

---

Bebauungsplan Nr. 257 b "Einzelhandel Sandloch" - Satzungsbeschluss

KSD 20135516

---

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 26.08.2013:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen (siehe Kapitel 9.1 und 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch').
2. Der Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## INHALT

<b>1. VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1. Übersicht über die Verfahrensschritte.....	3
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2. ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1. Rechtsgrundlagen.....	4
2.2. Geltungsbereich .....	5
2.3. Quellenverzeichnis.....	5
<b>3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB .....	7
3.2. Planungsziele und –grundsätze .....	8
<b>4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1. Regional- und Landesplanung .....	9
4.2. Flächennutzungsplanung .....	10
4.3. Informellen Planungen .....	10
4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne .....	10
<b>5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>11</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.2.1 Grundflächenzahl.....	13
5.2.2 Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen .....	14
5.3 Baugrenzen.....	14
5.4 Verkehr - Öffentliche Verkehrsfläche .....	14
5.5 Grünordnung .....	15
5.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	16
<b>6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>17</b>
6.1 Geltungsbereich und Anlass .....	17
6.2 Fassaden.....	18
6.3 Werbeanlagen.....	18
6.4 Einfriedungen .....	19
<b>7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b> .....	<b>19</b>
<b>8. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>9. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>20</b>
9.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB .....	20
9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB .....	27
9.3 Belange, die gegen die Planung sprechen .....	30
9.4 Belange, die für die Planung sprechen.....	30
9.5 Abwägung der Belange.....	30
<b>10. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>31</b>
10.1 Bodenordnung.....	31
10.2 Altlasten [9] .....	31
10.3 Städtebaulicher Vertrag .....	32
10.4 Flächen und Kosten .....	32
<b>11. ANLAGEN</b> .....	<b>34</b>

## 1. VERFAHREN

### 1.1. Übersicht über die Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gemäß § 75 (2) GemO am	06.10.2004
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	11.10.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 72/2004 am	27.10.2004
Beschluss der Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB am	09.02.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre am	30.10.2009
Beschluss der 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 (1) BauGB am	05.09.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am	09.09.2011
In Kraft treten der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am	30.10.2011
Information Ortsbeirat Rheingönheim am	24.05.2012
Beschluss der erneuten Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 (2) BauGB	10.09.2012
In Kraft treten der erneuten Verlängerung der Veränderungssperre am	30.10.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	19.12.2012
Offenlagebeschluss am	13.05.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	22.05.2013
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	29.05.2013 bis 01.07.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

### 1.2. Anmerkungen zum Verfahren

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

Aufgrund von Bauanträgen im südlichen, als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Bereich, die den Zielen des Bebauungsplans widersprechen, wurde eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt. Durch die zwischenzeitlich vorgefundenen

Bodenkontaminationen und dem damit verbundenen Untersuchungsbedarf wurde die Weiterführung der Planung soweit verzögert, dass Verlängerungen der Veränderungssperre notwendig wurden.

Die Untersuchungen im südlichen Bereich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind soweit abgeschlossen, dass die Planung weitergeführt werden kann. Da das die Veränderungssperre bedingende Vorhaben in diesem Bereich liegt, diese Veränderungssperre nicht ein weiteres Mal verlängert werden kann und der Zeitpunkt der möglichen Weiterbearbeitung für den nördlichen Bereich nicht abzusehen ist, wird der Bebauungsplan Nr. 257 a 'Einzelhandel Sandloch' für die weitere Bearbeitung geteilt. Das Verfahren ist für den südlichen Teilbereich als Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' weitergeführt worden, um es rechtzeitig vor Ablauf der Veränderungssperre abschließen zu können.

