

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB
vom 24.05.2013

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Verzeichnis der Gutachten	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Bestandssituation	7
3.3	Planungsziele und -Konzeption	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	10
4.1	Regional- und Landesplanung.....	10
4.2	Flächennutzungsplanung	10
4.3	Informelle Planungen	11
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	11
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.2	Örtliche Bauvorschriften	15
5.3	Kennzeichnungen	16
5.4	Hinweise	16
6	Umweltbericht	16
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
6.3	Zusätzliche Angaben.....	26
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	27
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB)	27
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)	27
7.3	Beteiligung der Öffentlichkeit – "Offenlage" (gem. § 3 Abs.2 BauGB).....	35
7.4	Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.2 BauGB).....	37
7.5	Zusammenfassung der Abwägung.....	41
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	43
8.1	Bodenordnung.....	43
8.2	Bodenverunreinigungen / Altlastenbeseitigung.....	43
8.3	Durchführungsvertrag und Kosten.....	43
9	ANLAGEN	45
9.1	Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB	45
9.2	Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	68
9.3	Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	74
9.4	Bebauungsplan (textliche Festsetzungen, Ausschnitt B-Plan-Entwurf und Planzeichenerklärung).....	87

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	08.12.2011
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 89/2011 am	21.12.2011
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	-
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	16.01. bis 27.01.2012
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	26.01.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	11.01.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	03.04.2013
Offenlagebeschluss am	19.11.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	27.03.2013
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	08.04.13 bis 10.05.2013
Information des Ortsbeirates	02.05.13
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	24.06.2013 geplant

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Für das geplante Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da das Vorhaben gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt und die Fläche dort bislang unbebaut ist, ist ein Vollverfahren erforderlich. Dies umfasst eine Pflicht zur Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB. Außerdem ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich (bereits beschlossen).

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 (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord- nung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012
(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. 1 des Gesetzes vom 08.04.2013
(BGBl. I S. 734)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglich- keitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes
vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 08.04.2013
(BGBl. I S. 734)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom
20.10.2010
(GVBl. S. 319)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2012
(GVBl. S. 163)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011
(GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 280)
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom
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.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus 2 Teilbereichen.

Teil A mit dem eigentlichen Vorhaben ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden: durch die Verkehrsfläche der Rosenwörthstraße

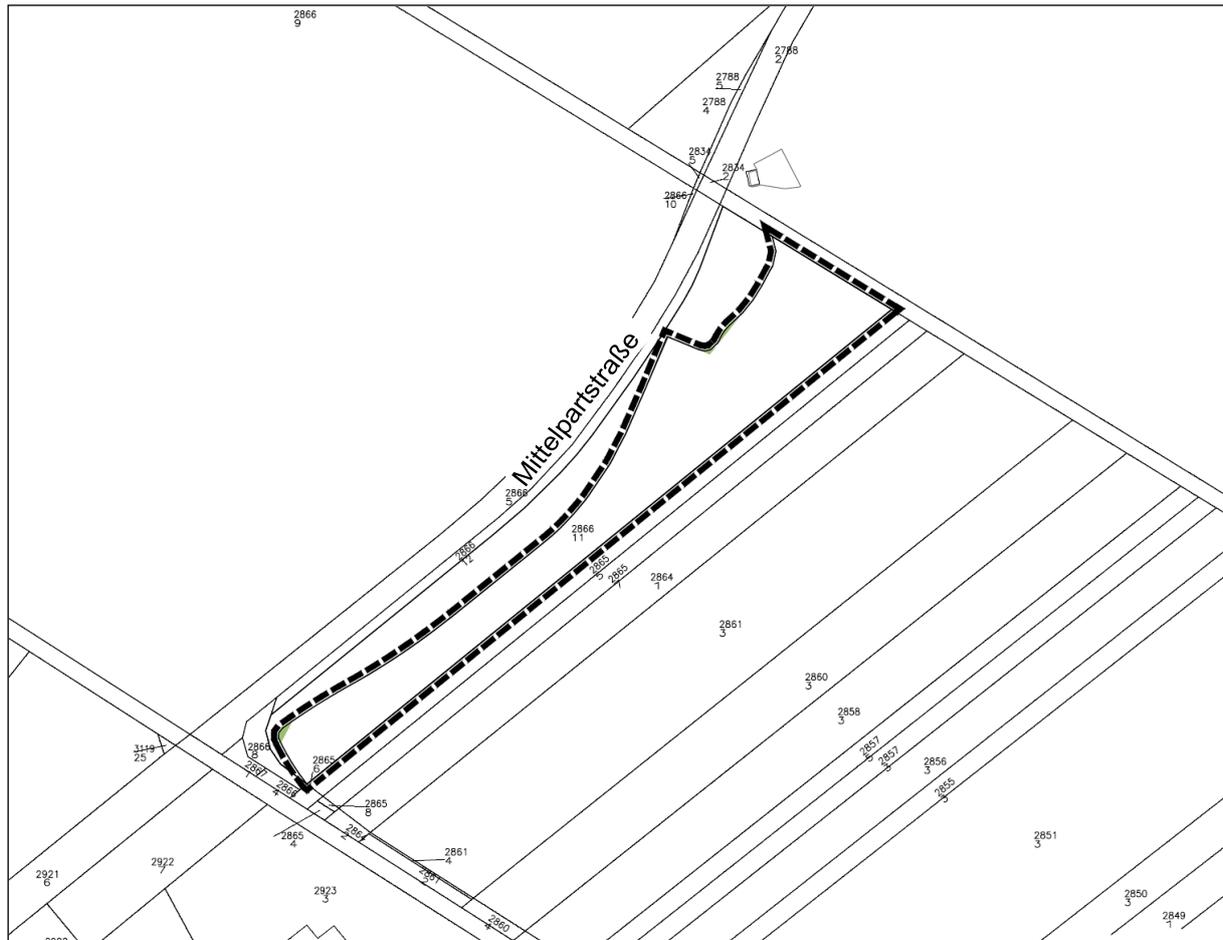
im Osten: durch die Verkehrsfläche der Sudetenstraße

im Süden: durch eine noch zu definierende Grundstücksgrenze des Teilgrundstückes 2757/8

im Westen: durch eine noch zu definierende Grundstücksgrenze des Teilgrundstückes 2757/8



Teil B mit der externen Ausgleichfläche ist eine insgesamt ca. 3.800 m² große Teilfläche des Flurstücks 2866/11 südlich der Mittelpartstraße:



2.3 Verzeichnis der Gutachten

- Anlage 1: Naturschutzfachliche Voruntersuchungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Sudetenstraße / Rosenwörthstraße, Büro Natur und Raum, Römerberg, 24.02.2011
- Anlage 2: Beurteilung des Planungsgebiets hinsichtlich der Habitateignung für Eidechsen, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, 08.10.2012
- Anlage 3: Faunistische Untersuchungen (Avifauna, Fledermäuse) im Rahmen der Planung "Nahversorgung Melm", Büro Lupo, Dr. Ott, Trippstadt, 2012
- Anlage 4: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 625, Nahversorgung Melm, Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, 20.03.2013
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3426/12, Manfred Goritzka & Partner, Leipzig, 04.03.2013
- Anlage 6: Kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung, Krauss & Partner GmbH, Oldenburg, 28.10.2011
- Anlage 7: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadtentwicklung 2012, Heft 02/2012

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Im Neubaugebiet Melm wohnen zwischenzeitlich mehr als 2500 Einwohner. Zusammen mit den angrenzenden Wohngebieten Notwende und Weidenschlag sind es mehr als 5000 Einwohner. Zusätzliche ca. 2.500 Einwohner sind mit Abschluss der Bebauung im Neubaugebiet Melm zu erwarten. Am Ende der Gebietsentwicklung umfasst der Siedlungskörper jenseits der Bahnlinie also ca. 7.500 Einwohner.

Das Angebot zur Nahversorgung beschränkt sich demgegenüber auf einen temporären Verkaufscontainer im Neubaugebiet und einige kleine Läden am Weidenschlag. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich im Stadtzentrum von Oggersheim, oder in der Verkehrslage von Friesenheim (Industriestraße). Schon seit langem regen Bürger und Ortspolitik darum eine Verbesserung der Nahversorgungslage in dem Wohnquartier an. Zudem wird bei der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke die fehlende Nahversorgung von potentiellen Käufern häufig als ein zentraler Grund für eine Entscheidung gegen die Melm angeführt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012 der Stadt Ludwigshafen stellt dazu u.a. fest, dass eine "bessere Versorgung der Wohnbevölkerung in der Notwende und der Melm von hoher Dringlichkeit" ist.

Der Vorhabenträger, die Ratisbona Holding GmbH & Co.KG, beabsichtigt nun die Errichtung eines Netto Discountmarktes zuzüglich eines Backshops mit Café, sowie einer noch nicht näher bezeichneten Ladenfläche bzw. einem Dienstleistungsangebot. Damit könnte die Versorgungslage und die Attraktivität der umliegenden Wohngebiete deutlich verbessert werden.

Die Umsetzung der Planung setzt die Schaffung von Baurecht voraus. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 12.12.2011 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

3.2 Bestandssituation

Gegenwärtig handelt es sich bei der überplanten Fläche um Brachland auf dem Firmengelände der Firma Willersinn. Durch die ausbleibende Nutzung hat sich in natürlicher, mehrjähriger Sukzessionsfolge ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern entwickelt. Die ehemalige Auskiesungsfläche wurde in der Vergangenheit verfüllt, so dass in Teilen Altablagerungen vorhanden sind. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt. In unmittelbarer Nachbarschaft schließt in nordwestlicher Richtung das Wohngebiet "Notwende", in nordöstlicher Richtung das Wohngebiet "Melm" an. Südlich an das Vorhabengrundstück grenzt das verbleibende Privatgrundstück mit Brachflächen und gewerblicher Nutzung. Das Grundstück liegt im Randbereich des Naherholungsgebietes Rosslache. Es ist derzeit bereits durch die Sudetenstraße und die Rosenwörthstraße vollständig erschlossen. Der Geltungsbereich B an der Mittelpartstraße wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

3.3 Planungsziele und -Konzeption

3.3.1 Allgemeine städtebauliche Ziele

Die allgemeinen städtebaulichen Ziele und Grundsätze ergeben sich aus § 1 des Baugesetzbuches. Daraus abgeleitet ist für das Vorhaben das wesentliche Planungsziel eine Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bewohner der Gebiete Notwende, Weidenschlag und Melm nördlich der Bahn.

Weitere Planungsziele sind insbesondere:

- Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Inanspruchnahme einer vorbelasteten, bereits vollständig erschlossenen Fläche
- Die Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.125a „Stadtteilverbindung Melm/Oggersheim“ im Bereich der Sudetenstraße und der Mittelpartstraße
- Eine sichere Rad- und Fußverbindung zum angrenzenden Wohngebiet Notwende und zum Neubaugebiet Melm
- Der Ersatz für die entfallende Vegetation
- Die Berücksichtigung von Artenschutzbelangen
- Die Vermeidung und Minimierung von Lärmeinwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung
- Die Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverunreinigung

3.3.2 Standortwahl und Alternativen

Bei den Ansiedlungsbestrebungen der Vergangenheit wurde seitens der Stadt zunächst Standorte innerhalb des Wohngebietes Melm präferiert. Die Ziele und Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans stehen der Errichtung eines Lebensmittelmarktes nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings gibt es entlang der zentralen Erschließungsachse Albert-Hauelsen-Ring kaum noch geeignete Grundstücke. Zudem würde ein Markt innerhalb des Wohngebietes durch Kunden- und Anlieferungsverkehr Störungen, zumindest in der unmittelbaren Nachbarschaft, hervorrufen.

Noch problematischer ist die Ansiedlung im Neubaugebiet aus der Sicht potenzieller Marktbetreiber. Lange scheute man vor der Entwicklung eines Marktes zurück, da man die kritische Größenordnung für den wirtschaftlichen Betrieb eines solchen Lebensmittelmarktes nicht gegeben sah. Dies hat sich mit der Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre gewandelt. Vorausgesetzt wird allerdings, dass ein künftiger Markt verkehrlich an der natürlichen Ausfallstrecke für alle Bewohner des Baugebietes und möglichst an der Schnittstelle zu den alten Baugebieten Weidenschlag und Notwende liegt.

Innerhalb des Baugebietes erfüllt keines der Grundstücke diese Voraussetzung, weshalb der Vorhabenträger nun einen Standort zwischen Rosenwörthstraße und Sudetenstraße, mithin also an der Schnittstelle zwischen Melm und Notwende vorschlägt.

Trotz der geschilderten "Randlage" werden auch die städtebaulichen Ziele und Grundsätze gut erfüllt:

- Die gesamte Notwende und der südliche Teil des Neubaugebietes Melm bis zur zentralen Grünfläche liegen innerhalb eines Radius von 500 m. Eine Querung von klassifizierten oder stark befahrenen Straßen ist nicht notwendig. Im Einmündungsbereich Rosenwörthstraße / Albert-Hauelsen-Ring sind eine Ergänzung des Fußweges und eine verbesserte Quermöglichkeit geplant. Damit ist der Versorgungsschwerpunkt für die südliche Hälfte der zu versorgenden Wohngebiete für **Fußgänger** sicher und gut bis sehr gut zu erreichen.
- Der gesamte Bereich Melm / Notwende / Weidenschlag liegt innerhalb eines 1.200 m Radius. Für **Radfahrer** ist der Versorgungsschwerpunkt damit ebenfalls, ohne Steigungen und ohne Querung von klassifizierten oder stark befahrenen Straßen, gut und sicher erreichbar. Fahrradabstellplätze werden im Eingangsbereich des Marktes angeboten.
- Für Nutzer von **öffentlichen Verkehrsmitteln** liegt die Bushaltestelle "Albert-Hauelsen-Ring" des RNV in unmittelbarer Nähe.
- Für **motorisierte Kunden** stehen zwei Zufahrten und ca. 70 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Zufahrt an der Rosenwörthstraße dürfte überwiegend von Bewohnern der Notwende und des Weidenschlages genutzt werden, die Zufahrt an der Sudetenstraße

dagegen überwiegend von Bewohnern aus dem Neubaugebiet Melm. Ein bedeutender Anteil Einkäufe dürfte als Unterbrechung ohnehin notwendiger Fahrten in Richtung Buschwegbrücke bzw. Großpartstraße erledigt werden. Ein Teil bisheriger (Einkaufs-) Fahrten in die umliegenden Stadtteile dürfte hingegen künftig entfallen.

- Die Lage der **Anlieferung** ist so gewählt, dass sie die größtmögliche Entfernung zu den nächstgelegenen Wohngebäuden einhält und das Marktgebäude abschirmend wirkt. Die Zufahrt ist hier ausschließlich über die Sudetenstraße vorgesehen. Hier sind die direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz und der größte Abstand zur Wohnbebauung gegeben. Zur Wahrung der Nachtruhe ist eine Anlieferung zwischen 22 und 6 Uhr ausgeschlossen.

3.3.3 Nutzung

Die vorgesehene Nutzung mit

- einem Lebensmitteldiscountmarktes,
- einem Backshop mit Café und
- einem weiteren Einzelhandelsbetrieb oder nicht störendem Handwerksbetrieb oder einem Dienstleistungsbetrieb, sowie
- der dazugehörigen Stellplätze

entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012 der Stadt Ludwigshafen. Mit der Bündelung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten im Sinne eines "Versorgungsschwerpunktes" kann die Verkehrsinfrastruktur (vor allem der ÖPNV) besser ausgelastet und wirtschaftlich angeboten werden und Autofahrten zwischen Einkaufs- und Wohnorten können auf das notwendige Maß beschränkt bleiben.

3.3.4 Erschließung und Verkehr

Das Grundstück ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasserleitungen und die Stromversorgung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht auf dem Grundstück versickert werden. Es wird in Erdbecken mit Abdichtung gegen den Untergrund gesammelt, zurückgehalten und verzögert an die Kanalisation abgegeben.

Zur Verkehrserschließung (vgl. Nr.3.3.2)

3.3.5 Umweltbelange (vgl. Nr. 6, "Umweltbericht")

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Vorgehensweise und Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt.

Besonders hervorzuheben sind nachfolgende Themenbereiche:

- **Tiere und Pflanzen**

Zur Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt fanden im Verlauf des Jahres 2012 mehrere Ortstermine mit Kartierungsarbeiten und Beobachtungen statt. Daneben wurde auch eine naturschutzfachliche Voruntersuchung für die südlich gelegenen Flächen berücksichtigt. Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Auswirkungen der Maßnahme sowie landespflegerische Zielvorstellungen und Maßnahmen sind ausführlich im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargelegt und in zusammengefasster Form im Umweltbericht dokumentiert.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass artenschutzrechtlich keine Verbotstatbestände vorliegen. Von Bedeutung ist der weitgehende Verlust der bestehenden Vegetation. Hier wurde im Grünordnungsplan eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, die unter Berücksichtigung einer externen Ausgleichsfläche zu dem Ergebnis kommt dass der Eingriff durch Bebauung und Versiegelung vollständig kompensiert werden kann.

Art und Umfang der Anpflanzungen sowie die empfohlene Pflanzenauswahl wurden ebenso in den Bebauungsplan aufgenommen wie Maßnahmen zum Artenschutz (vgl. Umweltbericht und Grünordnungsplan).

- **Bodenverunreinigungen / Grundwasserschutz**

Das Gelände ist eine Teilfläche einer ehemaligen Bauschutt- und Erdaushubdeponie.. Eine kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung wurde bereits durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse der Gutachten und der Vorgaben der Bodenschutz- und Wasserbehörde sind bei der Bauausführung und bei Eingriffen in den Untergrund entsprechende Auflagen zu beachten.

Aufgrund der Bodenverunreinigungen und der damit verbundenen Gefahr der Schadstoffausschwemmung in das Grundwasser darf das Niederschlagswasser von Dach- Zufahrts- und Stellplatzflächen nicht auf dem Grundstück versickert werden. Entsprechend diesen Vorgaben wird das Niederschlagswasser in abgedichteten Erdbecken gesammelt und verzögert in die Kanalisation abgegeben.

- **Schallimmissionen**

Zur Vermeidung und Minderung der von dem Vorhaben ausgehenden Geräusche tragen die Standortwahl am Rand des Wohngebietes sowie die Anordnung der Anlieferungszone in hohem Maße bei. Die Schallimmissionen an den nächstgelegenen Wohngebäuden wurden gutachterlich untersucht. Die erforderlichen Richtwerte werden eingehalten. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wie ein Anlieferungsverbot in der Nacht und Vorgaben zu den Lüftungs- und Kühlanlagen, zu der Oberfläche der Parkplatzfahr-gassen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der aktuelle Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 weist im Bereich der betroffenen Fläche eine Siedlungszäsur aus. Der in Aufstellung befindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020" hat die entsprechende Darstellung der Grünzäsur für den Teilbereich des Marktes zurückgenommen, so dass das Vorhaben nun außerhalb der Grünzäsur liegt.

Im August 2012 wurde die öffentliche Auslegung des "Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020" beendet, der Beschluss wird 2013 erwartet. Damit ist in Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar und der oberen Landesplanungsbehörde eine ausreichende Grundlage gegeben. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 1999 weist die betroffene Fläche als Grünfläche aus. Das Vorhaben widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans beinhaltet als geplante Darstellung "Sonderbaufläche für Nahversorgung". und wurde am 04.03.2013 vom Stadtrat beschlossen. Sie liegt zur Zeit der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplan kann dann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Informelle Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen wurde vom Stadtrat am 25.06.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.¹

Gegenstand und Zielsetzung des Konzeptes ist neben dem überörtlich wirksamen Einzelhandel auch der örtlich wirksame Einzelhandel, der die Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellt und sich damit unmittelbar auf die Lebensqualität in den Stadtteilen auswirkt.

Die Daten des Einzelhandelskonzeptes belegen, dass das Wohngebiet Notwende, Melm, Weidenschlag mit insgesamt ca. 5.200 Einwohnern von keinem Lebensmittelanbieter versorgt wird. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist lediglich ein Bäcker bzw. eine temporäre Backwarenverkaufsstelle vorhanden. Im Kapitel "Entwicklungsmöglichkeiten und Planungsziele" für den Stadtteil Oggersheim wird festgestellt, dass eine "bessere Versorgung der Wohnbevölkerung in der Notwende und der Melm von hoher Dringlichkeit ist".

