

# 1. VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Vorgesehen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem BauGB. Da auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, sind die Planverfahren im Parallelverfahren durchzuführen. Der Ortsbeirat Mundenheim wurde am 26. März 2009 und am 03. September 2009 in öffentlicher Sitzung über das geplante Vorhaben informiert. Er steht der Planung positiv gegenüber. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes beruhen. In Ergänzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß §12 BauGB mit dem Vorhabenträger, der Speeter GmbH & Co. KG, In der Viehweide 4 in 76879 Bornheim, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Antrag auf Aufstellung eines VEP	17. März 2009
Information des Ortsbeirats vor Einleitungsbeschluss	26. März 2009
Empfehlung für Einleitungsbeschluss – BGA-Sitzung	20. April 2009
Einleitungsbeschluss – Stadtratssitzung	27. April 2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses in Amtsblatt Nr. 40/2009 vom	17. Juni 2009
Frühzeitige Behördenbeteiligung (gem. §4, Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	2. Juli 2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. §3, Abs. 1 BauGB), bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 53/2009 vom 14. August 2009	26. August. – 9. Sept. 2009
Information des Ortsbeirats vor Offenlage	03. September 2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §4 BauGB)	
Offenlagebeschluss in der BGA-Sitzung am	
Offenlage	
Information des Ortsbeirats vor Satzungsbeschluss	
Empfehlung zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – BGA – Sitzung am	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) – Stadtratssitzung am	

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

<p><b>Baunutzungsverordnung</b> (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)</p> <p><b>Planzeichenverordnung 1990</b> (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)</p> <p><b>Bundes-Bodenschutzgesetz</b> (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)</p> <p><b>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung</b> (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)</p> <p><b>Bundesnaturschutzgesetz</b> (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)</p> <p><b>Bundesimmissionsschutzgesetz</b> (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)</p> <p><b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)</p> <p><b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> (UVPg) vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)</p>	<p><b>Denkmalschutz- und -pflegegesetz</b> (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301)</p> <p><b>Gemeindeordnung</b> (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)</p> <p><b>Landesabfallwirtschaftsgesetz</b> (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. S. 297)</p> <p><b>Landesbauordnung</b> (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (GVBl. S. 317)</p> <p><b>Landeswassergesetz</b> (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)</p> <p><b>Landesbodenschutzgesetz</b> (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)</p> <p><b>Landesnaturschutzgesetz</b> (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)</p>
---	--

### 2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“, liegt am Rand des Stadtteils Ludwigshafen-Mundenheim und ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Der Planbereich beschränkt sich auf die Flurstücks-Nr. 668/4, 668/5 und 668/6 der Gemarkung Mundenheim und befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.



Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha und hat eine Längenausdehnung von Südwest nach Nordost von ca. 106 m. Die längste Ausdehnung von Nordwesten nach Südosten beträgt ca. 51 m.

### 2.3 Derzeitige Nutzung

Das vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Gelände ist eine ehemalige Wohnbaufläche, die seit einiger Zeit abgeräumt wurde und nun brach liegt. Ein Bebauungsplan existiert für das Gebiet nicht.

### **3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE**

#### **3.1 Planungsanlass/Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich liegt in guter fußläufig erreichbarer Lage am Rande von Wohngebieten im Süden Mundenheims. Aufgrund der hier vorherrschenden, mehrgeschossigen Bebauung haben diese überdurchschnittliche Wohndichten, was den Standort für Lebensmittelmarktbetreiber interessant macht. In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem seit mehreren Jahren ein Discountmarkt (LIDL), sodass hier durch die Ergänzung durch einen Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt ein stadtteilbezogener Lebensmitteleinzelhandelsschwerpunkt entstehen könnte. So könnte eine im Mundenheimer Süden durchaus vorhandene „Lücke“ im Hinblick auf das Angebot an Frischwaren und breitem Lebensmittel-Vollsortiment geschlossen werden. Obwohl der Standort nicht voll integriert ist, hat die raumordnerische Prüfung durch die SGD Süd ergeben, dass das geplante Sondergebiet für diesen Zweck zulässig ist, insbesondere da im Zentrum Mundenheims kein anderer geeigneter Standort zur Verfügung steht, der mit den heute notwendigen Platzanforderungen der marktüblich auftretenden Größenordnungen der Märkte mit Lebensmittel-Vollsortiment in Einklang zu bringen ist.

Lebensmittelmarktbetreiber interessant macht. In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem seit mehreren Jahren ein Discountmarkt (LIDL), sodass hier durch die Ergänzung durch einen Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt ein stadtteilbezogener Lebensmitteleinzelhandelsschwerpunkt entstehen könnte. So könnte eine im Mundenheimer Süden durchaus vorhandene „Lücke“ im Hinblick auf das Angebot an Frischwaren und breitem Vollsortiment geschlossen werden. Obwohl der Standort nicht voll integriert ist, hat die raumordnerische Prüfung durch die SGD Süd ergeben, dass das geplante Sondergebiet für diesen Zweck zulässig ist, insbesondere da im Zentrum Mundenheims kein anderer geeigneter Standort zur Verfügung steht.

An einem solchen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt hat im Frühjahr 2009 die Firma REWE als Betreiberin Interesse gezeigt. Geplant ist die Anmietung einer entsprechenden Immobilie, die von der Fa. Speeter als Vorhabenträgerin errichtet werden soll.

Aufgrund des bisher im Geltungsbereich herrschenden Planungsrechts war die Errichtung eines Marktes mit der von REWE angedachten Verkaufsfläche gemäß damaligem Baurecht für das Grundstück nicht genehmigungsfähig. Daher wurde am 27. April 2009 auf Antrag der Vorhabenträgerin, Fa. Speeter GmbH, der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ gefasst.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist unter anderem nachzuweisen, dass der Markt mit der im Westen und Norden angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist („Lärmgutachten“) und welche Verkehre von dem neuen Markt erzeugt werden bzw. welche Verkehrsverteilungen zu erwarten sind.

Durch die Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd als zuständige Raumordnungsbehörde erfolgte eine Prüfung, die mit Entscheid vom 12.6.2009 dahingehend abgeschlossen wurde, dass ein Markt in der vorgesehenen Größe an diesem Standort raumverträglich ist.

Darüber hinaus wird durch die in das Planverfahren integrierten Öffentlichkeitsbeteiligungen auch den Anwohnern der benachbarten Straßen, welche z.B. durch eine Verkehrszunahme betroffen wären, die Möglichkeit gegeben, ihre Anliegen in die Abwägung einzubringen. Weiterhin kann gerade durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag sichergestellt werden, dass auch auf längere Sicht lediglich eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung an diesem Standort zulässig ist und die Einhaltung bzw. Umsetzung der Planung auch durch Vertragsstrafen sanktioniert ist.

## **3.2 Planungsziele**

Das vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Gelände ist eine ehemalige Wohnbaufläche, die seit einiger Zeit abgeräumt wurde und nun brach liegt. Ein Bebauungsplan existiert für das Gebiet nicht.

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit der heute üblichen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> und einer integrierten Getränkeabteilung von ca. 300 m<sup>2</sup>. Zusätzlich soll in der Vorkassenzone eine Bäckereifiliale (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit Cafe integriert werden. Die Gesamtverkaufsfläche dieser flankierenden Einrichtungen beträgt ca. 1.450 m<sup>2</sup>.

### **3.2.1 Einzelhandel**

Die möglichen Auswirkungen der Planung insbesondere auf den Einzelhandel wurden im Rahmen einer vereinfachten raumordnerische Prüfung, die durch die SGD Süd durchgeführt und mit Bescheid vom 12. Juni 2009 abgeschlossen wurde untersucht. Man kommt darin zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben bei Festschreibung der maximalen Verkaufsfläche auf 1.450 m<sup>2</sup> keine nennenswerten Beeinträchtigungen benachbarter Zentren und Versorgungsbereiche erwartet. Dies gilt entsprechend auch für die in benachbarten Ortsteilen befindlichen Versorgungsbereiche.

### **3.2.2 Erschließung**

Der Kundenverkehr per Pkw wird ausschließlich über die Zufahrt von der Wegelnburgstraße abgewickelt, da diese Straße eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den zusätzlichen Verkehr besitzt und eine dortige Einfahrt den größten Abstand zu der umliegenden Wohnbebauung aufweist.

Die auf dem Grundstück mögliche Stellplatzzahl entspricht der Stellplatzverordnung, die einen Bedarf von einem Parkplatz pro 10 – 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fordert. Bei der angestrebten Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> errechnet sich somit ein Bedarf von mindestens 73 Parkplätzen für das Objekt. Die geplanten 86 Stellplätze sind somit für diesen Lebensmittelmarkt ausreichend bemessen.

Zusätzlich sollen Fußwegeanbindungen in Eingangsnähe zur Hoheloog- und zur Weinbietstraße eingerichtet werden, um auch dem fußläufigen Verkehrsaufkommen, welches bei diesem Markt eine hohe Bedeutung besitzt, gerecht zu werden.

Für Radfahrer werden nahe des Eingangsbereiches entsprechende Fahrradständer installiert.

Die Anlieferung soll nur über die Hogeloogstraße erfolgen, die im Baubereich eine reine Gewerbestraße ist und daher den geringsten Belastungseffekt aufweist.

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

Die Beheizung der baulichen Anlagen erfolgt über Wärmepumpen, welche die Abwärme der erforderlichen Kühlanlagen aufnehmen und verwerten. Als Zusatzheizung wird bei Bedarf eine Gas-Brennwerttherme zugeschaltet.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über Anschluss an das örtlich vorhandene Netz im Bereich der umliegenden Straßen.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene Netz der Stadtwerke.

Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt mittels Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Bereich der umliegenden Straßen.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung.

### **3.2.4 Niederschlagswasser / Grundwasser**

Das Entwässerungskonzept ist mit der Stadtentwässerung Ludwigshafen und der oberen Wasserbehörde abzustimmen. Grundsätzlich sind die anfallenden Mengen an nicht- bzw. gering verschmutztem Niederschlagswasser gemäß Landeswassergesetz entweder als Brauchwasser zu verwenden oder dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Soweit die Umsetzung der Versickerung oder die Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der Randbedingungen entweder auszuschließen, nur in Teilen umsetzbar oder aber nicht mit vertretbarem Aufwand möglich ist, ist dies gegenüber der Stadtentwässerung Ludwigshafen und der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen der Abstimmung des Entwässerungskonzeptes nachzuweisen.

### **3.2.5 Immissionsschutz**

Für das Vorhaben wurde durch das Ingenieurbüro Wille, Mannheim, ein schalltechnisches Immissionsgutachten erarbeitet. Danach bringt die Anlage unter der Maßgabe, dass

- längs der Anlieferung eine bis zu 4,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet,
- die Andockstelle gekapselt wird
- und die Fahrgassen mit Asphalt befestigt oder lärmgeminderte Einkaufswagen eingesetzt werden,

eine vertretbare Lärmbelastung unterhalb der zulässigen Grenzwerte.