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

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

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1. Rechtsgrundlagen

Stand: 1. August 2013

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) (PlanZV)**  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**  
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**  
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.2.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch'

---

- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**  
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 2 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), §§ 19 und 53 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
- **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**  
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), §§ 8,9 und 32 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- **Landesbauordnung (LBauO)**  
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), §§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- **Landeswassergesetz (LWG)**  
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), § 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**  
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), §§ 8 und 11 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)
- **Landesnaturenschutzgesetz (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 Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Er umfasst den Bereich zwischen der Von-Kieffer-Straße, der Wattstraße, der Straße Am Sandloch sowie dem Gewerbegebiet 'Am Sandloch'.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

### 2.3. Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Rheinland-Pfalz, 14. Oktober 2008)
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Stand 2004)
- [3] 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel, (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Stand: Mai 2006)
- [4] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 03/1999)
- [5] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2012)
- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 257 a 'Einzelhandel Sandloch' Stadt Ludwigshafen – Bericht Nr. P12-031/1 – Stand: 30. Mai 2012 (Firu Gfl, Kaiserslautern, Mai 2012)
- [7] Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Umbau, Instandsetzung und Erweiterung der Immobilie Von-Kieffer-Straße 14, 14a und 14 b in 67065 Ludwigshafen-Rheingönheim in ein Fachmarktzentrum (Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 27. März 2011)
- [8] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1998)

### [9] Boden- und Grundwasseruntersuchungen:

- Nr. 01.06.1606/1: Historische Erkundung des Standortes mit Erstellung eines Konzeptes für die weitere orientierende Altlastenuntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, August, 2008)
- Nr. 01.06.1606/2: Ergänzende geotechnische und Altlastenuntersuchung mit abfalltechnischer Einstufung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Januar 2009)
- Nr. 01.06.1606/3: Orientierende Grundwasseruntersuchung mit ergänzenden Angaben zur Historie des Standortes (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Februar 2009)
- Nr. 01.06.1606/4: Ergänzende Untersuchung von Boden auf Gehalte an Uran mit Bewertung, Gefährdungsabschätzung und Vorschlägen für das weitere Vorgehen (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Juli 2009)
- Nr. 01.06.1606/5: Stichtagsmessung und Grundwasseruntersuchung (Eigenschenk & Partner GmbH, September 2009)
- Nr. 01.06.1606/6: Errichtung weiterer Pegel und Grundwasseruntersuchung mit Gefährdungsabschätzung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Dezember 2009)
- Bemerkungen zur radiologischen Situation nach Messung der Radonaktivitätskonzentration und Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung (OBI-Baumarkt / Kik-Markt) (Sarad Geolab GmbH, Dezember 2009)
- Nr. 01.06.1606/7: Radiologische Beurteilung des Grundwassers mit Gefährdungsabschätzung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Januar 2010)
- Kurzbericht zur Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung, westliche Halle im Eingangsbereich und östliche Halle, Dreiecksform (Sarad Geolab GmbH, Januar 2010)
- Kurzbericht zur Bestimmung der spezifischen Aktivität, Materialprobe (Böschungsfuß Grenze FlSt. 1135/11 und 1135/12) (Sarad Geolab GmbH, März 2010)
- Kurzbericht zur Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung, Bereiche der Böschung nördlich der ehemaligen OBI-Halle (Sarad Geolab GmbH, März 2010)
- Nr. 01.06.1606/8: Errichtung zusätzlicher Pegel und Grundwasseruntersuchung Gefährdungsabschätzung und Kostenschätzung für mögliche Sanierungsvarianten (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, März 2010)
- Bericht: Vorschläge zur Bauplanung auf der Grundlage von Messungen der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung (Sarad Geolab GmbH, März 2010)
- Kurzbericht zur Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung weitere Bereiche der Böschung nördlich der ehemaligen OBI-Halle, ehemalige Kleingärten am Bahngelände (Sarad Geolab GmbH, Mai 2010)
- Nr. 01.10.1200: Ergänzende geotechnische und Altlastenuntersuchung mit abfalltechnischer Einstufung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Juni 2010)
- Nr. 01.06.1606/9: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, November 2010)
- Kurzbericht zur Bestimmung der spezifischen Aktivität, Probenahme 2x Bereich ehem. OBI-Halle, 1 x Böschungsfuß bei FlSt-Nr. 1135/44 u. 1135/46 (Sarad Geolab GmbH, Januar 2011)
- Nr. 01.11.1026/1: Auswertung der zusätzlichen Bohrungen von Februar 2011 ( RKB 41-57 und DPH); zusätzliche Angaben zum Baugrundgutachten (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Februar 2011)
- Nr. 01.06.1606/10: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, März 2011)
- Bericht: Stellungnahme zur Messung der Radonkonzentration im Boden in und nördlich der ehemaligen OBI-Halle der Gewerbefläche „Am Sandloch“ Von-Kieffer-Str. 14 (Sarad Geolab GmbH, April 2011)
- Kurzbericht zur Messung der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung, Messung des westlichen Böschungsbereichs (Sarad Geolab GmbH, April 2011)
- Stellungnahme: Hinweise für die gutachterliche Begleitung der Bauarbeiten hinsichtlich Altlasten im Boden und kontaminierter Bausubstanz sowie zum Grundwassermonitoring während der Bauarbeiten (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, April 2011)

