plangebietes und der Nachbarschaft unvorteilhafte Ausprägung sowie Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden.

Die betroffene Fläche zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße weist bereits verschiedene Werbeanlagen auf. Grundsätzlich ist nicht beabsichtigt, Fremd-

werbung generell zu unterbinden oder die Eigenwerbung der ortsansässigen Betriebe stark einzuschränken. Allgemein zeigt sich jedoch, dass sich Außenwerbung ohne steuernde Regelungen negativ auf das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes auswirken kann. Aufgrund dessen werden Vorgaben gemacht, um ein einheitliches, geordnetes Bild zu erhalten und eine störende und ungeordnete Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden. Demnach werden leuchtende Werbeanlagen, wie beispielsweise selbst leuchtende Schriftzüge, aber auch in den Himmel gerichtete Scheinwerfer (sog. Skybeamer) oder Werbung mit Blink- oder Bewegungseffekten allgemein ausgeschlossen. Diese Arten von Werbeanlagen haben meist eine erhebliche Fernwirkung und können bei Dunkelheit die äußere Erscheinung des Gebietes dominieren. Gleichzeitig soll die Nachbarschaft und Umgebung vor davon ausgehenden störenden Lichtemissionen geschützt und damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs sowie negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden. Mit der Höhenbegrenzung auf 16,00 m für Werbepylone und Werbemasten soll verhindert werden, dass derartige Anlagen weit über die vorhandenen Gebäude hinausragen und so das Stadtbild zu stark bestimmen und negativ beeinflussen. Hierbei orientiert sich die Höhenbegrenzung an der Höhe der höchsten Gebäude im Plangebiet (Mannheimer Straße 65 und 69) und billigt noch etwas Spielraum zu. Pro Grundstück soll maximal ein solcher Werbemast oder -pylon zulässig sein, um einerseits dem Eigenwerbebedürfnis Rechnung zu tragen und andererseits eine Häufung solcher dominanter Werbeanlagen zu unterbinden. Weiterhin ist Werbung an der Fassade sowie auf dem Dach bis 3,00 m oberhalb der maßgeblichen Gebäudehöhe zulässig. So soll verhindert werden, dass auf flachen Hauptgebäuden unverhältnismäßig hoch aufragende Werbeanlagen möglich sind oder der Maßstab zur Fassade gestört wird. Analog zu den Vorgaben für Werbepylone und -masten ist eine maximale Höhe von insgesamt 16,00 m zulässig.

Ob und wie stark Werbung im öffentlichen Raum wahrgenommen wird, hängt ganz entscheidend vom jeweiligen Standort auf dem Grundstück ab. Werbeanlagen, die auf den Grundstücksbereichen direkt flankierend zur Straße positioniert sind, werden unabhängig von Format und Größe unmittelbar vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen und können deshalb im Falle einer ungesteuerten Häufung eine besonders störende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund werden für den vorderen Grundstücksbereich bis 5,00 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gesonderte Festsetzungen getroffen. Ziel der Festsetzungen ist es, die Menge der Werbeanlagen in dieser sensiblen Zone auf ein verträgliches Maß einzuschränken. Dort sind als übliche Maßnahmen zum Zwecke der Eigenwerbung eine fest installierte Werbeanlage – unabhängig von ihrer Größe und Gestaltung – pro Grundstücksein- bzw. -ausfahrt sowie Fahnenmasten optisch verträglich und somit regelmäßig zulässig. Da Werbeschilder aller Art sehr häufig in der Straßenflucht, wie zum Beispiel an Einfriedungen oder Gebäudefassaden, zu finden sind, soll auch diese Möglichkeit weiterhin bestehen. Da insbesondere mobile, provisorische Werbeanlagen in dieser Zone einen Eindruck von Unordnung vermitteln und das Straßenbild stören, sind dort nur fest installierte Werbetafeln zulässig. Um störende Häufungen einzudämmen und zu verhindern, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer Größe den unmittelbar einsehbaren Bereich dominieren, sollen die Anlagen maximal die Größe von Europlakaten (entspricht einer Fläche von rund 9,00 m<sup>2</sup>) haben und in der Summe maximal die Hälfte der an die Straße grenzenden Grundstücksseite einnehmen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll insgesamt sichergestellt werden, dass Außenwerbung zulässig ist ohne ein beeinträchtigendes Maß anzunehmen.

