

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Quellenverzeichnis .....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	8
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	8
<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	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	8
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften .....	11
5.3	Hinweise .....	13
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>15</b>
8.1	Verkehr .....	15
8.2	Umweltbelange .....	15
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>15</b>
9.1	Bodenordnung .....	15
9.2	Durchführungsvertrag.....	15
9.3	Flächen und Kosten .....	16
<b>10</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>16</b>
10.1	Belange die für die Planung sprechen.....	16
10.2	Belange die gegen die Planung sprechen .....	16
10.3	Abwägung der Belange .....	16
<b>11</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>18</b>
11.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	18
11.2	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren.....	19



## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	21.02.19
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	15.04.19
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-/Offenlagebeschlusses im Amtsblatt Nr. 25/2019 am	24.04.19
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO zur Offenlage am	21.02.19
Offenlagebeschluss am	15.04.19
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 09/2020 am	31.01.20
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom 06.02.20	10.02.20 bis 13.03.20
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	10.02.20 bis 13.03.20
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ handelt es sich um eine Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ aus dem Jahr 2005. Die Änderung dient der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

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

Im Laufe des Verfahrens wurde das Nutzungskonzept des neuen Vorhabens – der Lagerhalle – konkretisiert. Es wird eine Inanspruchnahme von Teilflächen erforderlich, die bislang der Deckung des Stellplatzbedarfs des benachbart gelegenen Grundstücks 3492/1 dienen. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich nach dem Aufstellungsbeschluss um den Teilbereich 2 ergänzt und entspricht nunmehr dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Stand: 02.01.2020

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **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. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

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

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),

zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010

(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513 Nr. 48)

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

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

#### **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),

§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),

mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

§ 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

## **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und umfasst mit den Flurstücken: 3492/1, 3494/5, 3496, 3497/1 und 3497/2 eine Fläche von etwa 8.570 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich ist in zwei Teilbereiche gegliedert und wird wie folgt begrenzt:

### Teilbereich 1:

- im Norden: durch die südliche Begrenzungslinie des Hedwig-Laudien-Ring (Flurstück 3489/1)
- im Osten: durch die westliche Begrenzungslinie des Hedwig-Laudien-Ring sowie das Flurstück 3498/8
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1186/15, 1203/2, und 1206/14
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücks 3495

### Teilbereich 2:

- im Norden: durch die südliche Begrenzungslinie des Hedwig-Laudien-Ring (Flurstück 3489/1)
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 3494/3
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1210/2, 1212/5, 1213/10 und 1213/12
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücks 3494/6 und 3488/4

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“



Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“, ohne Maßstab.

## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999

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

#### **3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**

In dem Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ in Oggersheim hat die Firma Hirsch + Ille im Jahr 1999 einen Elektrofachmarkt eröffnet. Einige Jahre später wurde der Betrieb durch zusätzliche Büro- und Lagergebäude erweitert.

Nun ist der Vorhabenträger an die Stadt Ludwigshafen herangetreten und hat Interesse, eine neue Lagerhalle zur Unterbringung bzw. längerfristiger Lagerung von Elektrofachgeräten auf dem Grundstück zu errichten. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen und als Investition in die Zukunft ist ein Ausbau des Großhandels geplant, um flexibel auf dem Verbrauchermarkt reagieren zu können.

Da die neue Lagerhalle auf der bestehenden Stellplatzfläche errichtet werden soll, ist es beabsichtigt, im Wesentlichen nur die Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zahl notwendiger Stellplätze neu zu definieren und im Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen. Die sonstigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 528b sollen weitgehend übernommen werden. Eine Stellplatzerhebung durch das Planungsbüro Piske zur Überprüfung der Auslastung ergab, dass die verfügbaren Stellplätze selbst in den Spitzenzeiten nur gerade mal zu 50% ausgelastet waren. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es daher sinnvoll, die vorhandenen Flächenreserven baulich zu nutzen anstatt sie für ungenutzte Stellplätze vorzuhalten.

Zugleich wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ durch die Änderung an den neuen Bebauungsplan 528f angepasst.

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

##### **Städtebauliche Konzeption**

Innerhalb des Geltungsbereiches im Teilbereich 1 (Hedwig-Laudien-Ring 11) soll auf der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche eine Lagerhalle zur Unterbringung / Lagerung von Unterhaltungselektronik oder sogenannte weiße Ware gebaut werden. Dafür sind die für das Sondergebiet notwendigen Stellplätze zu reduzieren und die Stellplatzfläche neu zu ordnen. Insgesamt bleibt die Verkaufsfläche für beide Betriebsstandorte (Hedwig-Laudien-Ring 11 und 21) unverändert auf maximal 2.200 m<sup>2</sup> gemäß Bebauungsplan Nr. 528b beschränkt.

##### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Hedwig-Laudien-Ring. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht.

##### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen im Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“. Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Trassen sind in dem Hedwig-Laudien-Ring vorhanden.

##### **Umweltschutz und -verträglichkeit**

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplans zulässig gewesen wären. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern dient er der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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 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 als „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung“ dar. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ vor. Der Bebauungsplan 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ ersetzt den Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne Hirsch und Ille“ übernommen.

Zulässig bleibt damit ein Elektrofachmarkt mit insgesamt maximal 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wobei maximal 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Sortimente aus den Bereichen Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Audio, DVD-, Videogeräte, Camcorder, Sat-Empfang, Car Multimedia, Spielekonsolen), Computer, Büro-, und Telekommunikation sowie Digitalfoto zulässig sind.

