

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	20.01.10
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	19.04.10
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 33/2010 am	05.05.10
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	12.05.10 bis 26.05.10
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt, da er durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in der Summe eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² als Obergrenze bestimmt, die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1. BauGB.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes nach § 11 BNatSchG ist nicht notwendig, da einerseits im Sinne § 1a (3) Satz 5 BauGB / § 13a (2) Nr. 4 BauGB formell kein Ausgleich erforderlich ist und auch faktisch mit der Realisierung des Vorhabens keine Verschlechterung des Naturhaushaltes/des Landschaftsbildes einhergeht. Zudem werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei dem Vorhaben beachtet und insbesondere konkrete Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(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)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009
(BGBl. I S. 2723)

Baugesetzbuch

(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)
Neu gefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2009
(GVBl. S. 333)

Gemeindeordnung

(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
07.04.2009 (GVBl. S. 162)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesbauordnung

(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landeswassergesetz

(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesnaturchutzgesetz

(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage in Kapitel 8.1). Es handelt sich hierbei um Grundstücksflächen, die die Vorhabenträgerin von der Fa. Abbott erwerben wird bzw. welche sich bereits in ihrem Eigentum befinden (Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 3292/5, 3292/4, 3370/20, 3286 sowie Teile der Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 3279/10, 3279/17 und 3285/2 in der Gemarkung Mundenheim). Die Fa. Abbott hat zugesichert, dass die Vorhabenträgerin über die Grundstücksteile, die sich derzeit noch in deren Eigentum befinden, im Laufe des Jahres 2010, bzw. vor Rechtskraft des Bebauungsplanes die Verfügungsgewalt durch einen beurkundeten Kaufvertrag erhalten wird.

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Die Vorhabenträgerin Frau Anne Huhn beabsichtigt auf dem Areal westlich des bestehenden Lebensmitteldiscounters mit Backshop (Netto) an der Knollstraße ein Gebäudekomplex (vgl. Anlage in Kapitel 8.2) mit einem Fachmarkt für Tierernährung und –zubehör (Fressnapf), einem Drogeriemarkt (DM) sowie einem 1-EURO-Discountmarkt (Tedi) inklusive Kundenparkplatz, im Sinne eines Nahversorgungszentrums, zu errichten.

Sie hat aus diesem Grunde bei der Stadt mit Schreiben vom 03.02.2010 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und zu gewährleisten, dass sich das Projekt auch zukünftig nicht negativ auf zentrale Versorgungsbereiche auswirkt, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich, welcher insbesondere Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung treffen soll.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch entsprechende Festsetzungen folgende eingeschossige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht bzw. abgesichert (vgl. Anlage in Kapitel 8.2 und 8.3):

- ein Drogeriemarkt mit 703 m² Verkaufsfläche,
- ein Tierfachmarkt mit 658 m² Verkaufsfläche,
- ein 1-EURO-Discountmarkt mit 426 m² Verkaufsfläche sowie
- ein Lebensmitteldiscounter (inkl. 38 m² Backshop) mit 813 m² Verkaufsfläche (beides bereits Bestand).

Die Warenanlieferung der Märkte (außer des Backshops) erfolgt von Norden über die Bleichstraße, um Anlieferungslärm durch LKW's von der benachbarten Wohnnutzung fernzuhalten.

Die Kundenzufahrt zum mit Bäumen überstellten Parkplatz mit 134 Stellplätzen (72 Stellplätze derzeit bereits im Bestand) erfolgt weiterhin von Süden über die Knollstraße.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Regional- und Landesplanung

Zur Abklärung, ob die Ziele der Regional- und Landesplanung eingehalten werden, hat die SGD Süd mit Schreiben vom 09.06.10 eine vereinfachte raumordnerische Prüfung des Vorhabens gem. § 18 Landesplanungsgesetz eingeleitet. Das Ergebnis wird jedoch nicht vor der 31. KW erwartet, wobei derzeit davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben nicht in Frage gestellt wird oder die SGD Süd Auflagen formuliert (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 6.1).

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar.

Nach § 13a (2) Nr. 2. BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, da durch die Darstellung einer Sonderbaufläche für Nahversorgung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (vgl. auch nachfolgende Ausführungen zur Einzelhandelskonzeption sowie Ausführungen in Kapitel 6.1).

4.3. Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzeption 2003 sollen Lebensmittelanbieter in Stadtteilzentren oder am Ortsteilrand, gut erreichbar für möglichst alle Verkehrsteilnehmer angesiedelt werden. Diese Anforderungen erfüllt dieser Standort durch seine direkte Nachbarschaft zu verdichteten Wohnquartieren im Stadtteil Süd und ist daher auch geeignet eine Funktion als Nahversorgungszentrum zu erfüllen.