### **5.3 Kennzeichnungen**

#### **Belastungen des Bodens**

Im westlichen Teil des Plangebietes befand sich in der Vergangenheit der Standort der ehemaligen Fa. Fisher-Gulde Regelarmaturen GmbH & Co. KG, die dort in der Zeit zwischen

1938 und 1998 Regelventile für die chemische Industrie hergestellt hat. Im Bodenschutzkaster des Landes Rheinland-Pfalz (BisBokat) ist die Fläche als „potentieller Altstandort, altlastverdächtig“ eingestuft.

Die Einstufung des Altstandortes als Altlast erfolgte aufgrund von CKW-Belastungen des Bodens und des Grundwassers. Ein Teil der Bodenbelastung konnte ausgekoffert werden, dennoch verbleiben Restbelastungen im Boden. Die Grundwasserbelastung wird durch mehrere Grundwassermessstellen auf dem Gelände überprüft. Die derzeitige Nutzung ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) abgestimmt und mit den Belastungen vereinbar.

Aufgrund der noch vorhandenen Belastungen sind jegliche Bauvorhaben in diesem Bereich frühzeitig mit der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd, Regionalstelle WAB) abzustimmen.

#### **5.4 Nachrichtliche Übernahme**

##### **Entwässerungsgraben (Mittelgraben)**

Durch das Plangebiet verläuft ein teilweise verrohrter Entwässerungsgraben, welcher als Gewässer einzuordnen ist und für den ein im Wasserbuch des Landes Rheinland-Pfalz eingetragenes Wasserrecht besteht. Zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit dürfen westlich des Mittelgrabens in einem 5,00 m breiten Streifen ab der Böschungsoberkante keine baulichen Anlagen errichtet oder Auffüllungen etc. vorgenommen werden. Im Osten beträgt dieser Streifen 3,00 m. Auf einer Tiefe von 3,00 m bzw. 5,00 m und 10,00 m bis zur Böschungsoberkante bedürfen Bauvorhaben einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt). Der Mittelgraben muss jederzeit zugänglich gehalten werden, um z. B. Pflegearbeiten durchführen zu können.

#### **5.5 Hinweise**

##### **Wasserrechtliche Belange**

Entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah über die belebte Bodenzone versickert oder verrieselt werden, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. In diesem Fall ist die Inbetriebnahme einer solchen Anlage der zuständigen Behörde gegenüber anzeigepflichtig. Die Einleitung in ein Gewässer auf direktem Weg oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser ist nur möglich, wenn weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach Möglichkeit sollte nur das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt werden.

##### **Altlasten / Bodenschutz**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, dessen Regelungsinhalt sich vornehmlich auf Festsetzungen zur Regulierung bestimmter Nutzungsarten beschränkt. Die bereits vorhandenen Nutzungen werden planerisch abgesichert. Des Weiteren werden keine sensibleren, als die bisher bereits zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan ermöglicht. Es 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 der langjährigen Nutzung als Gewerbegebiet können Bodenbelastungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen (städtisches Kataster der potentiellen Altstandorte und Altablagerungen, Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz) ist der Geltungsbereich von einer altlastverdächtigen Fläche betroffen. Hierbei handelt es sich um die registrierte Altablagerung 314 00 000-0242 „Altablagerungsstelle Ludwigshafen, Prälat-Caire-Straße“, die sich am westlichen Rand des Plangebietes befindet und einen geringen Teil der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlast überlagert. Genauere Informationen hierzu liegen nicht vor. Um nähere Erkenntnisse über Art, Umfang und Abgrenzung von tatsächlichen Bodenbelastungen zu erhalten und konkrete Aussagen bzw. Kennzeichnungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan treffen zu können, müssten spezifische Bodenuntersuchungen vorgenommen werden.

Gutachterliche Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Sondierungen und der Entnahme von Bodenproben im Bestand bei weiterhin stattfindender Nutzung wäre jedoch kaum praktikabel. Zudem würden die Untersuchungsergebnisse lediglich Momentaufnahmen darstellen, ggf. wären bei konkreten Vorhaben erneute Untersuchungen zum Erhalt verlässlicher Planungsgrundlagen erforderlich. Demnach würde sich ein hoher Untersuchungsaufwand ergeben, welcher dem erzielten Nutzen und der Zielsetzung des Bebauungsplanes unverhältnismäßig gegenüber steht.