Zulässig sind weiterhin Gewerbebetriebe, die im Sinne des § 6 Abs 1 BauNVO nicht wesentlich störend sind. Die geplante Lagerhalle erfüllt diese Voraussetzung.

Schank- und Speisewirtschaften sind wie bislang nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.

Da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Plangebiet nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet hat.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

---

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl von 0,7 und zur Geschößflächenzahl von 1,6 werden unverändert aus dem Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne Hirsch und Ille“ übernommen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Teilbereich 2 bleibt mit maximal 8 m (Überschreitungsmöglichkeiten nur bei Gebäuden mit geneigten Dächern oder zurückgesetzten Geschossen) sowie die Firsthöhe von maximal 11 m unverändert.

Im Teilbereich 1 werden künftig Gebäude bis 11,50 m Höhe zugelassen, um eine zeitgemäßen technischen Anforderungen entsprechende Ausgestaltung der geplanten Lagerhalle zu ermöglichen. Darüber hinaus ist die Überschreitung der in Teilbereich 2 maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11 m geringfügig und völlig untergeordnet. Die Lagerhalle fügt sich hinsichtlich ihrer Lage auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich sowie hinsichtlich ihrer Nachbarbebauung ein.

### **Bauweise**

Die Festsetzungen zur Bauweise werden unverändert aus dem Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne Hirsch und Ille“ übernommen.

Es gilt die abweichende Bauweise, die entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge definiert ist.

### **Baugrenzen**

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden unverändert aus dem Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne Hirsch und Ille“ übernommen.

### **Nebenanlagen**

Der Ausschluss von Imbissbuden und Kleinverkaufsstände mobiler oder fest installierter Art wird unverändert aus dem Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne Hirsch und Ille“ übernommen.

### **Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten**

Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind – wie schon im Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne Hirsch und Ille“ geregelt – nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden.

### **Grünordnungsmaßnahmen**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden unverändert aus dem Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne Hirsch und Ille“ übernommen und gewährleisten weiterhin eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets trotz hoher baulicher Ausnutzung.

Demnach bleibt Richtung Süden eine 5 m breite Randeingrünungsfläche festgesetzt, die der Eingrünung des Vorhabens nach „außen“ dient.

Durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Eingriffe minimiert, versiegelte Flächenanteile verschattet werden und die Wärmeabstrahlung reduziert werden.

Mit der Festsetzung Flachdachflächen sowie fensterlose Fassadenflächen zu begrünen, wird ohne die bauliche Nutzungsdichte wesentlich einzuschränken, der Abfluss von Niederschlagswasser zeitlich entzerrt und die Verdunstung gesteigert.

Im Bereich der Stellplätze dient die Festsetzung der Verschattung bzw. Minimierung von Aufheizeffekten sowie eine optische Auflockerung größerer Parkflächen.

### **Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Die Maßnahmen zum Immissionsschutz – hier zu den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenwandfassaden von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind und die in Richtung der Autobahn A 650 ausgerichtet sind – werden unverändert aus dem Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne Hirsch und Ille“ übernommen.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden inhaltlich unverändert aus dem Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne Hirsch und Ille“ übernommen, jedoch redaktionell aufgrund der veränderten Festsetzungen zur Gebäudehöhe angepasst. Demnach sind wie bislang Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 11,50 m über Geländeoberkante zulässig. Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Die Festsetzung zur Zahl notwendiger Stellplätze wird neu gefasst.

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ gibt für Einzelhandelsbetriebe unterschiedliche Richtzahlen für Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und großflächige Einzelhandelsbetriebe vor. Die bisherigen Regelungen haben sich im Teilbereich 1 mit einem Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an den Richtzahlen für Geschäftshäuser und im Teilbereich 2 mit einem Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an den Richtzahlen für großflächige Einzelhandelsbetriebe orientiert.

Die Erfahrungen seit Inbetriebnahme des Elektrofachmarkts mit seinen beiden getrennten Standorten hat jedoch gezeigt, dass die Stellplätze immer nur zu einem geringen Teil ausgelastet waren. Ursache dafür ist das spezielle Betriebskonzept der Fa. Hirsch und Ille mit einem nicht auf Laufkundschaft ausgerichteten Angebot.

Zur Prüfung der Stellplatzauslastung wurde daher durch das Planungsbüro Piske eine Stellplatzerhebung an einem verkaufsstarken Wochenende (04. und 05.2019) und einem verkaufsschwachen Wochenende (01.02. und 02.02. 2019) jeweils in den regelmäßig kundenstärksten Zeiten am Freitag Spätnachmittags und am Samstag zur Mittagszeit durchgeführt. Diese Erhebungen ergaben, dass die verfügbaren Stellplätze selbst in den Spitzenzeiten nur gerade mal zu 50% ausgelastet waren (vgl. Abbildung 2). Auch im öffentlichen Straßenraum vor den beiden Märkten standen jeweils noch in größerem Umfang Stellplätze zur Verfügung.

Entsprechend dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ist es angesichts der geringen tatsächlichen Stellplatzauslastung gerechtfertigt, künftig für das gesamte Planungsgebiet die Zahl der notwendigen Stellplätze an den Richtzahlen für Geschäftshäuser zu orientieren. Daher wird künftig je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz verlangt. Statt bislang 123 notwendigen Stellplätzen sind künftig nur noch 73 Stellplätze baurechtlich notwendig. Tatsächlich geplant und über den Durchführungsvertrag abgesichert werden jedoch 85 Stellplätze.