- Bericht: Stellungnahme zur Radon-Situation und deren Beeinflussung durch Neubau / Umnutzung der Gewerbefläche „Am Sandloch“ Von-Kieffer-Str. 14 (Sarad Geolab GmbH, April 2011)
- Bericht: Konzept zum baulichen und organisatorischen Strahlenschutz und zur Einhaltung von Kennzahlen hinsichtlich effektiver Dosis und Radonkonzentration bei Neubau / Umnutzung der Gewerbefläche „Am Sandloch“ in Ludwigshafen-Rheingönheim, Von-Kieffer-Str. 14 (Sarad Geolab GmbH, April 2011)
- Nr. 01.06.1606/12: Einzelhandelszentrum Von-Kieffer-Straße, Ludwigshafen-Rheingönheim, Bohrungen für Bodenluftmessungen Radon (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Mai 2011)
- Nr.01.06.1606/13: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Mai 2011)
- Nr.01.06.1606/14: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, September 2011)
- Nr. 01.06.1606: Baugrunduntersuchung/Gründungsberatung mit Erstbeurteilung der Altlastensituation, darin enthalten auch ein Kapitel zur Gebäudeuntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, November 2011)
- Nr.01.06.1606/15: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Dezember 2011)
- Nr.01.06.1606/16: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Februar 2012)
- Nr.01.06.1606/17: Ergänzende Altlastenuntersuchung entlang südwestlicher Grundstücksgrenze (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, (März 2012)
- Bericht: Stellungnahme zur Messung der Radonkonzentration im Boden und der Ortsdosisleistung der Gammastrahlung an der Parkplatzgrenze zu Wohn- und Gewerbegrundstücken der Wattstraße und v.-Kieffer-Straße in Ludwigshafen-Rheingönheim (Sarad Geolab GmbH, März 2012)
- Bericht: Kurzbericht zur Bestimmung der spezifischen Aktivität von zwei Materialproben, entnommen an der Parkplatzgrenze zu Wohn- und Gewerbegrundstücken der Wattstraße und v.-Kieffer-Straße in Ludwigshafen-Rheingönheim (Sarad Geolab GmbH, Juli 2012)
- Nr.01.06.1606/18: Fortführung der Grundwasseruntersuchung (ifb Eigenschenk & Partner GmbH, Juli 2012)

### 3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

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

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

### 3.2. Planungsziele und –grundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. VERHÄLTNISS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

#### **4.1. Regional- und Landesplanung**

Die Stadt Ludwigshafen wird im LEP IV [1] den hochverdichteten Räumen zugeordnet und als Oberzentrum eingestuft bzw. als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der Metropolregion Rhein-Neckar dargestellt. Als hochverdichteter Raum zeichnet sich die Stadt durch eine sehr hohe Dichte der Bevölkerung sowie einem hohen Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Verkehrsverknüpfungen aus. Auf dieser Basis kann sie ihre oberzentrale Funktion im Hinblick auf Versorgung und Entwicklung erfüllen. Die Metropolregion Rhein-Neckar erfüllt insbesondere die Schwerpunktaufgabe der wirtschaftlichen Sicherung und Weiterentwicklung.