Die Menge der Luftschadstoffe und die Staubbelastung werden sich gegenüber der bisherigen Situation mit dem hohen Grünflächenanteil wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens punktuell geringfügig erhöhen. Da sich die Verkehrsmehrbelastung in der Summe jedoch in einem vertretbaren Rahmen bewegt (-> 6.5.2.2 und 6.5.2.3) und darüber hinaus der Verkehr nur einer von einer Vielzahl von Verursachern für Luftschadstoffe und Feinstäube ist, wird sich die Erhöhung in einem nicht deutlich messbaren Bereich innerhalb der Toleranzwerte bewegen. Zudem verringert die geplante Nutzung der Abwärme aus den Kühlaggregaten die Feinstaubbelastung aus Heizungsanlagen auf dem Baugrundstück gegenüber der ursprünglichen Situation.

Negative Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind daher durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

### **3.2.6 Landespflege**

#### 3.2.6.1 Grundsätze des Naturschutzes

In der Begründung zum Bebauungsplan ist gemäß § 8 ff. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.V.m. § 1a BauGB darzulegen, wie vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Grundlage hierzu sind naturschutzrechtliche Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft, sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die im Bebauungsplan dargestellten naturschutzrechtlichen Maßnahmen (Baumpflanzungen), verbunden mit den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sind dazu geeignet, die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wiederherzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

### 3.2.6.2 Naturschutzrechtliche Erfordernisse

Das Baugebiet befindet sich im überplanten Innenbereich. Danach wäre gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG kein Fachbeitrag Naturschutz erforderlich. Da aber ein Eingriff in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand erfolgen muss, ist eine naturschutzfachliche Bearbeitung der Baufläche sinnvoll geboten. Sie wird daher im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet.

### 3.2.6.3 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu pflanzen.
- Für die sonstigen Pflanzungen sollen Gehölze (möglichst Tiefwurzler) nach Empfehlung gemäß Ziffer 3.2.5.5 (Artenliste) verwendet werden.

### 3.2.6.4 Pflanzqualitäten, zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

- Der Stammumfang der anzupflanzenden Einzelbäume soll mindestens 18-20 cm betragen.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Bautätigkeit durchzuführen.
- Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Erforderliche Rodungen vorhandener Gehölze dürfen nur unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen erfolgen.

### 3.2.6.5 Pflanzliste

Die nachstehende Pflanzliste ist als Vorschlag für die zu verwendenden Arten bei den privaten Pflanzungen zu sehen. Im Hinblick auf die ökologische Aufwertung des Arten- und Biotoppotentials sollte auf die weitestgehende Verwendung der genannten stadtoökologisch geeigneten Arten geachtet werden. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

<b>Pflanzliste</b>	
<b>BÄUME</b> (Mindestgröße 18/20, 3xv)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia in Arten u. Sorten	Linde
<b>HECKENPFLANZEN</b> (Mindestgröße 60/100, 2xv)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Wildpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball
<b>KLETTERPFLANZEN</b>	
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

### 3.2.6.6 Fazit der Eingriffsprüfung, Naturschutzrechtliche Anforderungen und Vorgaben für die Erstellung des Bebauungsplanes

Wie die Gegenüberstellungen im Fachbeitrag Naturschutz zeigen, sind die zur Kompensation herangezogenen Flächen innerhalb des Plangebietes ausreichend, um die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durchzuführen.

- ⇒ Hierzu sind an den bezeichneten Stellen Bäume der oben aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- ⇒ Die Stellplätze und sonstige zu befestigende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.
- ⇒ Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu pflegen. Nicht durch Nutzungen überlagerte Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Hierbei ist pro vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- ⇒ Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist soweit möglich in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung).
- ⇒ Für die sonstigen Pflanzungen sollen Gehölze (möglichst Tiefwurzler) verwendet werden (siehe auch Empfehlung der Artenlisten).

Das landespflegerische Maßnahmen- und Gestaltungskonzept aus dem Fachbeitrag Naturschutz wird in den Bebauungsplan eingearbeitet und in die textlichen Festsetzungen übernommen.

## **4. VERHÄLTNIS ZU ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNGEN**

### **4.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist der Planbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Für das Vorhaben wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt, die mit Bescheid vom 12. Juni 2009 die Vereinbarkeit der beantragten Sondergebietsfläche in der dargestellten Verkaufsflächengröße mit den Zielen der Raumordnung festgestellt hat.

### **4.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.2 BauGB)**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert (Teiländerung 22).



## **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

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

Das Baugebiet soll als sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandel-Lebensmittelmärkte (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt werden. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Die Bebauung des Plangebietes soll eine ablesbare bauliche Gliederung ermöglichen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das "sonstige Sondergebiet" mit 0,6 festgesetzt, was den angesprochenen Zielen des § 17 BauNVO entspricht. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf hierdurch um bis zu 50 %, jedoch bis maximal 0,9, überschritten werden. Dies ist zwar eine Überschreitung der eigentlichen Höchstgrenze von 0,8, kann aber aufgrund der Vollanrechnung der versickerungsfähigen Parkplatzflächen toleriert werden, da sich aus diesem Grund der effektive Befestigungsgrad bei etwa 0,86 bewegen wird.

Eine Überschreitung der nach §17, Abs. I BauNVO festgelegten Höchstgrenze von 0,8, ist zudem nach § 17, Abs. II Bau NVO unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Diese werden hier aus folgenden Gründen als gegeben angesehen:

Eine geringere Ausnutzung des Grundstücks ist gemäß dem angestrebten Nutzungszweck aufgrund der gegebenen Grundstücksgröße und einer notwendigen Parkplatzzahl nicht realisierbar. Bei der Planung wurde bereits die Parkplatzfläche und –anordnung optimiert und der größtmögliche Grünflächenanteil festgeschrieben.

Um den Anforderungen des raumordnerischen Entscheids gerecht zu werden, wurde die Verkaufsfläche auf insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> und die maximale Geschossfläche auf 2.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Dabei soll die Höhe des Gebäudes begrenzt bleiben, um ein möglichst störungsfreies Einfügen der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Es wurde daher eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt, entsprechend unterhalb der Höhe der angrenzenden Wohnbebauung.

Die vorstehenden Festsetzungen dienen zur Sicherzustellen der Einbindung des Vorhabens in die bauliche Umgebung und der Verhinderung unverträglich großer oder hoher Baukörper.

### **5.3 Bauweise (§ 22 BauNVO), Stellung der Baukörper**

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 Meter zulässig. Diese Festsetzung ist bedingt durch die angestrebte und zulässige Nutzung des Gebäudes.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Um die Bebaubarkeit eindeutig zu definieren, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Im Falle einer Baugrenze, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die Baugrenzen dienen der Begrenzung der Baukörper bzw. der Baumasse auf eine raumverträgliche Größenordnung.

### **5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzen und für die angestrebte Nutzung betriebsnotwendig sind. Eine Darstellung innerhalb der überbaubaren Flächen scheidet aus, da ansonsten eine ungewollte spätere bauliche Erweiterung nicht zu verhindern wäre.

### **5.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Um einer ungeordneten Bebauung und einer damit verbundenen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet entgegenzuwirken, sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Stellplätzen und einer Einkaufswagenüberdachung sowie, in eingeschränktem Umfang, Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebengebäude dürfen daher nur in der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt auch für Garagen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und der Entsorgung dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Werbeanlagen sind für Märkte dieser Art erforderlich und üblich. Diese Werbeanlagen sind aber, um eine übermäßige Auswirkung der Werbung auf die umliegenden Flächen und die Verkehrsanlagen auszuschließen, nur für das betreffende Objekt zulässig. Um eine ausreichende Wahrnehmbarkeit auch für Autofahrer zu sichern, sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nur in dem im Plan gekennzeichneten Umfang an den kartierten Stellen zulässig. Zusätzlich ist eine Überdachung für Einkaufswagen in der maximalen Größe von 15 m<sup>2</sup> auch ohne Kennzeichnung zulässig, da dies für den geplanten Nutzungszweck erforderlich und üblich ist.

Die Festlegung auf die genaue Lage, Größe und Darstellung der Werbeanlagen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.

### **5.7 Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Schutz des Mutterbodens vor Verschmutzung und Vermischung ist dieser Boden getrennt zu behandeln und wieder zu verwenden, entweder am Bauort oder einer anderen geeigneten Stelle.

### **5.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**

In der Begründung zum Bebauungsplan ist gemäß § 8 ff. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.v.m. § 1a BauGB darzulegen, wie vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Grundlage hierzu sind naturschutzrechtliche Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft, sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die geplante Baumaßnahme ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden und verändert die dortige Situation für Flora und Fauna sowie das Kleinklima. Zum Schutz der umliegenden Anwohner und zur Sicherung des Lebensraumes für Tiere sind im ausreichenden Umfang und mit geeigneten Standorten Bäume und Sträucher zu pflanzen, die einen Ausgleich für den wegfallenden Lebensraum und die dort bisher vorhandenen Strukturen darstellen. Dazu erforderliche Rodungsarbeiten dürfen nur unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen vorgenommen werden und sollten möglichst in der Zeit der Winterruhe erfolgen.

Zur Sicherstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflanzung dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und zu sichern sowie ggf. bei Ausfall umgehend zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan dargestellten naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind dazu geeignet, die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wiederherzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.9.1 Dachformen**

Um eine moderne und stadtgerechte Gestaltung des Gebäudes zu ermöglichen, werden keine restriktiven Aussagen zur Dachform vorgegeben, lediglich die Dachneigung wird auf 0 – 30 ° begrenzt. Die Festlegung der konkreten Gebäudegestaltung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

### **5.9.2 Werbeanlagen**

Um die optisch verträgliche Einfügung von Werbeanlagen, die für Objekte dieser Art üblich und erforderlich sind, zu gewährleisten, wird deren Gesamtgröße begrenzt. Zudem wird deren Höhe auf die Gebäudehöhe begrenzt. Dabei wird festgelegt, dass die Werbeanlagen nur für den Betrieb der Anlage zulässig sind, nicht jedoch für andere Objekte oder Anlagen.

Um Lichtverschmutzung zu vermeiden, ist eine Beleuchtung der Werbeanlagen nur während der Betriebszeiten des Marktes zuzüglich einer Vor- und Nachlaufzeit von maximal 30 Minuten zulässig. Außerhalb dieser Zeiten ist die Beleuchtung auszuschalten.

### **5.9.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sollen nur in dem unbedingt zur Sicherheit des Grundstücks erforderlichem Umfang hergestellt werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen gegen den öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig.

Sonstige Einfriedungen sind nur als Heckenreihe oder außenseitig bepflanztter Drahtzaun mit einer maximalen Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Betonaukantung als durchgehender Zaunfuß sind nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

## **5.10 Hinweise**

### **5.10.1 Verdacht auf Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Baugebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg zu finden sind. Um Gefahren für die Bevölkerung und die umliegende Bebauung auszuschließen, wird empfohlen, die Fläche vor Baubeginn mit Metalldetektoren zu überprüfen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

### **5.10.2 Hochwasserschutz**

Da bei einem extremen Hochwasser nicht auszuschließen ist, dass im Baugebiet Überschwemmungen auftreten können, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor diesen Naturereignissen zu treffen. Unterkellerungen sollten nur in Form einer „weißen“ Wanne ausgeführt werden.

### **5.10.3 Wasserrechtliche Belange**

Zur Verhinderung der Schädigung umliegender Bebauung und zum Schutz des Grundwassers sind Grundwasserentnahmen nur mit vorheriger Erlaubnis bzw. Genehmigung zulässig.

### **5.10.4 Zisternen**

Grundwasser ist zu schützen und dessen Verbrauch zu minimieren. Daher wird empfohlen, Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen. Die Nutzung bedarf aber aus Gründen des Gesundheitsschutzes einer vorherigen Betriebsanzeige.