Eine Sonderregelung zur Zulässigkeit der Verlagerung des notwendigen Stellplatzbedarfs aus der Teilfläche 2 in die Teilfläche 1 ist in der Folge angesichts der künftig geplanten Stellplatzsituation nicht mehr erforderlich.

Die durch die verringerte Stellplatzanforderung frei werdende Fläche kann zur Umsetzung der geplanten Lagerhalle genutzt werden.

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“

Stellplatzkartierung 04.01-05.01.2019																	
Anzahl der Stellplätze insgesamt	Zweckentfremdende Nutzung	Sonderregelung E-Auto	Sonderregelung Geschäftsführung	sonst frei zugänglich	Bemerkung	04.01.2019			05.01.2019								
						Belegung am 04.01. (Pkw) Uhrzeit: ab 15:50	davon Dauerparkyer/ Mitarbeiter**	Auslastung in %*	Belegung am 05.01. (Pkw) Uhrzeit: ab 17:20	davon Dauerparkyer/ Mitarbeiter**	Auslastung in %*						
37	6	0	0	31	5 Stellplätze durch Container belegt, einer durch einen Fahrzeuganhänger sowie 1 Fahrzeug ohne Kennzeichen	16	3	0,52	21	3	0,68	13	11	0,42	18	9	0,58
15	15	0	0	0	Lager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	5	0	2	69	4 Stellplätze durch Container belegt, ein weiterer durch einen Fahrzeuganhänger, 1 Fahrzeug ohne Kennzeichen	17	12	0,25	16	12	0,23	16	15	0,23	15	15	0,22
128	26	0	2	100		33	15	0,33	37	15	0,37	29	26	0,29	33	18	0,33
13	0	2	0	11	Begrenzung der Parkdauer (1 Std.)	8	0	0,73	8	0	0,73	4	0	0,36	11	0	1

Stellplatzkartierung 01.02-02.02.2019																	
Anzahl der Stellplätze insgesamt	Zweckentfremdende Nutzung	Sonderregelung E-Auto	Sonderregelung Geschäftsführung	sonst frei zugänglich	Bemerkung	01.02.2019			02.02.2019								
						Belegung am 01.02. (Pkw) Uhrzeit: ab 16:00	davon Dauerparkyer/ Mitarbeiter**	Auslastung in %*	Belegung am 02.02. (Pkw) Uhrzeit: ab 17:40	davon Dauerparkyer/ Mitarbeiter**	Auslastung in %*						
37	6	0	0	31	5 Stellplätze durch Container belegt, einer durch einen Fahrzeuganhänger	14	11	0,45	21	11	0,68	22	9	0,71	23	9	0,74
15	15	0	0	0	Lager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	5	0	2	69	4 Stellplätze durch Container belegt, ein weiterer durch einen Fahrzeuganhänger, 2 Fahrzeuge ohne Kennzeichen	38	28	0,55	30	28	0,43	18	14	0,26	17	14	0,25
128	26	0	2	100		38	28	0,38	51	39	0,51	40	23	0,40	40	23	0,40
13	0	2	0	11	Begrenzung der Parkdauer (1 Std.)	9	0	0,27	9	0	0,27	7	0	0,64	8	0	0,73

Abb. 2: Ergebnis der Stellplatzzerhebung

\* Verhältnis zwischen Anzahl der frei zugänglichen Stellplätze und der Belegung  
 \*\* Beinhaltet keine Fahrzeuge ohne Kennzeichen oder Anhänger

### **5.3 Hinweise**

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachtende sonstige – vom Baurecht unabhängige – gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen sowie ggf. entsprechende Anmerkungen von Behörden wurden ergänzend zu den Festsetzungen als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie dienen der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie der Information der künftigen Bauherren.

#### Werbeanlagen

Gemäß Landesstraßengesetz bedürfen Werbeanlagen in einem Abstand von bis zu 100 m zur A 650 einer gesonderten Genehmigung durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr.

#### Wasserrechtliche Belange

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert oder verrieselt werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. Eine Versickerung oder die Sammlung und Verwertung für Brauchwasserzwecke ist nur möglich, wenn weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG ist hierbei zu favorisieren. Der Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal kann von städtischer Seite nicht zugestimmt werden, um der hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken. Das anfallende Schmutzwasser soll über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Zudem ist vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse eine hydraulische Überlastung der städtischen Kanäle durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden. Verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise eine gezielte oberflächige Wasserableitung durch ein vom Gebäude abgewandtes Grundstücksgefälle oder die Vermeidung von Flächenbefestigungen, wirken sich dabei nicht nur positiv auf den Wasserhaushalt aus, sondern tragen auch zu einer Überflutungssicherheit bei. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) die Abteilung Grundstücksentwässerung.

#### Grundwasser

Im Plangebiet sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr wird daher durch einen entsprechenden Hinweis für das Thema sensibilisiert und kann in eigener Verantwortung die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser treffen. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht einer Bauwasserhaltung und die wasserwirtschaftlichen Vorbehalte gegenüber einer dauerhaften Grundwasserableitung oder -absenkung wurden auf Anregung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ergänzt.

