

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB

INHALT

1. VERFAHREN	3
1.1. Übersicht über die Verfahrensschritte.....	3
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2. ALLGEMEINES	4
2.1 Rechtsgrundlagen.....	4
2.1. Geltungsbereich	5
2.2. Quellenverzeichnis.....	5
3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	7
3.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB.....	7
3.2. Planungsziele und –grundsätze	7
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG.....	8
4.1. Regional- und Landesplanung	8
4.2. Flächennutzungsplanung	9
4.3. Informellen Planungen.....	9
4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	10
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.2.1 Grundflächenzahl	12
5.2.2 Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen	14
5.3 Baugrenzen.....	14
5.4 Verkehr - Öffentliche Verkehrsfläche.....	14
5.5 Grünordnung	14
5.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	15
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	17
6.1 Geltungsbereich und Anlass.....	17
6.2 Fassaden	17
6.3 Werbeanlagen.....	17
6.4 Einfriedungen.....	18
7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	19
8. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
9. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	19
9.1 Belange, die gegen die Planung sprechen.....	19
9.2 Belange, die für die Planung sprechen.....	20
9.3 Abwägung der Belange.....	20
10. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	21
10.1 Bodenordnung	21
10.2 Altlasten	21
10.3 Städtebaulicher Vertrag	22
10.4 Flächen und Kosten	22
11. ANLAGEN	22

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht über die Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gemäß § 75 (2) GemO am	06.10.2004
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	11.10.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 72/2004 am	27.10.2004
Beschluss der Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB am	09.02.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre am	30.10.2009
Beschluss der 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 (1) BauGB am	05.09.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am	09.09.2011
In Kraft treten der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am	30.10.2011
Information Ortsbeirat Rheingönheim am	24.05.2012
Beschluss der erneuten Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 (2) BauGB	10.09.2012
In Kraft treten der erneuten Verlängerung der Veränderungssperre am	30.10.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	19.12.2012
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Am 11. Oktober 2004 hat der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257 a 'Einzelhandel Sandloch' zur Überplanung des überwiegenden Geltungsbereichs des als nichtig erkannten Bebauungsplans Nr. 257 'Am Sandloch' beschlossen. Ziel der Planung ist die Steuerung der gewerblichen Entwicklung, insbesondere der Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ludwigshafen. Im Wesentlichen stimmen die Aussagen und Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2011 in Bezug auf das Planungsgebiet mit der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch zu berücksichtigenden Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen überein. Lediglich hinsichtlich der Sortimentsgruppen des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels wurden geringfügige Änderungen in Anpassung an die Entwurfsliste der Regionalplanung vorgenommen.

Aufgrund von Bauanträgen im südlichen, als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Bereich, die den Zielen des Bebauungsplans widersprechen, wurde eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt. Durch die zwischenzeitlich vorgefundenen Bodenkontaminationen und dem damit verbundenen Untersuchungsbedarf wurde die Weiterführung der Planung soweit verzögert, dass Verlängerungen der Veränderungssperre notwendig wurden. Die Untersuchungen im südlichen Bereich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind soweit abgeschlossen, dass die Planung weitergeführt werden kann. Da das die

Veränderungssperre bedingende Vorhaben in diesem Bereich liegt, diese Veränderungssperre nicht ein weiteres Mal verlängert werden kann und der Zeitpunkt der möglichen Weiterbearbeitung für den nördlichen Bereich nicht abzusehen ist, wird der Bebauungsplan Nr. 257 a 'Einzelhandel Sandloch' für die weitere Bearbeitung geteilt. Das Verfahren wird für den südlichen Teilbereich als Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' weitergeführt, um es rechtzeitig vor Ablauf der Veränderungssperre abschließen zu können.

Durch den Bebauungsplan wird ein bereits vollständig erschlossener und bebauter Bereich überplant, der aufgrund der Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 257 'Am Sandloch' gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen ist. Die bisher vorhandene und zulässige Nutzung (großflächiger Einzelhandel), wird durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert bzw. entsprechend der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ludwigshafen in ihrer Zulässigkeit konkretisiert. Es werden mit dem Bebauungsplan keine Nutzungen oder Vorhaben ermöglicht, die nicht schon im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB zulässig wären. Entsprechend wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich im Gebiet aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Die gemäß Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Nr. 18.8 notwendige allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Da die Planung auch zu keiner Beeinträchtigung besonders schutzwürdiger Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (z.B. FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) führt, kann das Bebauungsplanverfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht erforderlich. Ungeachtet dessen werden die Schallimmissionen seitens der östlich angrenzenden Bahnstrecke und der angrenzenden Verkehrsflächen, die Schallemissionen der innergebietlichen Nutzungen sowie die Auswirkungen dieser Emissionen und des innergebietlichen Verkehrs auf die nahegelegene Wohnbebauung betrachtet und angemessen berücksichtigt. Ebenso berücksichtigt werden die vorhandenen Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 4. März 2013

- § Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- § Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) (PlanZV)
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- § Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G vom 24.2.2012 (BGBl. I S. 212)
- § Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- § Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)
- § Baugesetzbuch (BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.12.2012 (BGBl. I S. 2730)
- § Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- § Denkmalschutzgesetz (DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

- § Gemeindeordnung (GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
- § Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), §§ 8, 9 und 32 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- § Landesbauordnung (LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), §§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- § Landeswassergesetz (LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), § 89 geändert durch Art. 2 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- § Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302) §§ 8 und 11 geändert durch Art. 22 G v. 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- § Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387) - Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106) Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Er umfasst den Bereich zwischen der Von-Kieffer-Straße, der Wattstraße, der Straße Am Sandloch sowie dem Gewerbegebiet 'Am Sandloch'.

Die genauen Abgrenzungen der Geltungsbereiche ergeben sich abschließend aus den Planzeichnungen des Bebauungsplans.

2.2. Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Rheinland-Pfalz, 14. Oktober 2008)
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinland-Pfalz, Stand 2004)
- [3] 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz 2004, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel, (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinland-Pfalz, Stand: Mai 2006)
- [4] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 03/1999)
- [5] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2012)
- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 257 a 'Einzelhandel Sandloch' Stadt Ludwigshafen – Bericht Nr. P12-031/1 – Stand: 30. Mai 2012 (Firu GfI, Kaiserslautern, Mai 2012)
- [7] Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Umbau, Instandsetzung und Erweiterung der Immobilie Von-Kieffer-Straße 14, 14a und 14 b in 67065 Ludwigshafen-Rheingönheim in ein Fachmarktzentrum (Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 27. März 2011)
- [8] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1998)
- [9] Boden- und Grundwasseruntersuchungen:
 - § Nr. 01.06.1606/1: Historische Erkundung des Standortes mit Erstellung eines Konzeptes für die weitere orientierende Altlastenuntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, August, 2008)
 - § Nr. 01.06.1606/2: Ergänzende geotechnische und Altlastenuntersuchung mit abfalltechnischer Einstufung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Januar 2009)
 - § Nr. 01.06.1606/3: Orientierende Grundwasseruntersuchung mit ergänzenden Angaben zur Historie des Standortes (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Februar 2009)
 - § Nr. 01.06.1606/4: Ergänzende Untersuchung von Boden auf Gehalte an Uran mit Bewertung, Gefährdungsabschätzung und Vorschlägen für das weitere Vorgehen (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Juli 2009)
 - § Nr. 01.06.1606/5: Stichtagsmessung und Grundwasseruntersuchung (Eigenschenk & Partner GmbH, September 2009)