In der derzeit fortzuschreibenden Einzelhandelskonzeption wird geprüft, ob dieser Standort als Teil des zentralen Versorgungsbereichs vom Stadtteil Süd ausgewiesen werden kann.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN UND HINWEISEN (vgl. Anlage in Kapitel 8.3)

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet Nahversorgung mit abschließender Nennung der zulässigen Nutzungen und den dazugehörigen Obergrenzen der Verkaufsflächen festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die von der Vorhabenträgerin beantragten Einzelhandelsnutzungen zulässig sind und keine Nutzungen realisiert werden können, die städtebaulich bzw. raumordnerisch nicht vertretbar sind.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind alle Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen. Dazu zählen auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingansbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke. Weiterhin sind auch diejenigen Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst- und Käsebestände) von den Kunden nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören sowie der Bereich nach der Kassenzone, in dem die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können, Verkaufsflächen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche/Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse definiert und ermöglicht die Realisierung der durch die Vorhabenträgerin beantragten Nutzung.

GRZ

Dabei wird abweichend von den Obergrenzen des § 17 BauNVO eine GRZ=0,9 festgesetzt. Dies begründet sich aus der Vorbelastung des Grundstückes durch Auffüllungen mit Fremdbeimengungen und den daraus resultierenden PAK- und vereinzelt festgestellten Schwermetallbelastungen, die eine weitestgehende Versiegelung des Geländes gebieten und z.B. auch eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ausschließen. Die Überschreitung der Obergrenze nach BauNVO von 0,8 wird dabei lediglich für untergeordnete Nutzungen bzw. Nebenanlagen (im konkreten Falle die Stellplatzanlage) und nicht für die Hauptnutzung zugelassen.

Maximalgebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 101m ü.N.N. festgelegt und ermöglicht somit die geplanten eingeschossigen Gebäude mit bis zu rund 7 m Höhe über dem Parkplatzniveau.

Anzahl der Vollgeschosse

Durch die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf 1 wird zusammen mit der Regelung zur maximalen Gebäudehöhe sichergestellt, dass es zu keinen Maßstabssprüngen innerhalb des Baugebietes kommt und sich die Bauvorhaben harmonisch zusammenfügen.

5.3. Baufenster

Das Baufenster, innerhalb dessen die Einkaufsmärkte errichtet werden dürfen, wird durch Baugrenzen definiert. Es entspricht weitestgehend der geplanten Gebäudeumgrenzung nebst Teilen der Anlieferzufahrten.

5.4. Schallschutzmaßnahmen

Es werden Regelungen für Lüftungs-, Kälte – und Heizungsanlagen getroffen, um die lärmtechnische Verträglichkeit mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten.
(vgl. auch Ausführungen in Kapitel 6.3)

5.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind Regelungen zu den vorzunehmenden Baumpflanzungen getroffen worden. Die Baumstandorte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bezieht sich auf die Stellplatzzahl und darf nicht reduziert werden. Die Baumpflanzungen sind aus siedlungsökologischen und gestalterischen Gründen (Mikroklima, Ortsbild) geboten. Insgesamt ist ein Eingriffsausgleich gem. § 1a (3) Satz 5 BauGB allerdings nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Vergangenheit erfolgt sind bzw. zulässig waren.

5.6. Unbebaute Grundstücksflächen

Um gestalterische Defizite und auch Belästigungen von benachbarten Nutzungen (z.B. durch Lärm oder Geruch) zu vermeiden, wird klargestellt, dass die unbebauten Grundstücksflächen nicht zur Lagerung von Waren, Abfällen etc. genutzt werden dürfen.

5.7. Werbeanlagen (örtliche Bauvorschrift)

Im Bebauungsplan wurden nach § 88 (1) LBauO Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, um ein möglichst homogenes, ansprechendes Gesamtbild innerhalb des Nahversorgungszentrums zu sichern. Es wird dabei von dem Grundsatz ausgegangen, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. "Aggressive" und von der Allgemeinheit als störend empfundene Werbeanlagen, wie stark strahlende/blendende oder blinkende Anlagen werden ebenso ausgeschlossen wie Werbeanlagen, die Geräusche verursachen können, die die benachbarte Wohnnutzung stören können (Fahnenmaste) oder Werbeanlagen, die "billig" aussehen (z.B. Planen und Transparente) und den Einzelhandelsstandort abwerten können.

5.8. Dächer (örtliche Bauvorschrift)

In Anlehnung an den bereits vorhandenen Netto-Markt wurde für das Gesamtgebiet Fachdächer vorgeschrieben, um ein harmonisches Gesamtbild des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten.