#### Bodenschutz

Da bereits heute Baurecht besteht und durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst werden, die nicht auch heute schon möglich wären, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter. Angesichts dieser Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Altlastenproblematik im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

---

Da nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen befinden, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen in Form von Hausanschlussleitungen. Die Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen oder gegebenenfalls zu verlegen. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Leitungsträgern erforderlich.

### 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

Derzeit befindet sich in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie keine archäologische Fundstelle. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, wird ein Hinweis zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, aufgenommen.

### Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### DIN-Regelwerke

Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.

### Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hervorgeht.

### Pflanzliste

Die Pflanzliste bietet eine Auswahl heimischer Baum- und Straucharten, die bei den privaten Grünflächen vorzugsweise verwendet werden sollen.

## **6 UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ 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.

## **7 VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich auf einen Lageplan für den gesamten Geltungsbereich mit Darstellung der Stellplätze sowie der geplanten Lagerhalle. Die sonstigen baulichen Anlagen bleiben unverändert.

## **8 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Verkehr**

Die geplante Lagerhalle führt nur zu einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Nachteilige Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sind nicht zu befürchten.

Trotz Verringerung der tatsächlichen Stellplatzzahl ist zudem nicht mit einem verstärkten Parkdruck im Gewerbegebiet zu rechnen, da die Stellplätze bislang nur zu einem geringen Teil ausgelastet waren und nach ihrer Verringerung sowohl für den bauordnungsrechtlich zu fordernden Umfang, aber auch für den tatsächlichen Bedarf ausreichend sein werden.

### **8.2 Umweltbelange**

Umweltbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht nachteilig berührt.

## **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von Hirsch + Ille. Bodenordnerische Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB sind daher nicht erforderlich.

### **9.2 Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ ersetzt und entsprechend angepasst.

### **9.3 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ keine Kosten.

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

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung (siehe Kapitel 11.2) zu entnehmen.

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

- Durch die Planung wird für den Großhandel des bereits bestehenden Betriebs Hirsch+Ille als zweitem Standbein des Unternehmens neben dem Einzelhandel eine Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Damit wird das Unternehmen wirtschaftlich gesichert, bestehende Arbeitsplätze bleiben erhalten, neue Arbeitsplätze können geschaffen werden.
- Durch die Planung wird eine bereits erschlossene Stellplatzfläche, für die kein ausreichender Bedarf besteht, einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt. Entsprechend dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfolgt somit eine Nachverdichtung auf einer bislang untergenutzten Fläche.
- Durch die Inanspruchnahme der untergenutzten Stellplatzfläche wird die bereits bestehende Infrastruktur des Hedwig-Laudien-Rings besser ausgelastet. Im Gegenzug kann auf die Erschließung ggf. neuer gewerblicher Baufläche an anderer Stelle verzichtet werden.

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

- Durch die Planung gehen Stellplätze verloren.
- Gegenüber dem Bestand ergibt sich ein höherer Versiegelungsgrad. Dieser Versiegelungsgrad war jedoch bereits bislang zulässig.
- Es sind mehrere Bäume im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage zu roden.

### **10.3 Abwägung der Belange**

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ wird die planerische Grundentscheidung der Bebauungspläne Nr. 528 „Wingertsgewanne“ und Nr. 528b „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ weitergeschrieben. In der Abwägung der Belange wird die Sicherung und Entwicklung eines bestehenden und gut eingeführten Unternehmens und Arbeitgebers an einen Standort in Ludwigshafen sowie die bauliche Nutzung einer bereits seit geraumer Zeit im Planungsrecht versehenen und erschlossenen Fläche höher bewertet als die Bereitstellung einer über den tatsächlichen Bedarf hinausgehenden Anzahl an Stellplätzen.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ wird die Art der zulässigen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht verändert. Es werden keine Nutzungen neu zugelassen, die in Bezug auf ihre Auswirkungen, insbesondere auf den zu erwartenden Verkehr, eine wesentlich andere qualitative oder quantitative Belastung erwarten lassen als die bisher zulässigen Nutzungen. Auch bei der Betrachtung des konkreten Vorhabens ist nicht erkennbar, dass der induzierte Verkehr wesentlich von der zu erwartenden Verkehrsbelastung durch die bisherige Nutzung des Areals abweicht.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

---

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sind weitgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Nur die maximal zulässige Gebäudehöhe wird geringfügig erhöht. Trotz Veränderung der zulässigen Gebäudekubatur wird sich die künftige Halle in die umgebenden Strukturen einfügen. Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu befürchten.

Durch die Planung werden keine bislang unzulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Die im Bereich der Stellplatzanlage entfallenden Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt; die Ersatzstandorte werden in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachgewiesen.

Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange als vertretbar und ausgewogen betrachtet werden.