- § Nr. 01.06.1606/6: Errichtung weiterer Pegel und Grundwasseruntersuchung mit Gefährdungsabschätzung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Dezember 2009)
- § Bemerkungen zur radiologischen Situation nach Messung der Radonaktivitätskonzentration und Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung (OBI-Baumarkt / Kik-Markt) (Sarad Geolab GmbH, Dezember 2009)
- § Nr. 01.06.1606/7: Radiologische Beurteilung des Grundwassers mit Gefährdungsabschätzung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Januar 2010)
- § Kurzbericht zur Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung, westliche Halle im Eingangsbereich und östliche Halle, Dreiecksform (Sarad Geolab GmbH, Januar 2010)
- § Kurzbericht zur Bestimmung der spezifischen Aktivität, Materialprobe (Böschungsfuß Grenze FlSt. 1135/11 und 1135/12) (Sarad Geolab GmbH, März 2010)
- § Kurzbericht zur Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung, Bereiche der Böschung nördlich der ehemaligen OBI-Halle (Sarad Geolab GmbH, März 2010)
- § Nr. 01.06.1606/8: Errichtung zusätzlicher Pegel und Grundwasseruntersuchung Gefährdungsabschätzung und Kostenschätzung für mögliche Sanierungsvarianten (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, März 2010)
- § Bericht: Vorschläge zur Bauplanung auf der Grundlage von Messungen der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung (Sarad Geolab GmbH, März 2010)
- § Kurzbericht zur Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung weitere Bereiche der Böschung nördlich der ehemaligen OBI-Halle, ehemalige Kleingärten am Bahngelände (Sarad Geolab GmbH, Mai 2010)
- § Nr. 01.10.1200: Ergänzende geotechnische und Altlastenuntersuchung mit abfalltechnischer Einstufung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Juni 2010)
- § Nr. 01.06.1606/9: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, November 2010)
- § Kurzbericht zur Bestimmung der spezifischen Aktivität, Probenahme 2x Bereich ehem. OBI-Halle, 1 x Böschungsfuß bei Flst-Nr. 1135/44 u. 1135/46 (Sarad Geolab GmbH, Januar 2011)
- § Nr. 01.11.1026/1: Auswertung der zusätzlichen Bohrungen von Februar 2011 (RKB 41-57 und DPH); zusätzliche Angaben zum Baugrundgutachten (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Februar 2011)
- § Nr. 01.06.1606/10: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, März 2011)
- § Bericht: Stellungnahme zur Messung der Radonkonzentration im Boden in und nördlich der ehemaligen OBI-Halle der Gewerbefläche „Am Sandloch“ Von-Kieffer-Str. 14 (Sarad Geolab GmbH, April 2011)
- § Kurzbericht zur Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung, Messung des westlichen Böschungsbereichs (Sarad Geolab GmbH, April 2011)
- § Stellungnahme: Hinweise für die gutachterliche Begleitung der Bauarbeiten hinsichtlich Altlasten im Boden und kontaminierter Bausubstanz sowie zum Grundwassermonitoring während der Bauarbeiten (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, April 2011)
- § Bericht: Stellungnahme zur Radon-Situation und deren Beeinflussung durch Neubau / Umnutzung der Gewerbefläche „Am Sandloch“ Von-Kieffer-Str. 14 (Sarad Geolab GmbH, April 2011)
- § Bericht: Konzept zum baulichen und organisatorischen Strahlenschutz und zur Einhaltung von Kennzahlen hinsichtlich effektiver Dosis und Radonkonzentration bei Neubau / Umnutzung der Gewerbefläche „Am Sandloch“ in Ludwigshafen-Rheingönheim, Von-Kieffer-Str. 14 (Sarad Geolab GmbH, April 2011)
- § Nr. 01.06.1606/12: Einzelhandelszentrum Von-Kieffer-Straße, Ludwigshafen-Rheingönheim, Bohrungen für Bodenluftmessungen Radon (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Mai 2011)
- § Nr.01.06.1606/13: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Mai 2011)
- § Nr.01.06.1606/14: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, September 2011)

- § Nr. 01.06.1606: Baugrunduntersuchung/Gründungsberatung mit Erstbeurteilung der Altlastensituation, darin enthalten auch ein Kapitel zur Gebäudeuntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, November 2011)
- § Nr.01.06.1606/15: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Dezember 2011)
- § Nr.01.06.1606/16: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Februar 2012)
- § Nr.01.06.1606/17: Ergänzende Altlastenuntersuchung entlang südwestlicher Grundstücksgrenze (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, (März 2012)
- § Bericht: Stellungnahme zur Messung der Radonkonzentration im Boden und der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung an der Parkplatzgrenze zu Wohn- und Gewerbegrundstücken der Wattstraße und v.-Kieffer-Straße in Ludwigshafen-Rheingönheim (Sarad Geolab GmbH, März 2012)
- § Bericht: Kurzbericht zur Bestimmung der spezifischen Aktivität von zwei Materialproben, entnommen an der Parkplatzgrenze zu Wohn- und Gewerbegrundstücken der Wattstraße und v.-Kieffer-Straße in Ludwigshafen-Rheingönheim (Sarad Geolab GmbH, Juli 2012)
- § Nr.01.06.1606/18: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Juli 2012)

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

In dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 257 'Am Sandloch' war – neben einem kleinen Teilbereich als Mischgebiet (MI) - der überwiegende Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zwischenzeitlich haben sich dennoch in einem Teilbereich Einzelhandelsunternehmen mit z.T. dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht entsprechendem Sortiment in unterschiedlicher Größe angesiedelt.

Das Gebiet ist aktuell wegen der zwischenzeitlich festgestellten Nichtigkeit des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 257 'Am Sandloch' nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie den zurzeit infolge von Geschäftsaufgaben zu erwartenden Änderungen innerhalb der Einzelhandelsstruktur wäre somit eine dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept deutlich entgegenstehende Entwicklung sowohl hinsichtlich der Sortimente als auch der entsprechenden Verkaufsfläche möglich. Hiervon wären negative Auswirkungen auf die zentral gelegenen Nahversorgungsbereiche Rheingönheims (Hauptstraße, Gabriele-Münter-Straße) sowie die Innenstadt erwartbar. Eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung des Gebietes ist daher unabdingbar.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

Vornehmliches Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels. Entsprechend werden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit einer Konkretisierung der zulässigen Sortimente festgesetzt. Zu berücksichtigen sind hierbei die bereits vorhandenen – vornehmlich zentrenrelevanten - Einzelhandelsnutzungen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den bestehenden, aktuell bereits großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gelegt. Aufgrund seiner über Rheingönheim hinausgehenden Versorgungsfunktion wird der Lebensmitteleinzelhandel auch weiterhin in diesem Bereich zulässig bleiben. Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklung in vertretbarem Rahmen wird ermöglicht. Auch der sonstige vorhandene, im Einzelhandelskonzept [5] als zentrenrelevant eingestufte Einzelhandel erhält Bestandsschutz. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird hierfür jedoch nicht ermöglicht. Langfristig soll in diesem Bereich im Wesentlichen nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden.

Die bisherige Entwicklung des Gebietes nach der Änderung der verkehrlichen Erschließung aufgrund des Ausbaus der Meckenheimer Straße (K 7) und dem damit zusammenhängenden Bedeutungsverlust der Von-Kieffer-Straße lässt nicht erwarten, dass sich dieser Bereich zukünftig – wie ursprünglich im Flächennutzungsplan '99 [4] dargestellt - insgesamt als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickeln lässt. Aufgrund der Lage abseits der Hauptverkehrsführung und der bestehenden Topografie ist die Auffindbarkeit für potentiellen Kunden deutlich erschwert. Diese Situation, die in der Vergangenheit zur Abwanderung von Einzelhandelsmärkten geführt hat, wird sich mittel- bis langfristig nicht ändern. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird die nördlich gelegene Fläche beiderseits der Straße Am Sandloch nicht mit der Festsetzung als Sondergebiet überplant. Sie wird weiterhin nach § 34 BauGB als Gewerbegebiet eingestuft. Dies entspricht auch der Festsetzung, die bereits im Bebauungsplan Nr. 257 'Am Sandloch' vorgesehen war.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes besteht in Zusammenhang mit der festgesetzten Art der Nutzung, also Einzelhandel, die Notwendigkeit, Regelungen im Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen zu treffen. Die empfindliche Lage am Ortsrand, in der Nähe von Wohnbebauung direkt angrenzend an das Gebiet sowie der Gartenstadt und dem Bahnhof Rheingönheim bzw. der Bahnstrecke machen Festsetzungen von Standorten, Dimensionen und sonstigen Gestaltungsmerkmalen für die Anlagen erforderlich.

Ebenfalls aus Gründen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft, insbesondere dem nördlich gelegenen Grünzug, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas werden Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung getroffen.

Aufgrund der vorgesehenen innergebietslichen Nutzungen sowie der angrenzenden Mischgebietsnutzung und der nahegelegenen Wohnbebauung, der angrenzenden Bahnfläche und der nördlich angrenzenden bzw. südlich gelegenen gewerblichen Betriebe sind Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Neben der Auswertung vorhandener Daten werden mittels schalltechnischer Gutachten [6], [7] geeignete Maßnahmen des Schallschutzes entwickelt, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Infolge der ursprünglichen Nutzung des Gebietes als Standort einer Farbenfabrik finden sich Altlasten im Geltungsbereich, die auch eine Radon- und Radiumbelastung beinhalten. Der genaue Umfang der Belastung sowie notwendige und sinnvolle Sanierungsmaßnahmen wurden für den Bereich im Zuge des parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Bauantragsverfahrens erarbeitet [9]. Die Ergebnisse werden in die Erarbeitung der Festsetzungen und die Abwägung einbezogen.

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Der ÖPNV wird durch die RNV (Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH) gesichert. Das Plangebiet ist über eine Buslinie mit einer direkt an den Geltungsbereich anliegenden Haltestelle an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Durch die Linien wird die Innenstadt von Ludwigshafen ohne Umsteigen bzw. mit Umsteigemöglichkeit im Zentrum Rheingönheims angebunden.

Über den etwa 500 m entfernten Bahnhof Rheingönheim als Haltepunkt für S- und Regionalbahnen ist das Plangebiet auch sehr gut an das überörtliche öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Regional- und Landesplanung

Die Stadt Ludwigshafen wird im LEP IV [1] den hochverdichteten Räumen zugeordnet und als Oberzentrum eingestuft bzw. als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der Metropolregion Rhein-Neckar dargestellt. Als hochverdichteter Raum zeichnet sich die Stadt durch eine sehr hohe Dichte der Bevölkerung sowie einem hohen Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Verkehrsverknüpfungen aus. Auf dieser Basis

kann sie ihre oberzentrale Funktion im Hinblick auf Versorgung und Entwicklung erfüllen. Die Metropolregion Rhein-Neckar erfüllt insbesondere die Schwerpunktaufgabe der wirtschaftlichen Sicherung und Weiterentwicklung.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [2] als bestehende Siedlungsfläche für Industrie, Dienstleistung und Gewerbe dargestellt. Darüber hinaus werden keine besonderen Festlegungen getroffen.