5.9. Zahl der notwendigen Stellplätze (örtliche Bauvorschrift)

Bei der Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze wurde auf die Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (vom 24.07.2000, MinBl. S. 231) zurückgegriffen. Die im Bebauungsplan angegebene Stellplatzzahl wurde in Anlehnung an den Stellplatzschlüssel für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgelegt. Dabei wurde an die Untergrenze von 1 Stellplatz/20 m² Verkaufsfläche gegangen, da eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in rund 200 m besteht (Straßenbahnhaltestelle der Linie 6 "Wittelsbachplatz) und auch mit dem Haltepunkt Ludwigshafen Mitte der Anschluss an das Bahnnetz (S-Bahn) in nicht unverhältnismäßig großer Entfernung besteht.

5.10. Überschwemmungsgefährdung (Hinweis)

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

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

Zur Reduzierung des Schadenspotentials ist die Bauweise/Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen. Hier wird auf die einschlägige Literatur verwiesen:

- Hochwasserhandbuch Leben, Wohnen und Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: MUF, Mainz 1998; www.wasser.rlp.de)
- Hochwasserschutzfibel – Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2003, 4. aktualisierte Auflage; www.bmvbw.de)

- Leitfibel vorbeugender Hochwasserschutz (Hrsg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 1998) – bereits vergriffen
- Hochwasserfibel – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. MURL Düsseldorf 1999; www.lua.nrw.de)

5.11. Barrierefreies Bauen (Hinweis)

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

5.12. Umgang mit dem Niederschlagswasser (Hinweis)

Gemäß Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern oder zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos überflutbare Flächen nachzuweisen. Im konkreten Fall scheidet eine Versickerung jedoch weitestgehend aus, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Böden unbelastet sind. Falls Niederschlagswasser versickert werden soll, ist jedoch eine Freimessung des Sickergebietes erforderlich.

5.13. Bodendenkmalpflege (Hinweis)

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.14. Bodenschutzrechtliche Auflagen (Hinweis)

Da in dem Areal in der Vergangenheit prinzipiell Geländeauffüllungen mit Fremdbeimengungen vorgenommen wurden und PAK- und vereinzelt Schwermetallbelastungen festgestellt wurden (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 6.2), sind die bodenschutzrechtlichen Auflagen der SGD-Süd zu beachten.

6. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat für das Vorhaben eine "Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Ludwigshafen" (Mai 2010) erstellt. Es wurde dabei untersucht, welche Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Ludwigshafener Innenstadt bzw. auf die Nahversorgung von Ludwigshafen und ggf. auch auf die Umlandkommunen zu erwarten sind. Dieses Gutachten diente auch als Grundlage für die informelle raumordnerische Prüfung.

Bezüglich der Umsatzumverteilungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des Drogeriemarktes (DM) zu einer Umsatzumverteilung von max. 8-9% führen würde (nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erst dann zu erwarten, wenn durch ein Vorhaben mehr als 10 % des Einzelhandelsumsatzes vor Ort umverteilt werden). Von den Auswirkungen betroffen sein wird hierbei der sich südlich des Standortes befindliche Schlecker Drogeriemarkt, welcher hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimension, seiner Warenpräsentation und durch die Streulage abseits von Hauptverkehrsachsen als nicht mehr wettbewerbsfähig einzustufen ist. Ein Marktaustritt dieses Anbieters ist wahrscheinlich, wobei darauf hinzuweisen ist, dass der Anbieter Schlecker derzeit kleinere Filialen ohnehin schließt, um auf ein neues Geschäftskonzept (Schlecker XXL) umzustellen. Mittelfristig ist nach Einschätzung des Gutachters somit im gesamten Einzugsgebiet davon auszugehen, dass – unabhängig von der Realisierung des Vorhabens an der Knollstraße – einige Schleckerfilialen schließen bzw. durch andere Standorte ersetzt werden.

Im weiteren Einzugsgebiet des Vorhabens (Zone II) verteilen sich die Wettbewerbswirkungen auf zahlreiche wettbewerbsfähige Anbieter. Hier sind Umverteilungswirkungen zwischen 2-3% zu erwarten, sodass Betriebsabschmelzungen mit daraus resultierender Auswirkung auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Durch die Ansiedlung eines Marktes für Heimtierbedarf (Fressnapf) sind Umsatzumverteilungen zwischen 1 und 2% zu erwarten. Diese richten sich überwiegend auf betriebstypische Wettbewerber (z.B. Zoo Kölle) sowie auf die Baumärkte und SB-Warenhäuser, welche Heimtierbedarf im Teilsortiment anbieten. Jedoch ist hier die Mehrzahl der relevanten Anbieter in dezentralen Standortbereichen angesiedelt, sodass eine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen ist. Die im Stadtgebiet verteilten kleinflächigen Anbieter (Zoo Teske, der Tierprofi) werden zwar mit Umsatzverlusten zu rechnen haben, jedoch ist nicht mit Betriebsschließung zu rechnen.