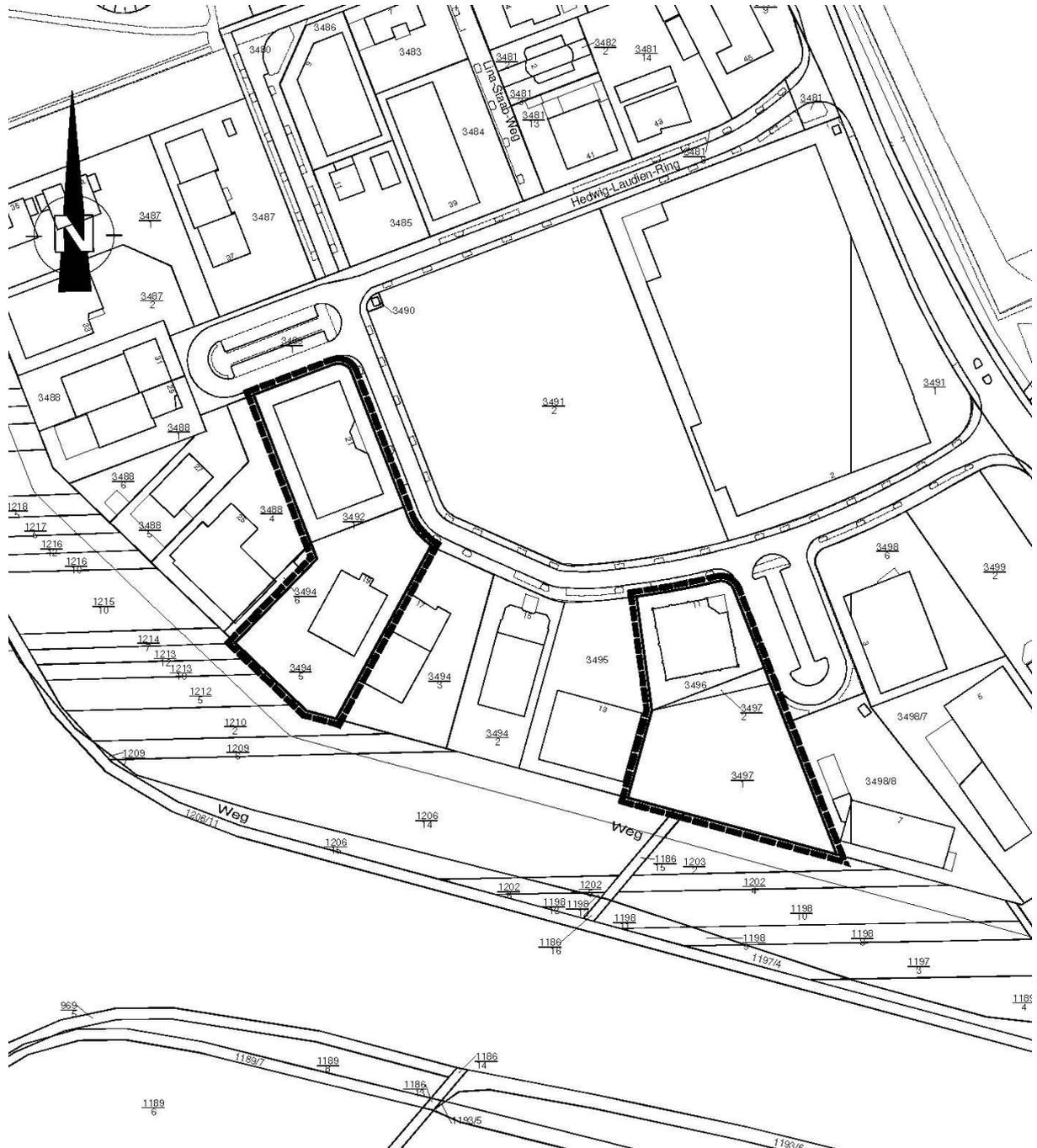
Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 11 ANLAGEN

### 11.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



**11.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

**11.2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 06.02.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

**11.2.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 durchgeführt wurde, gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	<b>Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Keine Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregungen</b>	<b>Stellungnahme mit Anregungen</b>
1.	Amprion GmbH		X	
2.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
3.	CREOS	X		
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH-Bauleitung			X
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH-Netzausbau			X
6.	Ericsson Service GmbH		X	
7.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
8.	GDKE-Direktion Landesarchäologie-Außenstelle SP			X
9.	GDKE-Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte		X	
10.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
11.	Industrie- und Handelskammer		X	
12.	TWL Netz GmbH	X		
13.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
14.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
15.	Open Grid Europe GmbH		X	
16.	Pfalzkom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
17.	Pfalzwerke Netz AG		X	
18.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		X	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

19.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH		X	
20.	SGD Süd-Regionalstelle Gewerbeaufsicht		X	
21.	SGD Süd-Regionalstelle WAB			X
22.	Technische Werke AG			X
23.	Telefonica Germany GmbH&Co.OHG			X
24.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	X		
25.	Vermessungs- und Katasteramt		X	
26.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Trassenauskunft)	X		
27.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Neubaugebiete)		X	
28.	W.E.G.	X		
29.	Wintershall Holding GmbH	X		
30.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau (4-14)			X
31.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt (4-15)			X
32.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Immissionsschutz (4-15)		X	
33.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Wasserbeh., Abfallbeh. (4-15)		X	
34.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bodenschutz/Altlasten (4-15)			X
35.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtvermessung (4-16)			X
36.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht (4-17)			X
37.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt (4-24)			X
38.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr (1-22)			X