Nördlich befindet sich eine 'Grünzäsur' zum Siedlungsbereich Gartenstadt, die in Richtung Westen in einen 'Regionalen Grünzug' übergeht, der in der Beikarte Landespflege als 'Sonstiges bedeutendes Gebiet zur Ergänzung des Biotopverbundsystems (Optionsfläche)' konkretisiert wird. Die dargestellte Grünzäsur, die in der Beikarte Landespflege als 'Schwerpunktbereich für die Landschaftsentwicklung' dargestellt ist, wird zudem von einer 110-kV-Hochspannungsleitung durchschnitten. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs führt eine großräumige und regionale Schienenverbindung mit Bahnhof / Haltepunkt in Rheingönheim in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

In der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel [3] wird der Geltungsbereich als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand) ausgewiesen. Der Entwurf der Teilfortschreibung enthält erstmals eine Sortimentsliste für die regionalplanerische Bewertung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsgroßprojekten. Dort werden jeweils zentrenrelevante, nicht-zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente aufgelistet. Diese Auflistung stimmt inhaltlich weitgehend mit der spezifisch entwickelten Sortimentsliste des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [5] überein. Es gibt lediglich einzelne Abweichungen begrifflicher Art sowie bei der Zuordnung einzelner Warengruppen oder Sortimente.

Im Rahmen der Erarbeitung des Zentren- und Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Ludwigshafen 2011 wurde auch die Ausweisung der Fläche als Ergänzungsstandort mit der Regionalplanung abgestimmt. Die vorliegende Planung entspricht somit sowohl den zeichnerischen als auch den beschreibenden Darstellungen der regionalen Raumplanung. Entsprechend ist der Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [4] ist der Bereich als 'Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel – nicht innenstadtrelevante Sortimente' dargestellt. Im Bebauungsplan muss zusätzlich zu diesen Sortimenten auch dem zentrenrelevanten Einzelhandel Bestandsschutz gewährt werden. Durch einen städtebaulichen Vertrag wurden sowohl die zulässigen Nutzungen als auch die maximalen Verkaufsflächen entsprechend der Bestandssituation vereinbart. Nach Erlöschen dieses Bestandsschutzes wird auf der überwiegenden Fläche des Geltungsbereichs nur noch nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein.

Abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans wird in einem Teilbereich zentrenrelevanter Lebensmitteleinzelhandel zugelassen. Durch den städtebaulichen Vertrag wird die zulässige Verkaufsfläche auf 3.550 m² begrenzt. Aufgrund des Charakters des Flächennutzungsplans als vorbereitender Grundzügeplan führt die Abweichung auf einer so geringfügigen Fläche nicht zur Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung. Die geplanten Festsetzungen werden dennoch gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen.

4.3. Informellen Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011:

Wesentliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 [5]. Der Geltungsbereich wird hier unter Berücksichtigung

des Bestandes bzw. Bestandsschutzes als Ergänzungsstandort dargestellt. Auch wenn zurzeit ein Teil der Nutzungen bzw. durch Bauantrag vorbereiteten Nutzungen zentrenrelevant sind (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriefachmarkt, Schuhe, Leder, Textil), ist das künftige Entwicklungsziel, bei Umnutzung und Weiterentwicklung insbesondere nicht-zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln. Die entsprechende Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes führt folgende Sortimentsgruppen auf:

- § Bau- und Heimwerkerbedarf
- § Bettwaren, Matratzen
- § Bodenbeläge
- § Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel
- § Eisenwaren, Werkzeuge
- § Elektro- (Küchen-) Großgeräte
- § Gartenbedarf und Gartenhäuser
- § großteilige Sportgeräte und Campingartikel
- § Möbel, Küchen
- § Zoofachmärkte

Die Situation in Rheingönheim im Hinblick auf die Nahversorgung wird als überdurchschnittlich eingeschätzt. Ausschlaggebend ist hierfür der im Plangebiet angesiedelte großflächige Vollversorger. Gleichzeitig kann der Standort auch die Versorgungsfunktion für den nahegelegenen südlichen Bereich des hinsichtlich Lebensmitteleinzelhandels unterversorgten Stadtteils Gartenstadt übernehmen. Jedoch sollte im Hinblick auf die unbefriedigende Nahversorgungssituation im südlichen und nördlichen Rheingönheim lediglich eine Bestandssicherung erfolgen.

4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 257 'Am Sandloch'. In diesem Bebauungsplan wurde im überwiegenden Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Entlang der Von-Kieffer-Straße war ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan als nichtig erkannt. Entsprechend ist das Gebiet als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Genutzt wird die Fläche durch - z.T. großflächigen – Einzelhandel, in dem auch innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die gewählte Festsetzung als Sondergebiet 'Einzelhandel' mit der Zulässigkeit ausgewählter Sortimente wird die bereits vorhandene Nutzung festgeschrieben, ohne den Entwicklungsspielraum unzulässig einzuschränken. Somit wird der etablierte Standort unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [5] gesichert. Dem folgend sind im Wesentlichen Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Kernsortimenten zulässig:

- § Bau- und Heimwerkerbedarf:
Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallatio-
nen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
- § Bettwaren, Matratzen
- § Bodenbeläge:
Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
- § Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel:
v.a. Großbinde für Großabnehmer
- § Eisenwaren, Werkzeuge:
- § Elektro- (Küchen-)großgeräte:
Weiße Ware, Elektrowerkzeuge, Pumpen

- § Gartenbedarf und Gartenhäuser:
Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
- § Großteilige Sportgeräte und Campingartikel:
Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
- § Möbel, Küchen:
auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
- § Zoofachmärkte

Somit sind unter diesen Sortimentsgruppen solche Warengruppen zusammengefasst, die hauptsächlich großflächig (ab 1.200 m² Geschossfläche) angeboten werden und auf Grund ihrer Sortimentsgestaltung zentrenunschädlich sind. Sie bilden damit den Kern der im Planungsgebiet zulässigen Sortimente.

Randsortimente sollen auf Grund ihrer Innenstadtrelevanz bzw. Relevanz für die Nahversorgungszentren gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingeschränkt werden. Unter Randsortimenten im Sinne der Festsetzung sind Warengruppen zu verstehen, die in unmittelbarem inhaltlichem Zusammenhang mit dem Kernsortiment angeboten werden, aber auf Grund ihrer Sortimentsgestaltung zentrenschädlich sind. So zählen in der Sortimentsgruppe 'Möbel und Einrichtungsgegenstände' z.B. die Sortimente Haushaltswaren und Kleinwaren, Bilder und Tischsets oder Stuhllagen und Sitzkissen zu den innenstadtrelevanten Randsortimenten. Zur Sicherung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden daher die zulässigen Flächenanteile an der Verkaufsfläche des jeweiligen Kernsortiments auf maximal 10 % begrenzt. Die Obergrenze von 800 qm orientiert sich an der aktuellen Regelvermutung der Grenze zur Großflächigkeit. Diese Festsetzung leitet sich – neben dem Zentren- und Einzelhandelskonzept, - aus Ziel 59 des LEP IV [1] sowie aus den Vorgaben der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz im Zusammenhang mit Einzelhandelsgroßprojekten (I. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistung, Handel [3]) ab.

Im SO 2 ist zusätzlich zu den o.g. Einzelhandelsbetrieben auch Lebensmitteleinzelhandel in Form von Lebensmittelvollsortimentern und –discountern zulässig. Ein Lebensmittelvollsortimentmarkt ist ein großflächiger Betriebstyp, in dem ein Betreiber in Selbstbedienung vorwiegend Lebensmittel und Getränke in einem breiten Warenangebot mit Frischetheke sowie ergänzende andere Waren anbietet. Ein Lebensmitteldiscounter ist in der Regel ein nicht-großflächiger Betriebstyp mit reduziertem Warenangebot (z.B. ohne Frischetheke), das auf raschen Umschlag ausgelegt ist.