Bezug nehmend auf Erkenntnisse und Erfahrungen aus früheren Einzelvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass die Altlastenproblematik im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren zielführend bewältigt und somit auf Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potentiell altlastenrelevanten Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind entsprechende Untersuchungen über den aktuellen Belastungsstand durchzuführen und ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind in jedem Fall durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten.

Vor diesem Hintergrund ist Niederschlagswasser nur auf nachweislich unbelasteten Flächen zu versickern.

### **Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **Archäologische Funde**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist bislang keine archäologische Fundstelle bzw. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale verzeichnet, weshalb es bei der Durchführung von Erdarbeiten bestimmte Punkte zu beachten gilt.

Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **Löschwasserversorgung**

Grundsätzlich sind die Technischen Werke Ludwigshafen als Wasserversorgungsunternehmen für den Grundschutz gemäß Regelwerk zuständig. Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann demzufolge durch das in den Straßen vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden. Hierbei gilt es zu beachten, dass sich in der Prälat-Caire-Straße keine öffentliche Wasserleitung oder Hydranten befinden, aus denen Trinkwasser als Löschwasser entnommen werden könnte.

Für den Objektschutz ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich. Demnach hat er für den erforderlichen Löschwasserbedarf, welcher über den bereitstehenden Grundschutz hinausgeht, zu sorgen.

### **DIN-Regelwerke**

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

## **6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Einzelhandel, Verkehr**

Durch die Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet wird die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nicht mehr möglich sein. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der nahgelegenen Stadtteilzentren und auf die Innenstadt werden dadurch vermieden.

Da der Geltungsbereich ein bereits überplantes Gebiet umfasst und durch die neuen Planziele keine wesentlichen Änderungen in der vorhandenen Nutzungsstruktur bewirkt werden, ist mit verkehrlichen Auswirkungen nicht zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire“ stellt mit seinen Festsetzungen keine Grundlage für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen dar.

### **6.2 Umweltbelange**

Aufgrund der Bestandssituation sind die gewerblich genutzten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend versiegelt und weisen keine größeren zusammenhängenden Grünflächen auf. Teilweise sind Randeingrünungen und geringfügiger Bewuchs, meist in Form von Baumpflanzungen, vorhanden. Auch der durch das Plangebiet verlaufende Mittelgraben besitzt kaum ökologische Qualität; im nördlichen Bereich ist er sogar vollständig verrohrt. Insgesamt ergeben sich somit keine besonders schützenswerten Grünstrukturen. Bestehende Baumstandorte sind zu erhalten.

## **7 UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

## **8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

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

Mit Schreiben vom 18.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 543 gebeten. In der Zeit zwischen 20.04.2017 und 22.05.2017 wurden zum Planungsstand vom 11.04.2017 folgende Anregungen vorgebracht:

#### **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer (Schreiben vom 25.04.2017, siehe Anlage 10.3.1)**

- Es wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet ist. Nur ein geringer Teil der tatsächlich vorhandenen, prähistorischen Denkmale ist jedoch bekannt.
- Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme bestimmter Punkte gebunden.
- Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können, welche zu berücksichtigen sind bzw. nicht berührt oder entfernt werden dürfen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Die Stellungnahme beinhaltet keine Informationen über konkrete Funde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Des Weiteren ist eine Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Es wird ein grundsätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

#### **Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 26.04.2017, siehe Anlage 10.3.2)**

- Die TWL weisen darauf hin, dass für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen verschiedene Vorschriften zu beachten sind.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Trafo-Kundenstationen, die im Bebauungsplan zeichnerisch ausgewiesen werden sollen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.*
- *Der Anregung wird nicht gefolgt. Da es sich bei den angesprochenen Trafo-Kundenstationen um private Versorgungseinrichtungen handelt, die ausschließlich dem entsprechenden Kunden zur Verfügung stehen, ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung nicht möglich.*

#### **Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt (Schreiben vom 16.05.2017, siehe Anlage 10.3.3)**

- Bezüglich einer geplanten Wiederverwertung von Niederschlagswasser wird auf die §§ 3 und 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) hingewiesen. Sollte gesammeltes Niederschlagswasser im Haushalt als Brauchwasser verwendet werden, so sind diese Anlagen anzeigepflichtig.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.*

**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (Schreiben vom 18.05.2017, siehe Anlage 10.3.4)**

- Es wird davon ausgegangen, dass die Bushaltestelle „Hollergärten“ in der Sternstraße von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht negativ betroffen ist. Es wird dennoch vorgeschlagen, die Haltestelle im Text der Begründung zu erwähnen.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Der Anregung wird gefolgt. Auch wenn sich die angesprochene Bushaltestelle außerhalb des Plangebietes befindet und von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen ist, erfolgt eine Erwähnung in der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Kapitel 3.2 – Verkehrliche Erschließung).*