Bei der Ansiedlung eines 1-€-Marktes (TEDI) ist anzunehmen, dass überwiegend Auswirkungen auf andere 1-€-Nonfooddiscounter und Sonderpostenmärkte zu erwarten sind (die städtebaulichen Auswirkungen sind aufgrund der Charakteristik des Angebots – Stichwort: ständig wechselnde Sortimente – nur begrenzt abschätzbar). Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich bei den Hauptwettbewerbern zwischen 4-5%. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass diese Umsatzverluste überwiegend durch Kanibalisierungseffekte, der bereits im Stadtgebiet Ludwigshafen ansässigen Filialen des Anbieters TEDI umverteilt werden. Aufgrund der Sortimentsvielfalt verteilen sich die Auswirkungen auf die in der Innenstadt ansässigen Fachgeschäfte auf zahlreiche Betriebe, sodass keine Marktaustritte von Fachgeschäften zu erwarten sind.

Bezüglich der formalen Prüfkriterien des LEP IV (Landesentwicklungsprogramm) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Nutzungen keine gravierenden Wirkungen auf Ludwigshafen und die Umlandkommunen haben werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Das Vorhaben dient in erster Linie der Sicherung der Nahversorgung im Ludwigshafener Stadtteil Süd.

Das städtebauliche Integrationsgebot wird derzeit formell nicht erfüllt, da sich die Knollstraße außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des BauGB befindet. Jedoch ist der Standort hinsichtlich der Umfeldnutzung (ausgedehnte Wohngebiete) perspektivisch als Nahversorgungsstandort insbesondere für die westlich der Saarlandstraße gelegenen Wohngebiete geeignet. Der Standort könnte nach Einschätzung des Gutachters die bereits bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Ludwigshafener Stadtteil Süd sinnvoll ergänzen und die Nahversorgungssituation in diesem Stadtteil langfristig sichern.

6.2. Bodenschutz

Die Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH (Geonorm) hat für das Bebauungsplangebiet eine historische Erkundung (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 28.04.10), eine orientierende umwelt-/abfalltechnische Bodenuntersuchung (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 25.02.10) sowie eine Eingrenzung des Belastungsbereiches "RKS 5" (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 23.04.10) erstellt.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die Bereiche, die bebaut waren bzw. sind und auf denen gewerbliche Aktivitäten mit Umweltrelevanz anzunehmen waren, im Rahmen der ausgeführten Untersuchungen mittels Rammkernsondierungen erfasst wurden.

Mit der geplanten gewerblichen Umnutzung der Vorhabenfläche geht eine vollständige Überprägung (flächenhafte Anschüttung, Versiegelung und Bebauung) einher und somit wird eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden ⇒ Grundwasser, ausgehend von den Auffüllungen auf dem Vorhabengelände, vom Gutachter nicht festgestellt bzw. gesehen. Eine Überschreitung der nutzungsabhängigen Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden ⇒ Mensch wurde ebenfalls nicht nachgewiesen bzw. gesehen.

Eine bei der Rammkernsondierung im Untergrund erbohrte teerhaltige Dachpappe (RKS 5) wurde zwischenzeitlich geborgen und wird ordnungsgemäß entsorgt.

Eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

6.3. Geräuschemissionen/-immissionen

Die TÜV Süd Industrie Service GmbH hat ein Gutachten (Nr. L 6784 vom 15.03.10, ergänzt durch Stellungnahme Nr. L 6784-A vom 10.06.10) über die zu erwartenden Geräuschbelastungen durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums in der Knollstraße erstellt.

Zur Berechnung der Geräuschbelastung wurde dabei von 1.200 Pkw (=2.400 Parkbewegungen) sowie insgesamt 11 Lkw für die Andienung der Märkte zugrunde gelegt. Die Annahme wurde auch durch das Gutachten der GMA (vgl. Kapitel 6.1) aus Handlungsperspektive bestätigt. Untersucht wurden die Auswirkungen an 5 Immissionsorten der benachbarten Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser. Der Bereich mit den Immissionsorten IP 1, IP 2 und IP 5 wird in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 334 „Bleichstraße“ als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Für den Bereich mit den Immissionsorten IP 3 und IP 4 liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. In Anbetracht der tatsächlichen Nutzung können für die Wohnhäuser IP 3 und IP 4 südlich der Knollstraße die

Richtwerte nach TA-Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an den untersuchten Immissionsorten IP1 bis IP4 die jeweils zulässigen Tages-Richtwerte nach TA-Lärm von der Zusatzbelastung durch das geplante Nahversorgungszentrum im Plan-Zustand um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Dabei stellen die Pkw-Parkvorgänge auf dem Parkplatz die pegelbestimmenden Geräuschquellen dar. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums übersteigen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber um bis zu 26 dB(A), wobei die Richtwerte der TA-Lärm am Tag um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen.