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

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

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

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

### 4.2. Flächennutzungsplanung

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

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

### 4.3. Informellen Planungen

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011:

Wesentliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 [5]. Der Geltungsbereich wird hier unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. Bestandsschutzes als Ergänzungsstandort dargestellt. Auch wenn zurzeit ein Teil der Nutzungen bzw. durch Bauantrag vorbereiteten Nutzungen zentrenrelevant sind (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriefachmarkt, Schuhe, Leder, Textil), ist das künftige Entwicklungsziel, bei Umnutzung und Weiterentwicklung insbesondere nicht-zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln. Die entsprechende Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes führt folgende Sortimentsgruppen auf:

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

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

### 4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 257 'Am Sandloch'. In diesem Bebauungsplan wurde im

überwiegenden Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Entlang der Von-Kieffer-Straße war ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan als nichtig erkannt. Entsprechend ist das Gebiet als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Genutzt wird die Fläche durch - z.T. großflächigen – Einzelhandel, in dem auch innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

### 5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

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

- Bau- und Heimwerkerbedarf:  
Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
- Bettwaren, Matratzen
- Bodenbeläge:  
Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
- Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel:  
v.a. Großgebilde für Großabnehmer
- Eisenwaren, Werkzeuge:
- Elektro- (Küchen-)großgeräte:  
Weiße Ware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
- Gartenbedarf und Gartenhäuser:  
Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
- Großteilige Sportgeräte und Campingartikel:  
Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
- Möbel, Küchen:  
auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
- Zoofachmärkte

Somit sind unter diesen Sortimentsgruppen solche Warengruppen zusammengefasst, die hauptsächlich großflächig (ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) angeboten werden und auf Grund ihrer Sortimentsgestaltung zentrenunschädlich sind. Sie bilden damit den Kern der im Planungsgebiet zulässigen Sortimente.

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

den Vorgaben der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz im Zusammenhang mit Einzelhandelsgroßprojekten (I. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistung, Handel [3]) ab.

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

Der bereits vorhandene Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 qm genießt Bestandsschutz, sodass auch ohne diese Festsetzung weiterhin Lebensmitteleinzelhandel in ungefähr dieser Größe zugelassen werden müsste. Gleichzeitig besteht in deutlich weniger integrierter Lage im Osten Rheingönheims – im Gewerbegebiet 'In der Mörschgewanne' - Lebensmitteleinzelhandel in Form eines Vollsortimenters und eines Discounters. Im Zeitraum der Aufstellung des Bebauungsplans wurde seitens des aktuellen Betreibers des Lebensmittelvollsortimentsmarktes im Plangebiet die Absicht zur Aufgabe des Standortes bekanntgegeben. Gleichzeitig signalisierte der Betreiber des Vollsortimentsmarktes im Gewerbegebiet Bereitschaft zum Umzug in das Plangebiet – jedoch nur, wenn auch der benachbarte Discountmarkt dort angesiedelt wird. Benötigt wird hierfür eine Gesamtverkaufsflächengröße, die ca. 1.000 qm über der aktuell vorhandenen liegt. Eine Sicherung der Genehmigungsfähigkeit dieser Vorhaben durch den erweiterten Bestandsschutz analog zu § 1 (10) BauNVO wäre nicht ausreichend, da die notwendigen Änderungen gegenüber dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung aktuellen Bestand zu umfangreich wären. Infolgedessen ist die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel notwendig. Um jedoch – unabhängig vom städtebaulichen Vertrag - sicherzustellen, dass die Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel nicht zu übermäßig wird, werden zwei Sondergebiete festgesetzt und die Zulässigkeit auf das SO 2 beschränkt. Die Stadt hat damit den wirtschaftlichen Belangen des Grundstückseigentümers nach einem zukunftsfähigen Entwicklungsrahmen Rechnung getragen, ohne den im Flächennutzungsplan formulierten Zielen der Stadt bzw. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zuwider zu laufen (siehe Kapitel 4 'Verhältnis zur übergeordneten und sonstigen Planung'). Die Fläche des SO 2 umfasst den Bereich, in dem im zwischenzeitlich genehmigten Bauantrag der Lebensmittelhandel vorgesehen ist.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 [5] ist der Bereich als Ergänzungsstandort dargestellt, in dem dieser Entwicklung bereits Rechnung getragen wird. Die Darstellung erfolgt aufgrund der Bedeutung des bereits etablierten Standortes. Es handelt sich hier um eine gewachsene Struktur, die bereits vor der Planaufstellung eine überörtliche Versorgungsfunktion erfüllt hat. Insbesondere gilt das für den auch hinsichtlich des Radverkehrs gut angebundenen südlichen Teilbereich von Gartenstadt. Langfristiges Ziel bleibt jedoch eine Weiterentwicklung zu einem Standort mit im Wesentlichen nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel.