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 31.05.2017, siehe Anlage 10.3.5)**

- Es werden Anregungen zu den Themen Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Gewässer (Mittelgraben) sowie Bodenschutz vorgebracht.
- Zusammenfassend besteht unter Beachtung der aufgeführten Punkte grundsätzlich Einverständnis mit dem Bebauungsplanverfahren. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur auf nachweislich unbelasteten Flächen möglich.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein bereits bebautes Gewerbegebiet. Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist demnach geklärt.*
- *Bezug nehmend auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen; dieser wird den Anregungen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend angepasst. Darüber hinaus findet keine Veränderung des zulässigen Versiegelungsgrades statt. Inwiefern eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist, muss ggf. im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.*
- *Das vorhandene Gewässer (Mittelgraben) und die hiermit verbundenen wasserrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich eines freizuhaltenden Gewässerrandstreifens wurden bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Tiefe des westlichen Streifens wird der Anregung entsprechend angepasst.*
- *Der Geltungsbereich ist von einer Altlast (vollständig) und einer altlastverdächtigen Fläche (teilweise) betroffen. Diesbezüglich erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung sowie eines Hinweises in den Bebauungsplan.*

**8.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den öffentlichen Aushang des Bebauungsplanentwurfs samt Entwurf der Begründung in der Zeit zwischen dem 11.09.2017 und dem 13.10.2017, worüber die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten entsprechend benachrichtigt wurden. Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (Schreiben vom 12.10.2017, siehe Anlage 10.4.1)**

- Das Schreiben vom 18.05.2017 (siehe Anlage 10.3.4) behält vollumfänglich seine Gültigkeit.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Bezug nehmend auf die Stellungnahme der rnv im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde die Begründung entsprechend ergänzt. Die betroffene Bushaltestelle bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin unberührt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

### **8.3 Zusammenfassung der Abwägung**

#### **Belange die gegen die Planung sprechen**

- Die Baufreiheit sowie künftige Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken werden partiell eingeschränkt. Dies kann in Einzelfällen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke haben.
- Evtl. anzupflanzende Bäume sowie Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt vorhandener Bepflanzungen können ggf. zu höheren Baukosten führen.

#### **Belange die für die Planung sprechen**

- Durch die Planung werden die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie die langfristigen Entwicklungsziele Ludwigshafens, welche sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt ableiten, erfüllt.
- Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen werden planungsrechtlich abgesichert und erhalten für die Zukunft Rechtssicherheit.
- Durch die Einschränkung der Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet werden die Vorgaben des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umgesetzt. Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bzw. mit möglichen negativen Auswirkungen werden vermieden und damit möglichen Beeinträchtigungen benachbarter Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie Fehlentwicklungen aufgrund von Verdrängungseffekten und Umstrukturierungen im Gebiet selbst vorgebeugt. Die Planung trägt damit auch zur Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei.
- Die getroffenen Festsetzungen dienen der Stärkung des Standortes als Gebiet für klassisches Gewerbe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion. Der vorhandene solitäre Lebensmittelstandort erhält Bestandsschutz.
- Die Festsetzung als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet unterbindet eine Etablierung bzw. Ausweitung von allgemeiner Wohnnutzung. Damit werden Nutzungskonflikte und mögliche negative Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen und die Gebietsstruktur verhindert.
- Durch den Ausschluss der gewerbegebietsuntypischen und mitunter flächenintensiven Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden die Entstehung neuer Nutzungskonflikte und mögliche negative Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen und die bestehende Gebietsstruktur vermieden.
- Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Prostitutions- und prostitutionsähnlichen Betrieben werden unerwünschte Verdrängungs- und Umstrukturierungstendenzen vermieden.
- Baumpflanzungen sowie der Erhalt bestehender Grünstrukturen führen zu einer ökologischen Aufwertung der privaten Grundstücke und dienen der Verbesserung des städtischen Mikroklimas.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wirken einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch negative Auswüchse einer ungesteuerten Entwicklung von Werbeanlagen entgegen.

#### **Abwägung der Belange**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ bezieht sich auf einen innerstädtischen Bereich, welcher bereits als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet überplant ist und in der Folge vollständig bebaut wurde.