### **5.10.5 Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes**

Archäologische Funde sind ein Gut der Allgemeinheit. Daher sind entsprechende Funde unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen und die Arbeiten bis zu Sicherung einzustellen.

### **5.10.6 Barrierefreies Bauen**

Personen mit Beeinträchtigungen bedürfen des besonderen Schutzes und der Rücksichtnahme. Daher sollte beim Gebäude und den zugehörigen Anlagen auf Barrierefreiheit geachtet werden.

### **5.10.7 Abstand der Bäume zu Leitungen**

Wurzeln von Bäumen können Schäden an benachbarten Ver- und Entsorgungsleitungen verursachen. Daher sind bei der Baumpflanzung die erforderlichen Schutzabstände, die der Leitungsträger vorgibt, einzuhalten oder die Kabel/Leitungen durch geeignete technische Maßnahmen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

### **5.10.8 Abfallwirtschaft / Altlasten**

Altlagerungen und Altlasten beinhalten eventuell schädliche Stoffe, von denen Gefahren für die Umwelt ausgehen könnten. Daher wird der Bauherr verpflichtet, beim Auftreten von entsprechenden Anzeichen auf Altlagerungen die zuständige Regionalstelle der SGD Süd zu informieren.

### **5.10.9 Versickerung**

Anfallendes Regenwasser ist, sofern nicht als Brauchwasser verwendet, dem Grundwasser durch Versickerung zuzuführen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Ludwigshafen sowie der Struktur- und Genehmigungsbehörde (SGD Süd) in Neustadt/Wstr. abzustimmen und die evtl. erforderlichen Genehmigungen/Erlaubnisse einzuholen.

## **6 UMWELTBERICHT**

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan ist ein Verfahren zur Entscheidungsvorbereitung, mit dessen Hilfe die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens systematisch erfasst, dargestellt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden der derzeitige Umweltzustand der voraussichtlich erheblich betroffenen Gebiete ermittelt und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung getroffen. Darüber hinaus sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Rahmen der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans sind zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden keine Entscheidungen getroffen, sondern es sollen Entscheidungshilfen gegeben werden, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

### **Inhalt und Ziel der Planung**

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit angegliedertem Getränkemarkt und Bäckereifiliale mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> am südlichen Rand des Stadtteiles Mundenheim. Die Planungsinhalte und -ziele können Abschnitt 3 dieser Begründung entnommen werden.

Die Ergebnisse aus dem parallel erarbeiteten Fachbeitrag Naturschutz sind in den Umweltbericht eingeflossen.

## **6.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

### **6.1.1 Bestehende Planungen**

#### **Regionalplanung**

Der Bereich ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als Siedlungsfläche Wohnen festgelegt.

#### **Landschaftsplanung**

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil im nicht überplanten Innenbereich von Ludwigshafen. Der Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen weist den betroffenen Planbereich als Siedlungsfläche aus.

## **6.1.2 Geltendes Planungsrecht**

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

### **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich bislang nicht.

### **Fachplanungen:**

Über ergänzende und für das Vorhaben relevante Fachplanungen ist derzeit nichts bekannt.

### **Schutzgebiete/ -objekte:**

Der Planungsraum ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Landesnaturschutzgesetz.

Der Planungsraum ist nicht Bestandteil eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. „Natura 2000“-Flächen werden somit nicht berührt.

## **6.1.3. Altlasten**

Über Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nichts bekannt. Das Flurstück Nr. 668/4 wurde zu einem Teil aufgefüllt. Als Quelle für diese Information sind topographische Karten von 1910 bis 1955 angegeben. Es gibt derzeit keine Hinweise auf eventuelle Altlastenrelevanz.

## **6.2 Beschreibung der Auswirkung auf die Umwelt**

### **6.2.1 Allgemeines**

Auswirkungen auf die Umwelt sind Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, die von einem Bauvorhaben verursacht werden.

Die Auswirkungen des zu untersuchenden Projekts sind nicht auf unmittelbare Effekte begrenzt. Es sollen auch Effekte Berücksichtigung finden, die sein können:

- positiv oder negativ
- kumulativ
- kurzfristig oder langfristig
- ständig oder zeitweise
- direkt oder indirekt

Die oben genannten Typen von Auswirkungen sollten untersucht und beschrieben werden insbesondere im Hinblick auf

- Menschen
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima
- Landschaft
- Materialwerte
- Kulturelles Erbe

- Wechselwirkungen zwischen diesen einzelnen Bestandteilen

### **6.2.2 Auswirkungen auf den Menschen**

Da sich in der Umgebung des Vorhabens Wohngebäude befinden, werden die darin lebenden Menschen durch eine Realisierung berührt. Während der Bauphase greift der Baulärm verursacht durch Baumaschinen und Fahrzeuge in die menschliche Physis ein. Zusätzlich sorgen Schmutz und Staub von der Baustelle für nachteilige Auswirkungen.

Die Baumaßnahmen umfassen das Erstellen eines einzelnen Einkaufsmarktes und die Anlage von Park- und Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück. Die Auswirkungen durch die Baumaßnahmen liegen, da zeitlich eng begrenzt, in einem verträglichen Rahmen.

Während des späteren Betriebes ergeben sich Auswirkungen durch den Betrieb des Gebäudes (z.B. Frequentierung durch Kunden), aber auch diese sind entsprechend der Maßgabe des Lärmschutzgutachtens als unterhalb der Belastungsschwelle liegend einzustufen.

### **6.2.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt sich derzeit als Brachfläche dar, auf der sich eine junge Wiesenfläche ohne höhere Pflanzen entwickelt hat. Entlang der Weinbietstraße befindet sich stellenweise ein etwa 1,50 m breiter Schotterstreifen.

Straßenbegleitend finden sich insgesamt 24 Laubbäume unterschiedlicher Wuchsstärken, überwiegend Kastanien, Berg- und Spitzahorn, die noch aus der Zeit der Wohnnutzung stammen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden, soweit dies möglich ist, in die Planung integriert. Ansonsten müssen die vorhandenen Gehölze entfernt und im Rahmen der Neugestaltung sachgerecht ersetzt werden. Dies darf aber nur unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen vorgenommen werden und sollte möglichst in der Zeit der Winterruhe (1. Oktober – 28. Februar) erfolgen.

Das Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) kann im Bereich des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Da sich die geplante Baumaßnahme auf eine kleinere innerstädtische Fläche bezieht, die bereits vorher schon bebaut war, und keine besonders geschützte Arten aufgefunden wurden, ist eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr.2 UGB III nicht zu befürchten und somit eine nachteilige Beeinträchtigung national und europäisch bedeutsamer Arten nicht anzunehmen.

Aufgrund der eher geringen Flächengröße des Plangebietes werden vorhandene Siedlungsarten durch das Projekt nicht nachteilig betroffen, da sie auf ausreichend große „Quartiere“ in Form von Privatgärten o.ä. in der näheren Umgebung ausweichen können.

Für den Bereich Tiere und Pflanzen gelten die gleichen Auswirkungen wie für den Bereich Mensch.

### **6.2.4 Auswirkungen auf den Boden**

Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtungen oder auf

Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielvorgabe ist auch deshalb, den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Durch die frühere Bebauung des Plangebiets mit 3 Wohnblocks und dem in jüngerer Zeit erfolgten Abbruch dieser Gebäude, ist das Schutzgut Boden stark beeinträchtigt.

Während der Bauphase ist mit folgenden Auswirkungen auf das Umweltmedium Boden zu rechnen:

- Bodenauftrag und Bodenabtrag
- Bodenverdichtung
- Bodenversiegelung

Die Bodenbewegungen und die Bodenverdichtung sind nur kurzfristig. Die Versiegelung und Bodenauf- oder –abtrag langfristig/dauerhaft.

Da das Gelände bereits lange Zeit mit Wohngebäuden bebaut war und es im Rahmen der Abbrucharbeiten zu großflächigen Abgrabungen kam, die bislang nicht wieder aufgefüllt wurden, ist hier nicht mit größeren Eingriffen auf das Umweltmedium Boden zu rechnen.

Durch den Neubau eines Einkaufsmarktes und den zugehörigen Verkehrsflächen wird sich der Versiegelungsgrad durch das Vorhaben allerdings erhöhen. Zum Ausgleich werden 33 großkronige Bäume als Hochstämme gepflanzt.

### **6.2.5 Auswirkungen auf das Wasser**

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Rheins, welcher sich ca. 650 m östlich des Plangebiets befindet. Dieser ist ein Gewässer 1. Ordnung. Die Wasserqualität des Rheins wird nach der Gewässergütekarte von Rheinland-Pfalz in diesem Bereich nur noch als mäßig belastet (Gütestufe II) eingestuft.

Das Grundwasserpotential ist durch die Siedlungsnutzung in der Umgebung und hohen Versiegelungsgrad, vorbelastet. Aufgrund der mäßigen Verschmutzungsempfindlichkeit ist die gesamte Fläche somit als Bereich mit beeinträchtigter Grundwassersituation von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Die Auswirkungen auf das Umweltmedium Wasser sind während der Bauphase nur marginal. Zu nennen wären hier lediglich

- mögliche Schadstoffeinträge durch Unfälle während des Baubetriebs  
Nach Fertigstellung des Projekts sind, bedingt durch die Zunahme der Versiegelung mit einer
- Erhöhung des Oberflächenabflusses  
zu rechnen.

Dagegen wird sich die Auswirkung der vorgesehenen Schachtversickerung positiv auswirken, da alle anfallenden Regenwässer auf schnellstem Weg dem Grundwasser zugeführt werden, statt wie bisher in die Kanalisation gelangen.

### **6.2.6 Auswirkungen auf das Klima**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Ludwigshafen, in direktem Umfeld zu intensiver Wohnbebauung mit hohem Verdichtungsgrad und einem nahegelegenen Industriegebiet. Das Schutzgut Klima wird durch den Straßenverkehr, den Siedlungsbereich und großflächig versiegelte Bereiche stark beeinträchtigt.



Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume dienen allerdings der Staubfilterung und der mikroklimatischen Verbesserung des Stadtklimas.

Während und nach der Bauphase kommt es zur

- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft  
Diese Veränderungen sind dauerhaft.

Eine Realisierung des Vorhabens hätte eine Erhöhung des Versiegelungsgrades zur Folge, größere negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch das Vorhaben allerdings nicht zu befürchten. Die negativen Auswirkungen auf das Klima können durch eine Erhöhung verdunstungsrelevanter Flächen (Baumpflanzungen, Pflanzflächen) geringfügig abgemildert werden.

### **6.2.7 Auswirkungen auf die Luft**

Für das Schutzgut Luft gelten die vorstehenden Aussagen zum Schutzgut Klima sinngemäß.

An Auswirkungen auf das Umweltmedium Luft ist während der Bauphase mit

- Emissionen von Gasen, Stäuben und Abwärme

zu rechnen.

Nach Fertigstellung des Projekts ist auch weiterhin mit einer

- Emission von Gasen und Stäuben zu rechnen.