Zur Sicherung der Nahversorgungszentren Rheingönheims soll eine darüber hinausgehende Erweiterung nicht ermöglicht werden. Aus gleichem Grund wird auch das zentrenrelevante Nebensortiment auf einen Verkaufsflächenanteil von 30 % beschränkt, so dass der deutliche Schwerpunkt auf dem Hauptsortiment Lebensmittel / Getränke liegt und werden Flächen und Sortimente der Ladenzone sowie Flächen für Aktionsware beschränkt.

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

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

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

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

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

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

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO in den beiden SO entspricht fast dem bisher in dem Bereich vorhandenen Versiegelungsgrad. Der über den gemäß § 17 BauNVO hinausgehende zulässige Versiegelungsgrad von 100 % wird aufgrund der hohen Bodenbelastung in Folge der künstlichen Auffüllungen in hoher Mächtigkeit und der entsprechenden Gefahr der Schadstoffauswaschungen gewählt (siehe auch Kapitel 10.2 ‚Altlasten‘) [9]. Im Rahmen der Entwicklung des Sanierungskonzeptes wurde festgestellt, dass innerhalb der Sondergebiete in Bereichen jeglicher unversiegelter Flächen, also Pflanzflächen, ein Bodenaustausch und eine Sicherung der Auffüllung gegen seitlichen Wassereintritt erfolgen müsste, um eine Durchsickerung des belasteten Bodens zu verhindern. Dies wäre zwar technisch machbar, würde jedoch eine potentielle Schwachstelle darstellen. Eine wesentliche Verschlechterung der bestehenden Situation ergibt sich hierdurch nicht, da die Fläche bisher bereits fast vollständig versiegelt ist. Zudem wird als Ausgleich, anstatt den üblichen Stellplatzeingrünungen, eine vollflächige Dachflächenbegrünung sowie der Erhalt der mit bereits großen, ortsbildprägenden Bäumen bestandenen randlichen Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung wirkt sich sowohl positiv auf das Mikroklima als auch auf das Ortsbild gegenüber der westlich angrenzenden Von-Kieffer-Straße aus.

Es ist zu erwarten, dass ein sehr großer Anteil an Versiegelung auch zukünftig durch die Errichtung von Parkplätzen bzw. Lagerflächen erfolgt. Eine deutliche Reduzierung des

Versiegelungsgrades wäre – unabhängig von der Schadstoffbelastung - in Anbetracht der festgesetzten Nutzungen trotz guter Radwege- bzw. ÖPNV-Anbindung unrealistisch. Dies resultiert insbesondere aus dem zulässigen Warensortiment des großflächigen Einzelhandels. Als nicht-zentrenchädliche Waren werden insbesondere solche angeboten werden können, die als sperrige Güter aufgrund ihrer Größe bzw. ihres Gewichts nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können. Um trotz des zulässigen hohen Versiegelungsgrades zu großflächige Baukörper zu vermeiden, wird daher eine geringere als die gemäß § 17 BauNVO maximal mögliche GRZ mit Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen**

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

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

### **Baugrenzen**

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

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

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

### **Verkehr - Öffentliche Verkehrsfläche**

Das Plangebiet ist durch die Von-Kieffer-Straße sowie die Straße Am Sandloch bereits ausreichend erschlossen. Die Straße Am Sandloch wird durch entsprechende Festsetzung in

ausreichender Breite gesichert. Die Fläche befindet sich vollständig in städtischem Eigentum. Eine darüber hinausgehende Ergänzung des öffentlichen Verkehrsnetzes ist somit nicht notwendig und vorgesehen.