Ziel für die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich ist daher ein "Quartierszentrum", das einen "ergänzenden Schwerpunkt der Nahversorgung" bildet. Entsprechend ist der Bereich des Bebauungsplanes in der Karte 8 "Zentrenstruktur Ludwigshafen - Zielkarte" mit dem Symbol "Quartierszentrum angestrebt" dargestellt.

Das geplante Sondergebiet "Nahversorgung" des Bebauungsplanes entspricht damit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Allerdings überschneidet sich das Vorhaben mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.125a „Stadtteilverbindung Melm/Oggersheim“. Der betroffene Grundstücksteil im Geltungsbereich Teil A entlang der bestehenden Sudetenstraße wird im Bebauungsplan daher als "private Grünfläche" im Sinne einer "Trassenreserve" für eine spätere Straßenplanung festgesetzt. Im Geltungsbereich Teil B wurde bei der Abgrenzung der Ausgleichsfläche die künftige Trassenführung der Stadtteilverbindung ebenfalls berücksichtigt.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt / Nahversorgung" (SO)

Zulässig ist die Errichtung

- *eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.100 m²,*
- *eines Backshops mit Cafe mit einer mit einer Nutzfläche inklusive Freisitz von insgesamt max. 170 m² sowie,*
- *eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes oder nicht störenden Handwerksbetriebes oder eines Dienstleistungsbetriebes (z.B. Apotheke), der der Versorgung des angrenzenden Gebietes dient mit einer Nutzfläche von insgesamt max. 170 m².*

Begründung:

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadtentwicklung 2012, Heft 02/2012

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der Notwendigkeit zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung in der Notwende und der Melm. Zur besseren Tragfähigkeit des Konzeptes sind neben dem Lebensmittelmarkt ergänzende Nutzungen in Form eines Backshops mit Cafe sowie einer weiteren Verkaufsstelle bzw. eines Dienstleisters vorgesehen. Denkbar sind hier z.B. ein Frisör, eine Apotheke oder ein Blumenladen. Nutzungsart und Verkaufsfläche orientieren sich an den Vorgaben zu den "Quartierszentren" aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011. Hier werden Schwellenwerte von "in der Regel mindestens 5 Einzelhandelsbetriebe" und mind. 1.000 m² Verkaufsfläche vorgeschlagen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen:

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) über der Fertigfußbodenhöhe. Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBauO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand definiert. Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 7,00 m.

Grundfläche:

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) der baulichen Anlage (Marktgebäude einschließlich Vordächer und Caféfreisitz) beträgt max. 2.100 m².

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der maximalen Grundfläche festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens. Die festgesetzte maximale Wandhöhe von 7 m liegt im Rahmen der nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung der Notwende. Die nordöstlich anschließende Bebauung der Melm liegt z.T. deutlich höher. Die Grundfläche des Gebäudes einschl. Anlieferung beträgt insgesamt ca. 1.850 m². Bei einer Grundstücksgröße von ca. 6.950 m² werden ca. 30 % des Baugrundstückes überbaut und ca. 50% für Stellplätze und deren Zufahrten in Anspruch genommen. Ein geringerer Überbauungs- und Versiegelungsgrad ist angesichts der verfügbaren Grundstücksfläche nicht möglich.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet.

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelänge darf über 50 m betragen. Die überbaubare Fläche wird durch zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze definiert.

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenze ist so gewählt, dass zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche ein großzügiger Stellplatz- und Eingangsbereich verbleibt und zur "freien Landschaft" ein Randstreifen zur Eingrünung sichergestellt werden kann. Die in der Baunutzungsverordnung unter § 22 Abs. 2 genannte Gebäudelänge für "Einzelhäuser in der offenen Bauweise" wird überschritten. Daher wird die "abweichende Bauweise" mit einer Gebäudelänge von über 50 m und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

5.1.4 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche zu gestalten. Stellplätze und deren Zufahrten sind in den mit Pflanzbindung belegten Flächen unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Stellplatzflächen berücksichtigt die Zufahrtsbereiche und die Anbindung eines Fußweges und ist auf die Gesamtkonzeption abgestimmt. In der Stellplatzabgrenzung sind Parkplätze für Behinderte, "Mutter-Kind-Parkplätze" und Fahrradabstellplätze im unmittelbaren Eingangsbereich berücksichtigt. Die Stellplatzanzahl entspricht der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz; insgesamt sind ca. 70 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche berücksichtigen die Einmündung Albert-Haueisen-Ring und sind mit entsprechendem Abstand angeordnet. Aufgrund der Bodenverunreinigungen soll eine Versickerung von Niederschlagswasser vermieden werden. Daher werden die Stellplätze und ihre Zufahrten nicht mit versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt.

5.1.5 Verkehrsflächen

Durch zeichnerische Festsetzung wird die Zufahrt zur derzeitigen Sudetenstraße als "private Verkehrsfläche" festgesetzt. Der Anschluss an das Fußwegenetz Melm / Notwende wird ebenfalls durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche für Fußgänger festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche ist erforderlich, um den Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz zu sichern. Die Festsetzung dient der Überbrückung bis ein späterer Straßenausbau der Sudetenstraße eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht. Das Verkehrskonzept sieht zwei Zufahrten vor: die nördliche Zufahrt wird vorwiegend von den Anwohnern der angrenzenden Wohngebiete Notwende und Weidenschlag genutzt werden. Die östliche Zufahrt liegt an der natürlichen Ausfallstrecke für die Bewohner des Baugebietes Melm und dient dem Lieferverkehr.

5.1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück oder in den südlich und westlich angrenzenden Bereichen ist aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Erdbecken zu sammeln und gedroselt in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Erdbecken sind gegen den Untergrund abzudichten und naturnah zu modellieren und zu begrünen.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll ein möglicher Eintrag von Bodenverunreinigungen in das Grundwasser vermieden bzw. minimiert werden. Die Festsetzung entspricht der Vorgabe der zuständigen Fachbehörde.

5.1.7 Private Grünflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche dürfen ausnahmsweise und nach vorheriger Abstimmung im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde einzelne Bäume und Sträucher zurückgeschnitten werden, sofern dies zur Herstellung der Verkehrssicherheit, zur Errichtung der Einfahrt oder zur Einsehbarkeit und Auffindbarkeit des Sondergebietes notwendig ist.

Begründung:

Die festgesetzte Grünfläche dient als "Trassenreserve" für einen späteren Ausbau der Sudetenstraße. Bei dem vorgesehenen Straßenausbau schließt das Baugrundstück des Marktes mit der geplanten Böschungslinie der neuen Straße ab. Bis zur Realisierung dieser Planung soll die vorhandene Randeingrünung bestehen bleiben.

5.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Allgemeines:

- *Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.*
- *Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortsgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. die unter "Hinweise / Belange des Artenschutzes" aufgeführten Arten der Vorschlagsliste.*
- *Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.*

Geltungsbereich A:

- *Auf der Rückseite des Gebäudes oder an älteren Bäumen im Planungsgebiet sind mindestens 10 Nisthilfen für Fledermäuse in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.*
- *Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z.B. Natriumdampflampen).*

Geltungsbereich B:

- *Von der im Geltungsbereich B festgesetzten Ausgleichsfläche auf einem Teilstück des derzeitigen Flurstücks Nr. 2866/11 sind 3.000 m² dem Vorhaben als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.*
- *50 % der Fläche sind als Pflanzflächen (z.B. Benjeshecke mit Initialpflanzungen) sowie mit 20 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen,*
- *50 % der Fläche sind als extensive Streuobstfläche zu entwickeln und zu pflegen; es sind 9 hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten zu pflanzen sowie die Fläche als krautreiche Wiese einzusäen.*

Begründung:

Die Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen des Grünordnungsplanes. Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen dienen der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen. Die Festsetzungen im Teilbereich A dienen insbesondere dem Artenschutz. In den Bebauungsplan wurde eine externe Ausgleichsfläche südwestlich des Plangebietes (Teilbereich B) aufgenommen. Hier soll insbesondere der Verlust von Vegetation und Lebensraum für die verschiedenen Tierarten kompensiert werden (vgl. Umweltbericht und Grünordnungsplan).

5.1.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Geltungsbereich A:

- *Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind mindestens 21 hochstämmige Bäume zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen sind mindestens zu 80%, im Bereich der Entwässerungserdbecken zu mindestens einem Drittel mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen;*
- *bei herzustellenden Gehölzflächen sind pro angefangene 100m² Anpflanzungsfläche mindestens 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Die übrigen Vegetationsflächen sind durch Wieseneinsaat oder der Anpflanzung von Bodendeckern zu begrünen.*
- *Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung ist das Anlegen von Erdbecken zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zulässig. Die Erdbecken sind naturnah zu modellieren und zu begrünen.*
- *Stellplätze oder Zufahrten sind im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung unzulässig.*
- *Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (3 x verpflanzte Ware mit Ballen) und die festgesetzten Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu pflanzen. Mindestens ein Drittel der Bäume sind als Bäume 1. Ordnung zu pflanzen*

Geltungsbereich B:

- *Die festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3 x verpflanzte Ware mit Ballen),*
- *die festgesetzten Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm (3 x verpflanzte Ware) anzupflanzen.*
- *Strauchflächen können als Initialbepflanzung mit 20 Sträuchern pro angefangene 100 m² Anpflanzungsfläche angelegt werden.*

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Aufgrund der Bodenverunreinigungen soll der Niederschlags- und Schadstoffeintrag soweit wie möglich vermieden werden. Daher bleiben die Anpflanzungen auf die Randbereiche begrenzt. Durch die Flächen mit Pflanzbindungen entlang der Grundstücksgrenzen wird sowohl eine Eingrünung und Gestaltung des Vorhabens nach "außen" als auch zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erreicht.

Die in der Bestandsaufnahme kartierten und entfallenden Einzelbäume werden in ihrer Anzahl vollständig auf den Flächen des Teilbereichs A+B durch Neuanpflanzungen ersetzt. Um das erforderliche Wasservolumen und die Ableitung des Regenwassers sicherzustellen, können die Erdbeckenbereiche nur teilweise mit Gehölzen bepflanzt werden. Insgesamt wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass die Pflanzflächen und Randbereiche des Grundstücks durchgehend als Vegetationsflächen hergestellt werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig:

- *Je Ein- und Ausfahrt zu der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Werbeanlage in Form von Leuchttransparenten mit einer Höhe von max. 6,0m und einer Breite von max. 3,50m zulässig. Diese Anlagen sind auch innerhalb von Flächen für Anpflanzungen zulässig.*
- *Die Oberkante der Werbeanlagen am Gebäude darf eine Gesamthöhe von max. 7,50 m ab Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.*

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich durch Lautsprecheranlagen sind unzulässig.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltungsanspruch sowohl gegenüber den vorhandenen Wohngebieten als auch zur angrenzenden Landschaft bzw. zum naheliegenden Erholungsgebiet Rechnung getragen und visuelle Störungen vermieden werden.

5.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als Hecke oder Strauchhecke, auch in Verbindung mit einem Zaun auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m ausgeführt werden. Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzung ist die angrenzende Rosenwörthstraße und die Höhe der künftigen Sudetenstraße. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Schranken zulässig.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen soll eine abriegelnde Wirkung vermieden und das Ziel einer qualitätsvollen Eingrünung erreicht werden. Um eine Fremdnutzung und damit verbundene Störungen außerhalb der Geschäftszeiten zu vermeiden sind Schranken im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

5.3 Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der registrierten Altablagerung Nr. 31400000-226.

Begründung:

Das Gelände ist eine Teilfläche einer ehemaligen Bauschutt- und Erdaushubdeponie für Industrieabfälle. Eine kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung wurde bereits durchgeführt. Eine Beeinträchtigung des Gefährdungspfades "Boden-Mensch" ist nicht zu erwarten. Derzeit ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag aus der Altablagerung gegeben. Durch die weitgehende Überbauung und Versiegelung der Fläche wird der Eintrag von Schadstoffen im Bereich des Bebauungsplanes stark minimiert. Eine Freimessung des Grundstücks erfolgt nicht. Bei der Bauausführung und Eingriffen in den Untergrund sind entsprechende Auflagen zu beachten.

5.4 Hinweise

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information des Vorhabenträgers und Bauherrn werden ergänzend zu den Festsetzungen Hinweise aufgenommen. Diese resultieren weitgehend aus den Anregungen der beteiligten Behörden und Fachämter und betreffen folgende Themenbereiche:

- Belange der Grünordnung und des Artenschutzes (hier Pflanzlisten)
- Barrierefreies Bauen
- Kampfmittel
- Bodenschutz
- Wasserwirtschaftliche Belange / Wasserrecht
- Archäologische Funde
- Natürliches Radonpotenzial
- DIN-Regelwerke

6 UMWELTBERICHT

(entsprechend Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

6.1 Einleitung

Dem Umweltbericht liegen die im Anhang genannten Untersuchungen, insbesondere der Grünordnungsplan des Büros Olschewski, Ludwigshafen, vom 20.03.2013 zugrunde.²

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und damit die Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Wohngebiete Melm, Notwende und Weidenschlag östlich der Bahnlinie in Oggersheim. Der Bebauungsplan dient damit auch der Zielsetzung des "Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011" zur Errichtung eines Quartierszentrums.

Der Bebauungsplan liegt im Einmündungsbereich des Albert-Haueisen-Rings / Sudetenstraße / Rosenwörthstraße auf der Teilfläche einer verfüllten Kiesgrube. Die Fläche ist durch mehrjährige Sukzession von Bäumen und Sträuchern überstellt.

² Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 625, Büro Olschewski, Ludwigshafen, 20.03.2013

Inhalt des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen die Festsetzung eines Sondergebietes mit Art und Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung einer privaten Grünfläche als "Trassenreserve" für einen späteren Ausbau der Sudetenstraße, sowie grünordnerische Festsetzungen und eine externe Ausgleichsfläche.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt:

Geltungsbereich Teil A:

- Sondergebiet: ca. 6.950 m²,
davon ca. 2.000 m² Pflanzflächen
- private Straßenzufahrt: ca. 130 m²
- private Grünfläche ("Trassenreserve") ca. 520 m²

Geltungsbereich Teil B:

- externe Ausgleichsfläche ca. 3.800 m²,
davon werden 3.000 m² dem Vorhaben zugeordnet.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgende Ziele, die insbesondere in § 1 und §1a BauGB, in § 1 und §1a LNatSchG Rheinland-Pfalz formuliert sind, haben (neben den in den weiteren Fachgesetzen und materiellen Rechtsnormen wie Bundesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, TA Lärm, TA Luft sowie in den Landschaftsschutzverordnungen genannten Zielen) für den Bebauungsplan besondere Bedeutung:

- **Schutz des Menschen, Sicherung gesunder Wohnverhältnisse:**
Durch die Standortwahl zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und Immissionen in den bestehenden Wohngebieten, durch den Abstand des Marktes und der Lage der Anlieferungszone sowie durch die Eingrünung der Stellplätze und der Gebietsränder. Weiterhin durch die gutachterliche Beurteilung der Geräuschemissionen und die Aufnahme der Empfehlungen in den Erschließungsvertrag: u.a. Verbot der nächtlichen Anlieferung, Vorgaben zu den Bodenbelägen der Parkplatzfahrgassen und Vorgaben zu Entlüftungsanlagen.
- **Schutz von Tier- und Pflanzenwelt:**
Durch größtmöglichen Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf der "Privaten Grünfläche", durch Eingrünung der Baufläche unter Verwendung heimischer Pflanzenarten und unter Berücksichtigung der Entwicklung eines vielfältigen Angebotes an Nahrungs- und Nistangeboten für die Vogelwelt, durch externer Ausgleichsflächen für die im Planungsgebiet nicht kompensierbaren Vegetations- und Lebensraumverluste, sowie durch die Verwendung einer insektenverträglichen Beleuchtung.
- **Schutz des Bodens:**
Durch Standortwahl einer vorbelasteten Fläche und Vermeidung von Flächeninanspruchnahme mit natürlichem Bodengefüge, durch Inanspruchnahme einer bereits beidseitig erschlossenen Fläche zur Vermeidung von weiteren Erschließungsflächen, durch Sicherheitsvorkehrungen hinsichtlich der Bodenverunreinigungen, durch Kompensation der Verluste an offenen, vegetationsfähigen Standorten sowie durch Sicherung vegetationsfähiger Flächen.
- **Schutz des Wassers und des Grundwassers:**
durch weitgehende Überbauung und Versiegelung der Flächen um einen Schadstoffeintrag durch Niederschlagswasser in das Grundwasser zu vermeiden, durch sammeln und rückhalten des Niederschlagswasser in einem Erdbeckensystem mit Abdichtung und verzögerter Abgabe an die öffentliche Kanalisation, sowie durch Kompensation der Verluste von rückhaltenden Vegetationsstrukturen.

- **Schutz der Luftqualität und des Klimas:**

Durch Standortwahl und Vermeidung zusätzlicher Einkaufsfahrten mit dem privaten Kraftfahrzeug, durch teilweisen Erhalt und Kompensation der Verluste an Vegetationsflächen und -strukturen, sowie durch Baumpflanzungen entlang der Südfassade zur Minimierung der sommerlichen Aufheizung.

- **Schutz der Landschaft:**

Durch Standortwahl einer vorbelasteten Fläche im Spannungsfeld von Kiesabbau, Lager- und Gewerbeflächen sowie Wohngebieten, Landwirtschaft und Naherholung, durch teilweisen Erhalt landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen, sowie durch Eingrünung in den Randbereichen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Wie bereits dargestellt befindet sich das Bebauungsplangebiet am südlichen Rand der Wohngebiete Melm und Notwende und ist derzeit Teil des Betriebsgeländes der Firma Gebrüder Wilbersinn GmbH & Co KG. Es wird im Nordwesten von der Rosenwörthstraße und im Nordosten von der Sudetenstraße begrenzt. Die Fläche ist Teil einer Altablagerung und mit mehrjähriger Sukzession überstanden. Das Umfeld ist im Norden durch die Wohngebiete, im Osten durch Ackerbauflächen und Naherholung, im Süden und Westen durch Betriebs- und Lagerflächen gekennzeichnet.

- **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind die angrenzenden Wohngebäude zu nennen. Die östlich gelegenen Naherholungsflächen im Bereich der Roßlache stellen ein bedeutendes Naherholungspotential mit gesamtstädtischer Bedeutung dar.

Das Plangebiet ist eingezäunt und hat nur mittelbar Bedeutung für das Schutzgut Mensch, z.B. für Naturbeobachtungen, als nichtemittierende Fläche sowie als wichtiges Gestaltungselement für die Ortsrandsituation.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen.
- Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete oder Objekte im Sinne der §§ 17-23 LNatSchG.

Für das Vorhaben wurden Untersuchungen zum Artenschutz³⁴⁵ durchgeführt, deren wesentliche Ergebnisse in den Grünordnungsplan eingeflossen sind und hier nur zusammengefasst dargestellt werden.

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Pflanzenwelt:

Die reale Vegetation des betrachteten Gebietes wird stark von der vorangegangenen Nutzung als Kiesgrube und der darauffolgenden Auffüllung mit Bauschutt, Hausmüll und Schlackenrückständen aus der Steinproduktion geprägt. Derzeit liegen verschiedene Stadien der Gehölzsukzession vor:

- Baumbestand, überwiegend Vorwaldcharakter mit einzelnen alten Pappeln auf ca. einem Drittel der Fläche,
- Sträuchern und Gebüsch, vor allem Brombeere auf mehr als der Hälfte der Fläche,
- und ein geringer, offener Anteil der Fläche

Die dominierenden Vegetationsstrukturen sind somit Gehölzbestände, die aus einigen wenigen, für den Sekundärstandort charakteristischen Pionierarten, zusammengesetzt sind. Auffällig ist ein hoher Anteil an Neophyten, was typisch für Brachflächen im Siedlungsbereich Ludwigshafen / Mannheim ist. Der vorhandene Vegetationsbestand im Bebauungsplangebiet lässt sich in folgende Hauptstrukturen untergliedern:

Baumbestand:

- Meist lückiger Baumbestand, im Unterwuchs Brombeergestrüppe und Gebüsche, Überwiegend Bäume mittleren Alters und Jungbäume
- Markante Altbäume vor allem an den Rändern der Fläche
- Birken-Pappeln-Weiden-Vorwald mit überwiegend sehr dichtem Jungaufwuchs von Birken (*Betula pendula*), Pappeln (v.a. *Populus x canadensis*, *Populus nigra* 'Italica') und Weiden (*Salix spec.*)
- Strauchschicht mit Brombeere und Kratzbeere, z.T. auch Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Weiden-Sträucher
- Feld-Ulmen-Bestand: Jungaufwuchs der Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
- Robinienbestand mit Ausnahme eines Dominanzbestandes an der Rosenwörthstraße nur schwach vertreten

Strauchbestand

- Die Strauchschicht ist überwiegend artenarm, mit hohen, konkurrenzstarken Brombeer und Kratzbeerbeständen
- Stellenweise Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hundsrose (*Rosa canina* agg.)