Die vorliegende Planung trifft Festsetzungen zur Steuerung zulässiger Nutzungen. Demnach soll der Bebauungsplan Nr. 543 einer langfristigen Sicherung der vorhandenen gewerblichen Strukturen dienen. Um zu gewährleisten, dass die Bestandsnutzungen weiterhin mit den benachbarten Nutzungen verträglich sind, wurden bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken eingeschränkt. Hierbei wurde jedoch darauf geachtet, dass vorhandene Nutzungen nicht gefährdet und künftig ausgeschlossene Nutzungen in ihrem Bestand nicht in Frage gestellt werden.

Die festgesetzten Einschränkungen und Nachteile werden als vertretbar erachtet, da sie für den Erhalt und die positive Weiterentwicklung der Gebietsstruktur sowie zur Umsetzung der Planungsziele notwendig sind.

Insgesamt ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar.

Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

## **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

### **9.2 Bodenverunreinigungen / Altlastenbeseitigung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ ist von dem als Altlast eingestuften Altstandort 314 00 000-05039 „ehem. Fabrik Regelarmaturen Fa. Fisher-Gulde, Ludwigshafen“ betroffen. Bodenbelastungen wurden teilweise ausgekoffert; die Grundwasserbelastung wird mit Messstellen überprüft. Die derzeitige Nutzung der Flächen ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt. Durch die Planung werden keine Änderungen an der Bestandssituation begründet, sodass derzeit keine Maßnahmen erforderlich sind.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein Teil des im Bebauungsplan gekennzeichneten Altstandortes durch die registrierte Altablagerung 314 00 000-0242 „Altablagerungsstelle Ludwigshafen, Prälat-Caire-Straße“ überlagert. Die Fläche ist als altlastverdächtig eingestuft; weitere Erkenntnisse oder Unterlagen liegen nicht vor. Sollten sich hier oder im übrigen Plangebiet im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für einzelne Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind vom Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

### **9.3 Flächen und Kosten**

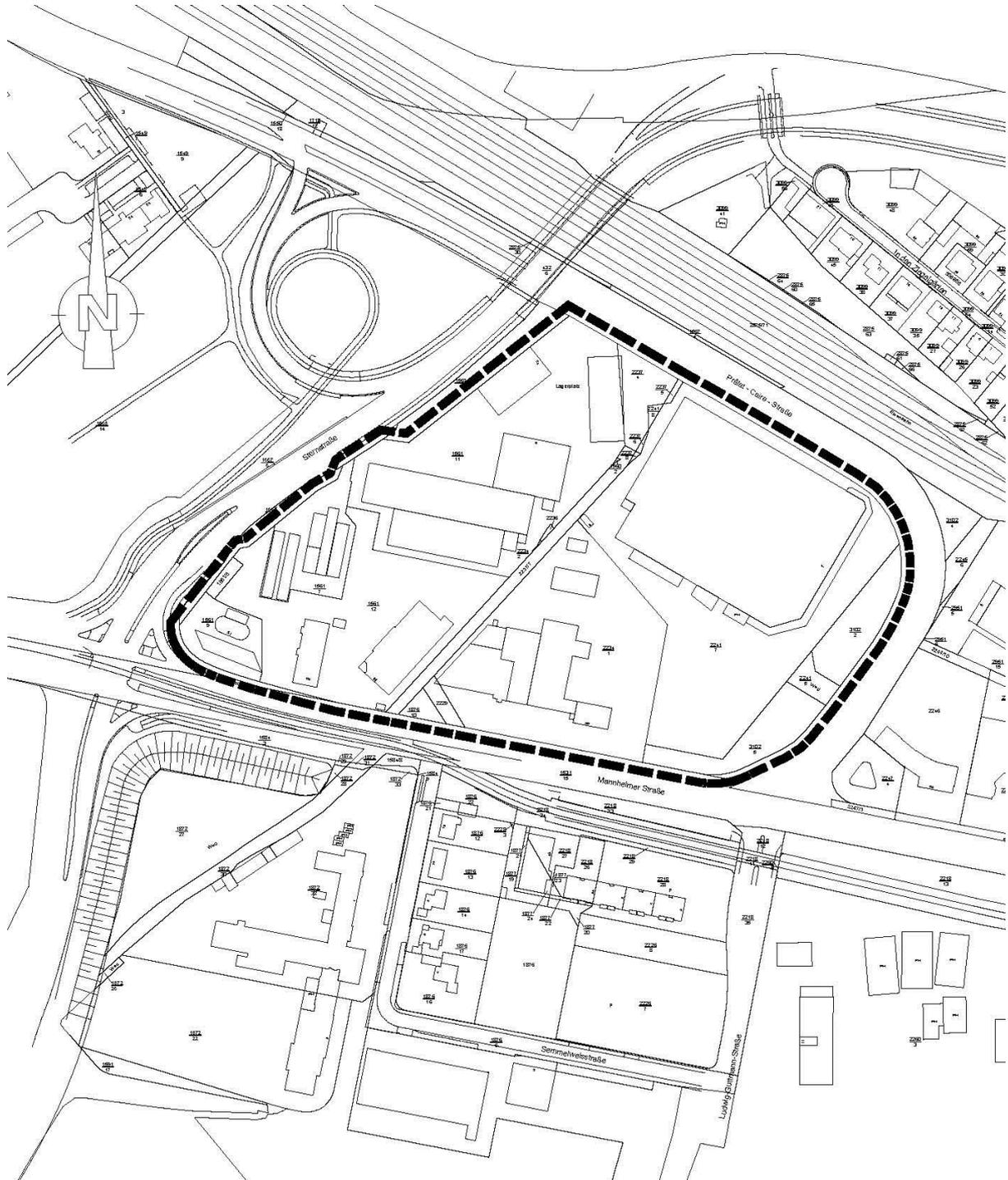
Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ keine Kosten.