### Grünordnung

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

- die Sicherung von Klimafunktionen des Plangebietes durch Verbesserung des Kleinklimas,
- die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Reduzierung von Beeinträchtigungen von Erholungs- und Freiraumfunktionen,
- die Herstellung und Sicherung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,
- die Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und seiner Funktionen für den Wasserhaushalt und als Träger von Biotopen.

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

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

Die sonst für große Stellplatzanlagen übliche Bepflanzung mit je einem Baum pro vier Stellplätze kann aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung nicht umgesetzt werden. Somit entfällt die positive Wirkung, die diese Bepflanzungen insbesondere im Hinblick auf das Mikroklima durch Verdunstung und Verschattung entwickelt. Um dennoch die negativen Auswirkungen der notwendigerweise bis auf die bereits vorhandenen zum Erhalt festgesetzten privaten Grünflächen vollständig versiegelten Fläche zu minimieren, sind Dachflächen zu begrünen. Aufgrund des Bestandsschutzes müssen jedoch nur Gebäude berücksichtigt werden, die neu errichtet bzw. derart umgebaut werden, dass die Dachstatik berührt ist. Auch bei einer Erneuerung der Dacheindeckung ist die Dachbegrünung umzusetzen, sofern dies ohne Verbesserung der Statik möglich ist. Die festgesetzten Mengen der Niederschlagswasserspeicherung bzw. -rückhaltung sind durch eine extensive Begrünung zu erreichen.

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

### **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

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

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

Im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren für die Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten wurde bereits ein Gutachten erstellt, das die Auswirkungen der Nutzung auf die umgebende Bebauung untersucht [7]. Die untersuchten Einzelhandelsunternehmen - insbesondere Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmarkt und Discounter – sind als besonders besucherintensiv einzustufen, so dass die Untersuchung das worst-case-Szenario für den Bereich abdeckt und zur Beurteilung herangezogen werden kann. Untersucht wurde der Besucher und –Lieferverkehr sowie die maschinentechnischen Anlage, wie z.B. Kühl- und Lüftungsanlagen. Die umgebende Bebauung wird nördlich des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet sowie südlich als Mischgebiet bzw. Gemengelage eingestuft, so dass nach DIN 18005 bzw. TA Lärm tags 65 dB(a) (nördlich) bzw. 60 dB(a) (südlich) und nachts 50 dB(a) (nördlich) bzw. 45 dB(A) (südlich) als relevante Immissionswerte einzuhalten sind. Gegenüber dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet sind keine besonderen Schutzmaßnahmen notwendig, da ein Sondergebiet Einzelhandel hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen mit einem Gewerbegebiet gleichzusetzen ist. Sofern also die relevanten Werte der TA Lärm eingehalten werden, entstehen keine gegenseitigen negativen Auswirkungen der beiden Gebietsarten.

Davon ausgehend, dass die Öffnungszeiten der Einzelhandelsunternehmen auf den Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) beschränkt sind, werden die Werte sowohl im Tagzeitraum als auch in der ungünstigsten Nachtstunde deutlich unterschritten. Allerdings wird nachts, bedingt durch den Abfahrtverkehr des Personals nach Ladenschluss, das Spitzenpegelkriterium (um 20 dB(A) erhöhter Immissionsrichtwert nach TA Lärm, also 70 bzw. 65 dB(A)) nur nach Errichtung einer Lärmschutzwand in Höhe von 2,5 m entlang der Grenze zu den Grundstücken entlang der Wattstraße erreicht. Bisher sind die Nutzungszeiten des Einzelhandels noch durch die Ladenöffnungszeiten beschränkt. Sollte diese gesetzliche Vorgabe jedoch gelockert werden, besteht die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung der Parkplatzflächen durch Kundenverkehr auch nach 22.00 Uhr. Daher wird entlang der gesamten südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke der Gemengelage die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Wall oder Wand) festgesetzt. Eine besondere Einschränkung ergibt sich hierdurch nicht, da von den Festsetzungen zum Immissionsschutz auch auf Basis einer gutachterlichen Beurteilung abgewichen werden kann (siehe unten).