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“

Folgende Stellungnahmen mit **Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 22.01.2020 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Stellungnahme Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 18.02.2020</b></p> <p>mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt H in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.</p> <p>Wir würden Sie dennoch bitten, noch folgende Passus mit aufzunehmen:</p> <p><i>Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</i></p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim 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 beim Bauträger/ Bauherr.</p> <p>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.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Der Anregung zur Ergänzung des Hinweises wird Rechnung getragen.</p> <p>Auflagen und Festlegungen in den Bauausführungsplänen sowie Regelungen zu Meldepflichten gegenüber der Denkmalpflege liegen jedoch nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planungsgebiet ist jedoch bereits vollständig bebaut, so dass ein Vorhandensein bislang unbekannter Kleindenkmäler unwahrscheinlich ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler betrifft und nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz ersetzt.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Stellungnahme Telefonica</b>, Schreiben vom 09.03.2020</p> <p>aus Sicht der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- durch das Plangebiet führen 5 Richtfunkverbindungen hindurch</li><li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen</li></ul> <p>407538022_407538023_407538062_407538148_407538149 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 27 m und 57 m über Grund</p>	<p>Gemäß den Angaben der Telefonica befinden sich die Richtfunkstrecken in einer vertikalen Höhe von 27 m und 57 m über Grund. Der vertikale Schutzabstand beträgt 15 m und beginnt somit ab 12 m über Grund.</p> <p>Maximal zulässig sind Gebäudehöhen bis 11,50 m über Grund. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken kann daher ausgeschlossen werden.</p>

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“

STELLUNGNAHME / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch

RICHTFUNKTRASSEN  
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durch

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						Höhen	
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund G
Linknummer   A-Standort   B-Standort	49°	31'	28.88" N	11°	21'	34.35" E	93	62,1
407538022   467990363   467990049	Wie Link 407538022							
407538023   467990363   467990049	Wie Link 407538022							
407538062   467990363   467990049	Wie Link 407538022							
407538148   467990363   467990049	Wie Link 407538022							
407538149   467990363   467990049	Wie Link 407538022							

Legende  
in Betrieb

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

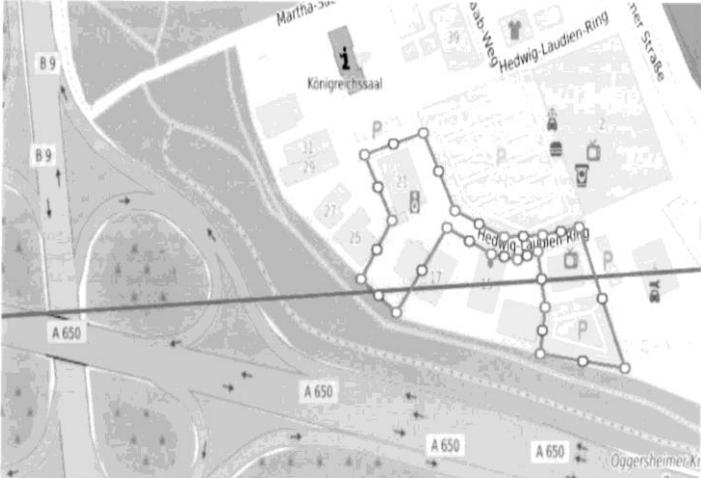


Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Germany GmbH &amp; Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	
3.	<p><b>Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH-Netzausbau, Schreiben vom 07.02.2020</b></p> <p>Durch den Bereich des Bebauungsplan Nr. 528f verläuft unsere Richtfunkstrecke SY3573- SY2306.</p> <p>Da die Richtfunkstrecke im Bereich Hedwig-Laudien-Ring 100 m über dem Boden verläuft kommt es zu keiner Beeinträchtigung/Störung unseres Richtfunks.</p> <p>Deshalb haben wir keine Einwände gegen den Bau der neuen Lagerhalle.</p> <p>Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde bereits die Firma Ericsson Services GmbH hinsichtlich Richtfunkverbindungen beteiligt.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf</p> <p>oder per Mail an <a href="mailto:bauleitplanung@ericsson.com">bauleitplanung@ericsson.com</a></p> 	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<p><b>Stellungnahme SGD Süd- Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 20.03.2020</b></p> <p>zu der o. g. 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (neue Lagerhalle auf derzeit bestehender Stellplatzfläche) nehme ich im Rahmen der Behördenbeteiligung aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.</p> <p><b>1. <u>Ver- und Entsorgung</u></b>                  Den Unterlagen zu entnehmen kann die Ver- und Entsorgung über vorhandene Leitungen erfolgen.</p> <p><u>Versorgung</u>                  Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist dabei sicher zu stellen.</p> <p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>1/4</p>	<p><u>Ver- und Entsorgung</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen ist jedoch zu prüfen und nachzuweisen, dass ein Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt werden kann. Dies ist im Rahmen eines möglichen nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und darzulegen.</p>

<p>Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den Regeln der Technik, entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage BASF SE) zuzuführen.</p> <p>In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, das durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.</p> <p>Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.</p> <p>Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und –Leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.</p> <p><b>2. <u>Wasserschutzgebiete</u></b> Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den o. g. Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p><b>3. <u>Bodenschutz</u></b> Für den angegebenen Bereich sind uns keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.</p> <p><b>4. <u>Niederschlagswasser- Bewirtschaftung</u></b> Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und den spezifischen Randbedingungen unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und mit mir abzustimmen.</p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Auf die Leitungen zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt des lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p>	<p><b><u>Wasserschutzgebiete</u></b> Das Planungsgebiet befindet sich tatsächlich außerhalb der bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein überflutungsgefährdeten Flächen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert, der diesbezügliche Hinweis entfällt.</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b> Im Plangeltungsbereich sind keine Verdachtsflächen bekannt. Da bereits heute Baurecht besteht und durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst werden, die nicht auch heute schon möglich wären, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch. Die Belange des Bodenschutzes sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen; ein Hinweis zum Bodenschutz ist bereits im Bebauungsplan erfasst.</p> <p><b><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></b> Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist vom Vorhabenträger bzw. Bauherrn mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p>
--	---