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



## 10.2 Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente

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

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen, S. 99.

### 10.3 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

#### 10.3.1 Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer vom 25.04.2017



E: 02.05.2017

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

DIREKTION  
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer  
Telefon 06232 675740  
landesarchaeologie-  
speyer@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen E2017/1209 dh	Ihr Schreiben vom 18.04.2017 AZ.: 4-121F.Kn	Ansprechpartner / E-Mail Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760
------------------------------------	---	--	---

25.04.2017

**Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 543 „Zwischen Mannheimer- Stern- und Prälat-Caire-Straße“, LU-Oggersheim;  
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit wir diese ggf. überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle

1/2

<b>Kernarbeitszeiten</b> 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Fr.: 09.00-13.00 Uhr	<b>Parkmöglichkeiten</b> Parkplätze und Parkhäuser im Innenstadtbereich
--	---



LANDESARCHÄOLOGIE

soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 – 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

  
(Dr. David Hissnauer)

10.3.2 Schreiben der Technischen Werke Ludwigshafen AG vom 26.04.2017



TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Frau Tanja Knoch  
Stadtplanung  
Bereich 4-12  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen



Anette Göbel  
fon 0621-505 2715  
fax 0621-505 2840  
Planauskunft@twl.de

26. April 2017 / Kor

Seite 1 / 2

**Bauleitplanverfahren Nr. 543 "Zwischen Mannheimer-, Stern- und Prälat-Caire-Straße" in LU-Oggersheim**

Sehr geehrte Frau Knoch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Asset Management TAA Göa 2715**  
**Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 543 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung kein Handlungsbedarf.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**2. Grundstücksmanagement TAG Rt 2663**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 liegenden Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.

TWL AG  
Industriestraße 3  
67063 Ludwigshafen  
www.twl.de  
Gerichtsstand Ludwigshafen oder  
anderweitiger Ort der Energieabnahme

Rechtsform Aktiengesellschaft  
Sitz Ludwigshafen am Rhein  
Registergericht Amtsgericht  
Ludwigshafen, HRB 1562  
UST-IdNr DE 149137982

Vorstand  
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker  
Dr.-Ing. Reiner Lübke  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE83545500100000000133  
BIC: LUHSDE6AXXX  
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023883

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“



Seite 2 / 2

Innerhalb der Grundstücke Fl.St.Nrn.: 1561/11 (hier: 2 Stück), 1561/12 u. 2241/7 befinden sich Trafokundenstationen, s. farbliche Markierungen im beigefügten Katasterplan. Diese Trafostationen bitte zeichnerisch  im Bebauungsplan ausweisen.

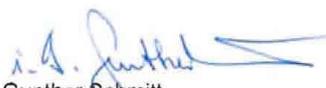
Innerhalb der vorhandenen Straßengrundstücke Fl.St.Nrn. 1560/2, 2237/4 u. 2237/7 befinden sich Versorgungsleitungen der TWL AG, gesichert über Konzessionsvertrag.

Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Freundliche Grüße

**Technische Werke Ludwigshafen AG**

  
Oliver Scharffenberger  
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

  
Gunther Schmitt  
Bereich Asset Management

## Anlagen

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 Format: DIN A1  
Katasterplanauszug

0.007/4.10/15\_001

TWL AG  
Industriestraße 3  
67063 Ludwigshafen  
www.twl.de  
Gerichtsstand Ludwigshafen oder  
anderweitiger Ort der Energieabnahme

Rechtsform Aktiengesellschaft  
Sitz Ludwigshafen am Rhein  
Registergericht Amtsgericht  
Ludwigshafen, HRB 1562  
UST-IdNr DE 149137962

Vorstand  
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker  
Dr.-Ing. Reiner Lübke  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE63545500100000000133  
BIC: LUHSDE60XXX  
Glaubiger-ID: DE51TWL00000023883

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“

10.3.3 Schreiben der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt vom 16.05.2017



Kreisverwaltung



Rhein-Pfalz-Kreis

Da sprießt die Vorderpfalz

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Postfach 21 72 55, 67072 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Stadtplanung  
Frau Tanja Knoch  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen

*Zuständig* Gesundheit, Verbraucherschutz  
*Name* Herr Schlosser  
*Zimmer* 018  
*Telefon* 0621/5909-782  
*Telefax* 0621/5909-740  
*E-Mail* bernd.schlosser@kv-rpk.de  
*Gebäude* Dörrhorststraße 36  
67059 Ludwigshafen  
*Unser Zeichen* 306 06/ShI  
*Ihr Zeichen* 4-121F.Kn  
*Ihre Nachricht vom* 18.04.2017  
*Datum* 16.05.2017

## Bauleitplanverfahren Bauleitverfahren Nr. 543, Zwischen Mannheimer-, Stern- und Prälat-Caire-Straße in Ludwigshafen-Oggersheim

hier: Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Knoch,

nach Prüfung der Antragsunterlagen auf die uns betreffenden fachlichen Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bezüglich einer geplanten Wiederverwertung von Niederschlagswasser möchten wir auf den § 3 (Begriffsbestimmungen) und insbesondere auf § 13 Abs. 3 (Anzeigepflichten) der ab dem 01.01.2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001 - hinweisen. Sollte das gesammelte Niederschlagswasser im Haushalt als Brauchwasser zur Verwendung kommen so sind diese Anlagen anzeigepflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Bernd Schlosser  
Hygieneinspektor

*Hausanschrift*  
Kreisverwaltung  
Rhein-Pfalz-Kreis  
Europaplatz 5  
67063 Ludwigshafen

*Kontakt*  
Telefon 0621 5909-0  
Telefax 0621 5909-500  
E-Mail post@kv-rpk.de  
www.rhein-pfalz-kreis.de

*Bankverbindungen*  
Sperkasse Vorderpfalz IBAN DE39 5455 0010 0000 011429 BIC LUHSDE6AXXX  
Postbank Ludwigshafen IBAN DE53 5451 0067 0019 373676 BIC PBNKDEFFXXX



# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“

## 10.3.5 Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 31.05.2017

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 08. Juni 2017			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-125



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |  
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung  
Ludwigshafen  
z.Hd. v. Fr. Knoch  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

Karl-Helfferich-Straße 22  
67433 Neustadt an der  
Weinstraße  
Telefon 06321 99-40  
Telefax 06321 99-4222  
poststelle@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

31.05.2017

<b>Mein Aktenzeichen</b>	<b>Ihr Schreiben vom</b>	<b>Ansprechpartner/-in / E-Mail</b>	<b>Telefon / Fax</b>
34/2-31.04.03	18.04.2017	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
116-Bebpl-17	4-121F.Kn	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

### Bauleitplanverfahren Nr. 543 „Zwischen Mannheimer-, Stern- u. Prälat- Caire- Str. in Ludwigshafen - Oggersheim

Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

Zu dem o.g. Bebauungsplan (Einschränkungen des Gewerbe- bzw. Sondergebietes) nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:

#### 1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Quantität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung ist durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.

Entsprechend den Bebauungsplanunterlagen ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Mannheimer Straße bzw. Sternstraße und Prälat-Caire-Straße.

#### 2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst in der Fläche zu halten.

1/3

**Konto der Landesoberkasse:**  
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE7954500000054501505 BIC: MARKDEF1545

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)



Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte grundsätzlich unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben (siehe Punkt 4) auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone versickern.