Der bereits vorhandene Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 qm genießt Bestandsschutz, sodass auch ohne diese Festsetzung weiterhin Lebensmitteleinzelhandel in ungefähr dieser Größe zugelassen werden müsste. Gleichzeitig besteht in deutlich weniger integrierter Lage im Osten Rheingönheims – im Gewerbegebiet 'In der Mörschgewanne' - Lebensmitteleinzelhandel in Form eines Vollsortimenters und eines Discounters. Im Zeitraum der Aufstellung des Bebauungsplans wurde seitens des aktuellen Betreibers des Lebensmittelvollsortimentsmarktes im Plangebiet die Absicht zur Aufgabe des Standortes bekanntgegeben. Gleichzeitig signalisierte der Betreiber des Vollsortimentsmarktes im Gewerbegebiet Bereitschaft zum Umzug in das Plangebiet – jedoch nur, wenn auch der benachbarte Discountmarkt dort angesiedelt wird. Benötigt wird hierfür eine Gesamtverkaufsflächengröße, die ca. 1.000 qm über der aktuell vorhandenen liegt. Eine Sicherung der Genehmigungsfähigkeit dieser Vorhaben durch den erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO wäre nicht ausreichend, da die notwendigen Änderungen gegenüber dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung aktuellen Bestand zu umfangreich wären. Infolgedessen ist die Festsetzung eines eigenen Sondergebietes notwendig.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 [5] ist der Bereich als Ergänzungsstandort dargestellt, in dem dieser Entwicklung bereits Rechnung getragen wird. Diese Darstellung erfolgt aufgrund der Bedeutung des bereits etablierten Standortes. Es handelt sich hier um eine gewachsene Struktur, die bereits vor der Planaufstellung eine überörtliche Versorgungsfunktion erfüllt hat. Insbesondere gilt das für den auch hinsichtlich des Radverkehrs gut ange-

bundenen südlichen Teilbereich von Gartenstadt. Langfristiges Ziel bleibt jedoch eine Weiterentwicklung zu einem Standort mit im Wesentlichen nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel. Zur Sicherung der Nahversorgungszentren Rheingönheims soll eine darüber hinausgehende Erweiterung nicht ermöglicht werden. Aus gleichem Grund wird auch das zentrenrelevante Nebensortiment auf einen Verkaufsflächenanteil von 30 % beschränkt, so dass der deutliche Schwerpunkt auf dem Hauptsortiment Lebensmittel / Getränke liegt, sowie Flächen und Sortimente der Ladenzone und Flächen für Aktionsware beschränkt.

Die Festsetzungen der Warengruppe des Nebensortimentes orientieren sich ebenfalls am Zentrenkonzept, weichen aber auf Grund der bestehenden Sortimentsaufteilung in einem Lebensmittelvollsortimentmarkt von den Festsetzungen der sonst üblichen Randsortimente ab. Auf Grund der Ausnahme von den grundsätzlichen Vorgaben der Einzelhandelskonzeption wurden in dem Zusammenhang für den Verbrauchermarkt bewusst nicht der Begriff Randsortiment, sondern Haupt- und Nebensortiment verwendet.

Mittlerweile ist es insbesondere auch im großflächigen Einzelhandel üblich, den Aufenthalt der Kunden durch z.B. gastronomische Angebote innerhalb des Marktes komfortabler zu machen und hierdurch zu verlängern. Ausnahmsweise können daher die Einzelhandelsbetriebe einen Service für ihre Kunden anbieten, wie z. B. ein Restaurant oder Kinderbetreuungseinrichtungen, sofern sie in den Hauptbaukörper integriert werden und sich gegenüber der Hauptnutzung deutlich unterordnen.

Die ebenfalls nur ausnahmsweise zulässigen Kioske, Imbissstände und temporären Verkaufsflächen bilden aufgrund ihrer geringen Größe und einem somit reduzierten Angebot bzw. des zeitlich beschränkten Angebots keine Innenstadtrelevanz und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation Rheingönheims.

Der bereits angesiedelte zentrenrelevante Einzelhandel für Textil/ Leder und Schuhe genießt Bestandsschutz im Sinne des § 1 (10) BauNVO im Umfang der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.620 qm. Der frühere Elektrofachmarkt wird als solcher nicht mehr weiterbetrieben. Der noch bestehende Bestandsschutz für eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung wird voraussichtlich durch einen Drogeriefachmarkt in Anspruch genommen werden.

Die über den normalen Bestandsschutz hinausgehenden Veränderungsmöglichkeiten werden dahingehend gewährt, dass eine räumliche Verlagerung innerhalb des Gebietes sowie eine Änderung der Verkaufsflächenanteile der einzelnen bereits vorhandenen Sortimente ermöglicht wird, jedoch in der Gesamtsumme nicht über die aktuell vorhandene Verkaufsfläche hinaus. Hierdurch wird eine größtmögliche Flexibilität der Ausnutzung der Fläche geboten, ohne das Angebot zentrenrelevanter Sortimente auszuweiten. Genaue Regelungen hierzu wie auch zur Zulässigkeit des Lebensmitteleinzelhandels werden in einem bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag getroffen.

Die Definition der Verkaufsfläche erfolgt im Sinne der Rechtsprechung – hier: Urteil des BVerwG vom 25. November 2005, 4 C 10.04.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO in den beiden SO entspricht fast dem bisher in dem Bereich vorhandenen Versiegelungsgrad. Der über den gemäß § 17 BauNVO hinausgehende zulässige Versiegelungsgrad von 100 % wird aufgrund der hohen Bodenbelastung in Folge der künstlichen Auffüllungen in hoher Mächtigkeit und der entsprechenden Gefahr der Schadstoffauswaschungen gewählt (siehe auch Kapitel 10.2 „Altlasten“) [9]. Im Rahmen der Entwicklung des Sanierungskonzeptes wurde festgestellt, dass innerhalb der Sondergebiete in Bereichen jeglicher unversiegelter Flächen, also Pflanzflächen, ein Bodenaustausch und eine Sicherung der

Auffüllung gegen seitlichen Wassereintritt erfolgen müsste, um eine Durchsickerung des belasteten Bodens zu verhindern. Dies wäre zwar technisch machbar, würde jedoch eine potentielle Schwachstelle darstellen. Eine wesentliche Verschlechterung der bestehenden Situation ergibt sich hierdurch nicht, da die Fläche bisher bereits fast vollständig versiegelt ist. Zudem wird als Ausgleich, anstatt den üblichen Stellplatzeingrünungen, eine vollflächige Dachflächenbegrünung sowie der Erhalt der mit bereits großen, ortsbildprägenden Bäumen bestandenen randlichen Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung wirkt sich sowohl positiv auf das Mikroklima als auch auf das Ortsbild gegenüber der westlich angrenzenden Von-Kieffer-Straße aus.

Es ist zu erwarten, dass ein sehr großer Anteil an Versiegelung auch zukünftig durch die Errichtung von Parkplätzen bzw. Lagerflächen erfolgt. Eine deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades wäre – unabhängig von der Schadstoffbelastung - in Anbetracht der festgesetzten Nutzungen trotz guter Radwege- bzw. ÖPNV-Anbindung unrealistisch. Dies resultiert insbesondere aus dem zulässigen Warensortiment des großflächigen Einzelhandels. Als nicht-zentrenschädliche Waren werden insbesondere solche angeboten werden können, die als sperrige Güter aufgrund ihrer Größe bzw. ihres Gewichts nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können. Um trotz des zulässigen hohen Versiegelungsgrades zu großflächige Baukörper zu vermeiden, wird daher eine geringere als die gemäß § 17 BauNVO maximal mögliche GRZ mit Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt.

5.2.2 Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen

In Bezug auf die zulässige GRZ ist die Geschossflächenzahl (GFZ) im Verhältnis zur Gebäudehöhe und der daraus resultierenden möglichen Geschossigkeit mit 1,2 nicht vollständig ausgeschöpft. Dies resultiert aus der relativ hoch gewählten GRZ von 0,7, die voraussichtlich aufgrund notwendiger Stellplätze Lager- und Zulieferflächen durch die Baukörper nicht vollständig ausgenutzt werden wird. Die Errichtung überdimensionierter, unstrukturierter Gebäude wird durch diese Festsetzungen ausgeschlossen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die optische Wirkung am Ortsrand und gegenüber der nahegelegenen Wohnbebauung von Gartenstadt relevant.

Des Weiteren wird eine maximale Gesamthöhe für bauliche Anlagen festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird eine maximale Höhe von 10,0 m festgelegt. Durch die Festsetzung kann eine angemessene Bebauung errichtet werden, ohne dass die, je nach Lage, in den Straßenraum der Straße Am Sandloch wirkenden Fassadenteile zu hoch werden. Die in dem Sondergebiet überwiegend zulässigen Nutzungen lassen zudem eine vornehmlich eingeschossige, maximal zweigeschossige Bebauung erwarten, was in der zulässigen Höhenentwicklung problemlos möglich ist.

5.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gewählt. Lediglich entlang von Verkehrsflächen wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt, um zum Einen die Verkehrsflächen optisch nicht zu sehr einzuengen – dies gilt insbesondere entlang der wichtigen Freizeitwegeverbindung Wattstraße sowie der tiefer liegenden Straße Am Sandloch. Zum anderen wird dadurch die bereits umliegend vorhandene Baustruktur mit Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen und weitergeführt. Entlang der Von-Kieffer-Straße wäre eine direkte Grenzbebauung aufgrund der zu erhaltenden privaten Grünfläche sowie der notwendigen Zufahrten ohnehin nur auf einem kleinen Teilabschnitt möglich.

Aus den gleichen Gründen wird auch die Errichtung von Nebengebäuden und –anlagen sowie von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche weitestgehend ausgeschlossen. Lediglich die technisch bzw. in Bezug auf Sicherheit notwendigen Anlagen werden hiervon ausgenommen (z.B. Zufahrten, Einfriedungen). Die diesbezüglichen Regelungen zu Werbeanlagen sind in Kapitel 6.4 'Werbeanlagen' erläutert.

Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke besteht.