<p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen und zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen!</p> <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.</p> <p>Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!</p> <p>Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigshafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten!</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.</p> <p><b>5. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u></b> Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p><b>6. <u>Stellplätze</u></b> Stellplätze, Zufahrten und Wege sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.</p> <p><b>7. <u>Geländeauffüllungen</u></b> In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mueef.rlp.de">www.mueef.rlp.de</a>) hingewiesen.</p> <p><b>8. <u>Grundwasser</u></b></p>	<p><b><u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u></b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Grundwasserabsenkung ist bereits im Bebauungsplan unter „Hinweise Pkt. C Grundwasser“ erfasst.</p> <p><b><u>Stellplätze</u></b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Pkt. F „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ der textlichen Festsetzungen, wurde eine wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen festgesetzt.</p> <p><b><u>Geländeauffüllungen</u></b> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.</p>
--	--

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse wird empfohlen bei geplanten Unterkellerungen diese <u>wasserdicht</u> auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.</p> <p><b>Abschließende Beurteilung</b> Vom Grundsatz her besteht mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 528f „Wingertsgewanne“ – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille bei Beachtung des oben genannten Einverständnis.</p> <p>Auf die Erstellung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes inklusive hydrogeologischen Nachweis mit frühzeitiger Abstimmung mit mir wird hingewiesen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren). Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p><u>Hinweis zu der Begründung unter 5.3 Wasserrechtliche Belange</u> Entgegen der Darlegung befindet sich nach unserer Einschätzung das betreffende Gelände außerhalb der Rheinniederung.</p>	<p><u>Grundwasser</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Grundwasser ist bereits im Bebauungsplan unter „Hinweise Pkt. C Grundwasser“ erfasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.	<p><b>Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 12.03.2020</b></p> <p>das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz (<a href="https://www.geoportal.rlp.de/">https://www.geoportal.rlp.de/</a>) für die Beteiligungsverfahren zu nutzen und das LGB digital zu beteiligen.</p> <p>Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen.</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528f "Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p>	<p><b>Bergbau / Altbergbau:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Boden und Baugrund</b>                      – allgemein:</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht <u>keine</u> Einwände.</p> <p>- Radonprognose:</p> <p>Die in den Textlichen Festsetzungen unter III.1 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>Zusätzlich möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:</p> <p>Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</p> <p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <p>2/3</p>	<p><b>Boden und Baugrund – allgemein:</b>                      Die einschlägigen Regelwerke sind bei der Bauausführung zu beachten. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um allgemein gültige Vorschriften handelt. Ein entsprechender Hinweis „Bodenschutz“ wurde bereits im Bebauungsplan ausgeführt.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:                      Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>- Radonprognose:                      Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognosekarte ein erhöhtes Radonpotenzial (40 – 100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher ist bereits ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ Bestandteil der Planunterlagen. Dennoch obliegt die Durchführung von Radonmessungen grundsätzlich der Verantwortung der Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;</li> <li>- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</li> <li>- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</li> <li>- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li> <li>- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li> <li>- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</li> </ul> <p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</p> <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).</p>	<p>Sollten im Rahmen von späteren Bauplanungen entsprechende Messungen vorgenommen werden, liegt es ebenso in der Verantwortung bzw. dem Interesse des Bauherren die Ergebnisse für die Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Anregung wird deshalb bereits angemessen berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p><b>Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 03.03.2020</b></p> <p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Hausanschlussleitungen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Sie ist vielmehr vom Vorhabenträger bzw. Bauherrn bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p><b>Stellungnahme der Technischen Werke Ludwigshafen AG, Schreiben vom 10.03.2020</b></p> <p><b>1. Informationstechnik TIA Göa 2715 Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen bereits Versorgungsanlagen der TWL.</p> <p>Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Leitungen aus dem bereits bestehenden Gebiet Hedwig-Laudien-Ring. Die Versorgung erfolgt mit Strom, Gas, Wasser.</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p> <p><b>2. Grundstücksmanagement V-R Rt 2662</b></p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 528f liegenden privaten Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte für Versorgungseinrichtungen zugunsten TWL AG.</p> <p>Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahr- einrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits über das vorhandene Netz mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Das Bauvorhaben wird über die Verlängerung der Leitungen aus dem bereits bestehenden Gebiet Hedwig-Laudien-Ring versorgt.</p> <p>Die Anregung zur Berücksichtigung der Richtlinien und Vorschriften etc. wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche zu berücksichtigen sind, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist und erst im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																												
8.	<p><b>Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.03.2020</b></p> <p>Zu o.g. Bauleitplanverfahren Schreiben nehmen wir aus Sicht der UNB wie folgt Stellung:</p> <p>Im Rahmen o.g. Verfahrens soll der bisher gültige Bebauungsplan Nr.528b auf die neuen Erfordernisse des vorhandenen Elektrofachmarktes im Wingertsgewanne angepasst werden.</p> <p>Dabei werden die „Grünfestsetzungen“ des bisherigen Bebauungsplanes unter den I. Textlichen Festsetzungen F und G übernommen.</p> <p>Unter III.Hinweisen werden hinsichtlich der in Zukunft durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen unter K und L Aussagen zur Erstellung eines Freifächengestaltungsplans und zur Pflanzliste getroffen.</p> <p>Die Pflanzliste soll gemäß Begründung zum Bebauungsplan Vorschläge zur Pflanzung heimischer Laubbäume und Straucharten beinhalten. Die Gesamtliste beinhaltet z.Zt. jedoch ausnahmsweise Baumarten, darunter fremdländische bzw. für den Standort ungeeignete Arten. Straucharten fehlen leider gänzlich.</p> <p>Insofern bitten wir den Passus L wie folgt neu zu gestalten:</p> <p><b>L Pflanzliste</b> Bei Anpflanzungen im Plangebiet sind als Laubbäume bevorzugt die folgenden heimischen Arten zu verwenden:</p> <table data-bbox="300 868 616 935"> <tr> <td>Eiche</td> <td>Quercus robur</td> </tr> <tr> <td>Linde</td> <td>Tilia cordata</td> </tr> <tr> <td>Spitzahorn</td> <td>Acer platanoides</td> </tr> </table> <p>Als Straucharten sind bevorzugt folgende heimischen Arten zu verwenden:</p> <table data-bbox="300 999 654 1251"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Cornus mas</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hundsrose</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Haselnuss</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Salix caprea</td> <td>Saalweide</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Holunder</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gemeiner Schneeball</td> </tr> </table>	Eiche	Quercus robur	Linde	Tilia cordata	Spitzahorn	Acer platanoides	Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe	Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose	Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Saalweide	Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Holunder	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird durch eine Übernahme der vorgeschlagenen Änderungen der Pflanzenliste entsprochen.</p>
Eiche	Quercus robur																													
Linde	Tilia cordata																													
Spitzahorn	Acer platanoides																													
Acer campestre	Feldahorn																													
Prunus spinosa	Schlehe																													
Cornus mas	Kornelkirsche																													
Rosa canina	Hundsrose																													
Corylus avellana	Haselnuss																													
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																													
Salix caprea	Saalweide																													
Ligustrum vulgare	Liguster																													
Sambucus nigra	Holunder																													
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																													
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																													