An den Bürofenstern auf der Westfassade im rückwärtigen nördlichen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Knollstraße 4-6 (IP 5) wird durch die Andienung des seit 2004 im Betrieb befindlichen Netto-Marktes (ehemals PLUS) der Tagesrichtwert nach TA-Lärm rechnerisch um 5 dB(A) überschritten. Durch eine Einhausung der Andienungszone des Netto-Marktes könnten die Immissionen an dem rückwärtigen nördlichen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Knollstraße 4-6 (IP 5) auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Geräusche durch die Andienung der neuen geplanten Ladengeschäfte (DM, TEDI, Fressnapf) sind an dem IP 5 mit einem Anteil unter 35 dB(A) als nicht relevant im Sinne der TA-Lärm einzustufen.

Im Bebauungsplan werden jedoch keine aktive Schallschutzmaßnahmen (Einhausung der Anlieferzone des Netto-Marktes) festgesetzt, da der Netto-Markt ein bestehender Markt ist, der bereits seit mehreren Jahren (zunächst als Plus-Markt) in Betrieb ist und bei dem es bislang keinerlei Nachbarschaftsbeschwerden gegeben hat und somit in der Praxis davon ausgegangen werden kann, dass der Lärm, der von der Anlieferung ausgeht, nicht als störend empfunden wird. Weiterhin existiert unmittelbar neben der Netto-Markt-Anlieferung auf dem Nachbargrundstück (Wohn- und Geschäftshaus Knollstraße 4-6, gleichzeitig Immissionsort) ebenfalls eine Anlieferzone und auch in diesem Zusammenhang sind keine Probleme bekannt. Zudem wurden bereits beim Baugenehmigungsverfahren zum Plus-/Netto-Markt die Nachbarn beteiligt, die durch Unterschrift der Planung zugestimmt haben.

Sollte es zukünftig zu Beschwerden kommen, werden diese im üblichen Verfahren durch die Gewerbeaufsicht untersucht und ggf. muss dann eine Einhausung des Anlieferbereichs erfolgen.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuschemissionen von Lüftungs-, Kälte- und Heizungsanlagen werden im Bebauungsplan festgesetzt, Reglementierungen zu Ladenöffnungs- und Anlieferzeiten sollen, da sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt werden.

Die Geräuschbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr des geplanten Vorhabens auf der Knollstraße an den Wohnhäusern IP 3 und IP 4 (Knollstraße 9 + 17) liegt um 2 dB(A) unterhalb des Immissionsgrenzwertes nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), weshalb keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich sind.

6.4. Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 12.05.10 bis einschließlich 26.05.10 hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung zu informieren.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert:

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

7.2. Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag im Sinne § 12 (1) BauGB abgeschlossen, in dem sie sich u.a. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Eine gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. Nichteinhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrages wird mit einer Vertragsstrafe sanktioniert.