Für das Areal / Anwesen Mannheimer Straße 63 verweise ich auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 09.02.2009; Az.: 4-15103Bn der Unteren Wasserbehörde welche zu beachten ist. Sollte im Zuge einer möglichen Bebauung eine Mehrversiegelung und damit ein Mehrabfluss entstehen, ist ggf. die oben genannte Erlaubnis anzupassen. Auf den Ausgleich der Wasserführung wird hingewiesen.

### **3. Gewässer (Mittelgraben)**

Gemäß 3.3.10 der oben genannten wasserrechtlichen Erlaubnis ist längs des Mittelgrabens (westlich) ab Böschungsoberkante des Gewässers gemessen ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Auffüllungen etc. zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit, mit Ausnahme der Gewässerpflege dauerhaft freizuhalten. Mit der Einhaltung eines 3,0 m breiten Gewässerrandstreifens östlich des Mittelgrabens ab Böschungsoberkante des Gewässers gemessen besteht hingegen Einverständnis.

Die Einhaltung der oben genannten geforderten Abstände zum Mittelgraben bitte ich zu kontrollieren und sicher zu stellen.

### **4. Bodenschutz**

Von dem Bebauungsplanverfahren sind die altlastverdächtige Altablagerung 314 00 000-0242 „Altablagerungsstelle Ludwigshafen, Prälat-Caire-Straße“ (teilweise) und der als Altlast eingestufte Altstandort 314 00 000-05039 „ehem. Fabrik Regelaraturen Fa. Fisher-Gulde, Ludwigshafen“ (ganz) betroffen.

Zur Altablagerung liegen uns bis auf die Einstufung im BisBokat als altlastverdächtig keine weiteren Erkenntnisse oder Unterlagen vor.

Der Altstandort ist aufgrund von CKW-Belastungen im Boden und im Grundwasser als Altlast eingestuft. Ein Teil der Bodenbelastung konnte ausgekoffert werden, dennoch verbleiben Restbelastungen im Boden. Die Grundwasserbelastung wird durch mehrere Grundwassermessstellen auf dem Gelände beobachtet. Die derzeitige Nutzung ist mit der SGD Süd abgestimmt und mit den Belastungen vereinbar.

Bauanträge sollten – wie bereits in der Vergangenheit praktiziert – mit der SGD Süd (Obere Bodenschutzbehörde) abgestimmt werden.

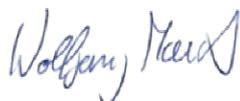
### **Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der o.g. Punkte 1 bis 4 besteht mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 543 „Zwischen Mannheimer-, Stern- und Prälat-Caire-Straße“ grundsätzlich Einverständnis. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.



**Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur auf nachweislich unbelasteten  
Flächen möglich.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wolfgang Maisch'.

Wolfgang Maisch

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“

## 10.4 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

### 10.4.1 Schreiben der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH vom 12.10.2017



Rhein-Neckar-Verkehr GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV – Stadtplanung  
z. H. Frau Knoch  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Infrastrukturplanung I54  
Michael Maul  
m.maul@rnv-online.de  
Telefon: 0621 465-1253  
Telefax: 0621 465-3234

Mannheim,  
12. Oktober 2017

**Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ in Ludwigshafen-Oggersheim**  
hier: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 01.09.2017 zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Schreiben der rnv vom 15.05.2017 behält vollumfänglich seine Gültigkeit. Wir bedanken uns dafür, dass unsere Anregung zur Nennung der Haltestelle „Hollergärten“ im Text der Begründung übernommen worden ist.

Seitens der rnv bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ in LU-Oggersheim.

Die rnv Planungsabteilung steht Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH**

i. V.

Ingrid Schäfer

i. A.

Michael Maul

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim  
Telefon: 06 21 465-0 | Telefax: 06 21 465-3262  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Beigeordneter Klaus Dillinger  
Geschäftsführer: Martin in der Beek | Christian Volz  
Sitz und Registergericht: Mannheim | Handelsregister-Nr.: HRR 8974  
www.rnv-online.de

Deutsche Bank Mannheim Kto.-Nr. 0449 00900 | BLZ 670 700 10  
IBAN DE 76670700100044900900 | BIC DEUTDE33HAN  
Postbank Ludwigshafen Kto.-Nr. 6432 676 | BLZ 545 100 67  
IBAN DE 55545100670006432676 | BIC PBNKDE33HAN  
Ust-IdNr.: DE 213127348  
Gläubiger ID: DE1/RNV0000098603

1/1