Im Vergleich zur vormaligen Wohnnutzung dürften sich die Emissionen durch Heizungsanlagen wegen der Wärmepumpennutzung verringern, während sich die Emissionen durch den Pkw-Kundenverkehr im direkten Umfeld erhöhen werden. Bei diesem geplanten Markt - in direkter Nachbarschaft zu dichter Wohnbebauung - ist aber mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an fußläufigen Kunden sowie Radfahrkunden zu rechnen. Zudem werden deutlich weniger Kunden als bisher die außerhalb des Ortsteils liegenden Märkte anfahren. Dadurch wird sich die Verkehrsbelastung insgesamt nicht in einem Maß erhöhen, das zu einer merkbaren Verstärkung der Luftbelastung führt. Die Nutzung der Wärmepumpen könnte insgesamt sogar zu einem positiven Saldo führen.

### **6.2.8 Auswirkungen auf die Landschaft**

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der intensiven Wohnbebauung mit hohem Verdichtungsgrad im Umfeld und der direkten Nähe zu einem Gewerbegebiet, ist der Untersuchungsraum als stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, d.h. als Bereich in dem die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend zerstört, nivelliert oder überformt ist, zu bezeichnen.

An Auswirkungen auf das Umweltmedium Landschaft sind während der Bauphase

- Beunruhigung beeinträchtigter Landschaftsbildbereiche durch Bewegung, Frequentierung, Lärm und Licht  
zu erwarten.

An betriebsbedingten und langfristigen Auswirkungen sind

- Beunruhigung beeinträchtigter Landschaftsbildbereiche durch Bewegung, Frequentierung, Lärm und Licht zu nennen.

Die gegenüber bisher erhöhte Zahl an Bäumen wird hier langfristig einen gleichwertigen Ersatz schaffen.

## 6.2.9 Auswirkungen auf Materialwerte

Durch die Durchführung der Baumaßnahme, sind keine Auswirkungen auf Materialwerte zu erwarten.

## 6.2.10 Auswirkungen auf Kulturelles Erbe

Durch die Durchführung der Baumaßnahme, sind keine Auswirkungen auf Kulturelles Erbe zu erwarten.

## 6.2.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Bestandteilen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Auswirkungs-Bestandteilen lassen sich nicht ersehen.

## 6.2.12 Zusammenfassung

Im Rahmen der Projektrealisierung werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen unterschieden. Folgende Hauptbeeinträchtigungen sind für die Schutzgüter zu erwarten:

<b>Hauptbeeinträchtigungen der Umweltmedien</b>				
<b>Schutzgut</b>	<b>Hauptbeeinträchtigungen</b>	<b>bau- bedingte</b>	<b>anlage- bedingte</b>	<b>betriebs- bedingte</b>
Mensch	Lärm	x		x
	Erschütterungen	x		
	Schmutz, Staub	x		
	Abgase, Abwärme	x	x	x
	Verkehr	x		x
Tiere und Pflanzen	Beseitigung und Umbau von Vegetation	x	x	
	Frequentierung von Lebensräumen	x		x
Boden	Bodenauftrag und -abtrag	x	x	
	Bodenverdichtung	x	x	
	Bodenversiegelung		x	
	Veränderungen des	x		x
	Bodenwasserhaushaltes			
Wasser	Schadstoffeintrag			x
	Erhöhung des Oberflächenabflusses		x	
Grundwasser	Tiefbaumaßnahmen	x	x	
Klima/Luft	Emissionen von Gasen, Stäuben, Abwärme	x		x
	Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft		x	
Landschaftsbild	Beunruhigung von Landschaftsbildbereichen durch Bewegung, Frequentierung, Lärm, Licht	x		x

**Tabelle 9: Hauptbeeinträchtigungen der Umweltmedien**

Zentrale Verpflichtung ist es, das Eingriffsvorhaben so zu planen und durchzuführen, dass Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

## **6.3 Entwicklungsprognose**

### **6.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Falle einer Realisierung des Vorhabens würde eine derzeit brach liegende Sanierungsgebietsfläche einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden, die zu einer Verbesserung bzw. Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs führen würde.

Durch die neue Nutzung käme es zu einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs und der Frequentierung des Plangebiets.

Die Realisierung der vorgesehenen Begrünung, könnte dazu beitragen, das geplante Vorhaben und die dazugehörigen Flächen etwas aufzulockern und das Erscheinungsbild des Marktbereiches zu verbessern.

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes würde sich durch die neue Nutzung trotz der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Baum- und Strauch-Pflanzungen) durch die erforderlich werdende Beseitigung vorhandener Laubbäume etwas verschlechtern, was sich aber im Laufe der zukünftigen Entwicklung der gepflanzten Begrünung wieder aufheben wird.

Die während der Baumaßnahmen notwendigen Bodenbewegungen (Auf- und Abtrag) sowie die baubedingte Bodenverdichtung stellen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes dar, würden sich jedoch nach Beendigung der Bauphase weitgehend beseitigen lassen.

Eine Zunahme von Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist im Falle einer Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.

### **6.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Realisierung des geplanten Baugebietes sind zwei unterschiedliche Prognosen denkbar.

Mittel- bis langfristig könnte die derzeit brach liegende Fläche wieder für eine erneute Wohnbebauung genutzt werden, sodass sich aller Wahrscheinlichkeit nach vergleichbare Zustände wie in der Vergangenheit einstellen würden.

Im Rahmen der derzeit schwierigen konjunkturellen und wirtschaftlichen Lage und dem Abbau von Arbeitsplätzen, ist es jedoch wahrscheinlicher, dass das derzeit brach liegende Areal in absehbarer Zeit nicht für Wohnungsbauzwecke herangezogen wird, sondern weiterhin unbebaut bleibt und sich entsprechend entwickelt, wobei die zwangsläufig erforderlichen gärtnerischen Pflegemaßnahmen kaum einen Schutzraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen.

## **6.4. Alternativen und Vermeidungsmaßnahmen**

### **6.4.1 Standortalternativen**

Alternativstandorte in der erforderlichen Flächengröße stehen im Ortszentrum von Mundenheim nicht zur Verfügung. Somit ergeben sich keine Alternativen zu dem geplanten Standort.

### **6.4.2 Alternative Verfahren, Ausführungen und Betriebsbedingungen**

Im Rahmen der Projektplanung wurde immer wieder darauf geachtet, die Planung so auszugestalten, dass ein möglichst geringer negativer Einfluss auf die Umwelt genommen wird.

Für die einzelnen Umweltmedien ergaben sich daraus folgende Ausführungen:

#### **6.4.2.1 Umweltmedium Mensch**

Leitziel ist es, eine für den Menschen lebenswerte und intakte Umwelt zu erhalten und durch nachhaltige Entwicklungen Schutz vor Beeinträchtigungen zu gewährleisten.

Hierzu sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Verringerung der Beeinträchtigungen und potentieller Schadstoffbelastungen im Zuge der Baumaßnahmen
- Schaffung eines ortstypischen und erlebnisreichen Straßenraumes
- Schaffung eines wohnumfeldverträglichen und ansprechenden Einkaufsmarktes

Um die in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens lebenden und arbeitenden Menschen vor negativen Einflüssen weitest möglich zu schützen ergeben sich für den Baubetrieb folgende Anforderungen:

#### Lärm/Erschütterungen:

- Verwendung schallgedämpfter Maschinen und Arbeitsgeräte
- Einsatz von geräuscharmen und schwingungsarmen Baumaschinen
- Bauarbeiten nur zu Tageszeiten von 6,00 – 20,00 Uhr
- Baustellenzufahrt möglichst weit entfernt von Wohnbebauung

#### Schmutz/Staub:

- Weitestgehende Vermeidung von Staubemissionen
- Niederschlagen von entstehenden Stäuben
- Reinigung baubetriebsbedingter Verschmutzungen

Für den Betrieb des Projekts sind die Einflüsse durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

#### Lärm:

- Ausführung der Stellplatzzufahrten in Asphalt, um die Geräusentwicklung durch Einkaufswagen zu minimieren.
- Definierung der zulässigen Nutzungszeiten für Anlieferung und/oder Parkplatznutzung
- Anlieferung zum REWE-Markt in vertraglichen Zeitrahmen von 6,00 bis 22,00 Uhr
- Lärmdämmung (Kapselung) der Lüftungsgeräte auf dem Dach

#### Abgase/Abwärme:

- Nutzung der Abwärme über Wärmepumpe, zusätzlich Anbieten von Erdgasanschluss
- Förderung von Niedrigenergiebauweise
- Zulässigkeit von Solaranlagen

#### Verkehr:

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen

### **6.4.2.2 Umweltmedium Tiere und Pflanzen**

Leitziel für das Umweltmedium Tiere und Pflanzen ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften gewährleisten.

Als örtliches Ziel ist hierbei eine Durchgrünung des Planbereichs.

Während des Baubetriebs ist der

- Fachgerechte Schutz von Gehölzbeständen auf den Baugrundstücken zu gewährleisten.

Bis Abschluss der Bauarbeiten hat

- die Pflanzung von gliedernden Gehölzelementen (Freiflächenbegrünung)
- der gleichwertige Ersatz von geschädigten Gehölzen
- die Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Grünstrukturen
- die Bepflanzung nicht überbauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten

zu erfolgen

### **6.4.2.3 Umweltmedium Boden**

Leitziel des Bodenschutzes ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt.

An örtlichen Zielen sind

- Schutz erosionsempfindlicher Böden vor Bodenabtrag
- Behebung bestehender Bodenschädigungen
- genereller Erhalt und Verbesserung aller Lebensraum- und Regelungsfunktionen, wie Wasserhaltefähigkeit, Versickerung, Filterleistung, Gasaustausch

zu nennen.

Hierzu ist vorgesehen,

- Minimierung der überbaubaren Flächen (vorsorgender Bodenschutz)
- Weitestmögliche Verwendung von durchlässigen Belägen
- Schaffung eines möglichst hohen Grünflächenanteils

### **6.4.2.4 Umweltmedium Wasser**

Leitziel des Wasserhaushaltes ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge, in ihrer ungestörten naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung, insbesondere bezüglich Wasserkreisläufe am Standort.

An örtlichen Zielen sind hier zu nennen:

- Vermeidung, Abbau von Stoffeinträgen
- Verringerung des Regenwasserabflusses
- Rückführung des durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommenen Regenwassers auf dem Baugrundstück

Hierzu ist vorgesehen

- Weitgehendste Verwendung durchlässiger Beläge
- Rückführung des durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommenen Regenwassers durch Versickerung auf dem Baugrundstück, soweit dies technisch möglich und vertretbar ist.

#### **6.4.2.5 Umweltmedium Klima**

Leitziel für das Klima- und Luftpotential ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Hierzu sind Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten und Beeinträchtigungen, insbesondere des örtlichen Klimas zu vermeiden.

Die örtlichen Ziele bestehen in der

- Offenhaltung von Luftaustauschbahnen
- Entsiegelung von versiegelten Flächen
- Reduzierung von Aufheizungseffekten durch Entsiegelung und stärkerer Durchgrünung

Um die Einflüsse auf das Klima möglichst gering zu halten, ist eine

- Begrünung unbebauter Bereiche
- Begrenzung der Versiegelung unbebauter Bereiche durch Baufeldbeschränkungen vorgesehen.

#### **6.4.2.6 Umweltmedium Luft**

Leitziel für das Klima- und Luftpotential ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraum-spezifischen Vielfalt und Ausprägung. Hierzu sind Luftverunreinigungen gering zu halten und Beeinträchtigungen, insbesondere des örtlichen Klimas zu vermeiden.