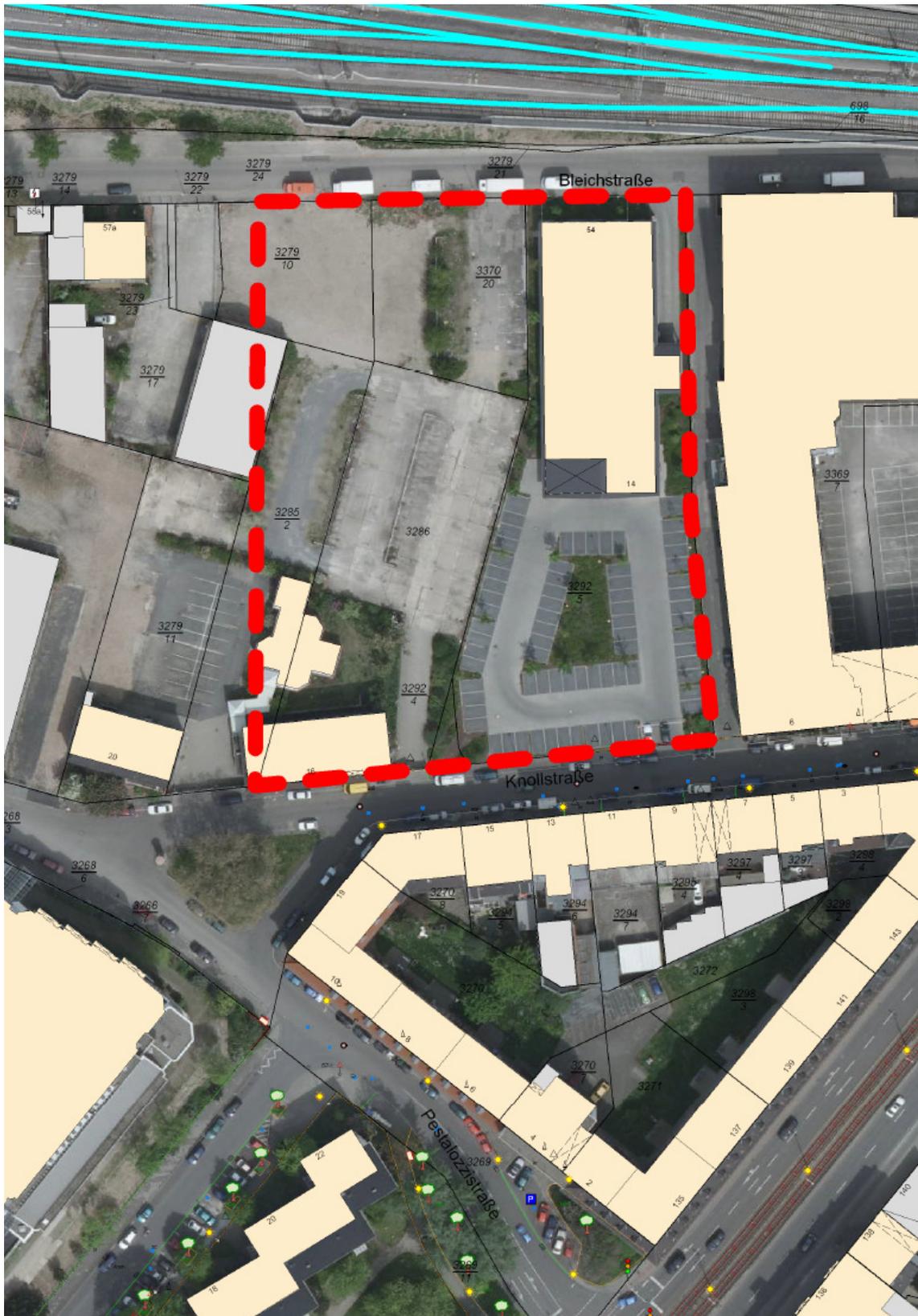
7.3. Kosten

Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

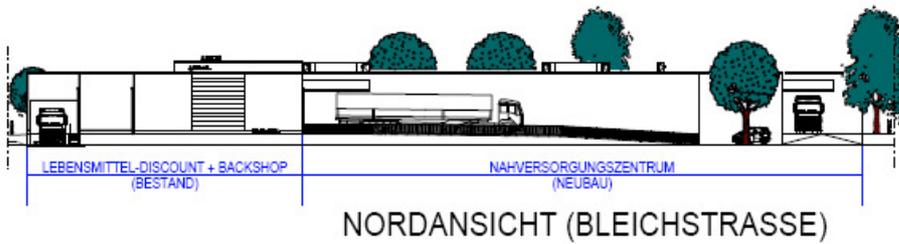
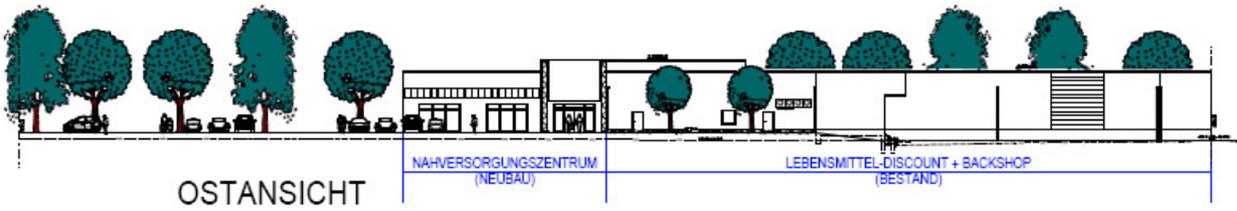
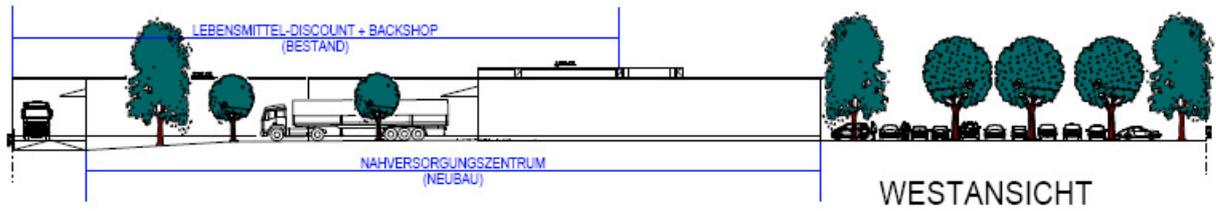
Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstrasse“ abgeschlossen, in welchem die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt wurde.