5.4 Verkehr - Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist durch die Von-Kieffer-Straße sowie die Straße Am Sandloch bereits ausreichend erschlossen. Die Straße Am Sandloch wird durch entsprechende Festsetzung in ausreichender Breite gesichert. Die Fläche befindet sich vollständig in städtischem Eigentum. Eine darüber hinausgehende Ergänzung des öffentlichen Verkehrsnetzes ist somit nicht notwendig und vorgesehen.

5.5 Grünordnung

Allgemein dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, die aus den allgemeinen gesetzlichen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie den für dieses Gebiet entwickelten Ziele des Landschaftsplans [8] umzusetzen. Im Einzelnen sind dies

- § die Sicherung von Klimafunktionen des Plangebietes durch Verbesserung des Kleinklimas,
- § die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Reduzierung von Beeinträchtigungen von Erholungs- und Freiraumfunktionen,

- § die Herstellung und Sicherung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,
- § die Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und seiner Funktionen für den Wasserhaushalt und als Träger von Biotopen.

Aufgrund der ermittelten Bodenbelastung muss der überwiegende Bereich versiegelt bleiben. Es ist lediglich eine Sicherung der bereits vorhandenen Grünflächen möglich. Mit den Erhaltungsfestsetzungen der privaten Grünflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden die in der Nutzung begründeten visuellen Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums soweit möglich minimiert und eine qualitative, gestalterisch wirksame Minimalbegrünung sichergestellt werden. Gleichzeitig dienen insbesondere die bereits großgewachsenen zu erhaltenden Bäume und Sträucher durch Verdunstung, Staubfilterung und die Verschattung stark versiegelter Flächen der Verbesserung des Kleinklimas.

Da die unversiegelten, bepflanzbaren Flächen ohnehin im Verhältnis zur Gesamtfläche sehr gering sind, sind sie weitestgehend von baulichen Anlagen frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind lediglich die üblicherweise an der Grundstücksgrenze errichteten Einfriedungen sowie die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen der TWL (Trafostation samt Zufahrt).

Die sonst für große Stellplatzanlagen übliche Bepflanzung mit je einem Baum pro vier Stellplätze kann aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung nicht umgesetzt werden. Somit entfällt die positive Wirkung, die diese Bepflanzungen insbesondere im Hinblick auf das Mikroklima durch Verdunstung und Verschattung entwickelt. Um dennoch die negativen Auswirkungen der notwendigerweise bis auf die bereits vorhandenen zum Erhalt festgesetzten privaten Grünflächen vollständig versiegelten Fläche zu minimieren, sind sämtliche Dachflächen zu begrünen. Die festgesetzten Mengen der Niederschlagswasserspeicherung bzw. -rückhaltung sind durch eine extensive Begrünung zu erreichen.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die bisherigen Nutzungen, schränken diese nicht ein und sind zur Einbindung der Sondergebiets- und Gewerbeflächen in die Umgebung erforderlich. Darüberhinaus gehende Anpflanzungen können aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung nicht vorgenommen werden. Die Maßnahmen sind im Rahmen von Bauanträgen mittels eines qualifizierten Freiflächenplanes nachzuweisen, sobald eine (Nutzungs-)Änderung vorgesehen ist, die über den Bestandsschutz hinausgeht. Sofern durch die Bepflanzungen eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich belasteter Grundstücksflächen ermöglicht wird, sind in Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Dies kann z.B. durch seitliche Abdichtung der Pflanzbereiche erreicht werden.

5.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf das Plangebiet selbst sowie auf die angrenzende und nahegelegene Bebauung (Gewerbegebiet, Mischgebietsnutzung, Wohnbebauung der Gartenstadt) wirken unterschiedliche Lärmquellen ein. Außerhalb des Gebietes sind der überregionale Schienenverkehr, der Straßenverkehr – insbesondere der westlich angrenzenden Von-Kieffer-Straße - sowie die westlich und südöstlich liegenden Industriebetriebe und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Verursacher von Lärm. Innerhalb des Gebietes sind die Emissionen der ansässigen Einzelhandelsbetriebe sowie des Verkehrs der Straße Am Sandloch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nutzungen zu betrachten.

Eine schalltechnische Untersuchung aller Emissionen und Immissionen ist nicht notwendig. Als notwendig erachtet wird die Ermittlung der Auswirkungen externer Schallquellen – hier insbesondere die angrenzende Bahnstrecke sowie die nahegelegenen Gewerbeanlagen – auf das Gebiet sowie die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche.

Im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren für die Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten wurde bereits ein Gutachten erstellt, das die Auswirkungen der Nutzung auf die umgebende Bebauung untersucht [7]. Die untersuchten Einzelhandelsunternehmen - insbesondere Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmarkt und Discounter – sind als besonders besucherintensiv einzustufen, so dass die Untersuchung das worst-case-Szenario für den Bereich abdeckt und zur Beurteilung herangezogen werden kann. Untersucht wurde der Besucher und – Lieferverkehr sowie die maschinentechnischen Anlage, wie z.B. Kühl- und Lüftungsanlagen. Die umgebende Bebauung wird nördlich des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet sowie südlich als Mischgebiet bzw. Gemengelage eingestuft, so dass nach DIN 18005 bzw. TA Lärm tags 65 dB(a) (nördlich) bzw. 60 dB(a) (südlich) und nachts 50 dB(a) (nördlich) bzw. 45 dB(A) (südlich) als relevante Immissionswerte einzuhalten sind. Davon ausgehend, dass die Öffnungszeiten der Einzelhandelsunternehmen auf den Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) beschränkt sind, werden die Werte sowohl im Tagzeitraum als auch in der ungünstigsten Nachtstunde deutlich unterschritten. Allerdings wird nachts, bedingt durch den Abfahrtverkehr des Personals nach Ladenschluss, das Spitzenpegelkriterium (um 20 dB(A) erhöhter Immissionsrichtwert nach TA Lärm, also 70 bzw. 65 dB(A)) nur nach Errichtung einer Lärmschutzwand in Höhe von 2,5 m entlang der Grenze zu den Grundstücken entlang der Wattstraße erreicht. Bisher sind die Nutzungszeiten des Einzelhandels noch durch die Ladenöffnungszeiten beschränkt. Sollte diese gesetzliche Vorgabe jedoch gelockert werden, besteht die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung der Parkplatzflächen durch Kundenverkehr auch nach 22.00 Uhr. Daher wird entlang der gesamten südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke der Gemengelage die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Wall oder Wand) festgesetzt. Eine besondere Einschränkung ergibt sich hierdurch nicht, da von den Festsetzungen zum Immissionsschutz auch auf Basis einer gutachterlichen Beurteilung abgewichen werden kann (siehe unten).

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet erfolgen durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 3401 und 3280 Ludwigshafen Rheingönheim – Ludwigshafen Hbf Tief bzw. Ludwigshafen Rhein und durch den Straßenverkehr auf den Straßen B 44, Meckenheimer Straße (K7), Von-Kieffer-Straße und Am Sandloch. Als Datengrundlage der schalltechnischen Untersuchung [6] dienen die von der Deutschen Bahn AG übermittelten Emissionspegel der Strecken für die Prognose 2025. Für den Straßenverkehr wurden sowohl eine Verkehrsuntersuchung Analyse-Nullfall Straßenbelastung 2002 als auch Prognosedaten 2020 aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 617 ‚Im Oberfeld‘ herangezogen. Die Verkehrsuntersuchungen werden zurzeit gerade aktualisiert. Nach den bisher für das Gebiet vorliegenden Daten lassen sich gegenüber dem Prognose-Nullfall 2002 keine wesentlichen Änderungen feststellen. Da für die Straße Am Sandloch keine Verkehrsdaten vorliegen, werden die Verkehrszahlen anhand des technischen Regelwerks der FGSV ‚Hinweise zur Schätzung von Verkehrsaufkommen von Gebietstypen‘ abgeleitet.

Insbesondere aufgrund dieser Verkehrsemissionen sind innerhalb des Geltungsbereichs maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 60 dB(A) und 72 dB(A) tags und Werte zwischen 58 dB(A) und 73 dB(A) nachts unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung ermittelt worden. Somit werden die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 – 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zum Teil deutlich überschritten. Entsprechend werden folgende Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘, Tabelle 8 gekennzeichnet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich
66 – 70 dB(A)	IV
71 – 75 dB(A)	V

Das daraus resultierende erforderliche Bauschalldämm-Maß R'_{w} , res zur Erhaltung gesunder Wohn und Arbeitsverhältnisse ist je nach Gebäudenutzung unterschiedlich. Aufgrund der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist lediglich Tabelle 8 / 5 der DIN 4109 (Unterrichtsräumen und ähnliches sowie Büroräumen und ähnliches) zugrunde zu legen. Besondere Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende

Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z.B. Produktionsräume), bestehen nicht.

Der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung sind die Fenster. Um die geforderten Schalldämm-Maße einhalten zu können, muss eine exakte Bestimmung der Schallschutzklasse im Rahmen der Objektplanung erfolgen, da diese abhängig ist vom Fensterflächenanteil sowie der Geometrie der dahinterliegenden Räume.