Das örtliche Ziel besteht darin, das Kleinklima während der Bauzeit und im Betrieb zu schützen.

Hierzu ist während der Bauphase eine

- Weitgehendste Vermeidung von Staubemission vorgesehen.

Für den Betrieb soll durch

- Einbau schadstoffarmer Heizungssysteme das Umweltmedium Luft möglichst wenig belastet werden.

#### **6.4.2.7 Umweltmedium Landschaft**

Nach den gesetzlichen Vorgaben sind für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten. Leitziel für das Landschaftsbild als wesentliche Grundlage des Erholungspotentials ist die Erhaltung bzw. Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht werden.

Dazu zählen u.a.

- Verbesserung der landschaftlichen Kulisse, Erhöhung der Vielfalt
- landschaftliche Einbindung optisch störender Elemente
- Ästhetische Aufwertung der Grünflächen innerhalb der Siedlungen

Um dies weitest möglich umzusetzen wird eine

- Neubebauung mit ansprechender und zeitgerechter Architektur
- Beschränkung der Gebäudehöhen
- Öffnung bisher unzugänglicher Bereiche für die Allgemeinheit (Durchgängigkeit)
- Pflanzung von gliedernden Gehölzelementen (Parkraumbegrünung)
- Erhaltung (sofern möglich) und Entwicklung von bestehenden und erhaltenswerten Grünstrukturen

vorgenommen.

## **6.5. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse**

### **6.5.1 Baubedingte Beeinträchtigungen**

Nach der Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen des projektierten Vorhabens lässt sich abschließend feststellen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen in der Regel kurzzeitig sind. Vor allem unvermeidbare Erschütterungen im Rahmen der Straßenbauarbeiten und der Errichtung von Wohngebäuden sind nur während der Bauphase zu erwarten.

Aus diesem Grund lassen sich die baubedingten Beeinträchtigungen, bei Einhaltung der gebotenen Sorgfalt und Rücksichtnahme, als zumeist unerheblich einstufen.

Nicht vermeiden lässt sich die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche und die Beseitigung von vorhandener Vegetation.

Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch den Verlust von Vegetation lassen sich allerdings durch Neuanspflanzung von Bäumen und Sträuchern etwas abmildern und langfristig ausgleichen.

### **6.5.2 Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen, die einen dauerhaften Charakter besitzen liegen neben der Versiegelung unversiegelter Bereiche, vor allem in einem erhöhten Lärm- und Verkehrsaufkommen. Dies wird kompensiert durch die Verminderung der bisher wesentlich belastenderen Fahrten zu den Großmärkten in den städtischen Randlagen.

#### **6.5.2.1 Betrieblich bedingter Lärm**

Der durch den Betrieb bedingte Lärm ist durch die angrenzenden Nutzungsarten (hoher Anteil an Wohnbebauung) Einschränkungen unterworfen und darf gewisse Grenzen nicht überschreiten.

Zum betrieblich bedingten Lärm (Gewerbelärm) zählen:

- Fahren, Parken Kunden Pkw
- Andienung Fahren und Parken sowie Be- und Entladen Lkw
- Luftgekühlte Kondensatoren Kälteanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Ventilatoren auf den Dächern der Märkte
- Papierpresscontainer

Der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionswerte wurde vom Büro Wille, Mannheim, im Rahmen einer Lärmprognose geführt.

### **6.5.2.2 Verkehrslärm**

Aufgrund allgemein gültiger Richtwerte mit 1,1 Kunden pro Quadratmeter Verkaufsfläche (Verkaufsfläche des geplanten Marktes: 1.450 qm) bzw. der Umsatzerwartungen des Betreibers ist von täglich etwa 1.600 Kundenbesuchen auszugehen.

Durch die günstige Lage des geplanten Vollsortimenters in unmittelbarer Nähe und die Lage am Rand einer stark verdichteten Wohnbebauung ist von einem überproportional hohen Anteil an Fußgängern und Fahrradfahrer auszugehen. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass etwa 40% der Kunden zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad kommen werden. Entsprechende Fahrradabstellplätze sind deshalb auch in ausreichender Zahl vorgesehen. 60% der Kunden kommen demnach mit dem Kfz. Unter Berücksichtigung des Kfz-Besetzungsgrades werden somit pro Tag ca. 800 Kundenfahrten zum Markt und auch wieder 800 Kundenfahrten vom Markt weg erwartet.

Diese insgesamt 1.600 Kundenfahrten treten aber insgesamt nicht als neue, zusätzliche Verkehrsbelastung in der Wegelnburgstraße auf. Denn ein Teil dieser Fahrten wird bereits heute dort abgewickelt. Im Rahmen von sog. Mitnahme- oder Abschöpfungseffekten entfallen so z.B. künftig ein Teil der heutigen Fahrten zu einem Einkaufsmarkt am Stadtrand oder der Markt wird auf der bereits heute vorhandenen Fahrt nach Hause zusätzlich besucht. Die tatsächliche Mehrbelastung der benachbarten Straßen liegt deshalb nur in der Größenordnung von 1.000 - 1.200 Kfz/Tag. Mit dieser zusätzlichen Verkehrsbelastung bleibt die im betreffenden Abschnitt heute mit ca. 2.300 Kfz/Tag belastete Wegelnburgstraße auch weiterhin ausreichend leistungsfähig.

Da die Erschließung über die Wegelnburgstraße erfolgt, werden die anderen benachbarten Straßen wie die Weinbietstraße kaum mehr belastet als heute.

### **6.5.2.3 Verkehrsaufkommen**

Der Anlieferverkehr, der über die Hohelooogstraße zu- und abfährt, setzt sich zusammen aus:

- täglich 1 Lkw (7,5 t ) für Frischeprodukte,
- täglich 2 Kleintransporter für Metzgerei- und Backwaren.

Dazu erfolgen wöchentlich bis zu 10 Lieferungen von großen Lkw der Firma REWE für das gesamte unverderbliche Sortiment und Getränke.

Die täglichen Lieferungen erfolgen im Zeitraum zwischen 6,00 Uhr und 10,00 Uhr. Die wöchentlichen Lieferungen entfallen in der Regel auf Montag, Mittwoch Freitag und Samstag, jeweils 6.00 – 14.00 Uhr.

### **6.5.2.4 Bodenversiegelung**

Die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche lässt sich durch das Vorhaben nicht vermeiden. Eine Realisierung des Vorhabens hätte eine Erhöhung des Versiegelungsgrades zur Folge, welcher bei der vormaligen Wohnnutzung bei etwa 46 % lag und sich nun auf ca. 86% erhöhen würde.



Durch Baufeldbeschränkung, Einsatz von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen für die Parkplätze und der Begrünung unbebauter Bereiche können die negativen Auswirkungen auf das Umweltmedium abgemildert werden.

### **6.5.2.5 Feinstaubbelastung**

Die Menge der Luftschadstoffe und die Staubbelastung werden sich zwar wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zwar punktuell geringfügig gegenüber der bisherigen Situation mit dem hohen Grünflächenanteil erhöhen.

Da aber der Verkehr nur ein Teil einer Vielzahl von Verursachern für Luftschadstoffe und Feinstäube ist, wird sich die Erhöhung im geringen und nicht deutlich messbaren Bereich innerhalb der Toleranzwerte bewegen, zumal sich die Belastung in der Summe durch die geringere Anzahl Fahrten zu den am Stadtrand gelegenen Einkaufszentren wohl vermindern wird..

Zudem verringert die geplante Nutzung der Abwärme aus den Kälteanlagen die Feinstaubbelastung aus Heizungsanlagen auf dem Baugrundstück gegenüber der ursprünglichen Situation.

## **6.6. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

### **6.6.1 Verwendete Verfahren**

Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurde im Wesentlichen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, wie sie im UVP-Gesetz verankert ist, wobei die Merkmale und Standort des Vorhabens hinsichtlich der Kriterien

- Größe
- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
- Umweltverschmutzung und Belästigungen
- Ökologische Empfindlichkeit des Plangebiets
- Bestehende Nutzungen
- Belastbarkeit der Schutzgüter
- Mögliche Auswirkungen

untersucht wurden

### **6.6.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen**

Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ folgende Maßnahmen zur Überwachung erforderlich werden, um belastende Auswirkungen auf die Umwelt, speziell die benachbarte Wohnbebauung, zu vermeiden:

#### **Betriebslärm**

Es ist bei Bedarf nachzuweisen, dass die Lärmemenge infolge Betrieb der Lüftungs-/Kühlanlagen in dem Anwesen in den Nachtzeiten die zulässigen Grenzwerte für die angrenzende Wohn- und Mischgebietsbebauung nicht überschreitet.

Eine weitere Überwachung über die oben definierten Ansätze hinaus ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

## **6.7. Fazit**

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass die Vorteile des Vorhabens durch die Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche und einer städtebaulich-gestalterischen Aufwertung des freiwerdenden Areals durch den projektierten Einkaufsmarkt sowie der Verbesserung bzw. Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung gegenüber den negativen Auswirkungen des Vorhabens, bei Beachtung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, überwiegen und somit das Vorhaben aus Umweltgesichtspunkten als zulässig und raumverträglich angesehen werden kann, wenn die oben dargestellten negativen Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert und deren Ausführung überwacht wird.

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

### **- Derzeitiger Stand -**

#### **7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.8.2009 bis einschließlich 9.9.2009 in Form einer Offenlegung durchgeführt. Während dieser Offenlegung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt. Dabei wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zum Erörterungstermin am 02. September 2009 sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Am 09. September 2009 ging eine e-mail der Fa. Konzok GmbH ein, in der sie, als direkte Nachbarin des zukünftigen REWE-Marktes Anmerkungen zum schalltechnischen Gutachten macht bzw. noch für sie offene Fragen formuliert. Die Firma Konzok GmbH errichtet derzeit drei Geschosswohnungsbauten für Seniorenwohnen.

Sachdarstellung - Aus Sicht der Konzok GmbH wäre es sinnvoll eine Gesamtmissionstabelle zu erstellen die eine Beurteilung der vielen einzelnen Maximalpegel und deren angenommene Dauer ermöglicht. Da in den Grafiken zum Lärmgutachten nicht die derzeit im Bau befindlichen Gebäude der Firma Konzok eingetragen seien, stellt sich die Konzok GmbH die Frage, ob Reflexionen, Gebäudehöhe und -form berücksichtigt sind. Die Firma Konzok GmbH stellt fest, dass laut Tabelle 2, Seite 19 die Schallimmission in den oberen Geschossen stark zunimmt. Die Firma Konzok formuliert, dass gerade hier aber auch die Lärmbelastung durch die B44 massiv zunehmen würde. Sie stellt sich die Frage, ob dies ausreichend berücksichtigt wurde? Man fragt zudem an, welchen Höhen über Gelände die Geschossangaben in der Tabelle entsprechen. Die Konzok GmbH stellt fest, dass in dem Gutachten kurzzeitige extreme Lautstärken (z.B. Bremse mit 108 dB(A)) mit vielen Annahmen in eine Dauerimmission umgerechnet werden. Daraus folgert sie, dass die einzelnen Schallereignisse sehr wohl in einem sehr störenden Bereich für die zukünftigen Seniorenbewohner der Fa. Konzok blieben Und das von Montag bis Samstag, von 6.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends. Die im schalltechnischen Gutachten angegebene Anzahl der LKW's sieht die Firma Konzok als verbindliche Maximal-Angabe und bittet darum, diese zu verankern. Die gleiche Festschreibung erbitte sie für die Anlieferungszeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr (->keine Anlieferung ausserhalb dieser Zeit)

Man verweist zudem darauf, dass man selbst wenn gesetzliche Vorgaben des Immissionsschutzes eingehalten seien aufgrund evtl. sehr lauter Einzelgeräusche mit Beschwerden der zukünftigen Seniorenbewohner rechnen müsse. Man schlägt daher die

komplette Einhausung der Anlieferung oder aber alternativ eine horizontale bzw. schräge Verlängerung der Lärmschutzwand vor. Man stellt abschließend fest, dass auch bei Umsetzung dieser Vorschläge Rangiergeräusche verbleiben, die bei der Anlieferung der Waren durch die LKW auf der Hoheloogstraße entstehen und zur Belästigung der Anwohner führen könnten.