Ruderales Flächen

- Die Krautschicht fehlt aufgrund des sehr hohen Deckungsgrades durch den Brombeer- und Kratzbeerenbewuchs fast völlig.
- Krautige Ruderalvegetation, stickstoffliebende, vor allem ein- und zweijährige Arten, wie Kanadisches Berufkraut oder auch Große Brennnessel
- stark bewachsene Wegeflächen mit Kratzbeeren, Fingerkraut, Honigklee, Nachtkerze
- weitgehend vegetationsloser, offener Boden und Rohboden aus Hochofenschlacke
- Angrenzende Flächen außerhalb mit vielfältigeren, krautigen Strukturen (Anuellenfluren, Hochstaudenfluren, sonstige Ruderalfluren).

Markante Einzelbäume

³ Naturschutzfachliche Voruntersuchungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Sudetenstraße / Rosenwörthstraße, Büro Natur und Raum, Römerberg, 24.02.2011

⁴ Beurteilung des Planungsgebietes hinsichtlich der Habitatsignung für Eidechsen, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, 08.10.2012

⁵ Faunistische Untersuchungen (Avifauna, Fledermäuse) Büro Lupo, Dr. Ott, Trippstadt, 2012

- Insgesamt ca. 56 alte und hochwüchsige Einzelbäume, vor allem Hybrid- und Pyramiden-Pappeln

Vegetation in der Umgebung

- Betriebsgelände der Fa. Willersinn, mit Sukzessionsflächen unterschiedlicher Stadien, und einem hohem Anteil offener Flächen und Rohbodenstandorten
- Streifen mit hochwüchsigen, älteren Bäumen sowie ruderalen Säumen entlang der Sudeten- und Rosenwörthstraße
- Grünflächen an der Sudetenstraße mit z.T. dichtem Bestand überwiegend jüngerer Bäume aus Pappel, Espe und Weide sowie eine ruderalisierte Wiese
- intensiv genutzte Ackerflächen
- schmale, ruderale Randstreifen entlang der Sudetenstraße
- Zier- und Nutzgärten der angrenzenden Wohnbebauung

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten:

Es wurden weder Biotoptypen der FFH-Richtlinie, noch der Roten Liste (Deutschland und Rheinland-Pfalz) festgestellt. Lediglich die Feld-Ulme (*Ulmus minor*) ist eine Rote-Liste-Art, jedoch ist der Bestand nur knapp 100 qm groß und es handelt sich hier nicht um Altbäume, sondern um Jungwuchs, der naturschutzfachlich keine Relevanz hat. **Insgesamt liegen keine Verbotstatbestände für besonders geschützte Pflanzenarten nach § 44 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG vor.**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Tierwelt:

Die Beachtung des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Rahmen einer Vorprüfung (Relevanzprüfung) soll untersucht werden, ob geschützte Arten von dem Vorhaben so betroffen sind, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Artenschutzrechtlich relevante Tierarten:

Fledermäuse

- Für insgesamt 5 Fledermausarten konnten im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung Jagd- und Überflüge festgestellt werden.
- Im Plangebiet konnte kein Quartier nachgewiesen werden, möglicherweise gibt es jedoch einzelne Ruhequartiere
- Das Gebiet hat keine wesentliche Bedeutung als Nahrungsbiotop
- Insgesamt besteht keine Gefährdung für potentiell vorhandene Populationen

Vögel

- Als artenschutzrechtlich bedeutsame Arten wurden der Grünspecht (*Picus viridis*) und der Mäusebussard (*Buteo buteo*) festgestellt.
- Der Grünspecht war offensichtlich einmal Brutvogel in der Althöhle einer Pappel am Nordrand des Planungsgebietes, aktuell konnte jedoch keine Brut festgestellt werden.
- Der Mäusebussard wurde nur außerhalb des betrachteten Areals festgestellt (vorhandener Horst).
- Beiden Arten sind für ihre Nahrungssuche bereits heute auf die angrenzenden offenen Biotopstrukturen angewiesen
- Durch das geplante Vorhaben werden Habitate mit Funktion als Jagdrevier und ggf. Brutquartier entzogen

Insgesamt sind durch die geplanten Baumaßnahmen keine bestandsgefährdenden Beeinträchtigungen für Vögel zu erwarten. Dies gilt analog für alle Vogelarten der Siedlungsrandbereiche und offenen Feldflur, die im Planungsgebiet (potentiell) vorkommen und die durch die Vogelschutzrichtlinie unter Schutz gestellt sind. Auch hier ist der (günstige) Erhaltungszustand der

vorhandenen Populationen gesichert, da funktional vergleichbare Lebensräume im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind.

Reptilien

- Das umliegende Betriebsgelände der Fa. Willersinn weist aufgrund des Vorhandenseins von offenen, besonnten Flächen und Krautfluren ein Potential als Lebensraum für einige Reptilienarten (Eidechsen, Blindschleiche) auf, während andere Arten aufgrund der spezifischeren Lebensraumansprüche nicht zu erwarten sind (Ringelnatter, Schlingnatter).
- Außerhalb des Plangebietes, im südöstlichen Anschluss wurde eine Zauneideche (*Lacerta agilis*) festgestellt
- Das Planungsgebiet selbst ist als Eidechsenhabitat völlig ungeeignet, da wichtige Lebensraumstrukturen wie offene Bodenstellen, Böschungsstrukturen, Erd- oder Steinhauften fehlen und der Vegetationsbewuchs bzw. die Beschattung der Fläche zu stark ist.

Amphibien

- Keine Hinweise auf Amphibienvorkommen, da Gewässer auf der Fläche fehlen
- keine Bedeutung der Fläche für die Fortpflanzung von Amphibien
- Funktion als Landlebensraum wird als sehr gering eingestuft da Humus- und Streuschicht nahezu fehlen und die Standortbedingungen zu trocken sind bzw. das Gelände zu stark bewachsen ist.

Insekten

- Geschützte Insektenarten wie z.B. Wildbienen, Schmetterlinge, holzbewohnende Käfer etc. sind aufgrund der Biotopstrukturen (fehlende oder gering ausgebildete Krautschicht, dichter Brombeerbewuchs, fehlende offene Rohbodenflächen), nicht zu erwarten
- Möglicherweise könnten einzelne Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) betroffen sein, da diese Art im südwestlichen Anschluss an das Planungsgebiet auf offenen Standorten nachgewiesen wurde. Jedoch ist diese Art mittlerweile allgemein weit verbreitet und selbst die lokale Population wäre in ihrem Erhaltungszustand nicht betroffen.

Weichtiere

- In dieser Artengruppe ist die Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) besonders geschützt. Da sie eine in Ludwigshafen häufig anzutreffende Art ist, kann von einem Vorkommen im Planungsgebiet ausgegangen werden, zumal sie auf dem Gelände der Fa. Willersinn weitgehend ungestörte Verhältnisse vorfindet.
- Aufgrund der Vegetationsentwicklung ist ein günstiger Erhaltungszustand anzunehmen
- Die Baumaßnahme würde lokal zu einer Dezimierung der Populationsgröße führen, da die gering mobilen Tiere nicht gezielt ausweichen können. Da aber auf unmittelbar angrenzenden Bereichen großflächig ähnliche Habitate vorhanden sind, ist keine relevante Beeinträchtigung der Gesamtpopulation und ihres Erhaltungszustandes anzunehmen.

Insgesamt liegen keine Verbotstatbestände für streng geschützte Tierarten nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG vor.

• **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Das Plangebiet ist Teil einer registrierten Altablagerung. Durch die vorangegangene Auskiesung der Fläche und die nachfolgende Auffüllung, z.T. mit Bodenverunreinigungen, sind die

natürlichen bodenökologischen Funktionen und Bodeneigenschaften weitgehend verloren gegangen.

Im weiteren Verfahren ist beim Bodenaushub und bei Bodenarbeiten mit Verunreinigungen und nicht frei verwertbaren Materialien zu rechnen. Zum Schutz des Grundwassers soll der Boden so weit wie möglich versiegelt und das Versickern von Regenwasser vermieden werden.

- **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Im Bereich des Bebauungsplans sind keine wasserrechtlichen Restriktionen/Wasserschutzzonen ausgewiesen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Das Grundwasser steht im Mittel ca. 2,5 m unter Flur an und ist zum Teil durch Auswaschungen von Bodenverunreinigungen belastet.

- **Schutzgut Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Aus den Aufzählungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e bis 7 i BauGB sind im Sinne des Umweltschutzes, zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse z.B. die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Die klimatische Situation im Umfeld und im Plangebiet selbst wird geprägt durch die Wohngebietsrandlage in unmittelbarer Nähe zur über 500 ha großen Freifläche der Rosslache. Diese hat eine hohe klimaökologische Bedeutung bei mittlerer bis hoher Ausgleichsleistung.

Die an das Plangebiet nördlich angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen wirken durch Bebauung, Versiegelung, sommerliche Aufheizung und Verkehrsimmissionen hinsichtlich des Klimas und der Luft belastend; die südlich angrenzenden Frei- und Vegetationsflächen sowie das Plangebiet selbst ausgleichend.

Das Planungsgebiet und dessen Umfeld haben eine überwiegend positive Wirkung auf das Mikro- und Lokalklima unmittelbar angrenzender Flächen.

- **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner "Vielfalt, Eigenart, und Schönheit" zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Das Plangebiet ist eine ehemalige Kiesabbaufläche und liegt im Spannungsfeld zwischen Brachflächen, gewerblich genutzten Flächen, intensiv genutztem Ackerland und dem Rand eines Orsteiles. Durch den hochwüchsigen Baumbestand hat es eine prägende Wirkung auf den Randbereich des angrenzenden Wohngebietes. Die Fläche ist eingezäunt und dicht bewachsen und somit für die Öffentlichkeit nur im Randbereich erlebbar. Das Areal wird von außen als wäldchenartige Grünfläche wahrgenommen. Seine Bedeutung für das Schutzgut liegt insbesondere in der Abschirmung der angrenzenden Gewerbefläche der Fa. Willersinn. Die hohen Bäume prägen das unmittelbare Umfeld; sie sind aufgrund ihrer langen Entwicklungszeit nur langfristig ersetzbar.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung sind keine Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

- **Wechselwirkungen**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen)

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohn- und Erholungsbereiche während der Bauzeit zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind insbesondere visueller Art und durch die Entfernung der vegetationsgeprägten Kulisse für die unmittelbaren Anwohner zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Anlieferungs- und Kundenverkehr sowie durch technische Anlagen (Lüftung/Kühlung) zu erwarten. Diese wurden gutachterlich untersucht.⁶ Die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten. Neben den durch den Verkehr erzeugten Belastungen sind keine nennenswerten gas- und/oder staubförmigen Emissionen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf den Menschen so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Die natürlichen bodenökologischen Funktionen und Bodeneigenschaften sind in der Vergangenheit bereits weitgehend verloren gegangen. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung entsteht ein dauerhafter Verlust offener Bodenstandorte als Grundlage für die Vegetation.

Neben der eigentlichen Bebauung und Befestigung der Flächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes eine weitgehende Versiegelung des Bodens erforderlich.

Beim Bodenaushub und bei Bodenarbeiten ist mit Verunreinigungen und nicht frei verwertbaren Materialien zu rechnen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

⁶ Schalltechnische Untersuchung, Manfred Göritzka & Partner, Leipzig, 04.03.2013

Durch die geplanten Maßnahmen entfallen offene Flächen sowie Vegetationsstrukturen und damit die positiven Effekte für Niederschlagsrückhaltung, Versickerung und Verdunstung. Aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen besteht bei der Versickerung von Niederschlagswasser allerdings die Gefahr von Schadstoffeintrag in den oberen Grundwasserleiter.

Angesichts der geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Entfernung der Vegetation, die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führen. Insgesamt gehen die kleinklimatisch und lufthygienisch positiv wirksamen Strukturen weitgehend verloren.

Aufgrund des geringen Umfangs der Fläche und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine anderweitige Beeinträchtigung von Klima oder Luft über das Plangebiet hinaus erwartet.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Durch die weitgehende Entfernung des Vegetationsbestandes und die geplante Bebauung wird das vorhandene Orts- und Landschaftsbild verändert. Die Fläche wurde bisher als landschaftliches Gliederungselement im Übergangsbereich zwischen gewerblicher Nutzung, Naherholung, Landwirtschaft und Wohngebiet wahrgenommen. Durch den weitgehenden Verlust von Bäumen und Großgehölzen, sowie durch die bauliche Nutzung entfällt diese Prägung durch Vegetation und die Fläche ist zukünftig auch visuell Teil des Siedlungskörpers.

Der Erholungswert bzw. die Naherholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten; die Hinweise zu möglichen archäologischen Funden wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Bei dem vorliegenden Vorhaben sind durch die geringe und lokal begrenzte Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Status Quo Prognose / "Nullvariante")

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass sich die Flächen im Rahmen der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Die weitere Verbuschung und Vorwaldentwicklung, insbesondere in den Randbereichen hat zur Folge, dass die Fläche für einige Vogelarten unattraktiver wird. In den angrenzenden werden die vorhanden Gebüsche im Laufe der Zeit durch Pionierbaumarten ersetzt, was abermals zu einer Verschlechterung der Brutbedingungen einiger Vogelarten führen wird. Die angrenzenden offenen Bereiche dürften hingegen zunehmend mit Brombeere und Kratzbeere überwuchern, was das Aufkommen von echten Hecken und Baumstrukturen verhindern würde. Durch diesen „Überwucherungszustand“ ginge neben Brutmöglichkeiten unter anderem das Jagdgebiet für Grünspecht und Mäusebusard, sowie der potentielle Lebensraum für Amphibien und Reptilien auf natürliche Weise verloren.

Die Gefahr für eine weitere Belastung des Grundwassers durch die Ausschwemmung von Bodenverunreinigungen bliebe weiter bestehen.

Die Versorgung der Wohngebiete Notwende, Melm und Weidenschlag wäre weiterhin unbefriedigend.

Die Notwendigkeit Einkäufe überwiegend mit dem Pkw in den umliegenden Stadtteilen zu erledigen führt bei weiterer Aufsiedlung des Neubaugebietes Melm zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Der Bebauungsplan ist die Grundlage für die Inanspruchnahme einer ehemals gewerblich genutzten und durch Abgrabung und Auffüllung vorbelasteten Fläche. Die Bebauungsplanfläche ist durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bereits vollständig erschlossen. Durch die wohnungsnaher Lage sowie die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr können Fahrten mit dem privaten Pkw zum Teil vermieden bzw. reduziert werden.

Die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden, bereits erschlossener Fläche trägt dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in hohem Maße Rechnung.

Die geplanten Maßnahmen wurden im Grünordnungsplan ermittelt und konkretisiert und werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die weitgehende Zurückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers vermeidet bzw. reduziert eine mögliche Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser. Die Entfernung von Bodenverunreinigungen im Zuge der Aushubarbeiten und im Bereich der Pflanzgruben hat ebenfalls positive Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der Bodenverunreinigungen und der damit verbundenen Auflagen nur teilweise innerhalb des Baugrundstückes möglich. Im Verfahren wurde daher eine externe, ca. 3.800 m² große, bisher intensiv genutzte Ackerfläche mit in den Bebauungsplan (Geltungsbereich B) aufgenommen. Hier soll insbesondere der Verlust von Vegetation und Lebensraum für die verschiedenen Tierarten kompensiert werden.

Im Bereich der privaten Grünfläche (Trassenreserve) bleibt der Baumbestand zunächst als "Randeinfassung" weitgehend erhalten. Flächen die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden sind als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Hier werden insbesondere die Bereiche entlang der öffentlichen Flächen und zum Gebietsrand gestaltet und ein gewisser Ersatz für den entfernten Vegetationsbestand geschaffen. Von den ca. 50 entfallenden Bäumen werden hier 21 Neuanpflanzungen festgesetzt, die restlichen 29 Bäume auf der externen Ausgleichsfläche. Insgesamt werden im Bebauungsplan, Geltungsbereich A+B, ca. 5.000 m² Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird dem Lärmschutz Rechnung getragen. Die Anordnung der Anlieferungszone, ein Verbot von nächtlicher Anlieferung, sowie gutachterliche Vorgaben zum Oberflächenbelag des Parkplatzes und zu den Lüftungsanlagen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und sorgen dafür, dass die erforderlichen Richtwerte eingehalten werden.⁷

⁷ Schalltechnische Untersuchung, Manfred Göritzka & Partner, Leipzig, 04.03.2013

Durch die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs können Fahrten mit dem Pkw vermieden werden. Eine Querungsmöglichkeit im Bereich der Rosenwörthstraße verbessert die Erreichbarkeit und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Standortprüfung wurden fünf Grundstücke entlang des Albert-Haueisen-Rings, der Haupterschließungsstraße im Neubaugebiet Melm, als Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgers untersucht. Dies wurde im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ausführlich dargelegt. Die nun verbliebene Fläche ist mit Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung und nach Prüfung der Grundstücksverfügbarkeit die einzige Alternative, die sowohl den städtebaulichen Kriterien als auch den Anforderungen künftiger Betreiber gerecht wird.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Fachliche Grundlage waren der Grünordnungsplan, die Untersuchungen zum Artenschutz, zu Schallimmissionen sowie Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Einhaltung der Auflagen und Maßnahmen zum Immissions-, Natur- und Artenschutz sowie die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen überwacht.

Im Rahmen ihrer hoheitlichen Überwachungsaufgaben können die jeweils zuständigen Behörden insbesondere bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe schaffen.

6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einem ca. 7.000 m² großen Grundstück in Ludwigshafen - Oggersheim ist ein Lebensmittelmarkt geplant. Dieser ist nach den vorangegangenen städtischen Planungen zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Es handelt sich um eine Teilfläche einer ehemaligen Auskiesung die nachfolgend als Erdaushub- und Bauschuttdeponie genutzt wurde. Die Fläche wurde seitdem der natürlichen Sukzession überlassen und ist weitgehend mit Bäumen und Sträuchern überdeckt.

Die Fläche ist bereits durch die Rosenwörth- und die Sudetenstraße vollständig erschlossen. Die geplante Neutrassierung der Sudetenstraße wurde berücksichtigt.

Tier- und Pflanzenarten wurden ermittelt und bewertet. Der naturschutzfachliche Ausgleich, insbesondere für die entfallende Vegetation, wird zum Teil auf einer externen Fläche erbracht.

Die zu erwartende Geräuschentwicklung wurde gutachterlich geprüft; die Anforderungen zum Schallschutz aus dem Gutachten werden berücksichtigt. Die entsprechenden Richtwerte werden eingehalten.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 625 "Nahversorgung Melm" hat in Form eines zweiwöchigen Aushangs der Pläne sowie einem Erörterungstermin stattgefunden. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 11.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

7.2.1 Forstamt Pfälzer Rheinauen, Schreiben vom 24.01.2012

Das Forstamt verweist auf das Landeswaldgesetz und die "Verpflichtung zur Ersatzaufforstung". Desweiteren soll mit Hinweis auf die Landesbauordnung ein Schutzstreifen von einer Baumlänge (i.d.R. 25 m) zwischen dem "verbleibenden Wald" und dem Bauvorhaben geplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend der landespflegerischen Bestandsaufnahme besteht die Fläche zu etwa einem Drittel mit Baumbestand aus:

- "Birken-Pappel-Weiden-Vorwald",*
- "Feldulmen- Jungaufwuchs" und*
- "Robinienbestand".*

Der überwiegende Teil der Gesamtfläche (ca. 2/3) besteht aus Hartriegel-, Brombeer- und Kratzbeerengebüsch. Die südöstlich anschließenden Flächen bestehen überwiegend aus Ruderalfluren mit z.T. offenen Sand- und Kiesböden. Lediglich im südwestlichen Anschluss entlang der Rheinhorststraße gibt es einen nennenswerten Baumbestand, überwiegend mit schnellwüchsigen Pionierbaumarten. Insbesondere das Kriterium des § 3 Abs. 1 LWaldG, dass "bei natürlicher Bestockung auf Grundflächen, die bisher nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes waren, eine Überschilderung durch Waldbäume von mindestens 50 v. H. erreicht sein müssen", liegt nicht vor.