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
9.	<p><b>Stellungnahme Stadtvermessung und Stadterneuerung</b>, Schreiben vom 17.02.2020</p> <p>in der Begründung sind die richtigen Flurstücksnummern benannt, die Plangrundlage ist jedoch veraltet. Flste. 3492 und 3493 existieren nicht mehr und sind vereinigt in Flst. 3492/1.</p>	<p>Der Anregung wird durch eine Korrektur der Plangrundlage entsprochen.</p>
10.	<p><b>Stellungnahme Bauaufsicht</b>, Schreiben vom 27.02.2020</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen keine Bedenken.</p> <p>Die auf der Flurstück-Nr. 3497/1 geplante Bebauung wird allerdings faktisch erst ermöglicht, wenn es im Hinblick auf die hierauf zugunsten der Flurstück-Nr. 3492/1 per Baulast gesicherten 52 Stellplätze, BL-AZ 741-05, BL-Nr. 1429, einen alternative Nachweis gibt, wobei auch die verminderte Anzahl durch einen neuen Stellplatzschlüssel zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Sie ist vielmehr vom Vorhabenträger bzw. Bauherrn im Rahmen der Bauantragsstellung zu beachten.</p>
11.	<p><b>Stellungnahme Feuerwehr</b>, Schreiben vom 11.03.2020</p> <p><b>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <p>1. Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die Löschwasserversorgung.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	<p><b>Stellungnahme Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Schreiben vom 17.02.2020</b></p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht wesentlich berührt werden, da das vorhandene Grundstück im Geltungsbereich des B-Plans bereits vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage im Sinne der Abwassersatzung erschlossen ist.</p> <p>Durch die Änderung der Bauleitplanung ist kein höherer Schmutzwasseranfall als bei der bisherigen Planung zu erwarten. Die Niederschlagsflächen im Geltungsbereich des B-Planes wurden bereits bei der Bemessung der öffentlichen Regenwasserversickerungsanlage berücksichtigt.</p> <p><u>Schmutzwasserableitung:</u> Das anfallende Schmutzwasser kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 im Hedwig-Laudien-Ring abgeleitet werden.</p> <p><u>Regenwasserableitung:</u> Das anfallende Regenwasser kann über den an den bestehenden Regenwasserkanal DN 400 im Hedwig-Laudien-Ring in die zentrale Versickerungsanlage abgeleitet werden.</p> <p><u>Entwässerungstechnische Erschließung bei Grundstücksteilung:</u> Sofern durch Grundstücksteilungen Teilgrundstücke entstehen, die nicht mehr unmittelbar an die zuvor beschriebenen Kanäle angrenzen, muss im Zuge der Teilung mittels Baulast die dauerhafte Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.	<p><b>Stellungnahme Umwelt, Bereich Bodenschutz/Altlasten, Schreiben vom 19.02.2020</b></p> <p><b>Bodenschutz / Altlasten</b></p> <p>Nach Auswertung des „Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ ist der Geltungsbereich nicht von altlastverdächtigen Flächen betroffen.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528f keine Bedenken</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

---

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
14.	<p><b>Stellungnahme Tiefbau, Schreiben vom 12.02.2020</b></p> <p>Aufgrund der Planunterlagen gehen wir davon aus, dass in diesem Bereich keine öffentlichen Verkehrsanlagen geplant sind; die Zuwegung soll über bereits bestehende Verkehrsanlagen erfolgen. Insoweit bestehen von unserer Seite keine Anmerkungen/ Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zuwegung erfolgt über bereits bestehende Verkehrsanlagen.</p>