## **Stellungnahme**

Plangrafik - Zunächst ist klarzustellen, dass die Gebäude der Firma Konzok GmbH, nachdem sie bereits zuvor in den Berechnungen Berücksichtigung gefunden hatten, nun auch in die grafischen Darstellungen zum Gutachten eingearbeitet sind. Bei den angestellten Berechnungen wurde die tatsächlich geplante Höhe und Form der Gebäude ebenso wie Reflexionen berücksichtigt.

Gesamtimmissionstabelle - Was die Gesamtimmissionstabelle anbelangt, so ist darauf zu verweisen, dass das Gutachten nach den Vorgaben der TA Lärm erstellt wurde und damit eine Betrachtung der Gesamtimmission bereits stattgefunden hat.

B44 / Rangiergeräusche auf der Hoheloogstraße - Die Frage, die das Gutachten zu klären hatte war, ob der Markt mit dem von ihm verursachten Emissionen (Stichwort „Gewerbelärm“) mit dem benachbarten Wohnen verträglich ist, Dies ist bei Berücksichtigung der gemachten Vorgaben der Fall. Von anderen Lärmquellen (z.B die B44) verursachter Lärm ist von dem geplanten Vorhaben nicht beeinflusst und daher für die Betrachtung der Verträglichkeit des neuen Marktes mit der benachbarten Wohnbebauung nicht relevant. Was den verbleibenden von den Anliefer-LKW's verursachten Verkehrslärm anbelangt kann sicher davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen vom Lebensmittelmarkt selbst verursachten LKW-Mehrfahrten auf der Hoheloogstraße keine merkliche Verschlechterung der bestehenden Lärmsituation stattfinden wird.

Kurzzeitige extreme Lautstärken (Bremsen) – Dass es, obwohl wie im Gutachten nachgewiesen die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, zu Belästigungen bei Einzelereignissen kommen kann ist anzuerkennen. Diese sind jedoch – gerade aufgrund ihrer Seltenheit verkraftbar, wenn die Belastung über den Tag verteilt die Vorgaben der TA Lärm nicht überschreitet.

Anlieferzeiten / LKW Anzahl – Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan werden die zukünftigen Anlieferungszeiten und die erwartbare LKW-Anzahl festgeschrieben.

Darüber hinaus wird zur Klärung der bei der Fa. Konzok GmbH noch verbliebenen Fragen vor Offenlage der Planung ein Austausch zwischen dem Gutachterbüro des Vorhabenträgers und dem von der Fa. Konzok im Rahmen des eigenen Bauvorhabens beauftragten Schallgutachter stattfinden.

Unabhängig davon sind die vom Gutachterbüro formulierten Bedingungen, unter denen die Lebensmittelmarktnutzung mit all den von ihr verursachten Emissionen mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind, bereits in die vorliegende Planung eingegangen. Die im Gutachten formulierten Anforderungen an den Lärmschutz (Schallschutzwand entlang der Anlieferungszone mit einer Höhe von 4,50m, Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz) werden zum Teil im Bebauungsplan, zum Teil im zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

## **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Laut § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen. Sie wurden mit Schreiben vom 02. Juli 2009 zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

### **Das Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung nimmt mit Schreiben vom 15. Juli 2009 wie folgt Stellung:**

Der uns von Ihnen übersandte Plansatz wurde hier auf die uns betreffenden fachlichen Belange überprüft.

Wenn in geeigneter Weise sichergestellt ist, dass die Maßnahmen des Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans.

Wir bitten Sie uns weiterhin in das Genehmigungsverfahren einzubinden.

### **Stellungnahme**

⇒ Ein schalltechnisches Gutachten zu o.g. Vorhaben wurde mittlerweile erstellt und das Ergebnis in den Umweltbericht eingearbeitet

### **Die IHK Pfalz nimmt mit Schreiben vom 27. Juli 2009 wie folgt Stellung:**

Aus den uns vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Firma REWE beabsichtigt, am östlichen Rand des Ortsteils Mundenheim der Stadt Ludwigshafen, zwischen Hohelooogstraße und Wegelnburgstraße, einen Lebensmittelvollsortimentmarkt zu errichten. Konkret sollen auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 qm auf 1.100 qm Lebensmittel, auf ca. 300 qm Getränke und im Vorkassenbereich auf ca. 50 qm Backwaren angeboten werden.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Wegelnburgstraße befindet sich bereits ein Discountmarkt der Fa. Lidl mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 qm.

Bei dem geplanten Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Somit ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Nach dem LEP IV sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 2.000 qm Verkaufsfläche grundsätzlich nur in zentralen Orten angesiedelt werden (Zentralitätsgebot). Die Stadt Ludwigshafen erfüllt als Oberzentrum im Sinne der Landesplanung grundsätzlich die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Auch eine nennenswerte Beeinträchtigung benachbarter Zentren und Versorgungsbereiche ist aus unsrer Sicht nicht zu erwarten. Die IHK Pfalz sieht keine Auswirkung auf benachbarte Zentren und auch die Auswirkungen auf benachbarte Stadtteile werden eher gering sein.

Zu beachten ist zudem Ziel 58 des LEP IV, das städtebauliche Integrationsgebot. Nach Auffassung der IHK Pfalz handelt es sich auf Grund der fehlenden räumlichen und funktionalen Integration in den zentralen Geschäftsbereich des Stadtteils Mundenheim um eine nicht integrierte Lage. In Mundenheim existiert noch eine nennenswerte Nahversorgungsinfrastruktur, die durch die Neuansiedlung beeinträchtigt wird. Somit besteht die Gefahr von Umverteilungseffekten zu Lasten der Anbieter im Stadtteilzentrum.

Allerdings ist zu beachten, dass die Versorgung des Stadtteils Mundenheim nach Auffassung der IHK Pfalz eher unterdurchschnittlich ist und im Kernbereich keine geeigneten Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen. Insofern ist es aus Sicht der IHK Pfalz an diesem Standort noch vertretbar, einen entsprechenden Vollsortimentmarkt peripher anzusiedeln. Allerdings muss planerisch Sorge dafür getragen werden, dass es keine

Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort geben kann und auch weitere innenstadtrelevanten Handelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Der IHK Pfalz fiele in diesem Zusammenhang eine Beurteilung leichter, wenn die Stadt Ludwigshafen ein detailliertes und aktuelles Einzelhandelskonzept gerade für die Nahversorgung für ihr Stadtgebiet hätte. Das neue LEP IV fordert bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen verbindliche Festlegungen in Abstimmung mit der Regionalplanung und regt ausdrücklich kommunale und/oder regionale Konzepte an.

Daher fordert die IHK Pfalz die Stadt Ludwigshafen auf, gerade auch im Hinblick auf die Sicherstellung der Nahversorgung in den Stadtteilzentren, eine entsprechende Konzeption in die Wege zu leiten. Da die vorliegende Planung aber im Hinblick auf die regionalen und auch die lokalen Auswirkungen eher überschaubar ist, kann hiervon nach Auffassung der IHK Pfalz in diesem Falle abgesehen werden.

Zuletzt ist auch noch das Ziel 61 des LEP IV, das Agglomerationsverbot zu beachten. Demnach soll der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegengewirkt werden. Von einer Agglomeration geht das LEP IV aus, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.

Nach unseren Unterlagen ist für den benachbarten Discounter kein Sondergebiet ausgewiesen. Aus den Antragsunterlagen ist zudem nicht klar ersichtlich, ob der Eingang des LIDL-Marktes mehr als 150 m vom Eingang des geplanten REWE-Marktes entfernt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, läge eine Agglomeration im Sinne des LEP IV vor. Dann müsste insgesamt ein Sondergebiet ausgewiesen und im Bestand festgeschrieben werden.

Würde das Gesamtvorhaben als Agglomeration gewertet werden, müsste nach Auffassung der IHK Pfalz auch die Gesamtverkaufsfläche im Hinblick auf Ziel 57 des LEP IV auf max. 2.000 qm festgelegt werden, mit der Folge, dass für den geplanten REWE-Markt abhängig von der genauen Verkaufsfläche des LIDL-Markts nur rund 1.000 qm Verkaufsfläche verblieben.

Insofern bestehen seitens der IHK Pfalz keine Bedenken gegen das Vorhaben, soweit es sich um keine Agglomeration handelt. In diesem Fall regen wir an, das Sondergebiet im Flächennutzungsplan so zu beschränken, dass nach Errichtung des beantragten Lebensmittelmarktes weitere Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Im Falle einer Agglomeration mit dem benachbarten LIDL-Markt könnte der neue REWE-Markt nach Auffassung der IHK Pfalz nur errichtet werden, wenn die Gesamtverkaufsfläche der Agglomeration auf maximal 2.000 qm begrenzt und festgeschrieben wird.

### **Stellungnahme**

⇒ Streng genommen ist zwar nach der Definition des LEP IV mit der Ansiedlung des neuen Marktes zusammen mit dem bestehenden Lebensmittel-Discounter eine Agglomeration gegeben. Allerdings hat im Vorgriff auf den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans 622 eine raumordnerische Prüfung stattgefunden, an der auch die IHK Pfalz beteiligt war. Der raumordnerische Entscheid kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> unter folgenden Maßgaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist:

- 1. Die Verkaufsfläche des REWE-Marktes ist auf 1.400 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt und 50 m<sup>2</sup> für den Backshop zu begrenzen.** *Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfüllt werden. Die maximale Verkaufsfläche wird mit 1.450 m<sup>2</sup> festgesetzt.*
- 2. Der bereits bestehende LIDL- Markt ist in seinem Bestand festzuschreiben.** *Diese Maßgabe ist erfüllt. Der bestehende Lidl-Markt ist bereits im Bebauungsplan 584a „Einzelhandel Hohelooogstra0e“ als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

3. **Die Ansiedlung weiterer (auch kleinflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ist auszuschließen.** *Weitere, neue Einzelhandelsnutzungen sind in den Geltungsbereichen der beiden vorgenannten Bebauungspläne nicht zulässig. Ein Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der beiden Plangebiete kann in diesem Planverfahren nicht erfolgen. Die Stadt Ludwigshafen wird jedoch die Maßgabe des raumordnerischen Bescheides erfüllen, indem Sie, sollten sich zentrenschädliche Entwicklungen abzeichnen, steuernd eingreifen wird. Sei es im Rahmen des geltenden Baurechts (§34, Abs. III BauGB) – danach sind Vorhaben, durch die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind, unzulässig – oder aber im Rahmen eigenständiger Bauleitplanverfahren, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden können..*

**Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht nimmt mit Schreiben vom 15. Juli 2009 wie folgt Stellung:**

Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zu o.a. Bauleitplanung folgendes:

1. Einwendungen: Auf Grund der Betriebsvorgänge kann es in der angrenzenden Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen kommen.
2. Rechtsgrundlagen: § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG
3. Möglichkeiten der Überwindung: Der Antragsteller ist zu verpflichten, im anschließenden Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Aus diesem Gutachten muss die geplante Betriebsweise (Öffnungszeiten, Anlieferungen und Kundenverkehrsaufkommen) beschrieben werden. Es muss aus den Unterlagen hervorgehen, dass vermeidbare und unzumutbare Belästigungen vermieden werden können.