Eine "Ersatzaufforstung" und eine Genehmigung zur Waldumwandlung sind daher nicht erforderlich.

Ein (baumfreier) Schutzstreifen mit Hinweis auf die "verbleibenden Waldflächen" ist nicht erforderlich. Die Bäume im Bereich der Grundstücksgrenzen, z.B. entlang der Rosenwörthstraße unterliegen auch heute bereits der Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers.

7.2.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung und Landesplanung, Schreiben vom 19.01.2012,

Die SGD Süd weist auf das landesplanerische Ziel zur Reduktion der "Flächeninanspruchnahme", und dem Vorrang der Innenentwicklung hin (Z 31 LEP IV). Es wird angeregt, in der Begründung ausreichend darzulegen, weshalb die zentral gelegenen Bauflächenpotentiale nicht genutzt werden können.

Auf die Notwendigkeit zur Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche mit der Regionalplanung wird hingewiesen (Z 58 LEP IV). Im Vorgriff auf das Ludwigshafener Einzelhandelskonzept soll ein "positives Abstimmungsergebnis des Verbandes Region Rhein-Neckar" vorgelegt werden.

Es wird darauf verwiesen, dass das Vorhaben in einer Grünzäsur des ROP Rheinpfalz liegt, in der nicht gesiedelt werden darf (Z Grünzäsur Plansatz 5.2.2. ROP Rheinpfalz). Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar (ERP) erst dann als Rechtsgrundlage für eine Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden kann, wenn der Regionalplan den Planstand der "Offenlage" erreicht hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Standortprüfung wurden fünf Grundstücke entlang des Albert-Haueisen-Rings, der Haupterschließungsstraße im Neubaugebiet Melm, als Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgers untersucht. Dies wurde im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ausführlich dargelegt. Die untersuchten Standorte erfüllten die von städtischer Seite genannten städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich zentraler, fußläufiger Erreichbarkeit, Anbindung an das Radwegenetz und eines ÖPNV-Anschlusses. Gleichzeitig waren die Grundstücke entsprechend den Anforderungen der Marktbetreiber mindestens 5.000 m² groß. In der Vergangenheit war die Einwohnerzahl im Neubaugebiet so gering, dass sich ein Markt nach Angabe potentieller Investoren nicht wirtschaftlich betreiben lies und keine Investoren/Betreiber gefunden werden konnten. Erst mit dem Erreichen einer Mindesteinwohnerzahl in den letzten Jahren wurde das Gebiet für Marktbetreiber interessant. Erschwerend bei der Standortsuche war jedoch, dass die Preise für Wohnbauland zu teuer waren und zwischenzeitlich zwei Standortalternativen bebaut waren. Weiterhin wurde von Seiten der Marktbetreiber gefordert, dass ein künftiger Markt möglichst an der Hauptzufahrt und an der Schnittstelle zu den Baugebieten Melm und Notwende liegt. Mit Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung und nach Prüfung der Grundstücksverfügbarkeit ist die nun verbliebene Fläche die einzige Alternative die sowohl den städtebaulichen Kriterien als auch den Anforderungen künftiger Betreiber gerecht wird.

Hinsichtlich der "Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche" wurde zwischenzeitlich das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011" der Stadt Ludwigshafen vom Stadtrat am 25.06.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Darstellungen des derzeit noch rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 werden durch den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar fortgeschrieben bzw. geändert. Der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurde im Zeitraum zwischen dem 11.06.2012 und dem 20.08.2012 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden öffentlich ausgelegt. Ungeachtet dessen dass die Darstellungen in

der Raumnutzungskarte des Regionalplanes generalisiert und nicht parzellenscharf sind, ist die betreffende Fläche nicht mehr als Grünzäsur dargestellt. Die genannte Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit der Flächennutzungsplanänderung ist somit gegeben. Der Bebauungsplan kann dann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

7.2.3 Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 23.01.2012

Dem Planungsvorhaben wird grundsätzlich zugestimmt sofern eine Verkaufsflächenbegrenzung und der Ausschluss von weiterem zentrenrelevantem Einzelhandel erfolgen. Im Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet darzustellen. Es wird darauf verwiesen, dass das Einzelhandelskonzept dahingehend anzupassen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Begrenzung der Verkaufsflächen auf insgesamt max. 1.100 m² zzgl. 340 m² Nutzfläche für einen Backshop mit Café und eine weitere Laden- oder Dienstleistungseinheit. Aufgrund der konkreten, vorhabenbezogenen Nutzungsfestsetzung sowie der gleichzeitigen Flächenbegrenzung erübrigt sich der Ausschluss von weiterem zentrenrelevantem Einzelhandel.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde am 04.03.2013 vom Stadtrat beschlossen und liegt zur Zeit der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor. Das am 25.06.2012 durch den Stadtrat beschlossene "Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011" der Stadt Ludwigshafen beinhaltet den vorliegenden Standort als "Nahversorgungsschwerpunkt".

7.2.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Schreiben vom 30.01.2012

Es wird darauf verwiesen, dass zwar im unmittelbaren Bereich des Vorhabens keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind, jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorkommenden, prähistorischen Denkmale bekannt sind. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetz, insbesondere auf den Umgang mit möglichen Funden sowie die Meldepflicht wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise betreffen insbesondere die Erd- und Gründungsarbeiten. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.5 Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 31.01.2012

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den ein erhöhtes bzw. hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen und ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen werden empfohlen und auf weitere Beratungs- und Informationsangebote hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise betreffen die weitere Objektplanung und -ausführung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.6 Einzelhandelsverband Mittelrhein - Rheinhessen-Pfalz e.V., Scheiben vom 07.02.2012

Die Lage des Vorhabens wird als "nicht optimal" eingestuft. Der Einzelhandelsverband vertritt die Auffassung dass das "geplante Projekt auch unter Berücksichtigung aller Umstände unterhalb der Großflächigkeit bleiben muss". Eine weitere Nutzung über den Nettomarkt und den Backshop hinaus wird aufgrund der Unbestimmtheit und dem Erreichen der Großflächigkeit abgelehnt. Zusammenfassend wird vorgeschlagen die Verkaufsfläche auf 850 m² festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lage des Vorhabens wurde durch eine Standortuntersuchung mit insgesamt 5 Standorten geprüft. Die nun vorliegende Standortwahl ist Ergebnis der Flächenbewertung und erfüllt sowohl die städtischen Kriterien als auch die Kriterien aus Betreibersicht. Die Standortwahl ist im Flächennutzungsplanverfahren ausführlich dargelegt und ist Grundlage des städtischen Einzelhandelskonzeptes (vgl. Stellungnahme zu Nr. 7.2.2).

Es ist nicht erforderlich die Verkaufsfläche auf die genannte Größe zu beschränken. Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht für diesen Standort vor, dass "großflächige, nahversorgungsrelevante Märkte... zugelassen werden können". Weiterhin wird in Kap. 3.2.1 des Einzelhandelskonzeptes dargelegt, dass Quartierszentren in der Regel über mindestens 1.000m² Verkaufsfläche verfügen sollten. Die zusätzliche Ladeneinheit entspricht diesem Ziel eines Quartierszentrums.

7.2.7 Naturfreunde-Verband, Landesverband RLP e.V., Scheiben vom 07.02.2012

Der Naturfreunde-Verband bezeichnet den Standort als "unglücklich gewählt" und trägt "erhebliche Bedenken" vor.

Das Grundstück wird als "sehr naturnahes Grundstück" eingeschätzt. Auf die "Verfüllung eines ehemaligen Weihers", die Erforderlichkeit von Untergrunduntersuchungen und ggf. die Altlastenbeseitigung wird verwiesen. Ebenso wird ein "massiver Eingriff in die Natur", insbesondere in die Vogelwelt befürchtet. Eine Umweltprüfung und das Anlegen von Ausgleichsflächen werden gefordert.

Weiterhin sei der Grünstreifen zur Rosenwörthstraße als Abschirmung zum Wohngebiet zu schmal.

"Eine erhebliche Störung des Wohnumfeldes" durch Verkehr, Lärm und Licht werden erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Standortfrage vgl. vorangegangene Stellungnahme und Stellungnahme zu Nr. 7.2.2.

Zur Beurteilung des Untergrundes und der genannten Altlastenproblematik wurde eine kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung erstellt.⁸ Das Gutachten bestätigt, dass es sich bei dem Untergrund um sehr inhomogene Auffüllungen mit organischen Beimengungen, Bauschutt- und Hausmüllresten handelt. Die Untersuchungen haben einen erhöhten Arsengehalt bestätigt.

Im Gutachten wird hinsichtlich der Altlastenproblematik für die Erstellung der Bodenplatte eine Sicherung gegen Methanausgasung empfohlen. Desweiteren wird entsprechend der Vorgabe der SGD Süd als obere Bodenschutzbehörde auf eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche verzichtet. Das Regenwasser wird in einem Erbeckensystem mit Abdichtung gesammelt und verzögert in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet. Für die Ausführung sind Auflagen hinsichtlich der gutachterlichen Überwachung und Dokumentation, dem Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen sowie der Aushubentsorgung zu beachten.

⁸ Kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung, Krauss&Partner GmbH, Oldenburg, 28.10.2011

Der genannte Grünstreifen zur Rosenwörthstraße ist ca. 6 m breit und im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegt. Damit ist eine ausreichende visuelle "Abschirmung" gegeben. Konkret ist in diesem Bereich eine dichte Hecke, auch zur Abschirmung des Scheinwerferlichtes vorgesehen. Mögliche Störungen der nächstgelegenen Wohngebäude durch Geräusche wurden gutachterlich untersucht.⁹ Schalltechnisch relevante Emissionsquellen wie Warenanlieferung, Kundenstellplätze, Einkaufswagen, Kühl- und Lüftungstechnik sowie anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen wurden erfasst und mögliche Auswirkungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden beurteilt. Empfohlen werden Auflagen zur Oberfläche der Parkplatzfahrgassen, zu den lufttechnischen Aggregaten, zum Abstellen der Motoren während der Verladearbeiten sowie den Verzicht auf eine Anlieferung mit LKW > 7,5 t im Nachtzeitraum. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der vorgenannten Empfehlungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Unzumutbare Störungen durch Licht sind nicht zu erwarten. Die vorgesehene Parkplatzbeleuchtung liegt im Rahmen der bereits vorhandenen Straßenbeleuchtung. Für Werbeanlagen wurde festgesetzt, dass deren Beleuchtung mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht nicht zulässig ist.

7.2.8 RNV GmbH, Bereich Infrastruktur, Scheiben vom 08.02.2012

Der RNV verweist auf Buslinienverkehr, der nicht zu beeinträchtigen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zum Buslinienverkehr ist nicht bebauungsplanrelevant, da die öffentliche Verkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Bei der Planung und Ausführung der Grundstücksausfahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche werden die Belange des öffentlichen Verkehrs berücksichtigt.

7.2.9 NABU, Ortsgruppe Ludwigshafen und Umgebung, Scheiben vom 14.02.2012

Durch den "Eingriff in ein bislang abgeschlossenes Gebiet" werden Umweltauswirkungen auf Fauna und Flora erwartet. Ebenso wird auf Altlasten hingewiesen. Untersuchungsbedarf wird im Sinne einer "grundlegenden Bestandserfassung" der Tier- und Pflanzenwelt sowie der Altlasten gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Flora und Fauna wurden durch mehrere Erhebungen erfasst und bewertet.¹⁰¹¹¹² Darüber hinaus wurde zum Bebauungsplan eine Grünordnungsplanung erstellt, die neben der Beschreibung und Bewertung der Umwelt, die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen, die landesplanerischen Zielvorstellungen und Maßnahmen darlegt sowie den erforderlichen Ausgleichsbedarf und die voraussichtlichen Kosten ermittelt und Empfehlungen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes formuliert.¹³ Auf dieser Grundlage wurde eine ca. 3.800 m² große, bisher intensiv genutzte Ackerfläche als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Davon werden 3.000 m² dem Vorhaben zugeordnet. Hier sind Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Anlage einer Obstwiese vorgesehen. Mit diesen externen Maßnahmen und den Maßnah-

⁹ Schalltechnische Untersuchung, Manfred Göritzka & Partner, Leipzig, 04.03.2013

¹⁰ Naturschutzfachliche Voruntersuchungen, Büro Natur und Raum, Römerberg, 24.02.2011

¹¹ Beurteilung des Planungsgebietes hinsichtlich der Habitateignung für Eidechsen, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, 08.10.2012

¹² Faunistische Untersuchungen (Avifauna, Fledermäuse), Büro LUPO, Dr. Ott, Trippstadt, 2012

¹³ Grünordnungsplan, Büro Olschewski, Ludwigshafen, 20.03.2013

men auf dem Grundstück können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vorhabenfläche durch Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube sehr stark vorbelastet ist und aufgrund der Bodenverunreinigungen minimierende und ausgleichende Maßnahmen auf dem Grundstück selbst stark eingeschränkt sind. Entsprechend der Empfehlung des Grünordnungsplanes wurde daher eine externe Fläche, die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird, als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt wird eine Kompensation der Beeinträchtigungen erreicht, so dass für den "Naturhaushalt und den Menschen keine wesentlichen, dauerhaften Beeinträchtigungen" verbleiben.

Zum Thema Altlasten vgl. Stellungnahme zu Nr. 7.2.7

7.2.10 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Scheiben vom 13.02.2012

Bei Beachtung der nachfolgenden Punkte bestehen keine grundsätzlichen Bedenken; eine abschließende Stellungnahme sei derzeit nicht möglich. Um eine erneute Beteiligung wird gebeten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die **Ver- und Entsorgung** durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Ortskanalisation sicherzustellen ist.
- Das **Niederschlagswasser** soll mit Verweis auf das Wasserhaushaltsgesetz möglichst in der Fläche gehalten werden. Nur das Schmutzwasser soll der Kläranlage zugeleitet werden. Eine Entwässerungsplanung soll "unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange" frühzeitig aufgestellt und mit der SGD abgestimmt werden.
- Das Vorhaben liegt auf einer Teilfläche der **Altablagerung** Ludwigshafen, Fa. Willersinn, ALG 314 00 000 - 0226, einer ehemals abfallrechtlich genehmigten Deponie. Untersuchungen wurden in den Jahren 1993, 2006 und aktuell im Rahmen des Vorhabens durchgeführt. Es wird darauf verwiesen dass die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch in keiner der untersuchten Bodenproben überschritten wurde. Mit Verweis auf den Bodenschutz sei eine abschließende Stellungnahme noch nicht möglich. "Technische Anforderungen zum Bodenschutz" seien noch festzulegen und baubegleitend umzusetzen.
- "Hohe **Grundwasserstände** bis Geländeoberkante" können nicht ausgeschlossen werden und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Falls im Rahmen Bauausführung temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu Pkt. 1: Der Hinweis wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

zu Pkt. 2: Das Regenwasser kann aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen nicht auf der Fläche zur Versickerung gebracht werden. Eine entsprechende Stellungnahme der SGD Süd, Bodenschutzbehörde liegt vor. Um einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu vermeiden wird daher das Niederschlagswasser in einem Erdbeckensystem mit Abdichtung gesammelt und verzögert an die öffentliche Kanalisation abgegeben. Die aktuelle Entwässerungsplanung wurde mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt

zu Pkt. 3: Die für das Vorhaben durchgeführte "Kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung liegt zwischenzeitlich vor (vgl. Stellungnahme zu 7.2.7). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen betreffen insbesondere die Anlagenplanung (Bodenplatte) und Bauausführung und werden berücksichtigt.

zu Pkt.4: Der Grundwasserstand wurde ebenfalls im oben genannten Gutachten berücksichtigt. Das Grundstück wird zum Anschluss an das spätere Straßenniveau ca. 1,0 m aufgefüllt; die Baulichkeiten werden ohne Unterkellerung errichtet. Der Hinweis zur temporären Grundwasserabsenkung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.11 Polichia, Ortsgruppe Ludwigshafen - Mannheim, Scheiben vom 15.02.2012

Insgesamt werden grundsätzliche Bedenken vorgetragen und die Bebauung des Gebietes aus "ökologischen Gründen" abgelehnt.

Es werden grundsätzliche Bedenken zu der Häufigkeit von Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Auf eine im Regionalplan dargestellte "Siedlungsäsur" und die im FNP dargestellte Grünfläche wird hingewiesen. Es wird auf "eine der wenigen geschlossenen Gehölzflächen mit Vorwaldcharakter" verwiesen und gefordert dass Alternativstandorte im Umfeld geprüft werden.

Bei Verwirklichung der Planung werden "erhebliche Umweltauswirkungen" befürchtet. Ein flächengleicher Ausgleich des Gehölzbestandes und Untersuchungen zum Lokalklima sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung werden gefordert. Die negativen Auswirkungen würden deutlich über das Gebiet hinaus reichen.

Die Lage des Vorhabens sei eine für den Stadtteil ungünstige Randlage und bevorzuge den Autofahrer.

Die Randeingrünung wird als "zu dürrtig" und die Überschneidung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Stadtteilverbindung Melm/Oggersheim" als problematisch gesehen. Hier wird befürchtet dass die Gehölze im Bereich der "Trassenreserve" bereits gerodet werden, bevor die Straßenrandbegrünung der neuen Zufahrtsstraße verwirklicht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der unzureichenden Versorgungslage in den Wohngebieten Melm und Notwende wird von Seiten der betroffenen Bürgerschaft und den politischen Gremien seit Jahren die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gefordert und angestrebt. Die mangelnde Versorgung und der daraus resultierende Ansiedlungswunsch finden insbesondere im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Darstellung "angestrebtes Quartierszentrum" ihren Niederschlag (zur Standortwahl und Standortalternativen vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 7.2.2.) Für diese gewünschte städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Vorgehensweise entspricht insbesondere dem Gebot des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, nachdem bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung (hier Einzelhandels- und Zentrenkonzept) zu berücksichtigen sind.

Die genannte "Häufigkeit von (sonstigen) Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes" sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Bei der Aufstellung der Regionalpläne sind entsprechend § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz die von den Gemeinden beschlossenen städtebaulichen Planungen im Sinne des "Gegenstromprinzips" ebenfalls zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage hat der in Aufstellung befindliche, "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020" die entsprechende Darstellung der Grünäsur des alten Regionalplanes zurückgenommen, so dass das Vorhaben nun außerhalb der Grünäsur liegt.

Die befürchteten Umweltauswirkungen wurden im Rahmen von Fachgutachten und des Grünordnungsplanes ermittelt und bewertet (vgl. insbesondere Stellungnahmen zu 8.2.7 und 8.2.9).

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Den Anregungen zum Ausgleich des Gehölzbestandes wurde gefolgt. In den Bebauungsplan wurde eine externe Ausgleichfläche mit ca. 3.800 m² aufgenommen, von denen 3.000 m² dem Vorhaben zugeordnet werden. Hier sind Gehölz- und Baumpflanzungen sowie eine Streuobstwiese vorgesehen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem Entwurf der Bundeskompensationsverordnung ermittelt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben werden vollständig ausgeglichen.

Bezüglich des genannten "Lokalklimas" stellt der Grünordnungsplan fest, dass durch die Rodung von Bäumen und die Beanspruchung von Gehölzflächen für Gebäude, Zufahrten und Stellplatzplätze Aufheizungsflächen und Verluste an kleinklimatisch positiv wirksamen Strukturen entstehen. Da der betrachtete Bereich derzeit keine klimaökologisch relevante Bedeutung für schutzwürdige Nutzungen besitzt, entstehen durch die geplanten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Außerdem erfolgt durch die angrenzenden großen Funktionsräume (offene Feldflur der Rosslache) eine Teilkompensation der entstehenden Beeinträchtigungen.

Insgesamt sind aufgrund der kleinräumigen, grundstücksbezogenen Effekte keine unzumutbaren Auswirkungen auf die umliegenden Wohnbereiche zu erwarten.