Durch die genannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass sowohl innerhalb des Gebietes als auch in den angrenzenden bzw. nahegelegenen Wohnnutzungen die relevanten Immissionswerte eingehalten werden. Von den einzelnen Festsetzungen kann dennoch abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsbedingungen (z.B. durch Schallabschirmung, günstige Positionierung der Schallquellen) die relevanten Werte des Schallschutzes der inner- und außergebietlichen empfindlichen Nutzungen eingehalten werden. Somit werden insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Geltungsbereich und Anlass

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Auch wenn an Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nicht so hohe Ansprüche an Gestaltung gestellt werden wie z.B. an Wohngebiete, so besteht hier aufgrund der Lage am Ortsrand nahe eines Grünzuges und gegenüber der nahegelegenen Wohnbebauung dennoch ein Mindestmaß an Regelungsbedarf. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen, die grundsätzlich auf Fernwirkung ausgelegt sind.

Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch Gestaltungsfestsetzungen nach der Landesbauordnung (LBauO) ergänzt. Diese Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

6.2 Fassaden

Aufgrund der Dimensionen der zu erwartenden Fassadenflächen, die je nach Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere entlang des Grünzuges, erheblich beeinträchtigen können bzw. – z.B. im Falle von glänzenden Oberflächen (Reflexionen) – sogar die Verkehrssicherheit, u.a. auch auf der angrenzenden Bahnstrecke, beeinträchtigen können, werden entsprechende Regelungen zur Farbgebung getroffen. Da hier nur glänzende Anstriche sowie grelle Farben und Signalfarben ausgeschlossen werden, steht weiterhin ein breitgefächter Kanon an Möglichkeiten der Fassadengestaltung zur Auswahl.

6.3 Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund der Einzelhandelsnutzungen die Regelung von Werbeanlagen notwendig, da gerade im einsehbaren Bereich entlang der Von-Kieffer-Straße und nahe dem Grünzug zwischen den Ortsrändern die Gefahr übermäßiger Werbung besteht. Bereits heute sind im Gebiet viele in ihrer Art, Größe und Farbgebung unterschiedliche Anlagen vorhanden. Es besteht die Gefahr, dass zukünftig in der Konkurrenz um Beachtung nur noch durch besondere Größe, Höhe oder Gestaltung tatsächlich Aufmerksamkeit erregt werden kann. Um eine dadurch mögliche Beeinträchtigung des Ortsrandbildes bzw. der Fernwirkung entlang des Grünzuges zu vermeiden, sind Regelungen notwendig.

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der Auffindung des Betriebs. Daher wird Werbung grundsätzlich an der Stätte der Leistung zugelassen. Um jedoch eine Massierung von Werbung an einer für Werbetreibende attraktiven, für das Ortsbild jedoch empfindlichen Stelle zu vermeiden, wird die Errichtung von Anlagen für Fremdwerbung, also Werbung unabhängig von der Stätte der Leistung und von rein wirtschaftlicher Art, ausschließlich an Fassaden der Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Aus gleichem Grund werden sowohl die Flächen der Einzelanlagen als auch die Gesamtflächen der Werbetafeln im Verhältnis zur Fassadenfläche begrenzt.

Um eine Überfrachtung des Straßenraumes durch Werbeanlagen sowie die unmittelbare Einwirkung auf den nahegelegenen Grünzug zu vermeiden, ist - mit Ausnahme einer Anlage je Grundstück im Bereich von Ein- und Ausfahrten - die Errichtung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen im direkten Bereich von Grundstücksein- oder Ausfahrten dürfen mit einem geringeren Abstand zu den Verkehrsflächen gebaut werden. Dadurch können diese Bereiche besonders betont werden, was u.a. der besseren Auffindbarkeit der jeweiligen Zufahrten zum Einzelhandelsbetrieb und somit der Orientierung dient. Sofern mehrere Betriebe auf einem Grundstück angesiedelt sind, ist die Bündelung in einer Sammelanlage zulässig, um allen Nutzern gleiche Chancen zu erhalten und gleichzeitig ein ungeordnetes Straßenbild zu vermeiden. Darüber hinaus ist im SO 1 auch die Errichtung eines 15,0 m hohen Werbepylons auf dem Grundstück zulässig. Da für den gesamten SO-Bereich nur zwei Ein- und Ausfahrten entlang der Von-Kieffer-Straße zulässig sind, dient diese Sammelanlage allen Einzelhandelsbetrieben in diesem Gebiet. Als Einzelanlage in dieser Höhe kann der Pylon Signal- und Signet-Wirkung für den gesamten Geltungsbereich entwickeln, ohne dabei allzu störende Wirkung auf das Ortsbild zu entfalten.

Durch die jeweilige Höhen- und Flächenbeschränkung je nach Lage der Werbeanlagen (freistehend oder am Gebäude) wird die Werbewirksamkeit gesichert, ohne durch zu große Dominanz Störwirkung auf die nähere Umgebung zu entwickeln.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung durch die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, soll zu große Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden. Die aufgezählten Anlagentypen dienen nur als Beispiel. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein. Gerade gegenüber einem relativ dicht bebauten Gebiet, zudem im Bereich der Ortseinfahrt sowie der Bahnstrecke, würde diese Art von Werbung durch ihre ständige, gleichmäßige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde zum einen die Wohnqualität in den angrenzenden und nahegelegenen Wohnbereichen gemindert werden. Zum anderen würde die Verkehrssicherheit gefährdet.

Aus den gleichen Gründen sind zum einen Signalfarben ausgeschlossen, zum anderen müssen beleuchtete und selbstleuchtende Werbungen so gestaltet sein, dass keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs bzw. der Bahnstrecke wie auch der angrenzenden Wohnnutzung durch Blendung oder durch den Einsatz blinkender Anlagen oder Lauflichter erfolgt.

Licht spielt für Werbeanlagen eine erhebliche Rolle. Daher sollen beleuchtete oder leuchtende Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden. Sie sollen jedoch so gestaltet sein, dass negative Einflüsse auf die Umgebung ausgeschlossen sind.

6.4 Einfriedungen

Durch Regelungen zur Höhe der massiven Ausführung von Einfriedungen entlang der Verkehrswege wird dem besonderen Schutzbedürfnis gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird durch die transparente Ausführung der Einfriedungen ab einer Höhe von 1,2 m eine Offenheit und Einsehbarkeit vorgegeben, die der Entwicklung von Angsträumen,

die in vollständig abgeschottet wirkenden Gewerbe- und Einzelhandelsgebieten entstehen können, entgegenwirkt.

7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Inwieweit zukünftig eine unterirdische Verlegung der aktuell im Bereich der Straße Am Sandloch noch oberirdisch verlaufenden Elektroleitungen im Zuge von Kanal- bzw. Straßenbauarbeiten vorgenommen wird, liegt im Ermessen der Leitungsträger.

Die vorhandene Trafostation R 12 ist im Plan gekennzeichnet.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine oberirdische 110-kV-Leitung. Der Abstand zum Geltungsbereich ist ausreichend groß, sodass innerhalb des Plangebietes keine Schutzabstände beachtet werden müssen.

Besondere Festsetzungen zur energetischen Versorgung des Gebietes werden aufgrund der bereits vollständigen Erschließung und Nutzung nicht getroffen. Allerdings stehen die Festsetzungen der Nutzung z.B. von Solarenergie in Form von Fotovoltaik- oder solarthermischen Anlagen nicht entgegen, da weder Dachformen noch Gebäudestellungen vorgegeben sind. Fernwärme wird in dem Gebiet nicht angeboten.

8. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die Planung im Wesentlichen der Bestandssicherung der vorhandenen Einzelhandelsituation unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dient, sind keine wesentlichen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Auch wenn auf den benachbarten Bahn- bzw. Brachflächen mit Eidechsenvorkommen zu rechnen ist, werden durch die Planung keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BNatSchG beeinträchtigt.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen und fast vollständigen Versiegelung führt die Umsetzung der Planung zu einer Sicherung bzw. teilweise Verbesserung der Situation indem vorhandene Vegetation erhalten bleibt und die Auswirkungen des aufgrund der Bodenverunreinigung notwendige hohe Versiegelungsgrads durch eine vollflächige Dachbegrünung gemindert wird. Die positive Wirkung auf die verschiedenen Schutzgüter wurde bereits in Kapitel 5.5 ‚Grünordnung‘ beschrieben.

9. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Die Darstellung der Anregungen aus den einzelnen Verfahrensschritten der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB sowie der entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung erfolgt im weiteren Verfahren zum gegebenen Zeitpunkt.