**Stellungnahme**

- ⇒ Ein schalltechnisches Gutachten zu o.g. Vorhaben wurde mittlerweile fertiggestellt und wird der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.
- ⇒ Das Gutachten stellt in seiner Lärmprognose fest, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte bei der benachbarten Wohnbebauung nicht überschritten werden. Die im Gutachten definierten Voraussetzungen und Bedingungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

**Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung und Landesplanung gibt am 21. Juli 2009 folgende Stellungnahme ab:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarkts ausgewiesen werden.

Dieses Ansiedlungsvorhaben war Gegenstand einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung durch die SGD Süd, die mit dem raumordnerischen Entscheid vom 12.06.2009 abgeschlossen wurde. Das Ergebnis dieser Prüfung (maximale Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt und 50 m<sup>2</sup> für den Backshop) ist in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der raumordnerische Entscheid vom 12.06.2009 erhält weiterhin die Maßgabe, dass der bereits bestehende Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand festzuschreiben ist. Ferner ist die Ansiedlung weiterer (auch kleinflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Ich bitte dafür Sorge zu tragen, dass diese Maßgaben durch geeignete Festsetzungen in der betreffenden Bauleitplanung beachtet werden.

**Stellungnahme**

- ⇒ Der bestehende Lidl-Markt ist bereits im Bebauungsplan 584a „Einzelhandel Hohelooogstra0e“ als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> in seinem Bestand festgeschrieben.

⇒ Die Entwicklungen im Umfeld, außerhalb des Plangebietes können zwar nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sein. Die Stadt wird jedoch, sollten sich zentrenschädliche Entwicklungen abzeichnen von ihren planungsrechtlichen Möglichkeiten Gebrauch machen. Entweder, indem Sie weitere Bauleitpläne erstellt, um zentrenrelevanten Einzelhandel im Umfeld der beiden Lebensmittelmärkte auszuschließen, oder aber indem sie die grundsätzliche Möglichkeit des §34, Abs. III BauGB nutzt, auch im unbeplanten Innenbereich eingehende Baugesuche abzulehnen, wenn davon auszugehen ist, dass von den beantragten Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst oder aber auch in anderen Gemeinden ausgehen könnten.

**Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz gibt am 06. August 2009 folgende Stellungnahme ab:**

1. Wasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.

2. Wasserschutzgebiete

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

3. Niederschlagsbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

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

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen. Das Entwässerungskonzept für das Areal ist mit unserem Hause abzustimmen.

4. Altlasten / Abfallwirtschaft

Für den angegebenen Bereich sind uns keine Altablagerungen bekannt.

Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder Bodenfunktionen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

Wir weisen darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz / altlastenrechtlichen Überwachung.

Altstandorte werden z. Zt. Noch nicht in einem Kataster erfasst.

5. Ausgleich der Wasserführung

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsverbot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwasser) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v.g. Wässer z.B. zur Bewässerung der Grünanlagen sollte angeregt werden.

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z.B. muldenförmig anzulegen und können u.a. gleichzeitig als landespflegerische, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzenstreifen mit genutzt werden.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-5 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bauungs- und Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Einwände.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser, ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen.

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ ist mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Aus den derzeitigen Erkenntnissen ist m.E. aktuell kein weiterer Untersuchungsumfang in bezug auf die Umweltprüfung erforderlich.

### **Stellungnahme**

⇒ zu 1) Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die Ortskanalisation wird sichergestellt.

⇒ zu 3 und 5) Für das Vorhaben ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgesehen. Der erforderliche Antrag für eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde mittlerweile bei SGD-Süd eingereicht. Die Abstimmung des Entwässerungskonzeptes erfolgt derzeit. Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück sind Abflussbeeinträchtigungen nicht zu befürchten. Auf eine weitmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Parkplätze wird geachtet.

⇒ zu 4) Der Hinweis bezüglich Altlasten/Abfallwirtschaft wurde zur Kenntnis genommen und folgende Formulierung in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen: „Sollten sich im Rahmen der Neubebauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist der Bauherr verpflichtet, sich umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Verbindung zu setzen.“

### **Die Untere Wasser-/Abfallbehörde nimmt am 10. Juli 2009 wie folgt Stellung:**

#### Untere Wasserbehörde:

Es bestehen keine Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan, sofern die von Ihnen eingeholte Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, beachtet wird. Wir bitten um Überlassung einer Kopie der Stellungnahme der SGD Süd.

#### Untere Abfallbehörde:

Es bestehen keine Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan.

### **Stellungnahme**

⇒ Die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft findet im weiteren Bebauungsplanverfahren Beachtung.

### **Die Untere Bodenschutzbehörde gibt am 29. Juli 2009 folgende Hinweise:**

Nach Auswertung des Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz ist der Geltungsbereich nicht von einer registrierten Altablagerung betroffen.

Aus unseren Katastern geht hervor, dass das Flurstück Nr. 668/4 zu einem Teil aufgefüllt wurde – vgl. schraffierte Fläche 5880A001-1 im Kartenausschnitt. Als Quelle für diese Information sind topographische Karten von 1910 bis 1955 angegeben. Es gibt derzeit keine Hinweise auf eventuelle Altlastenrelevanz.

In Zuge der Baugenehmigung werden wir die Erkenntnisse weitergeben und darauf hinweisen, dass bei Eingriffen in den Untergrund besondere Aufmerksamkeit geboten ist.



## **Stellungnahme**

- ⇒ Die Hinweise werden in den Umweltbericht übernommen.
- ⇒ Eine im Zuge der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser durchgeführte Untersuchung des Büros Gelbert hat im betroffenen Bereich keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht erbracht.

## **Die Untere Naturschutzbehörde gibt am 04. August 2009 folgende Stellungnahme ab:**

Für o.g. Vorhaben wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet. Das Vollverfahren für den Bebauungsplan war hier nicht zwingend notwendig, da aufgrund der Größe des B-Plans auch ein beschleunigtes Verfahren hätte angewendet werden können.

Der Fachbeitrag Naturschutz ging uns mit gesonderter Mail zu und war Grundlage für die mit Ihrem Schreiben vom 02.07.09 eingegangenen Unterlagen.

### Fachbeitrag Naturschutz

Die Fläche liegt in einem klimatisch belasteten Gebiet und ist zu annähernd 90% versiegelt. Aus unserer fachlichen Sicht ist die Pflanzung von insgesamt 23 Laubbäumen auf der Fläche nicht ausreichend.

Zur Vermeidung von Aufheizung sollen die Stellplätze mit dem in Ludwigshafener Bebauungsplänen üblichen Schlüssel: ein großkroniger Laubbaum pro vier Stellplätze übergrünt werden. Für den Stellplatzbereich sind dann bei 90 Stellplätzen 22 Bäume zu pflanzen. Mit den 11 Laubbäumen im Gebäudebereich liegt die Gesamtzahl der Bäume bei 33 Stück statt der bisher geplanten 23 Stück. Bei den Vermeidungsmaßnahmen fehlt der Hinweis, dass Rodungen aus Artenschutzgründen nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden sollen.

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Darstellung: Laubbäume mit Stammumfang 18/20 cm fehlt in der Legende im Vorhaben und Erschließungsplan.

Der Zusatz: wasserdurchlässig (Pflaster) fehlt im Vorhaben und Erschließungsplan.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan, II. Textliche Festsetzungen

1.5 Textbaustein sollte ggfs. Überarbeitet werden, eine Landschaft, in die eingebunden werden kann, ist hier nicht vorhanden.

Acer pseudoplatanus (Bergahorn) eignet sich nicht im Innenstadtbereich in Ludwigshafen.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan, III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.3 Einfriedungen

Wenn Zäune nur einseitig bepflanzt werden sollen, dann nach außen.

## **Stellungnahme**

- ⇒ Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Plangebiet intensiviert. Es lassen sich alle 33 geforderten Bäume realisieren.
- ⇒ Der Hinweis, dass Rodungen aus Artenschutzgründen nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden sollen wird in den Fachbeitrag Naturschutz übernommen.
- ⇒ Der Anregung, die dargestellten Laubbäume und deren Pflanzqualität in die Legende des Vorhaben- und Erschließungsplans mit aufzunehmen, wird entsprochen, gleiches gilt für den Zusatz der Wasserdurchlässigkeit des Pflasters.
- ⇒ Der Textbaustein 1.5 in den Textlichen Festsetzungen sowie die vorgeschlagene Pflanzliste werden entsprechend der gegebenen Anregungen überarbeitet.
- ⇒ Der Hinweis bezüglich der außenseitigen Bepflanzung von Zäunen wird in die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Textteils übernommen.

### **Die Stadtentwässerung der Stadt Ludwigshafen nimmt am 06.Juli 2009 wie folgt Stellung:**

Die Prüfung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Die vorhandenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans sind bereits vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage im Sinne der Abwassersatzung erschlossen.

Das Niederschlagswasser sollte gemäß Landeswassergesetz (LWG) verwertet oder versickert werden. Soweit die Umsetzung der Versickerung oder Verwertung auf Grund der Randbedingungen auszuschließen wäre oder nicht mit vertretbarem Aufwand möglich wäre, wäre dies gegenüber der Stadtentwässerung nachzuweisen. Für die geplanten Sickerschächte ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

#### **Stellungnahme**

- ⇒ Für das Vorhaben ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück mittels Sickerschächten vorgesehen.
- ⇒ Das erforderliche Antragsverfahren für eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde mittlerweile bei der zuständigen Wasserbehörde eingeleitet.

### **7.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Planfeststellung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter einer Fristsetzung beteiligt worden. Laut dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum 8. Januar 1985 (4096 - 456) wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Wird nach Durchführung eingefügt

### **7.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ vom Stadtrat Ludwigshafen als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen und lag mit der Begründung sowie dem Umweltbericht, einschließlich wesentlicher Stellungnahmen und Hinweise dazu, gemäß § 3 Abs.2 BauGB während der bekannten Dienstzeiten für die Dauer eines Monats in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen (Zimmer \_\_\_\_\_) öffentlich aus.

Wird nach Durchführung eingefügt

## **7.5 Zusammenfassung der Abwägung – aktueller Stand**

### **Für die Planung spricht**

- Eine bestehende Brachfläche wird einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.
- Der Standort ist obwohl nicht im Zentrum Mundenheims gelegen nahe an seinen potentiellen Kunden. Er ist also gegenüber einer voll integrierten Lage – insbesondere da keine Flächenalternativen im Zentrum Mundenheims vorhanden sind – der zweitbeste Standort für eine Nutzung,
- die dazu beitragen kann, eine – was das Angebot an Frischwaren und breitem Vollsortiment betrifft - durchaus vorhandene „Lücke“ im Süden Mundenheims zu schließen.
- Die vorgeschaltete vereinfachte raumordnerische Prüfung hat diese Sichtweise in ihrem Ergebnis bestätigt.
- Mundenheimer können verstärkt in ihrem Ortsteil einkaufen. Unnötige Mehrverkehre durch Fahrten an den Stadtrand oder in andere Ortsteile werden vermieden.