Zur Randlage und Erreichbarkeit wurde vorausgesetzt, dass der Standort möglichst an der Schnittstelle zwischen den Wohngebieten Melm und Notwende liegt und verkehrlich gut erreichbar ist. (vgl. Stellungnahme zu 7.2.2., Standortalternativen). Trotz der gewählten Randlage kann der Standort seine Funktion der Nahversorgung erfüllen. Vom südlichen Teil der Wohngebiete ist er fußläufig gut erreichbar und über die innere Grünachse der Melm auch für den Radverkehr gut angebunden. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Die Anlieferung, Anfahrt und der Betrieb lassen sich dank der Randlage so organisieren, dass keine wesentlichen Störungen von Wohnbaugrundstücken zu befürchten sind.

7.2.12 IHK Pfalz, Schreiben vom 09.02.2012 (vgl. 10.12)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewerten und die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich ist. Handelsnutzungen über einen Lebensmittelmarkt mit Backzone hinaus sollen ausgeschlossen werden. Auf den nicht genauer definierten Shop bzw. das Dienstleistungsangebot soll aufgrund der nicht integrierten Lage verzichtet werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Planbereich soll auf max. 850 m² begrenzt werden; ggf. wäre dann kein Sondergebiet erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Einzelhandelsnutzung, zur Größe der Verkaufsfläche und zur Festsetzung eines Sondergebietes vgl. Stellungnahme zu 7.2.6

7.2.13 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 05.03.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu möglichen Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft kommen kann. Die Festsetzung eines Verbotes der Nachtanlieferung wird empfohlen. Mit Einreichung des Bauantrages soll ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird gefolgt. Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen wurde die Anlieferungszone so weit wie möglich von der Wohnbebauung abgerückt. Das Verbot einer Nachtanlieferung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Das schalltechnische Gutachten

wurde bereits erstellt. Danach werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten.

7.2.14 Deutsche Telekom, Schreiben vom 03.02.2012

Keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Jedoch befinden sich Telekommunikationsanlagen im Plangebiet, die bei den Baumaßnahmen ggf. zu sichern sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

7.2.15 Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach, Schreiben vom 18.01.2012

Ausgleichsmaßnahmen sollten bevorzugt am Rheinhorstgraben erbracht werden

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lage der Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit – "Offenlage" (gem. § 3 Abs.2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 625 "Nahversorgung Melm" wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 19.11.2012 beschlossen und am 27.03.2013 im Amtsblatt der Stadt Ludwigshafen öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde vom 08.04. bis 10.05.2013 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Anregungen vorgebracht:

7.3.1 Herr Uwe Maier, Grenzweg 14, 67071 Ludwigshafen und ca. 80 Unterschriften, "Bürgerinitiative gegen den Bebauungsplan Nr. 625", Eingang des Schreibens am 30.04.2013

Es wird auf die erforderliche Verbesserung der Verkehrssituation hingewiesen. Es wird befürchtet dass die an einer "Engstelle" liegenden Grundstückszufahrten zum Lebensmittelmarkt zu einem "Chaos" führen könnten, zudem habe der Busverkehr keinen ausreichenden Platz. Für Fußgänger und Radfahrer sei die Situation eng und gefährlich.

Weiterhin sollen "bereits vorhandene, schützenswerte Gebiete für die Pflanzen- und Tierwelt erhalten bleiben". Es wird gewünscht "dieses Problem im Dialog zu lösen".

In der Ortsbeiratssitzung Oggersheim am 02.05.2013 und auch im Gespräch mit Verwaltungsvertretern am 07.05.2013 konnten Vertreter der Bürgerinitiative noch einmal ihre Bedenken näher erläutern:

- Sie befürchten, dass der nach Einschätzung der Unterzeichner heute schon gefährliche Kurvenbereich durch die Marktansiedlung und die damit verbundene Zunahme der Autoverkehre verschärft wird. Gerade für Radfahrer stelle dieser Bereich wegen seiner Unübersichtlichkeit heute eine Gefahrensituation dar.
- Wenn der Markt wie geplant errichtet wird, gäbe es keine Möglichkeit mehr die Verkehrssituation im Bereich Rosenwörth-/Sudetenstraße bei einer späteren Ausbauplanung Sudeutenstraße zu verbessern. Daher schlägt die Bürgerinitiative vor, den Marktstandort aus dem Kurvenbereich nach Südosten zu verschieben.
- Als weiteres Argument führt die Bürgerinitiative an, dass durch die Planung in ein schützenswertes Gebiet für Pflanzen und Tiere eingegriffen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der Bürgerinitiative genannten Aspekte wurden im Rahmen der Planung untersucht:

Verbesserung der Übersicht

Die Unfallzahlen der vergangenen Jahre ergeben keinen Hinweis, dass es sich bei der genannten Kreuzungssituation um einen Unfallschwerpunkt handelt. Die Uneinsehbarkeit des Kurvenbereichs hängt im Wesentlichen mit dem stark bewachsenen Plangrundstück zusammen: Die vorhandenen Bäume und Sträucher wirken wie eine grüne Wand. Um diese Situation zu verbessern, wurde bereits bei Planungsbeginn ein Sichtdreieck im Bebauungsplan festgesetzt, in dem die Begrünung niedrig zu halten ist. Das geplante Vorhaben wird hinsichtlich der Übersichtlichkeit darum zu einer Verbesserung der Situation führen.

Sicherung des künftigen Straßenausbaus

Eine deutliche Verbesserung der derzeitigen Zufahrtssituation zu den Wohngebieten Melm / Notwende (Sudetenstraße) ist unabhängig vom Vorhaben möglich und geplant. Derzeit ist ein Bebauungsplanverfahren für den Neubau der Zufahrtsstraße einschließlich Fuß- und Radweg in der Aufstellung (Bebauungsplan Nr. 125a "Äußere Anbindung Melm"). Die Bebauungsplanung Nr. 625 für den Lebensmittelmarkt berücksichtigt die Neutrassierung und Verbreiterung der Sudetenstraße und hält einen entsprechenden Grundstücksstreifen ("Vorhaltetrasse") frei.

Entlastung durch zwei Zufahrten

Die Erschließung des Nahversorgungsstandortes für den motorisierten Verkehr wird sich auf 2 Zu- und Ausfahrten verteilen. Während über die Rosenwörthstraße überwiegend der Verkehr aus den Wohngebiet Notwende und ggf. Weidenschlag zu erwarten ist, wird die Zufahrt in der Sudetenstraße vor allem den Bewohnern der Melm dienen. Die Zu- und Ausfahrt für den Anlieferungsverkehr erfolgt ausschließlich über die Sudetenstraße um Störungen der Wohnbebauung so weit wie möglich zu vermeiden.

Die geplanten Zufahrten wurden im Laufe des Planverfahrens auf die vorhandene Straßensituation abgestimmt. So war zunächst die Zufahrt von der Rosenwörthstraße gegenüber der Einmündung Grenzweg vorgesehen. Da dieser Bereich durch den Versatz der Rosenwörthstraße etwas unübersichtlich ist, wurde die Zufahrt nun mittig angeordnet, so dass ein ausreichender Abstand zur Einmündung Grenzweg und zur Einmündung Sudetenstraße gegeben ist. Auch die Grundstückszufahrt von der Sudetenstraße wurde so weit wie möglich von der Einmündung Albert-Haueisen-Ring abgerückt um Störungen des Verkehrsablaufs zu vermeiden. Der Busverkehr wird durch die Maßnahme im Sinne einer stärkeren Nachfrage gestärkt (Bushaltestelle in der Nähe). Die Platzverhältnisse sind auch für den Busverkehr ausreichend bemessen, die RNV-GmbH wurde im Verfahren beteiligt.

Verbesserte Anbindung für Fußgänger

Über die beiden Grundstückszufahrten hinaus ist noch ein eigener Zugang für Fußgänger und Radfahrer Bestandteil des Baukonzeptes. Durch eine Quermöglichkeit in der Rosenwörthstraße soll ein sicherer und bequemer Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz der Wohngebiete gewährleistet werden. Auch dieser Anschluss wurde im Verlauf des Planverfahrens alternativ untersucht und in seiner Lage optimiert. Der bestehende, in Teilen zu schmale Fußweg in der Rosenwörthstraße wird auf eine Breite von 2,0 m erweitert.

Damit ist die sichere Erschließung des geplanten Nahversorgungsstandortes über die vorhandene Straßenführung gewährleistet.

Wenig zusätzliche Verkehre

Durch die Planung wird es zusätzlich Verkehre geben. Nach Untersuchungen der Verkehrsplanung wird sich die Verkehrssituation durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes allerdings nicht wesentlich verändern. Geht man von 700 Kunden pro Tag aus und wird ein MIV-Anteil von

75% berücksichtigt, beträgt das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Netto-Marktes ca. 450 Kfz/Tag und Richtung bzw. 900 Kfz-Fahrten/Tag.

Ausgehend von der Einwohnerzahl werden 2/3 des Verkehrs aus dem Neubaugebiet Melm kommen und die Markteinfahrt Sudetenstraße benutzen und die Rosenwörthstraße nicht belasten.

Dabei handelt es sich jedoch nicht ausschließlich um Neuverkehre, sondern auch um sogenannten abgeschöpften Verkehr, d.h. viele Einkäufe werden auf einer Fahrt erledigt, die ohnehin unternommen wird, z.B. auf dem Heimweg von der Arbeit. Es darf dabei außerdem nicht vergessen werden, dass auch heute schon Einkaufsfahrbeziehungen nach Oggersheim und in die Industriestraße bestehen, die durch die Nahversorgung substituiert werden.

Optimierter Mikrostandort

Der Vorschlag der Bürgerinitiative den Marktstandort nach Südosten zu verschieben, um den Kurvenbereich zu entlasten, kann aus fachlicher Sicht nicht befürwortet werden. Durch eine Verschiebung des Marktes nach Südosten würde die Zufahrt in der Rosenwörthstraße wegfallen. Die Folge wäre, dass auch die Kunden aus den Baugebieten Notwende und Weidenschlag den Markt über die Zufahrt in der Sudetenstraße anfahren müssten, was zu einer Mehrbelastung des Kurvenbereichs Rosenwörth-/Sudetenstraße führt. Ein Marktstandort, der nur über die Sudetenstraße zu erreichen ist, hat zurzeit auch den Nachteil, dass für Fußgänger und Radfahrer kein Geh- bzw. Radweg vorhanden ist. Erst mit einem Ausbau der Sudetenstraße würde es eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung aus den Baugebieten Melm, Notwende und Weidenschlag zum Lebensmittelmarkt geben. Ein solcher Standort widerspräche außerdem der Darstellung des kurz vor dem Beschluss stehenden einheitlichen Regionalplans, der angrenzend an das Siedlungsgebiet eine Grünzäsur ausweist. Auch hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft ergäben sich keine Vorteile, da die angrenzenden Biotoptypen einen ebenbürtigen Schutzstatus genießen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um die Belange des Naturschutzes bei der Planung ausreichend berücksichtigen zu können, wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet. Nach der Bestandserfassung der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten wurden die Auswirkungen der Planung ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsgebiet und auf einer externen Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. (vgl. hierzu insbesondere die Kapitel Umweltbericht und Stellungnahme zu Nr. 7.2.7, 7.2.9 und 7.2.11)

Eine Erhaltung der Fläche wäre nur möglich wenn es einen Ausweichstandort gäbe. In Kapitel 3.3.2 wird dargelegt, warum es nicht gelungen ist, einen alternativen Standort zu entwickeln. Will man eine verbesserte Nahversorgung erreichen ist der Eingriff unvermeidbar.

7.4 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.2 BauGB)

Mit Schreiben vom 03.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

7.4.1 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 15.04.2013

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche als externe Ausgleichsfläche (Teilbereich B des Bebauungsplanes) wird aufgrund von guter bis sehr guter Anbau- und Ertragsbedingungen abgelehnt. Es wird auf "ausreichende ökologische Aufwertungspotentiale" im unmittelbaren Eingriffsumfeld hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Verfahren umfassend geprüft (vgl. insbe-

sondere Umweltbericht). Dabei wurden sowohl weitergehende Maßnahmen auf dem Grundstück, auf unmittelbar anschließenden, nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und auf Flächen in Randbereichen des bestehenden Wohngebietes Melm geprüft. Weitergehende Maßnahmen auf dem Baugrundstück bzw. auf den südlich und westlich angrenzenden Grundstücksbereichen wurden aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen und der damit verbundenen Risiken und unverhältnismäßig hohen Kosten verworfen. Zudem haben die angrenzenden Flächen bereits heute eine recht hohe ökologische Wertigkeit, so dass auch aus naturschutzfachlichen Gründen eine weitere Aufwertung dieser Flächen problematisch ist. Flächen nördlich der Sudetenstraße waren z.T. bereits als Ausgleichsflächen belegt oder ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Hier war insbesondere eine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen nicht gewährleistet.

Durch den vergleichsweise geringen Flächenumfang und die randliche Lage wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht unzumutbar eingeschränkt. Langfristig ist zudem mit einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich zu rechnen, da die südlich anschließenden Flächen im "Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020" als Vorranggebiet für den Rohstoffabbau und im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen als "Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt ist.

7.4.2 Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 24.04.2013

Die Externe Kompensationsfläche (Teilbereich B des Bebauungsplans) überschneidet sich mit einem Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung im Regionalen Raumordnungsplan. In diesem Vorrangbereich hat die Rohstoffgewinnung Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen und darf durch andere Nutzungen nicht ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt werden. Daher kann aus Sicht der Rohstoffsicherung das Vorhaben bezüglich der externen Kompensationsfläche nicht befürwortet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Auswahl und die Alternativenprüfung zur Ausgleichsfläche wurden im vorangegangenen Punkt dargestellt (vgl. Punkt 7.4.1).

Im Entwurf des "Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020" ist der Teilbereich B des Bebauungsplans als Vorranggebiet für den Rohstoffabbau dargestellt. Mit diesem regionalplanerischen Ziel (Plansatz 2.4.2.1) soll "verhindert werden, dass der Rohstoffabbau ausgeschlossen bzw. beeinträchtigt wird". Entsprechend der Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) wurde dieses Planungsziel in den Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aufgenommen und als "Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt. Entsprechend den unterschiedlichen Planungsebenen und – Maßstäben konkretisiert die Abgrenzung im Flächennutzungsplan die Ausweisungen des Regionalplanes. Demnach wäre, wenn überhaupt, nur ein kleiner Zwickel der Ausgleichsfläche im Südosten betroffen. Hinzu kommt, dass Regional- und Flächennutzungsplanung keine parzellenscharfe Abgrenzung ermöglichen und ein künftiger Rohstoffabbau ohnehin Abstände zu bestehenden und geplanten Straßen etc. einhalten muss.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der Lage und der Größe der Ausgleichsfläche keine Beeinträchtigung eines künftigen Rohstoffabbaus zu erwarten ist.

7.4.3 Einzelhandelsverband Mittelrhein - Rheinhessen-Pfalz e.V., Schreiben vom 30.04.2013

Verweis auf die Stellungnahmen vom 07.02.2012 und 04.12.2012; an der bisherigen Argumentation und den bisher vorgetragenen Anregungen wird festgehalten:

Der Planung wird zugestimmt, wenn die Planung unterhalb der Großflächigkeit bleibt, der Errichtung eines Backshops wird zugestimmt, der weiteren Ladeneinheit kann nicht zugestimmt werden

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Standortwahl, Nutzungen und Flächengrößen beruhen auf dem städtischen Einzelhandelskonzept und wurden bereits im Flächennutzungsplanverfahren und im Rahmen des Offenlagebeschlusses ausführlich dargelegt.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht für diesen Standort vor, dass "großflächige, nahversorgungsrelevante Märkte... zugelassen werden können". Weiterhin wird dargelegt, dass Quartierszentren in der Regel über mindestens 1.000m² Verkaufsfläche verfügen sollten. Auch die zusätzliche Ladeneinheit entspricht diesem Ziel eines Quartierszentrums.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass das Vorhaben für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in diesem Umfang erforderlich ist. Mögliche negative Auswirkungen wurden bereits vor dem Bebauungsplanverfahren erörtert und gutachterlich überprüft. Wesentliche negative Auswirkungen sind danach nicht zu erwarten. Die bisherigen Festsetzungen der zulässigen Nutzungen und Flächengröße bleiben daher unverändert (vgl. Stellungnahmen zu Nr. 7.2.2, 7.2.3, 7.2.6 und 7.2.12).

7.4.4 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Kreisgruppe Ludwigshafen, Schreiben vom 30.04.2013

Das Vorhaben wird mit Verweis auf alternative Standorte innerhalb des Baugebietes Melm und der damit verbundenen, besseren Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich abgelehnt.

Eine vollständige Entfernung der vorhandenen Altlasten wird angeregt; die geplante Überdeckung der Fläche wird als nicht ausreichend angesehen.

Es wird angezweifelt, dass die Größe und das Fassungsvermögen der Rückhalteflächen auch bei einem Starkregenereignis ausreichend sind. In diesem Zusammenhang werden ein Anstieg des Grundwassers und ein Schadstoffeintrag von Bodenverunreinigungen in das Grundwasser befürchtet.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird ein "Eins zu Eins Ausgleich, sowohl flächenmäßig als auch in der Biotopstruktur" gefordert. Die Anlage einer Streuobstwiese wird als wenig sinnvoll erachtet; der dauerhafte Erhalt und Pflege der Fläche wird bezweifelt.

Über die Pflanzliste hinaus sollen die Bäume konkret festgesetzt werden und die Pflanzliste entsprechend den Teilbereichen A und B differenziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Alternativstandorte innerhalb des Wohnbaugebietes Melm und die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wurden umfassend geprüft; der vorliegende Standort ist der einzig verbliebene, verfügbare Standort, der sowohl den städtebaulichen Kriterien gerecht wird und gleichzeitig den funktionalen Anforderungen aus Betreibersicht entspricht. (vgl. Kap. 3.2.3 und Stellungnahme zu 7.2.2).

Die genannten Altlasten resultieren aus einer abfallrechtlich genehmigten, ca. 8-10 m mächtigen Auffüllung. Der Standort wird seit ca. 20 Jahren beobachtet und in unregelmäßigen Abständen untersucht. Die Stadtverwaltung steht in engem Kontakt mit der oberen Bodenschutzbehörde; entsprechende Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren und dem Umgang mit Eingriffen in den Boden bzw. dem Umgang mit Bodenverunreinigungen liegen vor. Eine Entfer-

nung der vorhandenen Altlasten war dabei nicht Gegenstand des Verfahrens. Vorgehensweise und Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sind Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen und des Durchführungsvertrages.

Die konkrete Entwässerungsplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; die bisherige Vorgehensweise und das Rückhaltevolumen wurden mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung abgestimmtes Entwässerungskonzept vorzulegen ist.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand von umfassenden fachlichen Untersuchungen zur Tier- und Pflanzenwelt, der Grünordnungsplanung des Umweltberichtes zur Bebauungsplanbegründung ist zentraler Bestandteil des gesamten Planverfahrens. Dabei wurden die Lage der externen Ausgleichsfläche und die Art der anzustrebenden Biotoptypen diskutiert. Die erforderliche Flächengröße ergibt sich aus dem Grünordnungsplan und dem Entwurf der Bundeskompensationsverordnung des Bundesumweltministeriums.

Art und Umfang, Herstellung und Pflege der Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Durchführungsvertrag geregelt. Qualität und Umfang der Anpflanzungen in Teil A und B des Geltungsbereiches wurden geändert und differenziert festgesetzt. Die konkrete Auswahl der Baum- und Straucharten über die vorgeschlagene Pflanzliste hinaus soll den weiteren Planungen zum Bauantrag vorbehalten bleiben.

7.4.5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,, Schreiben vom 02.05.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass neue Berechnungen für das Überschwemmungsgebiet Isenach / Oggersheimer Altrheingraben vorliegen und entsprechend der nun vorliegenden Hochwassergefahrenkarten eine Betroffenheit besteht. Die Plausibilisierung des neuen Entwurfes steht noch aus. Im Falle einer Bestätigung der Berechnungen geht Retentionsraum verloren. In diesem Falle muss der Verlust des Retentionsvolumens berechnet und ausgeglichen werden.

Das Entwässerungskonzept für das Vorhaben muss frühzeitig mit der Regionalstelle abgestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten der SGD handelt es sich um ein Entwurfsstadium, das noch nicht mit dem zuständigen Bereich der Stadt Ludwigshafen endgültig abgestimmt ist. Ein aktuelles Berechnungsmodell der Stadt Ludwigshafen belegt die Annahmen der SGD nicht. Aus verschiedenen Gründen (z.B. der Tatsache, dass es sich um ein isoliertes Gebiet handelt) wird die vorliegende Hochwassergefahrenkarte aus städtischer Sicht für nicht plausibel gehalten und es wurde bereits widersprochen. Da die Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt und der SGD noch nicht abgeschlossen sind, werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bisherigen und städtischen Annahmen zu Grunde gelegt, die für diesen Bereich keine Überschwemmungsflächen erkennen.