9.1 Belange, die gegen die Planung sprechen

- § Zum Teil erhebliche Bodenbelastungen
- § Höhere Baukosten durch ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen
- § Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit und somit partielle Einschränkung der Baufreiheit

9.2 Belange, die für die Planung sprechen

- § Sicherung Ziele der Regionalplanung sowie der städtischen Ziele hinsichtlich des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel – insbesondere zentrenrelevantem Einzelhandel
- § Sicherung der Ziele der Regionalplanung sowie Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes durch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen nahe dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünzug
- § Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch Regelung der Werbeanlagen
- § Verbesserung der Klimasituation durch Festsetzungen hinsichtlich der Mindestbegrünung der Grundstücke
- § Sicherung der Boden- und Grundwassersituation durch Festsetzung eines hohen Versiegelungsgrads
- § Schaffung von Planungssicherheit für Grundstückseigentümer durch die Festsetzung zulässiger Nutzungen
- § Schutz empfindlicher Nutzungen vor Schallimmissionen durch geeignete Festsetzungen hinsichtlich Nutzungsarten, Errichtung von Lärmschutzanlagen sowie Maßnahmen zum passiven Schallschutz

9.3 Abwägung der Belange

Durch die vorliegende Planung wird die bereits vorhandene Nutzung - großflächiger Einzelhandel - im Wesentlichen planungsrechtlich bestätigt und gleichzeitig durch Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel die Umsetzung und Einhaltung der Ziele der Regionalplanung sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts planungsrechtlich gesichert. Zwar wird hierdurch das zukünftige Nutzungsspektrum der Grundstücke gegenüber den Möglichkeiten nach einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB eingeschränkt. Dabei wird jedoch darauf geachtet, vorhandene Nutzungen in ihrem Bestand nicht einzuschränken oder zu gefährden, sondern Entwicklungschancen entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter zu bieten und zugleich die Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen zu gewährleisten.

Durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden die angrenzenden bzw. nahegelegenen Wohnnutzungen ausreichend vor unzulässigen Schallimmissionen geschützt, ohne die vorhandenen bzw. aktuell konkret geplanten Betriebe zu beeinträchtigen. Für zukünftige Nutzungsänderungen bleibt eine ausreichende Flexibilität gewahrt. Zudem gehen die Anforderungen nicht über das Maß hinaus, das bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB aufgrund anderer Rechtsgrundlagen oder Richtlinien (z.B. BImSchG, TA Lärm) erfüllt werden müssten.

Mit Hilfe der Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen auf den Grundstücken ist zukünftig zumindest in den Randbereichen eine raumwirksame Mindestbegrünung gesichert. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Grün- und Freiraumachse wirken sich diese Festsetzungen nicht nur auf das Orts- und Landschaftsbild, sondern auch auf Klima und Luft, Boden und den Wasserhaushalt positiv aus.

Zusammen mit der Dachbegrünung wirken die Maßnahmen ausgleichend hinsichtlich der über das übliche Maß hinausgehenden Versiegelung. Diese ist aufgrund der hohen Bodenbelastung, insbesondere zum Schutz des Grundwassers gegenüber Schadstoffauswaschungen, notwendig.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan die Ziele der Planung ohne unzumutbare Belastung der innergebietlichen und angrenzenden vorhandenen Nutzungen erreicht. Bezüglich des Ortsbildes und der Grünstrukturen ergeben sich nach Umsetzung der Planung z.T. deutliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Bestand.

Die Abwägung ist als nicht abgeschlossen zu verstehen und wird ggf. nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (2) BauGB ergänzt.

10. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

10.2 Altlasten [9]

Natürliche Böden kommen im Geltungsbereich – wenn überhaupt – nur noch lokal sehr begrenzt vor. Als natürliche Bodenart sind bzw. wären hier feinsandige bis stark feinsandige schwach tonige Schluffe zu erwarten. Aufgrund dieser Zusammensetzung wurde der Bereich früher zum Sandabbau genutzt, was bis heute durch die Muldenform des Gewerbegebietes und den Geländeversprung zu den Sondergebieten zu erkennen ist. In Folge sind heute im Geltungsbereich Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,0 – 6,0 m vorzufinden, die mit Bauschutt, Glas, Asche, Schlacke, Ziegelresten usw. durchsetzt sind. Die Fläche ist aufgrund der Einzelhandelsnutzung größtenteils versiegelt. Lediglich in den Randbereichen finden sich z.T. unversiegelte Flächen.

In einzelnen Teilbereichen wurden erhöhte Konzentrationen der Parameter Arsen, Blei, Thallium, Kupfer, Chrom, MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und Benzo(a)pyren im Oberboden ermittelt, die z.T. die Werte für die Nutzung für Kinderspiel bzw. Wohnnutzung oder Nutzgärten überschreiten, einer gewerblichen Nutzung jedoch nicht entgegenstehen.

Gemäß Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet von der registrierten Altablagerung Nr. 31400000-0315 (Altablagerungsstelle Ludwigshafen – Am Sandloch) betroffen. Nach den Akteninformationen wurden Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfälle zur Ablagerung gebracht. Die vermuteten phenolhaltigen Abfälle konnten ausweislich der vorliegenden Untersuchungsergebnisse bisher nicht bestätigt werden. Von der Ablagerung gehen bei Beibehaltung der Oberflächenversiegelung keine Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch oder Grundwasser aus.

In räumlicher Nähe zu den Sondergebieten und auf der Sondergebietsfläche wurden radioaktive Bodenkontaminationen mit natürlich vorkommenden Radionukliden gefunden. Die Stoffe stammen wahrscheinlich aus der Aufbereitung uranhaltiger Erze zur Farbpigmentproduktion in der ehem. Farbenfabrik. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden im Feststoff radioaktive Stoffe Uran, Radium, Thorium und Blei-210 festgestellt. Kontaminationsbedingt sind in diesen Bereichen erhöhte Radonkonzentrationen der Boden- und Freiluft vorhanden. Messungen der Umgebungsstrahlung auf den Freiflächen wiesen in lokal begrenzten Bereichen deutlich bis sehr deutlich erhöhte Ortsdosisleistungen der Gammastrahlung nach.

Die Fläche der Sondergebiete wird nach bodenschutzrechtlicher Bewertung als Altlast nach § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eingestuft. Im Bebauungsplan wird die Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Zur Grundwasseruntersuchung, die aufgrund der bekannten Vorbelastung durchgeführt wurde, wurden zehn Grundwassermessstellen im Zu- und Abstrom der ehemaligen chemischen Fabrik niedergebracht und beprobt. In den entnommenen Wasserproben zeigten sich gemäß Laboranalytik im Abstrom nur geringe Erhöhungen der Arsen- und Chromwerte, aber signifikante Erhöhungen bei Uran (U-238). Weitere Erkundungsergebnisse wiesen lokal erhöhte Belastungen des Grundwassers durch PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), Benzo(a)pyren, sowie MKW nach.

In einer Messstelle wurde zudem eine über dem Geringfügigkeitswert liegende Sulfat- und Chlorkonzentration festgestellt.

Durch die vorhandenen Urangelhalte im Grundwasser sind hinsichtlich einer davon ausgehen-

den Strahlenbelastung Bewohner bzw. Beschäftigte weder im Plangebiet noch im weiteren Abstrom gefährdet.

Die vorhandenen Altablagerungen und Radon- bzw. Strahlenbelastungen stehen den durch die vorliegende Planung vorbereiteten Nutzungen nicht entgegen. Geeignete Festsetzungen zum Umgang mit der Problematik können jedoch - abgesehen vom festgesetzten Versiegelungsgrad - nicht im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden. Grund hierfür ist insbesondere die kleinräumige Verteilung der jeweiligen Belastung. Im Sanierungsplan und im Bauantrag werden die bautechnischen Erfordernisse für die effektive Sicherung der Altlast beim Neubau der Einzelhandelsmärkte (Schutz vor Eindringen von Radon in die Neubauten) festgelegt werden.

Im Weiteren werden – unabhängig von der Bauleitplanung – Sanierungsuntersuchungen und -pläne gemäß BBodSchV für die Sondergebiete durchgeführt und entwickelt. Zur Überwachung der Grundwassersituation finden regelmäßige Kontrollen der im Zusammenhang mit den umwelttechnischen Untersuchungen errichteten Grundwassermessstellen statt.

10.3 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der städtischen Ziele hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Situation an diesem bereits etablierten Standort hat die Stadt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Ziel des Vertrages ist es, Regelungen zu Art und Umfang des Einzelhandels zu treffen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinausgehen. Der Vertrag dient somit der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, nämlich der Grundstücksnutzung unter der Bedingung der Konformität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt.

10.4 Flächen und Kosten

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und in Nutzung. Entsprechend werden weder Freiflächen durch Festsetzung als Bauland oder Verkehrsflächen zur zusätzlichen Versiegelung vorbereitet, noch sind öffentlichen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Der Endausbau der Straße Am Sandloch wird nicht unmittelbar durch die Planung bedingt. Somit entstehen der Stadt Ludwigshafen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

11. ANLAGEN

[illegible]

4-124 F.Hil 3118



Anlage 3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Sondergebiet "Einzelhandel"

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



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



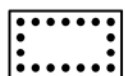
Elektrizität

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten und Nachpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

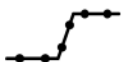
Sonstige Planzeichen



Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnung



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	S01 Einzelhandel	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,7	12
Geschossflächenzahl (GFZ)		
Gesamthöhe	GH=10,0	

Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (9), § 8 und § 11 BauNVO)

- 1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe folgender 10 Sortimentsgruppen zulässig:

- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Bettwaren, Matratzen
- Bodenbeläge
- Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel
- Eisenwaren, Werkzeuge
- Elektro- (Küchen-) Großgeräte
- Gartenbedarf und Gartenhäuser
- großteilige Sportgeräte und Campingartikel
- Möbel, Küchen
- Zoofachmärkte

Auf 10 % der Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 qm, des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes sind Randsortimente zulässig.