### **Gegen die Planung spricht**

- Durch die Planung kommt es zu einem erhöhten Versiegelungsgrad.
- Durch die Nutzung kommt es zu einer gegenüber der bisherigen Wohnnutzung verkehrlichen Mehrbelastung.
- Durch die Ansiedlung des neuen Marktes könnte es zu Umverteilungseffekten gegenüber Betrieben im Stadtteilzentrum kommen.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

Da es sich bei dem Vorhaben um eine private Einzelmaßnahme handelt und die Flächen sich im Verfügungsbereich des Investors befinden, ist keine Bodenordnung erforderlich.

### **8.2 Altlastenbeseitigung**

Für die Fläche gibt es keine Hinweise auf Altlasten. Die vom Büro Dr. Gelbert, Bad Dürkheim, durchgeführten Schürfe für die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erbrachten keine Hinweis auf Altablagerungen. Somit ist eine Altlastenbeseitigung nicht erforderlich.

### **8.3 Durchführungsvertrag / Städtebauliche Verträge**

Für die Durchführung der Maßnahme soll mit dem Investor,

der Firma Elementfertigteile Speeter GmbH & Co KG  
In der Viehweide 4, 76879 Bornheim

ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte geregelt:

- Beschreibung der Maßnahme und des Umfangs der Erschließung
- Zeitliche Abwicklung
- Kostentragung
- Erschließungspflicht

- Durchführungsverpflichtung
- Sicherung dieser Durchführungsverpflichtung
- Haftungsfragen, speziell der Verkehrssicherungspflicht
- Rücktrittsrecht

Für die Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens wurde entsprechend ein Kooperationsvertrag abgeschlossen.

## 8.4 Flächen und Kosten

Die Gesamtfläche des Baugrundstückes beträgt 5.403 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung dieser Fläche auf die einzelnen Nutzungsarten ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Flächenbilanzierung der Planung</b>			
<b>Kennzeichnung</b>	<b>Biotop-/Nutzungstyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
	Gebäude	2.085 qm	38,59 %
	Zufahrten (asphaltiert)	1.584 qm	29,32 %
	Parkplätze (Sickerpflaster)	1.005 qm	18,60 %
	Grünflächen, incl. offene Baumscheibenraster	729 qm	13,49 %
	Gesamt	5.403 qm	100 %

**Tabelle: Flächenbilanzierung der Planung**

Die reinen Baukosten für die Baumaßnahme, einschl. der inneren Erschließung, werden auf netto € 1.375.000,-- geschätzt. Äußere Erschließung ist nicht erforderlich.

## **Anlage 1      Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“**

### **Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“, der Stadt Ludwigshafen**

#### **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

##### 1. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“, ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004, BGBl. I S.2414, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316).

##### 2. Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 BauGB, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387)

Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert am 4. Juli 2007 (GVBl S. 105)

Gesetz zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodschV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554, geändert durch Verordnung vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 02.08.2005 (GVBl. S. 302 ff.).

Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz i. d. F. vom 02.08.2005, jetzt „Landesabfallwirtschaftsgesetz“ (GVBl. S. 306 ff.).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft- und –sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz- KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 2007 (GVBl. S. 191)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. S. 387).

## **II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 622 „LEBENSMITTELMARKT WEINBIETSTRASSE“, DER STADT LUDWIGSHAFEN**

### **1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

##### **1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der zur Bebauung vorgesehene Planbereich als sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel/Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
2. Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt mit max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Bäckerei/Backshop.
3. Die maximale Verkaufsfläche darf 1.400 m<sup>2</sup> zuzüglich 50 m<sup>2</sup> für den Backshop nicht überschreiten.  
Die Abstellzone für Einkaufswagen, Kundentoiletten, sowie sonstige Flächen, die nicht von Kunden betreten werden, zählen nicht zur Verkaufsfläche.

##### **1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß BauNVO § 16 im sonstigen Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf hierdurch um bis zu 50 %, jedoch bis maximal 0,9, überschritten werden.
2. Die maximale Geschossfläche wird auf 2100 m<sup>2</sup>, die zulässige Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt.

#### **1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**

##### **1.2.1 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO), STELLUNG DER BAUKÖRPER, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

1. Gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 Meter zulässig.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.3 STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§§ 12, 14 BAUNVO)**

1. Nicht überdachte Stellplätze sowie eine Einkaufswagenüberdachung in der maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, außer Ziff. 1.3.1 und Ziff. 1.3.3, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
4. Werbeanlagen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Voraussetzung für die Zulässigkeit sind die unter Punkt 1.2 der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen.

**1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 und Nr. 24 BAUGB)  
ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)**

1. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Als Bäume und Sträucher kommen die in der unten angeführten Pflanzenwahlliste definierten Gehölze in Frage.
3. Die zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume müssen Bestandteil der unten angeführten Pflanzenwahlliste sein. Für die Baumscheibe dieser Einzelbäume ist eine Fläche von mindestens 2,0 x 2,0 m auszuweisen.
4. Die auf der südwestlichen Seite des Marktes befindliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen ist mit mindestens 6 Sträuchern aus der Wahlliste pro 10 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Fläche ist ergänzend flächenhaft mit Bodendeckern oder gleichartigen, standortgeeigneten Kleingehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen.
5. Die der Fläche zugewandte Marktwand, einschl. der Lärmschutzwand, ist mit mindestens 3 Kletterpflanzen pro 5 m Marktwand in der Wuchsstärke der Sträucher zu begrünen. Für die Kletterpflanzen, soweit nicht selbstklimmend, sind entsprechende Rankhilfen anzuordnen.
6. Die übrigen, nicht durch Nutzung überlagerten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten; unversiegelte Bereiche sind mit Pflanzen aus der Pflanzenwahlliste sowie Bodendeckern, Stauden oder sonstigen Kleingehölzen zu begrünen.
7. Die vorgenommenen Bepflanzungen und sonstigen Begrünungen sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Pflanzqualität und Wuchsstärke zu ersetzen.
8. Notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen vorzunehmen.
9. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

## 10. Auswahlliste

<b>Pflanzenwahlliste</b>	
<b>BÄUME</b> (Mindestgröße 18/20, 3xv)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia in Arten u. Sorten	Linde
<b>HECKENPFLANZEN</b> (Mindestgröße 60/100, 2xv)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus cerasi fera	Wildpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball
<b>KLETTERPFLANZEN</b>	
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### **1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 LBO)**

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 88 LBO werden für das Plangebiet folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

##### **1.1 Dachformen, Dacheindeckung**

1. Die Dachneigung darf zwischen 0°-30° betragen.
2. Extensive Dachbegrünungen, insbesondere mit dem Ziel einer optimierten Niederschlagswasserrückhaltung, sind zulässig.
3. Eine Bestückung der Dachfläche mit Sonnenkollektoren ist zulässig

##### **1.2 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind nur für den Betrieb des Vorhabens zulässig. Sie dürfen die Höhe von Oberkante Dachausbildung nicht überragen.
2. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen, einschl. der Werbeanlagen in der nichtüberbaubaren Fläche, darf 120 qm nicht übersteigen.
3. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur innerhalb der Öffnungszeiten des Marktes zuzüglich 30 Minuten Vor- und Nachlauf zulässig. Laufende Schriften, stark strahlende, blinkende, bewegte oder sich drehende Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Pro Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen jeweils nur



- eine Fahnenanlage mit maximal 5 Fahnen (max. Masthöhe 7,50 m und max. Fahnenfläche von je 6 m<sup>2</sup>) und
- ein Werbepylon (max. Höhe 8,00 m, Fläche von max. 11,00 m<sup>2</sup>) und
- eine Einfahrtsstele (max. Höhe 4,00 m, Fläche von max. 6,00 m<sup>2</sup>) und
- ein Hinweisschild über der Einkaufswagenüberdachung (Fläche max. 2 m<sup>2</sup>) zulässig

### **1.3 Einfriedungen**

1. Einfriedungen sind gegen den öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig.
2. Sonstige Einfriedungen sind nur als Heckenreihe oder außenseitig bepflanztter Drahtzaun mit einer maximalen Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Betonaufkantungen als durchgehender Zaunfuß sind nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

## **IV. HINWEISE**

### **4.1 Verdacht auf Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Es wird deshalb empfohlen, die Flächen nach dem Abtrag der Oberflächen mit Metalldetektoren zu überprüfen. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist der staatliche Kampfmittelräumdienst sofort zu beteiligen.

### **4.2 Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten werden bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) empfohlen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

### **4.3 Wasserrechtliche Belange**

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt (4-15), der Stadtverwaltung Ludwigshafen, zulässig.

### **4.4 Zisternen**

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

### **4.5 Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes**

1. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Speyer, frühzeitig anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind bei der Vergabe

entsprechend vertraglich zu verpflichten.

2. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern (§§ 16 ff, DschPflG).
3. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
4. Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungsunterlagen als Auflagen aufzunehmen.

#### **4.6 Barrierefreies Bauen**

Bei der Ausführung von Bauvorhaben und der Erschließungsanlagen sollte auf Barrierefreiheit geachtet werden. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind entsprechend zu berücksichtigen.

#### **4.7 Abstand der Bäume zu den Leitungen**

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

#### **4.8 Abfallwirtschaft/Altlasten**

Sollten sich im Rahmen der Neubebauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist der Bauherr verpflichtet, sich umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Verbindung zu setzen.

#### **4.9 Versickerung**

Anfallendes Regenwasser ist, sofern nicht als Brauchwasser verwendet, dem Grundwasser durch Versickerung zuzuführen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Ludwigshafen sowie der Struktur- und Genehmigungsbehörde (SGD Süd) in Neustadt/Wstr. abzustimmen und die evtl. erforderlichen Genehmigungen/Erlaubnisse einzuholen.



## Anlage 2: Bebauungsplanentwurf Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ (Auszug)



### Zeichnerische Festsetzungen:

#### Zeichenerklärung:



##### Art der baulichen Nutzung (BauGB §9 Abs.1 Nr.1)

-  Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO
-  SO Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel-Lebensmittelmarkt

##### Maß der baulichen Nutzung (BauGB §9 Abs.1 Nr.1)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- max. GF max. Geschossfläche
- max. VK max. Verkaufsfäche
- FH Firsthöhe



##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (BauGB §9 Abs.1 Nr.2)

-  abweichende Bauweise
-  Baugrenze

##### Verkehrsfächen (DBauG §9 Abs.1 Nr.4,11 u. Abs.6)

-  Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB §9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6)

-  Anpflanzen von Bäumen (Standorte können geringfügig abweichen)
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (BauGB §9 Abs.7)

##### Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 0°-30° Dachneigung in Grad
-  Nutzungstabelle mit Angabe von: 1 Gebietsart, 2 Zahl der Vollgeschosse, maximale Firsthöhe, 3 Grundflächenzahl, 4 Geschosflächenzahl, 5 Bauweise, 6 Dachneigung, Dachform

##### Kennzeichnungen

-  Bestehende Hauptgebäude
-  Geplante Hauptgebäude
-  Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
-  Höhenangabe
-  Höhenlinie
-  Aufschüttung
-  Abgrabung



### Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“