Für die Entwässerung des Grundstücks liegt ein mit der unteren Wasserbehörde abgestimmter Entwurf vor, der im weiteren Verfahren konkretisiert und sowohl mit der unteren Wasserbehörde als auch mit der SGD abgestimmt wird. Die Vorlage eines Entwässerungskonzeptes zum Bauantrag ist auch Gegenstand des Durchführungsvertrages.

7.4.6 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Schreiben vom 02.05.2013

In der Fundstellenkartierung sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Die üblichen Hinweise im Falle archäologischer Funde sind zu beachten bzw. als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan sind bereits Hinweise im Falle archäologischer Funde enthalten. Die Anregungen der Generaldirektion werden dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan regelt keine Auflagen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

7.4.7 Naturfreunde-Verband, Landesverband RLP e.V., Schreiben vom 02.05.2013

Die Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B) wird nicht als ideal angesehen. Durch die längeren Außenkanten erfolgen Störungen durch Straßenverkehr und landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Es wird bemängelt, dass der Grundstückstreifen an der schmalsten Stelle nur 10 m breit ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Auswahl der externen Ausgleichsfläche ist nach Prüfung alternativer Flächen, deren Eignung und Verfügbarkeit erfolgt (vgl. Pkt. 7.4.1). Die erforderliche Größe der Fläche wurde im Grünordnungsplan ermittelt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Breite der Fläche ist für eine Heckenanpflanzung ausreichend bemessen.

7.4.8 Kabel Deutschland, Schreiben vom 02.05.2013

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Diese müssen bei der Bauausführung berücksichtigt werden. Um frühzeitige Koordinierungsgespräche wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zu vorhandenen Leitungen wird an den Vorhabenträger weitergereicht und ist im Rahmen der weiteren Bodenarbeiten, Erschließungs- und Hochbauplanungen zu berücksichtigen.

7.5 Zusammenfassung der Abwägung

7.5.1 Gründe, die gegen die Planung sprechen

- Eine bisher stark mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche wird für eine Bebauung in Anspruch genommen. Durch die mit der Bauausführung verbundene Rodung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes gehen die damit verbundenen, positiven Wirkungen verloren. Sie können durch Neuanpflanzungen auf dem Grundstück nur teilweise kompensiert werden.
- Mit der Rodung gehen auch Lebensräume der heimischen Tier- und Pflanzenwelt verloren.
- Die durch Vegetation geprägte Kulisse am Rand der Wohnbebauung geht verloren.
- Durch den Bau und Betrieb des Vorhabens entstehen Geräusche die sich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken.
- Die Bodenverunreinigungen erschweren die bauliche und wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks.

7.5.2 Gründe, die für die Planung sprechen

- Durch das Vorhaben wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deutlich verbessert.
- Der Wohnstandort Melm / Notwende / Weidenschlag wird damit erheblich aufgewertet.
- Die Verbesserung der Versorgungssituation ist Voraussetzung für die Erhaltung und Erneuerung des Bestandes (Notwende und Weidenschlag) und für die Fortentwicklung des Neubaugebietes Melm.
- Der geplante Versorgungsstandort ist für weite Teile der angrenzenden Wohnbauflächen für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar; er verfügt zudem über eine ÖPNV-Anbindung.
- Durch die wohnungsnah Lage sowie die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr können Fahrten mit dem privaten Pkw zum Teil vermieden bzw. reduziert werden.
- Der Standort an der Zufahrtsstraße zu den Wohngebieten ermöglicht eine Erschließung ohne die Liefer- und Kundenverkehre in die Wohngebiete zu ziehen. Durch diese Randlage können Nachbarschaftskonflikte und eine Beeinträchtigung der Wohnqualität vermieden werden.
- Die Bebauung und Versiegelung sowie die Ableitung des Niederschlagswassers vermeidet bzw. reduziert eine mögliche Auswaschung von Bodenverunreinigungen in das Grundwasser.
- Durch die Inanspruchnahme einer bereits vollständig erschlossenen, ehemals gewerblich genutzten und durch Abgrabung und Auffüllung vorbelasteten Fläche, wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in hohem Maße Rechnung getragen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan den stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielen in hohem Maße entspricht. Das Vorhaben ist für die Grundversorgung der angrenzenden Wohngebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs erforderlich. Alternativstandorte wurden geprüft. Diese waren jedoch aus städtebaulicher Sicht, insbesondere hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange schlechter geeignet oder waren aus Sicht der Betreiber ungeeignet.

Der nun gewählte Standort ist trotz der Randlage von weiten Teilen der Wohngebiete auch fußläufig, mit dem Fahrrad und mit dem Bus gut erreichbar. Die Lage vermeidet Anlieferungsverkehr innerhalb der Wohngebiete. Immissionen durch Kundenverkehr, Anlieferungsvorgänge und technische Anlagen können minimiert werden und halten die erforderlichen Richtwerte sicher ein.

Es wird ein brachliegendes Firmengelände überplant, auf der sich durch die ausbleibende Nutzung in natürlicher Sukzessionsfolge ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern entwickelt hat. Gleichzeitig handelt es sich um einen erheblich vorbelasteten Standort, bei dem die Sukzessionsfläche aufgrund der Altablagerungen im Zielkonflikt zur Bodensanierung steht. Die durchgeführten Untersuchungen belegen, dass die Konflikte, die durch die Realisierung des Projektes entstehen, bewältigt werden können. Zum Ausgleich des Verlustes an Vegetation und Lebensraum für Tiere wird eine externe Fläche in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend den Empfehlungen der Grünordnungsplanung aufgewertet.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

Unter Würdigung aller Belange und Argumente und deren Abwägung gegeneinander und untereinander kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die positiven Aspekte der Planung überwiegen.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat für die Fläche des geplanten Sondergebietes und der erforderlichen Zufahrt eine notariell bekundete Kaufoption und beabsichtigt die Flächen im Verlauf des Planverfahrens zu erwerben.

Die private Grünfläche verbleibt zunächst im Eigentum des bisherigen Eigentümers und wird ggf. in das Bebauungsplanverfahren Nr. 125a "Stadtteilverbindung Melm - Oggersheim" einbezogen.

8.2 Bodenverunreinigungen / Altlastenbeseitigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einem Teil der registrierten, altlastenverdächtigen Altablagerung Nr. 314 00 000-0226, Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Firma Willersinn. Dort wurde neben einer Bauschutt- und Erdaushubdeponie auch eine firmeneigene Deponie für Industrieabfälle betrieben.

Bei älteren Untersuchungen wurden an einzelnen Stellen Messwertüberschreitungen von Benzo(a)pyren im Boden und Arsen im Eluat festgestellt. Bei Grundwasserproben wurden erhöhte Gehalte an Chlorbenzolen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gemessen.

Bei der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Auftrag gegebenen Kombinierten Altlasten- und Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass es sich bei dem Untergrund um "sehr inhomogene Auffüllungen mit organischen Beimengungen, Bauschutt- und Ausmüllresten handelt". Die in vorangegangenen Gutachten festgestellte Arsenbelastung oberhalb der Grenzwerte der Bundesbodenschutzverordnung wurde ebenfalls bestätigt.¹⁴

Durch das Vorhaben wird die Fläche weitgehend überbaut und versiegelt. Die Fläche wird dadurch größtenteils gesichert, der Eintrag von Bodenverunreinigungen ins Grundwasser wird deutlich reduziert. Die Eingriffe in den Untergrund reduzieren sich auf die erforderliche Bauwerksgründung. Die für die Gründung erforderlichen Aushubarbeiten und der Umgang mit überschüssigem Material werden entsprechend der Empfehlungen der SGD Süd, von einem Sachverständigen überwacht und dokumentiert.

8.3 Durchführungsvertrag und Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu den im städtebaulichen Vertrag und im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Er verpflichtet sich, das Vorhaben bis spätestens 30.06.2015 fertigzustellen und den Betrieb aufzunehmen.

Die beschriebenen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden von Ratisbona hergestellt. Die externe Ausgleichsfläche wird Ratisbona der Stadt kostenlos übergeben, die die weitere Pflege dieser Fläche übernimmt.

Zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfah-

¹⁴ Kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung, Krauss&Partner GmbH, Leipzig, 28.10.2011

rens regelt. Die Kosten der Erstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Vorhabenträger.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein,
den 24.05.2013.

Bereichsleiter Stadtplanung

9 ANLAGEN

9.1 Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB

9.1.1 Forstamt Pfälzer Rheinauen, Schreiben vom 24.01.2012



Rheinland-Pfalz
FORSTAMT

ELEKTRONISCHER BRIEF

Stadtverwaltung
Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Forstamt
Pfälzer Rheinauen
Am Hasenspiel 33
76756 Bellheim
Telefon 07272 9278-0
Telefax 07272 9278-22
forstamt.pfaelzer-
rheinauen@wald-rlp.de
www.wald-rlp.de

Mein Aktenzeichen 63 120 Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 11.01.2012 4-121F.Schl	Ansprechpartner/-in / E-Mail Ernst Christian Driedger ernst-christian.driedger@wald-rlp.de	Telefon / Fax 06235 5470 06235 492645
---	--	--	---

Öffentliche Planung und
Umweltvorsorge

24. Januar 2012

**Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes '99 "Nahversorgung Melm"
sowie vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 625 "Nahversorgung Melm" im
Oppau;**

hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei dem o.g. Vorhaben ist Wald im Sinne des § 3 (1) Landeswaldgesetz betroffen. Damit greifen bei einer Realisierung des Vorhabens die Bestimmungen des § 14 Landeswaldgesetz. Insbesondere möchte ich auf die Verpflichtung zur Ersatzaufforstung gem. § 14 (2) LWaldG hinweisen.

Gemäß § 3 Abs.1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs.1 Satz 1 LBauO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Daher bitte ich Sie, in der Planung einen Schutzstreifen von einer Baumlänge (das sind i.d.R. 25 Meter) zwischen verbleibendem Wald und Bauvorhaben einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Ernst Christian Driedger



**9.1.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung und Landesplanung,
Schreiben vom 19.01.2012**

Z 31 LEP IV:

Hiernach ist die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die notwendige Flächenanspruchnahme ist über ein Flächenmanagement zu optimieren. Das hierfür zur Verfügung stehende Instrument Raum+ Monitor weist für den Stadtbereich zahlreiche Innen- und Außenpotentiale auf. In den Begründungen der Bauleitpläne wird nicht ausreichend dargelegt, warum die für das neue und alte Wohngebiet zentral gelegenen Bauflächenpotentiale nicht genutzt werden können.

Z 58 LEP IV:

Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Mit der Fortschreibung des Ludwigshafener Einzelhandelskonzeptes soll das Plangebiet zwar als ein Nahversorgungsschwerpunkt ausgewiesen werden; das Konzept ist aber noch nicht verbindlich. Im Vorgriff auf das noch zu verabschiedende Einzelhandelskonzept sollte zumindest ein schriftliches positives Abstimmungsergebnis des Verbandes Region Rhein-Neckar vorliegen.

Z Grünzäsur (Plansatz 5.2.2) ROP Rheinpfalz:

Das Plangebiet liegt in einer Grünzäsur, in der nach Plansatz 5.2.3 nicht gesiedelt werden darf. Grünzäsuren dienen u.a. der Gliederung von Siedlungsbereichen. Die Raumnutzungskarte des ERP, in der eine entsprechende Rücknahme dieses Ziels vorgesehen sein soll, kann derzeit noch nicht als Rechtsgrundlage für eine FNP-

Genehmigung herangezogen werden. Von einer Verfestigung der in Aufstellung befindlichen Ziele kann frühestens mit der Offenlage des ERP-Entwurfes ausgegangen werden.

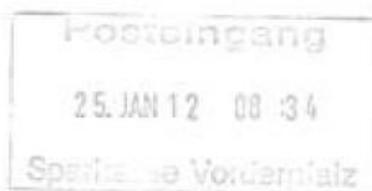
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



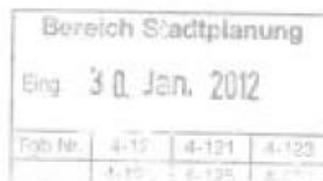
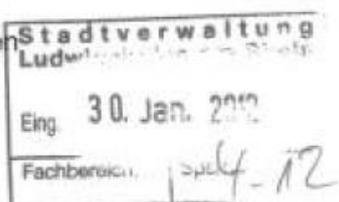
Monika Vogel-Schuda

9.1.3 Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 23.01.2012



Verband Region Rhein-Neckar • Postfach 10 26 36 • 68026 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 26
67012 Ludwigshafen



Verband Region Rhein-Neckar
Körperschaft des
Öffentlichen Rechts

Postanschrift:
Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

Hausanschrift:
P 7, 20 – 21 (Planken)
68161 Mannheim

Tel. (0621) 1 07 08 - 0
Fax: (0621) 1 07 08-34

Bankverbindung:
Sparkasse Rhein Neckar Nord
Kto.Nr. 30267109
BLZ 670 506 05

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefon-Durchwahl	Datum
4-121F.Schl	11.01.2012	73.2	Wirth/MG	- 56	23.01.2012

Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplan '99 „Nahversorgung Melm“ sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in Oppau hier: Stellungnahme des Verbandes Region Rhein-Neckar

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsvorhaben zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Melm war wiederholt Gegenstand informeller Abstimmungsgespräche, zuletzt im Rahmen der laufenden Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen.

Dabei wurde der geplante Standort unsererseits als raumordnerisch und städtebaulich nur eingeschränkt geeignet bewertet. Dennoch können wir dem Planungsvorhaben zustimmen, da offensichtlich keine Standortalternativen in Betracht kommen und die Lebensmittelnahversorgung in den Wohngebieten jenseits der Bahnlinie nachweislich Versorgungsdefizite aufweist. Unsere Zustimmung setzt jedoch voraus, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine Verkaufsflächenbegrenzung erfolgt und weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel an diesem Standort ausgeschlossen wird. Da der Netto-Markt u.E. zusammen mit dem Back-Shop als großflächig einzustufen ist, wäre im FNP-Änderungsverfahren ein entsprechendes Sondergebiet auszuweisen. Auch das informelle Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen müsste dahingehend angepasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Wirth

9.1.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Schreiben vom 30.01.2012

Bereich Stadtplanung			
Eing: 01. Feb. 2012			
Tab.Nr.	1-12	4.177	1-12



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

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Untere Denkmalschutzbehörde
Postfach 21 12 25

Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
D-67346 Speyer
Tel. +49 (0) 62 32 / 67 57 - 40
Fax +49 (0) 62 32 / 67 57 - 60

67012 Ludwigshafen

Unser Zeichen
144/2012

Bearbeiter/in, E-Mail
andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de

Telefon
06232-675745

Datum
30.01.2012

**Betr.: Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplans '99 „Nahversorgung Melm“
sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „ Nahversorgung Melm“
in Oppau;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.
Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden,

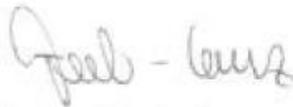
die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)

9.1.5 Landesamt für Geologie und Bergbau, Scheiben vom 31.01.2012

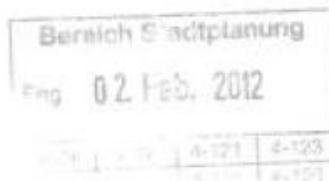


Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 66 | 66133 Mainz

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de

31.01.2012

Mein Aktenzeichen: 3240-0039-12/V1
Bitte immer angeben! Dr. Kufir

Ihr Schreiben vom: 11.01.2012
4-121F.Schl

Telefon

25. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 "Nahversorgung Melm" sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 "Nahversorgung Melm" in Oppau

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass in dem in Rede stehenden Gebiet kein Altbergbau dokumentiert ist. Im angefragten Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender Bergbau statt.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Keine Einwände



– mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

– Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Harald Ehses)
Direktor

9.1.6 Einzelhandelsverband Mittelrhein - Rheinhessen-Pfalz e.V., Scheiben vom 07.02.2012



Einzelhandelsverband, Festplatzstr. 8, 67433 Neustadt

Einzelhandelsverband
Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V.

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
z.H. Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25

Geschäftsstelle Neustadt:
Festplatzstr. 8
67433 Neustadt
Telefon: 06321/9242-0
Telefax: 06321/9242-31
Email: ehv-neustadt@einzelhandel.de

67012 Ludwigshafen

07.02.2012/Sch-mp

Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes '99 „Nahversorgung Melm“ sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in Oppau

Hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

wir haben Ihr Schreiben vom 11.01.2012 nebst den beigefügten Unterlagen am 16.01.2012 erhalten und geprüft. Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass wir die Lage des hier geplanten Projektes als Randlage im Zusammenhang mit einem Ergänzungsstandort als nicht optimal ansehen. Allerdings müssen hier auch die Besonderheiten des Nahversorgungsgebietes „Melm“ Berücksichtigung finden. Wir sind der Ansicht, dass das geplante Projekt auch unter Berücksichtigung aller Umstände unterhalb der Großflächigkeit bleiben muss.

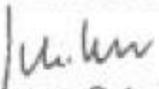
Unter Berücksichtigung dieser Feststellungen kann der Ansiedlung des geplanten Nettomarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 799 qm² zugestimmt werden. Auch mit Errichtung eines Backshops mit ca. 49,56 qm² können wir uns einverstanden erklären. Nicht zustimmen können wir dem von Ihnen „nicht näher bezeichneten Shop“. Zum einen ist diese Aussage zu unbestimmt, so dass nicht nachvollzogen werden kann, um welchen „Shop“ es sich handelt, zum anderen wäre unsers Erachtens damit eine Großflächigkeit erreicht, der von unserer Seite nicht zugestimmt werden kann.

Im übrigen wird in dem Antrag an die Stadt Ludwigshafen unter „das Konzept“ lediglich von einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 799 qm²

sowie der Errichtung eines Backshops mit Cafe im Eingangsbereich gesprochen.
Von einem nicht näher bezeichneten Shop ist vorliegend nicht die Rede.

Insofern sollte die Verkaufsfläche mit 850 qm² festgeschrieben werden.

Mit freundlichen Grüßen


Assessor Schober

9.1.7 Naturfreunde-Verband, Landesverband RLP e.V., Scheiben vom 07.02.2012

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ sowie Teiländerung Nr. 25 des FNP '99 „Nahversorgung Melm“.

Es handelt sich nach unseren Betrachtungen bei dem Brachland um ein sehr naturnahes Grundstück.

Aufgrund der im Unterboden vermuteten Altlasten, durch die Verfüllung eines ehem. Weihers, wird eine Untersuchung des Untergrunds, gegebenenfalls eine Altlastenbeseitigung erforderlich sein.

Es ist auch eine erhebliche Störung des Wohnumfeldes, sowie auf die umliegenden Flächen, durch Verkehr, Lärm und Licht zu erwarten.

In diesem Grundstücksbereich sind weit mehr als dreißig Vogelarten, als Stand- bzw. Brutvögel oder als Wintergäste festgestellt worden. Außerdem wurden nach unseren Informationen Fledermäuse gesichtet. Es ist ein massiver Eingriff in die Natur (hier insbesondere in die Vogelwelt) zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass auch weitere Tier- und Insektenarten in diesem Bereich anzutreffen sind.

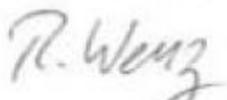
Daher wird eine Umweltprüfung unumgänglich!

Im Bebauungsfall ist das Anlegen von Ausgleichsflächen dringend erforderlich.

Der als Begrünungsstreifen zur Rosenwörthstraße, im unter 10.1 dargestellten Lageplan, wird als zu schmal beurteilt, um als Abschirmung zum Wohngebiet dienlich zu sein.

Insgesamt wird der Standort als unglücklich ausgewählt und deshalb mit erheblichen Bedenken gegen das Projekt bewertet.