Randsortimente im Sinne der Festsetzung sind innenstadtrelevante Sortimente, die der Ergänzung des Kernsortimentes durch Waren dienen, die in enger Beziehung und Verwandtschaft zu dem jeweiligen Kernsortiment stehen.

- 2 Im SO 2 ist Lebensmitteleinzelhandel in Form von Lebensmittelvollsortimentmärkten und -discounter zulässig.

- 2.1 In einem Lebensmittelvollsortimentmarkt sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Hauptsortiment folgender 2 Warengruppen:

- Lebensmittel
- Getränke

- b) Auf maximal 30 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes sind Nebensortimente in Form der in Lebensmittelvollsortimentmärkten üblicherweise angebotenen Non-Food-Sortimente des täglichen Bedarfs zulässig.

- 2.2 Innerhalb eines Lebensmittelvollsortimentmarktes ist auf einer ausschließlich vom Markt aus zugänglichen und in Grundfläche und Baumasse untergeordneten Fläche, die maximal 10 % des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes einnimmt, eine Verkaufszone mit nicht-großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen zulässig (Ladenzone).

Innerhalb der Ladenzone darf die Verkaufsfläche für einzelne Warengruppen des zulässigen Haupt- und Nebensortimentes 100 qm nicht überschreiten.

- 2.3 Innerhalb eines Lebensmittelvollsortimentmarktes ist ausnahmsweise Aktionsware ohne Sortimentsbeschränkung gemäß 2.1 auf einer Fläche von maximal 100 qm zulässig.

- 3 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind ausnahmsweise zulässig:

- Kioske, Imbissstände und temporäre Verkaufseinrichtungen
- Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter, wie Café, Restaurant, Kinderhort, die in den Baukörper des Betriebs baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Hauptbetrieb unterordnen.

- 4 Für den im Gebiet bereits vorhandenen, über Lebensmitteleinzelhandel hinausgehenden, zentrenrelevanten Einzelhandel sind Änderungen des Bestandes im Rahmen des § 1 (10) BauNVO nur folgendermaßen zulässig:
 - Änderung der Lage des Einzelhandels innerhalb eines Grundstückes bzw. der Fläche eines Eigentümers,
 - Erneuerungen der Anlagen, sofern dies zur weiteren funktionsgerechten Nutzung notwendig ist und
 - Erweiterung der Anlage, soweit dies zur weiteren funktionsgemäßen Nutzung notwendig ist. Die Gesamtverkaufsfläche des zentrenrelevanten Einzelhandels darf hierdurch nicht erhöht werden.
- 5 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen.

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO)

- 1 In den Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erhöht werden.
- 2 Flächen von Einzelhandelseinrichtungen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 (3) BauNVO vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.
- 3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 - 3.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrten.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zulässigen Höhen um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
 - 3.2 Die festgesetzte maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden.

C überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

- 1 Flächen außerhalb von Gebäuden dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
- 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Sondergebieten sind hiervon Anlagen ausgenommen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Stützmauern, Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten, Erschließungsflächen sowie Einfriedungen und Werbeanlagen, jedoch nur im Umfang gemäß örtlicher Bauvorschrift II C.
- 3 Zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind entlang der Von-Kieffer-Straße nur zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

D Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze für Nutzungen des SO 2 kann die Fläche des SO 1 in Anspruch genommen werden.

E Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1 Dachflächen sind vollflächig extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist derart zu gestalten, dass sie mehr als 30 l/m² speichert und einen Wasserrückhalt > 60 % gewährleistet.
- 2 Die innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen vorhandenen Grünstrukturen – Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung – sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Als Ersatz zu pflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm (3 x verpflanzte Ware) und Sträucher eine Mindesthöhe von 100 – 120 cm (3 x verpflanzte Ware ohne Ballen) aufweisen. Unter Hinweis 7 sind die für die Pflanzung empfohlenen Baum- und Straucharten aufgelistet.

Die Vegetationsflächen sind zusätzlich durch Raseneinsaat oder die Anpflanzung von Bodendeckern zu begrünen.

- 3 Innerhalb der privaten Grünfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Einfriedungen gemäß örtlicher Bauvorschrift D
 - die vorhandenen baulichen Anlagen der TWL (Trafostation R 12 samt Zufahrt)
- 4 Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan nachzuweisen, der mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen ist.

F Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1 Die festgesetzte Anlage des Immissionsschutzes ist als Lärmschutzwand oder -wall mit einer Höhe von 2,5 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung B 3.1 auszubilden.
- 2 An den gesamten Außenfassaden (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung etc.), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind die jeweiligen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 gemäß der jeweiligen Nutzung eingehalten werden. Entsprechend sind je nach den Festsetzungen in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche IV - V zugrunde zu legen.
- 3 Von den Festsetzungen 1 und 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 52, 88 und 89 LBauO)

A Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch'.

B Fassaden (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- 1 Für verputzte Wandflächen und Metallflächen sind nur nichtglänzende Anstriche / Eloxide zulässig.
- 2 Grelle Farben und Signalfarben, wie z.B. die RAL-Farben (840 HR): 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sind unzulässig.

C Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- 1 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig.
Fremdwerbung ist nur als Werbetafeln an den Fassaden der Einzelhandelsbetriebe in folgender Form zulässig:
 - Die Ansichtsfläche der Tafeln ist parallel zur jeweiligen Fassade anzubringen
 - Die maximale Fläche einzelner Tafeln darf 9 qm (Euroformat) nicht überschreiten.
 - Die Gesamtfläche der Fremdwerbung auf einer Gebäudeseite darf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.
- 2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig.
Sofern durch diese Ein- und Ausfahrt mehrere Betriebe angebunden sind, ist eine Werbeanlage je Betrieb, insgesamt jedoch nur als Sammelanlage, zulässig.
- 3 Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, darf die Höhe dieser Gebäude um max. 2,0 m überschreiten, wobei untergeordnete technische Anlagen gemäß textlicher Festsetzung B 3.2 nicht anzurechnen sind. Die Oberkante der Werbeanlagen darf dabei eine Höhe von 12,0 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung B 3.1 nicht überschreiten.
- 4 Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen darf 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung B 3.1 nicht überschreiten. Abweichend hiervon darf im SO 1 ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 15,0 m errichtet werden.
Die maximale Größe der Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 9,0 qm (Euroformat) nicht überschreiten. Abweichend hiervon darf die Summe der Ansichtsflächen der Werbetafeln am Werbepylon bis zu 20,0 qm betragen.
- 5 Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, sind unzulässig.
- 6 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und die angrenzende Wohnnutzung nicht gestört wird, z.B. durch Blendung, nächtlichen Lichteinfall o.ä..
- 7 Nicht zulässig sind sich drehende sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben, wie z.B. folgende RAL-Farben (840 HR): 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026.

D Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen angrenzend an Wegen und öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung B 3.1 massiv, z.B. als Mauer ausgeführt werden.

Oberhalb von 1,2 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung B 3.1 dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z.B. mit Metallstäben.

III Hinweise

- 1 Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Bei bisher unbebauten Flächen wird eine Oberflächensondierung empfohlen.
- 2 Im gesamten Gebiet ist mit Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zu rechnen. Treten bei Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
Bei der Entsorgung der Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Die Verwertung hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.
- 3 Im gesamten Gebiet ist mit z.T. deutlich erhöhten Radonkonzentrationen und Ortsdosisleistungen der Gammastrahlung zu rechnen. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um örtlich begrenzte Vorkommen, die im Rahmen des Bauantragverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde und der Gewerbeaufsicht, beide Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, zu beachten und zu behandeln sind.
- 4 Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.
Auf der gesamten Fläche der Sondergebiete ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Vermeidung des weiteren Austrags von Schadstoffen in das Grundwasser nur in Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion) möglich.
- 5 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, falls notwendig, überwacht werden können.
Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
- 6 Innerhalb des Geltungsbereichs sowie direkt angrenzend befinden sich unter anderem Leitungen der Telekom, von Kabel Deutschland, der Pfalzwerke Netz AG, der TWL sowie eventuell der Deutschen Bahn AG.
- 7 Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur (V)	Stieleiche
Carpinus betulus (V)	Hainbuche	Populus tremula (V)	Espe (Zitterpappel)
Fagus sylvatica	Buche	Prunus avium	Wildkirsche
Juglans regia (V)	Walnuss	Tilia cordata	Wildlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Sorbus aria</i> (V)	Mehlbeere
<i>Prunus padus</i> (V)	Traubenkirsche		

Heimische Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus mas</i> (V)	Kornelkirsche	<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Corylus avellana</i> (V)	Haselnuss	<i>Rosa rubiginosa</i>	Apfel- / Weinrose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Salix caprea</i> (V)	Saalweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche		

Bei allen Gehölzpflanzungen sind sowohl die erforderlichen Schutzabstände zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen als auch die geltenden Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht zu beachten.

- 8 Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Regelungen des zugehörigen städtebaulichen Vertrags zu beachten.
- 9 Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.