8. ANLAGEN

8.1. Übersicht des Geltungsbereiches



ohne Maßstab



ohne Maßstab

8.3. Bebauungsplanentwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 11 BauNVO)



Sondergebiet Nahversorgung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl
(siehe: Textliche Festsetzungen)
- I Zahl der Vollgeschosse
(Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. §23 BauNVO)

Baugrenze

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



Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

FD

Flachdach
(siehe: Örtliche Bauvorschriften)

Nachrichtliche Übernahme

Zeichnerische Darstellung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans:
- Neue Trasse Knollstraße -

Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO	I	Zahl der Vollgeschosse
	0,8	-	
Grundflächenzahl	-	FD	Dachform
	Nahversorgung		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

1. Sondergebiet Nahversorgung

Zulässig sind die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 630 genannten Nutzungen:

- ein Drogeriemarkt mit maximal 705 m² Verkaufsfläche,
- ein Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör mit maximal 660 m² Verkaufsfläche,
- ein 1-EURO-Discountmarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche,
- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 775 m² Verkaufsfläche sowie
- ein Backshop mit maximal 40 m² Verkaufsfläche.

B) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

1. Zulässige Grundfläche

- 1.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
- 1.2. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2. Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 101 m ü.N.N.

3. Anzahl der Vollgeschosse

Es ist nur 1 Vollgeschoss zulässig.

C) Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 10 m zum nächsten Immissionsort im östlich angrenzenden Mischgebiet (MI) in der Summe auf einen Schalleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von

$$L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$$

- zu begrenzen. Dies entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel L_p in einem Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Anlagen von **37 dB(A)**. Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen).
2. Tagsüber zwischen 06:00 und 22:00 Uhr dürfen die technischen Aggregate des Marktes in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand von 10 m zum nächsten Immissionsort im Mischgebiet (MI) einen um 10 dB(A) höheren Schalleistungspegel L_{WA} von **75 dB(A)** nicht überschreiten.
 3. Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schalleistungspegel L_{WA} für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.

D) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. An den im Bebauungsplan bezeichneten Standorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Je 4 nicht überdeckten Stellplätzen ist mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die unter 1. genannten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
3. Soweit Baumstandorte in befestigten Flächen realisiert werden, sind Baumscheiben bzw. Pflanzbeete pro Baum von mindestens 4 m² frei durchwurzelbarer Fläche und 12 m³ durchwurzelbarem Bodenvolumen auszubilden.
4. Die Pflanzen sind aus folgenden Listen auszuwählen:

1. Baumarten

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata

Qualitäts- und Größenmerkmale:
3 x v. (m.B.) StU 16/18 cm

2. Gehölzarten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere *	Sorbus aria
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche *	Prunus padus
Hartriegel	Cornus sanguineum
Hasel	Corylus avellana
Hecken-Rose	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche *	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Mispel	Mespilus germanica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeans
Sal-Weide *	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

* Auf den feuchteren Standorten,
z.B. in Versickerungsmulden

Qualitäts- und Größenmerkmale
2 x v. mind. H = 60/100 cm

3. Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Clematis *	Clematis in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus tricusp.
Windenknöterich *	Polygonum aubertii
Trompetenwinde *	Campsis radicans
Glyzinie (Blauregen) *	Wisteria sinensis
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjeliaber *	Lonicera caprifolium

* Kletterhilfe erforderlich

Qualitäts- und Größenmerkmale:
Containerware

E) Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A) Werbeanlagen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. An den Gebäuden selbst sind neben Schaufensterbeklebung pro Ladeneinheit nur maximal zwei weitere Werbeanlagen zulässig.
3. Außerhalb von Gebäuden sind Werbeanlagen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zulässig.
4. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
 - Werbeanlagen für Fremdwerbung,
 - Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten,
 - Werbeanlagen in Form von Folienbeklebung von Fassadenteilen außerhalb der Schaufenster (z.B. in Firmenfarben),
 - Werbeanlagen in Form von Planen und Transparenten,
 - Werbeanlagen, die sich bewegen,
 - Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder laufendem Licht.