Ludwigshafen, 07.02.2012



9.1.8 RNV GmbH, Bereich Infrastruktur, Scheiben vom 08.02.2012

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 13. Feb. 2012			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

rnv GmbH

Möhlstraße 27
68165 Mannheim

RNV GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim

Stadtverwaltung
Frau
Petra Schlien
Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Infrastruktur
Abteilung IS6
Jasna Milicevic

Telefon: + 49 (0)621 465 -1729
Telefax: + 49 (0)621 465 -3466
E-Mail: infrastrukturanfragen@rnv-online.de

Mannheim, 8. Februar 2012

Ihr Schreiben vom: 11.01.2012
Ihr Zeichen: Aktenzeichen: 4-121F. Schl

Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplans 99 „Nachversorgung Melm“ sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nachversorgung Melm“ in Oppau

Sehr geehrte Frau Schlien,

in dem Bereich des Bauvorhabens verkehren Buslinien der RNV, welche nicht zu beeinträchtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

ppa.



Norbert Bütler

i. V.



Dr. Peter Raue

9.1.9 NABU, Ortsgruppe Ludwigshafen und Umgebung, Scheiben vom 14.02.2012

Fax 0621-504-3794

4-121F.Schl3122

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 15. Feb. 2012			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

11.01.2012

Anlage

Fragebogen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere zur Feststellung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung nach §§ 2 und 2a BauGB

Behörde, Träger, Name: NABU Ludwigshafen, Dr. G. Wassmann
 Postanschrift: Königsfelder-Stra. 60, 67067 LU
 Telefon oder e-mail: familie.wassmann@a1.web.de

Sind durch den Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Meim“ sowie die Teiländerung Nr. 25 des FNP '99 „Nahversorgung Meim“ voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? Haben Sie davon unabhängig Einwände, Bedenken oder Vorschläge, die sich aus Ihrem Aufgabenfeld ergeben?

- Nein
- Ja, es sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. folgende Punkte zu beachten:
 Eingriff in ein bislang abgeschlossenes Gebiet Fauna + Flora bisher nicht erfasst. Achten!

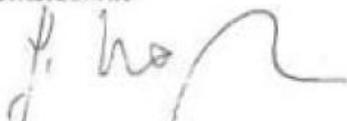
Sehen Sie aufgrund der von Ihnen erwarteten Umweltauswirkungen Untersuchungsbedarf?

- Nein
- Ja, in folgendem Umfang: Zerstörung der Tier- und Pflanzenwelt (insbesondere Reptilien, Insekten m.a. Trockenstandortbewohner) Altlasten erfassen

Allgemeine Hinweise

Die vorgesehene Fläche ist Teil eines bisher eingezäunten und damit von äußeren Störfaktoren abgeschirmten Fläche.
Eine gründliche Bestandsaufnahme ist deshalb notwendig.

Unterschrift



Datum

14.02.12

9.1.10 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Scheiben vom 13.02.2012

Bereich Stadtplanung			
Eing: 17. Feb. 2012			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 10 23 |
67410 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung
Stadtplanung
z. Hd. v. Fr. Schlien
Postfach 211225
67012 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

13.02.2012

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.05.03	11.01.2012	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
13-Bebpl-12	4 – 121F.Schl	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplans '99 „Nahversorgung Meim“ sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Meim in Oppau hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

Planungsanlass für den o.g. Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Notwendigkeit einer Nahversorgung (Errichtung eines Netto-Lebensmittelmarktes).

Zu der Bebauungsplanaufstellung und der Flächennutzungsplanänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Ver- und Entsorgung

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

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

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

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.

Eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange ist frühzeitig aufzustellen und mit unserem Hause abzustimmen.

3. Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Auf einer Teilfläche der ALG 314 00 000 – 0226 Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Fa. Willersinn soll im nördlichen Bereich der Lebensmittelmarkt „Netto“ mit 73 Stellplätzen errichtet werden.

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine abfallrechtlich zugelassene Deponie. (Erdaushub- und Bauschuttdeponie sowie eine firmeneigene Deponie für Industrieabfälle der Fa. Willersinn). Die durchschnittliche Mächtigkeit beträgt 8 m, die größte Tiefe 10 m. Neben Bauschutt, Erdaushub und Altsande wurden dort auch Schlacken und Aschen aus dem Kraftwerk abgelagert.

Im Jahre 1993 wurde die Altablagerung untersucht. Dabei wurde in einer Bodenluftmessstelle ein inhomogener Untergrundaufbau vorgefunden wobei auch erhöhte Schadstoffgehalte bei den Parametern PAK₁₁₋₁₆, Pb und Cd festgestellt wurden. Im Jahre 2006 wurden weitere 10 Rammkernsondierungen niedergebracht, die Prüfwerte der BBodSchV Wirkungsgrad Boden – Mensch wurden in keiner der untersuchten Bodenproben überschritten.

Zwischenzeitlich erreichte uns ein weiteres Gutachten des Ingenieurbüros BCE Björnßen Beratende Ingenieure GmbH mit ergänzenden örtlichen Untersuchungen sowie eine Dokumentation über eine kombinierte Alllasten – und Baugrunduntersuchung.

Der Sachverhalt Bodenschutz wird derzeit noch betrachtet. Eine abschließende Stellungnahme ist daher noch nicht möglich. Unter Beachtung der noch erforderlich werdenden Abstimmung kann u. E. jedoch das B – Plan – Verfahren weiter geführt werden. Technische Anforderungen zum Bodenschutz sind noch festzulegen und im Rahmen der Umnutzung baubegleitend umzusetzen.

4. Grundwasserstände

Nach unseren Kenntnissen können bereichsweise hohe Grundwasserstände bis Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden. Bei der Bauausführung ist dies zu berücksichtigen. Sollte im Zuge der Bauausführung eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist diese mit entsprechende Unterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-4, insbesondere Pkt. 3 „Abfallwirtschaft“, bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Eine abschließende Stellungnahme ist, siehe oben, derzeit nicht möglich.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

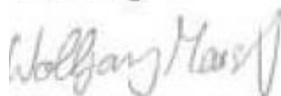
Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ ist mit uns abzustimmen.

Im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung verweise ich auf das oben genannte.

Im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind wir erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wolfgang Maisch

9.1.11 Polichia, Ortsgruppe Ludwigshafen - Mannheim, Scheiben vom 15.02.2012

POLICHIA-Ortsgruppe Ludwigshafen-Mannheim

Weißdornhag 27
67067 Ludwigshafen
Bearh.: Johannes Mazornet

Stadtverwaltung Ludwigshafen
- Stadtplanung -
Rathaus

67059 Ludwigshafen

15. Februar 2012

Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplans 99 „Nahversorgung Melm“ sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in Oppau
Hier: frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen wie folgt Stellung:

Zur Teiländerung Nr. 25 des FNP 99

Vorbemerkung:

Grundsätzlich sehen wir es als sehr problematisch an, wenn in Ludwigshafen fast schon regelmäßig im Rahmen der Stadtplanung der rechtskräftige Flächennutzungsplan geändert wird. Die Gesamtzahl von 25 Änderungen in nur etwas mehr 10 Jahren belegt, dass der FNP in Ludwigshafen im Durchschnitt zweimal im Jahr geändert wird. Dies sollte allen Beteiligten zu Denken geben. Problematisch ist dies vor allem auch deshalb, weil mit den Flächennutzungsplanänderungen in der Regel Eingriffe in Grün- und Freiflächen verbunden sind, die eigentlich nach gründlicher Analyse der Landschafts- und Regionalplanung aus Gründen der Siedlungszäsur, der Durchlüftung, des Biotopschutzes und/oder der Grünversorgung erhalten bleiben sollten.

Zur konkreten Teiländerung Nr. 25:

Die Gründe, die gegen die vorgesehene Teiländerung sprechen, sind im Wesentlichen in den Unterlagen aufgeführt:

1. Der aktuelle Regionalplan weist in der betroffenen Fläche eine **Siedlungszäsur** aus. Die Planung widerspricht somit den Zielen des Regionalplans.
2. Der Flächennutzungsplan weist die betroffene Fläche als **Grünfläche** aus. Das Vorhaben widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Bevor eine der wenigen geschlossenen Gehölzflächen mit Vorwaldcharakter im Bereich des Neubaugebiets wie auch der gesamten Notwende für eine Bebauung vernichtet wird, sollte u.E. **nachgewiesen** werden, **dass keine Alternativstandorte im Umfeld vorhanden sind.** (Nachweislich bestehen z..B. im Neubaugebiet größere Baulandbrachen.)

Die Verwirklichung der vorgesehenen Planung hätte erhebliche Umweltauswirkungen.

Die Vernichtung des Gehölzbestandes müsste in flächenhaft zumindest 1:1 ausgeglichen werden.

Untersucht werden muss im Rahmen der Umweltprüfung u.a.:

- die Auswirkungen der Planung auf das **Lokalklima**
- die **Auswirkungen** der Planung auf **geschützte und gefährdete Arten** (inbes. Vögel, Säugetiere (z.B. Kleinsäuger u. Fledermäuse) und Käfer.)
(artenschutzrechtliche Prüfung)

Dabei **muss** das **Untersuchungsgebiet größer sein als die zur Bebauung** vorgesehene Fläche, da die Auswirkungen der Bebauung und des Betriebs des Einkaufsmarktes (Beleuchtung, Lärm, Autoverkehr etc.) deutlich darüber hinaus reichen. Dies hat bei einem bisher von diesen Faktoren weitgehend ungestörten Gebiet für die Tierwelt umso deutlichere Auswirkungen.

Aus unserer Sicht sprechen nicht nur landespflegerische Gründe gegen diesen Standort. Die Lage ganz im Süden des gesamten Stadtteils Notwende-Melm entspricht u.E. nicht dem Wesen einer Nahversorgung. Tatsächlich ist die sehr periphere **Lage einseitig aus Sicht der Autofahrer** gewählt. Für den Nordteil der Notwende ist die Entfernung fußläufig kaum attraktiv.

Zum B-Plan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“:

Die erheblichen Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung beruhen im Wesentlichen auf den zur FNP-Teiländerung Nr. 25 aufgeführten Kritikpunkten.

Aus ökologischen Gründen ist eine Bebauung dieses Gebietes abzulehnen.

Zur konkreten Planung (Stand Nov. 2011) ist noch anzumerken:

Die Rand-Eingrünung erscheint sehr dürrtig (gleichermaßen im Entwurf auf S. 10 wie auch auf der Simulation auf S. 11).

Als problematisch könnte sich die Überschneidung des B-Plans Nr. 625 mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 125a Stadtteilverbindung Melm/Oggersheim herausstellen.

Denn bei einer ungleichzeitigen Realisierung könnte es zu der Situation kommen, dass womöglich im Bereich der Trassenreserve Gehölze schon gerodet sind, die Straßenbegrünung aber noch nicht verwirklicht ist. Dies könnte zu einer gestalterisch und gründordnerisch sehr unbefriedigenden Situation führen.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Mayensitz
POLLICHIA-Ortsgruppe
Ludwigshafen-Mannheim

9.1.12 IHK Pfalz, Schreiben vom 09.02.2012



IHK Pfalz, Postfach 21 07 44, 67007 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 20. Feb. 2012			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

09. Februar 2012
Jürgen Vogel
Standortpolitik
Tel. 0621 5904-1500
Fax 0621 5904-1504
Juergen.Vogel@pfalz.ihk24.de
www.pfalz.ihk24.de

Ihr Schreiben vom 11. Januar 2011; Ihr Zeichen: 4-121

Hier: Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplans '99 „Nahversorgung Melm“ in Ludwigshafen am Rhein sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625, „Nahversorgung Melm“, Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie verbindlichen Dank für die Beteiligung der IHK Pfalz an dem oben beschriebenen Verfahren zur Errichtung eines Nahversorgungsmarktes im Neubaugebiet Melm.

Aus den uns vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass am Rande des Neubaugebiets geplant ist, einen Nahversorgungsmarkt („Netto“) mit rund 799 qm Verkaufsfläche zu errichten. Hinzu kommen soll eine Bäckerei inkl. Cafe mit knapp 50 qm Fläche sowie ein noch nicht näher bezeichneter Shop und ein weiteres Geschäft mit Dienstleistungsangebot. Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, wie groß die beiden letztgenannten Einheiten sind, jedoch dürfte nach dem in der Anlage beigefügten Lageplan der Shop unter 40 qm groß sein und die Dienstleistungsfläche ca. 150 qm umfassen.

Die Handelsnutzungen des Vorhabens müssen gemeinsam bewertet werden, da sie eine Agglomeration im Sinne des LEP IV darstellen. Insofern ist das Vorhaben knapp als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewerten, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes wohl erforderlich ist.

Der Standort des Vorhabens befindet sich in Randlage zum Neubaugebiet Melm, stellt also keinen zentralen Versorgungsbereich dar. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu ausgeführt, dass es im Neubaugebiet selbst kaum geeignete Standorte insbesondere für einen Lebensmittelmarkt gäbe. Zudem seien potentielle Marktbetreiber nicht bereit, in den zentralen Bereich des Neubaugebiets anzusiedeln, da für einen Lebensmittelmarkt, der ausschließlich Kundenfrequenz aus dem Neubaugebiet bezieht, das Potenzial nicht ausreiche. Der nun avisierte Standort biete den Vorteil, auch weitere Einwohner aus dem Bereich Notwende anzusprechen und somit das Einzugsgebiet zu vergrößern.

Das in Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept für die Stadt Ludwigshafen sieht für die Wohngebiete Melm, Notwende und Weidenschlag einen Nahversorgungsschwerpunkt im Sinne eines Quartierszentrums vor.

Aus Sicht der IHK Pfalz bestehen keine Bedenken gegen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 799 qm Verkaufsfläche, da sich diese unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bewegen. Auch eine Backzone in der genannten Größenordnung halten wir noch für akzeptabel.

Jedoch müssen aus unserer Sicht weitere Handelsnutzungen an dem geplanten Standort von vornherein ausgeschlossen werden. Das gilt für den noch nicht genauerer spezifizierten Shop genauso wie für die Dienstleistungsflächen, die ebenfalls gut für Handel geeignet wären. Grund hierfür ist der Umstand, dass es sich ohne Zweifel um einen nicht integrierten Standort am Rande der Melm handelt und dadurch nicht weitere Versorgungsschwerpunkte in benachbarten Stadtteilen tangiert werden sollten. Insofern ist aus Sicht der IHK Pfalz die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Planbereich auf maximal 850 qm zu begrenzen. Bei dieser Größenordnung wäre aus Sicht der IHK Pfalz gegebenenfalls zu prüfen, ob überhaupt die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig ist. Die Entscheidung hierüber obliegt aber der SGD-Süd.

Freundliche Grüße
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz


Jürgen Vogelt
Geschäftsführer

**9.1.13 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
Scheiben vom 05.03.2012**

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 09. März 2012			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-128



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 05 65 |
67406 Neustadt a.d. Weinstr.

Stadtverwaltung Ludwigshafen
- Stadtplanung -
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

**REGIONALSTELLE
GEWERBEAUFSICHT**

Karl-Helfferich-Straße 2
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 33398
referat23@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

05.03.2012

Mein Aktenzeichen 23-5/60,0/12/7/Wa Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 11.01.2012 4-121F.Schl	Ansprechpartner/-in / E-Mail Martin Wallenberger martin.wallenberger@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax 05321 / 99-1140 06321 / 33398
---	---	--	--

Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen

Flächennutzungsplan	() Aufstellung	(X) 25. Änderung
Bebauungsplan	(X) Aufstellung	() Änderung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 625 – Nahversorgung Meim

(X) Anhörung	gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
() Offenlegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

1. Einwendungen: Durch den geplanten Lebensmittelmarkt inklusive Bäckerei kann es zu Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft kommen.



2. Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG

3. Möglichkeiten der Überwindung:

- Die Nachtanlieferung (22.00 bis 6.00 Uhr) sollte komplett ausgeschlossen werden.
- Spätestens mit Einreichung des Bauantrages ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

4. Hinweise: Es wird empfohlen das Nachtanlieferungsverbot bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Martin Waltenberger

9.1.14 Deutsche Telekom, Schreiben vom 03.02.2012



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung
FB Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 08. Feb. 2012			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl

Bernd Kittlaus

+49 0621 294-6123

03.02.2012

2012B/007 - BPL Nr.625 "Nahversorgung Melm" in Ludwigshafen, OT Oppau, sowie Änderung des FNP im Parallelverfahren; Ihr Schreiben vom 11. Januar 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (siehe beigegefügte Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur mit unserem Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de) in Verbindung setzen soll.

03.02.2012
Stadtverwaltung Ludwigshafen
2

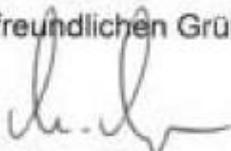
Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des
Flächennutzungsplanes.

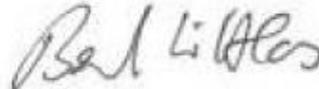
Ihre zukünftigen Schreiben können Sie auch an die folgende Email-Adresse senden:
Ti-NI-Sw-Pti-21.Bauleitplanungen@telekom.de.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.


Michael Mayer

i. A.


Bernd Kittlaus

Anlage:
Lageplan

9.1.15 Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach, Schreiben vom 18.01.2012

4-121F.Schl3122

Bereich Stadtplanung			
Eing: 18. JAN. 2012			
Tab.Nr.	4-121	4-121	4-123
	4-121	4-123	4-123

11.01.2012

Anlage

Fragebogen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere zur Feststellung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung nach §§ 2 und 2a BauGB

Behörde, Träger, Name:

Postanschrift:

Telefon oder e-mail:

Gewässerzweckverband
Isenach-Eckbach
Am Holzacker 1
67245 Lamsbheim
Tel. 0 62 33 - 36 99 60

Sind durch den Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ sowie die Teiländerung Nr. 25 des FNP '99 „Nahversorgung Melm“ voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? Haben Sie davon unabhängig Einwände, Bedenken oder Vorschläge, die sich aus Ihrem Aufgabenfeld ergeben?

- Nein
- Ja, es sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. folgende Punkte zu beachten:

Sehen Sie aufgrund der von Ihnen erwarteten Umweltauswirkungen Untersuchungsbedarf?

- Nein
- Ja, in folgendem Umfang:

Allgemeine Hinweise

.....

Ausgleichsmaßnahmen sollten bevorzugt um
Reinhardtgraben erbracht werden

.....

Unterschrift

Datum

i.A. Udo

16.1.12

Bürgerinitiative gegen den Bebauungsplan Nr.625
Uwe Maier
Grenzweg 14
67071 Ludwigshafen

April 2013

-Einspruch gegen das Bauvorhaben Netto/Sudetenstr.,Rosenwörthstr.(Plan Nr. 625)

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Dr. Lohse, sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Heintz,

mit Verwunderung und Unverständnis haben wir Kenntnis vom Bebauungsplan Nr. 625 und ihrem damit verbundenen Vorhaben genommen.

Seit mehr als 10 Jahren wird ständig in wiederkehrenden Sitzungen von Ihrer Seite versprochen, die Verkehrssituation im Wohngebiet Notwende/Neubausiedlung Meim zu verbessern. Nun planen Sie in einer Engstelle Ein- und Ausfahrten für den Lasten- und Kundenverkehr des Supermarktes Netto, was definitiv zu einem enormen Chaos führen wird.

Von einer Entspannung der eh schon kritischen Verkehrssituation kann da nicht mehr die Rede sein. Der Busverkehr hat hier keinen ausreichenden Platz, Fußgänger werden auf einen sporadisch eingerichteten Fußweg umgeleitet und Radfahrer sollten diese Stelle besser nicht befahren, denn hier wird's eng und gefährlich.

Weiterhin sollten bereits vorhandene, schützenswerte Gebiete für die Pflanzen- und Tierwelt erhalten bleiben. Jeder Gartenbesitzer wird von strengen Verordnungen überwacht und kann ein von ihm gepflanzten Baum nicht ohne Genehmigung der Stadt fällen. Nun wird vorgeschlagen ein Biotop zu räumen um hier einen Netto- Markt zu errichten?

Es wäre doch wünschenswert, dieses Problem im Dialog zu lösen, weswegen wir um einen Besprechungstermin bitten.

Uwe Maier
Erdströmayer
H. H. H. H. H.
G. H. H. H. H.

im April 2013

Unterschriftensammlung gegen das Bauvorhaben Netto/ Rosenwörthstraße

Da dieser Plan die vorhandene, gefährliche Verkehrssituation noch mehr verschlechtert, erheben wir, die Unterzeichner, Einspruch und bitten um einen Besprechungstermin.

Name	Unterschrift
Bruno Eisert	B. Eisert
Vera Schneider	V. Schneider
Mich Dietz	M. Dietz
Sabine Dicks	S. Dicks
Ute Hildebrandt	U. Hildebrandt
Leimer	Leimer
Mayer	Mayer
Mayer E.	Mayer E.
th. Mayer	th. Mayer
JANSSEN SIGLINDA	Janssen
JANSSEN ROLAND	Janssen
Dennis Zimmerle	Zimmerle
W. Schmidt	W. Schmidt
W. Schmidt/V	Schmidt
Erika Kopp	Kopp
Susan Kopp	Kopp
Weber Harald	Weber
Weber Dickmar	Weber
Sittig Günther	Sittig

Im April 2013

Unterschriftensammlung gegen das Bauvorhaben Netto/ Rosenwörthstraße

Da dieser Plan die vorhandene, gefährliche Verkehrssituation noch mehr verschlechtert, erheben wir, die Unterzeichner, Einspruch und bitten um einen Besprechungstermin.

Name	Unterschrift
Uwe Maier	Uwe Maier
Janos Showermann	Janos Showermann
Udo Mühlhölzer	Mühlhölzer
Steff Mühlhölzer	Mühlhölzer
Maria-Luise Zickler	Zickler
Müller Marcus	Müller
Mitte Julia	Mitte
Minder Marcus	Marcus
Braunmeyer Siegf	
Heinz Böhler	Böhler
del Rio Pfeffer	del Rio Pfeffer
Ried	Ried
Dora Johnson	
Robert Johnson	
Hannelore Dab enjauer	Hannelore Dab enjauer
Persinger Alexander	Persinger
Jill Petru	Petru
Schmitt Wolfgang	Schmitt
Förcher Walter	Förcher
Förcher Roder	Förcher

9.3 Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

9.3.1 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 15.04.2013



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Postfach 10 07 20 - 67407 Neustadt

Stadtverwaltung Ludwigshafen
-Frau Schlien-
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Emp. 22. April 2013			
Tgb.-Nr.	4-120	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126 X

Dienststelle Neustadt

Postanschrift:
Postfach 10 07 20
67407 Neustadt / Weinstr.
Telefon: 0 63 21 / 91 77-0
Telefax: 0 63 21 / 91 77 699

Hausanschrift:
Chemnitzer Straße 3
67433 Neustadt / Weinstr.

Datum: 15.04.2013

Az.
14-04.03

Auskunft erteilt / Durchwahl
Herr Henninger-646
eMail: tim.henninger@lwk-rp.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in Oggersheim hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 03.04.2013

Az.: 4-121F.Schl

Sehr geehrte Frau Schlien,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen dargelegt, ist die Erforderlichkeit der o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplansatzung von hier aus vom Grundsatz her nachvollziehbar. Für nicht nachvollziehbar halten wir hingegen die Erforderlichkeit der nunmehr erfolgten Festsetzung einer planexternen Ausgleichsfläche, welche im w.o. aktualisierten Satzungsentwurf für das ackerbaulich genutzte Flurstück Plan-Nr. 2866/11 vorgesehen ist (Gemarkung Oppau, Gewanne *Mittelpart*, Größe 5.825 m²). In dessen Südteil kommt augenscheinlich eine ca. 6 m breite Zufahrt für die nördlich der *Großpartstraße* zusammenhängend bewirtschaftbare Schlageinheit zu liegen (Länge ca. 370 m, Breite ca. 230 m). Es liegen dort von Schlagausformung, Bodenertragsfähigkeit und Erschließung her gute bis sehr gute Anbau- bzw. Ertragsbedingungen vor. Nachdem u.E. im unmittelbaren Eingriffsumfeld (ehem. Auskiesungswerksgelände mit div. Mietenlagern sowie diffus verlaufenden und mit schwerem Gerät befahrenen unbefestigten Wegenetz) ausreichende ökologische Aufwertungspotenziale bestehen, sehen wir uns u.a. unter Bezugnahme auf die Maßgabe nach § 15 Abs. 3 BNatSchG nicht in die Lage versetzt, der o.a. planexternen Kompensationsfläche zustimmend gegenüber zu stehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Henninger)



TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 03 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Emp. 24 April 2013			
Tgl. Nr.	4-121	4-122	4-123
	4-124	4-125	4-126

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de

24.04.2013

Mein Aktenzeichen: 3240-0397-15/V1
Bitte immer angeben!
Dr. Kulpb

Ihr Schreiben vom: 03.04.13
4-121F.Schf

Telefon

Bebauungsplan Nr. 625 "Nahversorgung Melm" in der Ortsgemeinde Oggersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des o.g. Bebauungsplanes Nr. 625 "Nahversorgung Melm" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

~ allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Dankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim, BLZ 54651240, Kto.Nr. 20008
(BIC MALA551DKH)
(IBAN DE70546512400300020008)
Ust. Nr. 26/673/0138/9



24-APR-2013 11:24

+49 6131 9254123

97%

S. 01



- mineralische Rohstoffe:

Durch die externe Kompensationsfläche (Geltungsbereich B) kommt es zu einer Überschneidung mit einem „Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung“, das im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Rhein-Neckar (RRÖP) gekennzeichnet ist. In diesen Vorrangbereichen hat die Rohstoffgewinnung Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen und darf durch andere Nutzungen nicht ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. Entwurf des Einheitlichen RRÖP: 104). Die im Rahmen der Novellierung des RRÖP aktualisierte rohstoffgeologische Fachplanung sieht weiterhin vor, diesen Bereich als Vorrangbereich auszuweisen. Aus der Sicht der Rohstoffsicherung kann das Vorhaben bezüglich der externen Kompensationsfläche daher nicht befürwortet werden.

- Radonprognose:

Der Hinweis in der vorherigen Stellungnahme des LGB auf die Radonprognose wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Harald Ehses)
Direktor

G:\uhr\240997131.docx

9.3.3 Einzelhandelsverband Mittelrhein - Rheinhessen-Pfalz e.V., Schreiben vom 30.04.2013

30. Apr. 2013 11:43

Haus des Handels

Nr. 5875 S. 1

Bereich Stadtplanung			
Eing. 30. April 2013			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Einzelhandelsverband, Postfach 10 03 62, 67403 Neustadt

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
z. H. Frau Petra Schliem
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

per Telefax 0621 / 504 3794

Einzelhandelsverband
Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V.

Ludwigsstr. 7
55116 Mainz
Telefon 06131/232831
Telefax 06131/238315
info@handelsverbande-rlp.de

Festplatzstr. 8
67433 Neustadt
Telefon 06321/9242-0
Telefax 06321/9242
ehv-neustadt@einzelhandel.de

30.04.2013 KS-th

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in Oggersheim
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schliem,

wir haben Ihr Schreiben vom 03.04.2013 nebst den dazugehörenden Unterlagen erhalten und geprüft.

Wir haben uns in oben genannter Angelegenheit mit Schreiben vom 07.02.2012, sowie 04.12.2012 bereits geäußert.

Insbesondere haben wir einer geplanten Ansiedlung zugestimmt falls die Planung unterhalb der Grenze der Großflächigkeit bleibt. Ebenfalls hatten wir der Errichtung eines Bäckshops auch lediglich bei einer wesentlich geringeren Verkaufsfläche zugestimmt.

An der damals vorgebrachten Argumentation halten wir fest. Ebenso wenig können wir uns nach wie vor mit der Ansiedlung eines nicht näher bezeichneten Dienstleistungsangebotes oder eines „sonstigen Einzelhandelsbetriebes“ einverstanden erklären.

Mit freundlichen Grüßen

Assessor Schober

9.3.4 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Kreisgruppe Ludwigshafen, Schreiben vom 30.04.2013

Bereich Stadtplanung			
Eing. 02. Mai 2013			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123

BUND Kreisgruppe Ludwigshafen, Ingrid Frühauf,
Brucknerstr.13, 67061 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
Landesverband
Rheinland-Pfalz e. V.
Friends of the Earth Germany

Kreisgruppe Ludwigshafen
Ingrid Frühauf
Brucknerstr. 13
67061 Ludwigshafen
Telefon (0621) 627279
Telefax (06131) 62706-66

E-Mail: ludwigshafen@bund-rlp.de
Internet: www.bund-rlp.de

30.04.2013

*Stellungnahme der BUND-Kreisgruppe Ludwigshafen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Nr.625 „Nahversorgung Meim“ „Nahversorgung Meim“ in Oppau

Az.: 4-126 F. Det Bearbeiterin: Frau Dettweiler

Sehr geehrte Frau Dettweiler,

zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Nr.625 „Nahversorgung Meim“
äußern wir uns wie folgt:

wie wir schon in unserer Stellungnahme zur Teiländerung des FNP geäußert haben, lehnen wir
das Vorhaben auf der geplanten Fläche grundsätzlich ab.

Begründung: Im Baugebiet waren für die geplante Nutzung ausreichende Flächen vorgesehen.
Es darf nicht sein, dass Investoren die Planungshoheit der Stadtverwaltung aushöhlen. Die
ursprünglich vorgesehene Flächen haben zudem den Vorteil, dass sie zentral im Wohngebiet
liegen und somit fußläufig und mit dem Fahrrad bequem zu erreichen sind, was das in der
Meim ohnehin hohe Aufkommen am individuellen PKW-Verkehr reduzieren bzw. zumindest
nicht erhöhen würde.

Da wir mit den Realitäten in Ludwigshafen vertraut sind, gehen wir allerdings davon aus, dass
der vorhabenbezogene Bebauungsplan umgesetzt wird, nachdem der FNP ja schon
entsprechend geändert wurde. Für diesen Fall äußern wir uns zu den geplanten Ausgleichs-
maßnahmen:

1. Bebauungsfläche (B-Plan Geltungsbereich A)

- Altlasten im Grundwasserbereich:

Der Umweltbericht besagt, dass in der vorgesehenen Baufläche Altlasten vorhanden sind und eine
Beeinträchtigung des Grundwassers gegeben ist. Die Grundwasserstände seien zudem sehr
hoch, teilweise weniger als 2 m unter Flur. Die vorgesehene Abdeckung der Fläche mit einer
Asphaltdecke würde an diesem Zustand nichts ändern, da davon auszugehen ist, dass das
Grundwasser in den Bereich der Altlasten hineinreicht. Wenn ein Eingriff in der betroffenen

Landesgeschäftsstelle:
Händelburgplatz 3
55124 Mainz

Spendenkonto:
Volksbank Alzey-
Worms eG
BLZ 550 912 00
Konto 1157192

Geschäftskonto:
Volksbank Alzey-
Worms
BLZ 550 912 00
Konto 64610

Vereinsregister:
Mainz VR 1250
Steuernummer:
24/67e/0150/0

Anerkannter Naturschutzverband
nach § 3 Abs. 1 OStRG und § 41
Abs. 3 StBtSchG.
Denkmalpflegeorganisation nach §
28 Denkmalschutzgesetz. Spenden
sind steuerbefähigt.
Arbeitstätten und Verbandsklasse an-
den BUND sind von der
Arbeitsstättenverordnung befreit.

Seite 2 der Stellungnahme der BUND-Kreisgruppe Ludwigshafen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“

Fläche vorgenommen werden soll, müssen die vorhandenen Altlasten in diesem Bereich zuvor entfernt werden. Eine Überdeckung sehen wir in diesem Fall nicht als ausreichend an.

- Versickerungsflächen und gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser in die Kanäle:
Aus den uns zugegangen Unterlagen sind Größe und Fassungsvermögen der Rückhalteflächen nicht erkennbar. Wir fragen uns, ob die Flächen ausreichen, bei Starkregenereignissen das anfallende Niederschlagswasser tatsächlich zurückzuhalten. Ist dies nicht der Fall, besteht die Gefahr, dass größere Mengen von Wasser ins benachbarte Erdreich gelangen und zu einem Anstieg des Grundwassers führen. Die weitere Kontaminierung des Grundwassers mit den Altlasten ist somit nicht ausgeschlossen.

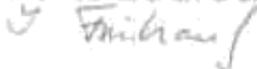
2. Ausgleichsfläche (B-Plan Geltungsbereich B):

Die ökologische Bedeutung der überplanten Fläche (Geltungsbereich A) ergibt sich aus ihrem Gehölzbestand. Sie hat sich zu einem tragfähigen Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und andere Kleinsäugetiere entwickelt. Die Wertigkeit der Fläche besteht zudem darin, dass sie Bestandteil eines Biotop-Mosaiks aus Gehölzstruktur, Offenlandflächen und Wasserflächen ist. Erst dieses Mosaik schafft den Lebensraum für diverse Vogel- und Fledermausarten. Einen Teil daraus zu entfernen, zerstört diesen Lebensraum. Wir fordern daher einen Eins zu Eins Ausgleich, sowohl flächenmäßig als auch in der Biotopstruktur. Auf der Ausgleichsfläche (B-Plan Geltungsbereich B) muss daher eine entsprechende Gehölzstruktur entwickelt werden. Die Anlage einer Streuobstwiese auf 50 % der Fläche halten wir für wenig sinnvoll. Zum einen entwickeln Streuobstwiesen ihre Wertigkeit erst nach ca. 50 bis 60 Jahren. Zum anderen ist Voraussetzung für eine solche Entwicklung, dass sie – dauerhaft über Jahrzehnte – gepflegt wird. Nach aller Erfahrung geschieht dies nicht. Außerdem führt die Lage der gewählten Fläche in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen unweigerlich zu Konflikten. Es ist auch abzusehen, dass bei jedem Pflügen der landwirtschaftlichen Flächen etwas von der Ausgleichsfläche „abgezwickelt“ wird.

3. Pflanzlisten:

Die Pflanzliste wird als „Vorschlagsliste“ bezeichnet. Wir fordern dagegen eine Festlegung auf großkronige Bäume, z.B. Linden und Spitz-Ahorn für die Anpflanzung am Rande von Geltungsbereich A. Außerdem sollten die Arten der Pflanzliste nach den Flächen A und B differenziert werden. Auf der Ausgleichsfläche B sollten zum großen Teil schnell wachsende Initialgehölze gepflanzt werden, die in kurzer Zeit wieder eine Vorwaldstruktur wie im Bestand entstehen lässt. Einige langsam wachsende Bäume wie Wildkirsche und Stiel-Eiche sollten mit entsprechendem Raum dazukommen. Es wäre an dieser Stelle auch einen Versuch wert, die Echte Schwarzpappel anzupflanzen.

Mit freundlichen Grüßen



Ingrid Frühauf
BUND- Kreisgruppenvorsitzende

9.3.5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 02.05.2013

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Postfach 10 10 23)
67410 Neustadt an der Weinstraße

Stadt Ludwigshafen
z. Hd. v. Fr. Petra Schlien
Postfach 211225
67012 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

02.05.2013

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.05.03	03.04.2013	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
83-Bebpl-13	4 - 121F.Schl	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in Oggersheim

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bezug: Unsere Stellungnahme vom 13.02.2012 (13Bebpl12); Az.: 31.05.03

Sehr geehrte Frau Schlien,

den o.g. Bebauungsplan in der aktuellen Fassung (02.04.2013) haben wir zur Kenntnis genommen.

Mit der Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 13.02.2012 (13-Bebpl-12) besteht grundsätzlich Einverständnis.

Allerdings wurde gegenüber den früheren Beteiligungen zwischenzeitlich das Überschwemmungsgebiet für die Isenach/Oggersheimer Altrheingraben überrechnet (TIMIS) so das aus fachlicher Sicht nach den Hochwassergefahrenkarten (HQ100 – Karte 22) eine Betroffenheit besteht. Wenn die Plausibilisierung der Hochwassergefahrenkarte die Betroffenheit bestätigt geht durch den Bebauungsplan bzw. das Bauvorhaben Retentionsraum verloren. Dieses verlorengelassene Retentionsraumvolumen ist dann aus fachlicher Sicht zu ermitteln und auszugleichen.

Die Karten liegen der SV Ludwigshafen vor; als Anlage ist diese zu Ihrer Information beigelegt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird auf das Schreiben vom 17.12.2012 verwiesen.

Aufgrund der Altlastenproblematik ist nach den Angaben eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll zurückgehalten und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Ich gehe davon aus das der Regenwasserkanal an den Brückelgraben 1 angeschlossen ist?

Vor dem Hintergrund Ausgleich der Wasserführung ist das Entwässerungskonzept frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen.



1/2

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU
Sparkasse Rhein-Haardt
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)
20 008 (BLZ 546 512 40)
926 678 (BLZ 545 100 67)

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

Fazit:

Unter dem Vorbehalt, dass verlorengelassenes Retentionsvolumen erforderlichenfalls ausgeglichen wird, kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Bebauungsplan zugestimmt werden. Das Entwässerungskonzept ist mit der Regionalstelle WAB in Neustadt frühzeitig abzustimmen.

Auf den bisherigen Schriftverkehr aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Anlage: 1 Plan Hochwasser-Gefahrenkarte HQ100 (Isenach Karte 22)

9.3.6 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie,
Schreiben vom 02.05.2013



Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein	
Eng. 06. Mai 2013	
Fachbereich:	Sparte: 4.12

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer
Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eng. 06. Mai 2013			
Tag-Nr.	A-12	A-113	A-123
	A-11	A-125	A-130

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

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

Mein Aktenzeichen 484/2013azl	Ihr Schreiben vom 03.04.2013 AZ: 4-121F.Schl	Ansprechpartner / E-Mail Dr. Andrea Zeeb-Lanz andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760
----------------------------------	--	--	---

02.05.2013

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in Oggersheim; hier:
Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme
keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen
prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion
Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen
hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten,
uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir
diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des
Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159
ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund
unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen
und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht
und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der
archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit
wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen,

1/2

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Parkmöglichkeiten
Parkplätze und Parkhäuser
im Innenstadtbereich



LANDESARCHÄOLOGIE

planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

- Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)



9.3.7 Naturfreunde-Verband, Landesverband RLP e.V., Schreiben vom 07.05.2013

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Befehl: Stadtplanung			
Empf: 14. Mai 2013			
Tag Nr:	0-19	14-71	0-143
	0-19	14-71	0-143

Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeiten zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

<u>Gez.:</u> Stadtverwaltung Ludwigshafen Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen	Telefon: 0621 504-3146 Fax: 0621-504-3794	Az.: 4-126F Dett Bearbeiterin: Nina Dettweiler
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan: <input type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: <input checked="" type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Nr. 625 "Nahversorgung Melm" in Oggersheim <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung: <input checked="" type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB)		

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:

<u>Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange:</u> Naturfreunde-Verband für Umweltschutz, s. Tourismus u. Kultur Landesverband RLP e.V.	Bearbeiterin: Reiner Wenz E@mail: Wormser Str.91 Telefon: 67071 Ludwigshafen Fax:
<input type="checkbox"/> Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe: <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit der Angabe des Sachstandes:	

Die NaturFreunde-Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur
Landesverband RLP e.V., Reiner Wenz, Wormser Str. 91, 67071 Ludwigshafen

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“.
Vom 02.04.2013

Da sich das Grundstück in privatem Besitz befindet und die Bebauung soweit schon durch die entsprechenden Gremien gebilligt wurde, haben weitere Einwände wohl kaum Chancen auf Berücksichtigung.

Was allerdings die im Geltungsbereich B angedachte Ausgleichfläche betrifft, finden wir die langgezogene Pflanzfläche, gegenüber der jetzigen, insgesamt doch recht kompakten, eher quadratischen Ausmaße, für nicht ideal gewählt.

Die neue Fläche wird in ihrer Gesamtheit durch die längeren Außenkanten doch mehr einer Lärm- und Störanfälligkeit durch Straßenverkehr (als auch landwirtschaftliche Bewirtschaftung) in unmittelbarer Nachbarschaft stärker gestört als eine mehr kompakte Ausgleichfläche. Zumal der „Streifen“ an der schmalsten Stelle nur etwa 10 m breit sein wird.

Ludwigshafen, 07.05.2013



9.3.8 Kabel Deutschland, Schreiben vom 02.05.2013

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.04.13.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Anlagen
2 Lageplan(-pläne)

<<LU_B-Plan_Nr_625.pdf>> <<LU_Geltungsbereich_B.pdf>>

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Krewer
Verteilnetzplanung Süd/Trier
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region Rheinland-Pfalz/Saarland
Zurmaiener Straße 175
54292 Trier
Telefon: +49 (0) 6 51 / 14 57 - 2 31
Telefax: +49 (0) 6 51 / 14 57 - 2 14
PC-Fax: +49 (0) 89 / 92 33 42-11 87
E-Mail: mailto:Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de/>

9.4 Bebauungsplan (textliche Festsetzungen, Ausschnitt B-Plan-Entwurf und Planzeichenerklärung)