B) Dächer

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung (Verbindungsline zwischen Traufe und First) von maximal 10° zur Waagerechten zulässig.
2. Die Attiken bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

C) Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Es ist pro 20 m² Verkaufsfläche mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

HINWEISE

A) Überschwemmungsgefährdung

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. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

B) Barrierefreies Bauen

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

C) Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern oder zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Soweit dies auf Grund der Randbedingungen auszuschließen wäre oder nicht mit vertretbarem Aufwand möglich wäre, ist dies gegenüber der Stadtentwässerung im Antragsverfahren zur Erteilung der erforderlichen Entwässerungserlaubnis nachzuweisen. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos überflutbare Flächen nachzuweisen.

D) Bodendenkmalpflege

1. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).
2. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

E) Bodenschutzrechtliche Auflagen

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Ablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen. Es ist eine Dokumentation zu erstellen, die nach Abschluss der Maßnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle für Wasser- Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt und der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen vorzulegen ist.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt/Weinstraße hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

3. Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG:

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) v. 25.07.2005 (GVBl. v. 02.08.05-S.302) sind Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Mieter, Pächter) von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekanntgewordene Gefährdungen für die Umwelt, die von ihren Grundstücken ausgehen, insbesondere welche die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit) gefährden, unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle) anzuzeigen.

4. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen sollte das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I v. 06.10.1994, S. 2705 ff.) beachtet werden. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG sollte die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten (s.u.).

Sollte es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handeln oder um eine Fläche, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen u.ä.) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

5. Hinweise für die Verwertung der als verwertbar aussortierten (Abfälle / Aushubmassen):

a) Bei der Verwertung sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998, BGBl. 1998 TI. I, S. 502 ff., sowie die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999, BGBl. 1999 TI. I, S. 1554 ff.). Nach § 7 BBodSchG besteht insbesondere die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. So sind beim Aufbringen der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer solchen gem. §§ 9 und 12 BBodSchV die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen mit den Vorsorgewerten des Anhanges 2, Nr. 4, zur BBodSchV bzw. hilfsweise die Z0-Werte der LAGA TR-Boden neu (Tab. II 1.2-2 und -3) für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit maßgebend und es kommt für diese Verwertung auch nur Bodenmaterial (i.S.v. § 2 Nr.1 BBodSchV) in Frage. Vor der Aufbringung ist durch Untersuchungen die Zulässigkeit nachzuweisen (§ 12 (3) BBodSchV). Für den Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind ebenfalls die Vorsorgebestimmungen zu beachten, also in der Regel die Vorsorgewerte einzuhalten. Näheres hierzu findet sich in den ALEX-Informationsblättern 24 und 25.

b) In technischen Bauwerken (Lärmschutzwälle, Straßendämme, u.ä.) sind bei der Verwertung von Bodenmaterial die Anforderungen der LAGA-TR-neu maßgebend. Für Bauschutt u.a. mineralische Abfälle gilt der jeweilige Teil II der LAGA-TR-alt vom 05.09.1995 bzw. 06.11.1997 mit den dort jeweils genannten Zuordnungswerten. Näheres ist in dem Informationsblatt 26 geregelt.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z. B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gemäß den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit der Verwertung ist erbracht, wenn die Zuordnungswerte Z1.1 nicht überschritten werden (für Bodenaushub s. LAGA-TR-neu, Tab. II.1.2-4 und II.1.2-5, für Bauschutt s. LAGA-TR-alt, Tab. II.1.4-5 u. II.1.4-6 und die sonstigen Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind (Z0- und Z 1.1-Massen). Die Verwertung höher belasteter Massen (Z1.2- und Z2-Massen) ist nur im Ausnahmefall zulässig. Die Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit ist im Einzelfall gegenüber der für das Vorhaben zuständigen Behörde nachzuweisen (insbesondere das Vorliegen hydrogeologisch günstiger Standortverhältnisse, Beachtung des Verschlechterungsverbotes, Gewährleistung der Dokumentation des Einbaus u.a.).

6. Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Entsorgung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR-Boden-neu (Tab. II. 1.2-4) sind gefährliche Abfälle (Sonderabfälle) [AVV-Schlüssel 17 05 03* bzw. 17 01 06*] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

7. Hinweis zum Rückbau der Altablagerung :

Soll die Altablagerung oder Altstandortsfläche teilweise oder ganz abgetragen werden (Rückbau), bitten wir einen Rückbauplan zu erstellen und der Regionalstelle der SGD Süd zur Zustimmung vorzulegen.

In dem Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Bodenschutzkatasters (z.B. Änderung der Flächendarstellung bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster) darzustellen.

8. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

9. Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sollten beachtet werden.

10. Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten sind der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.