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet erfolgen durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 3401 und 3280 Ludwigshafen Rheingönheim – Ludwigshafen Hbf Tief bzw. Ludwigshafen Rhein und durch den Straßenverkehr auf den Straßen B 44, Meckenheimer Straße (K7), Von-Kieffer-Straße und Am Sandloch. Als Datengrundlage der schalltechnischen Untersuchung [6] dienen die von der Deutschen Bahn AG übermittelten Emissionspegel der

Strecken für die Prognose 2025. Für den Straßenverkehr wurden sowohl eine Verkehrsuntersuchung Analyse-Nullfall Straßenbelastung 2002 als auch Prognosedaten 2020 aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 617 ‚Im Oberfeld‘ herangezogen. Die Verkehrsuntersuchungen werden zurzeit gerade aktualisiert. Nach den bisher für das Gebiet vorliegenden Daten lassen sich gegenüber dem Prognose-Nullfall 2002 keine wesentlichen Änderungen feststellen. Da für die Straße Am Sandloch keine Verkehrsdaten vorliegen, werden die Verkehrszahlen anhand des technischen Regelwerks der FGSV ‚Hinweise zur Schätzung von Verkehrsaufkommen von Gebietstypen‘ abgeleitet.

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

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

Das daraus resultierende erforderliche Bauschalldämm-Maß  $R'_{w}$ , res zur Erhaltung gesunder Wohn und Arbeitsverhältnisse ist je nach Gebäudenutzung unterschiedlich. Aufgrund der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist lediglich Tabelle 8 / 5 der DIN 4109 (Unterrichtsräumen und ähnliches sowie Büroräumen und ähnliches) zugrunde zu legen. Die hinsichtlich Lärmbelastung insbesondere nachts besonders empfindliche Wohnnutzung ist im Gebiet nicht zulässig. Besondere Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z.B. Produktionsräume), bestehen nicht.

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

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

## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 6.1 Geltungsbereich und Anlass

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Auch wenn an Sondergebiete für großflächigen

Einzelhandel nicht so hohe Ansprüche an Gestaltung gestellt werden wie z.B. an Wohngebiete, so besteht hier aufgrund der Lage am Ortsrand nahe eines Grünzuges und gegenüber der nahegelegenen Wohnbebauung dennoch ein Mindestmaß an Regelungsbedarf. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen, die grundsätzlich auf Fernwirkung ausgelegt sind.

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

### 6.2 Fassaden

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

### 6.3 Werbeanlagen

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

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

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

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

Einzelhandelsbetrieben in diesem Gebiet. Als Einzelanlage in dieser Höhe kann der Pylon Signal- und Signet-Wirkung für den gesamten Geltungsbereich entwickeln, ohne dabei allzu störende Wirkung auf das Ortsbild zu entfalten.

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

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

Aus den gleichen Gründen sind zum einen Signalfarben ausgeschlossen, zum anderen müssen beleuchtete und selbstleuchtende Werbungen so gestaltet sein, dass keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs bzw. der Bahnstrecke wie auch der angrenzenden Wohnnutzung durch Blendung oder durch den Einsatz blinkender Anlagen oder Lauflichter erfolgt. Licht spielt für Werbeanlagen eine erhebliche Rolle. Daher sollen beleuchtete oder leuchtende Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden. Sie sollen jedoch so gestaltet sein, dass negative Einflüsse auf die Umgebung ausgeschlossen sind.

### **6.4 Einfriedungen**

Durch Regelungen zur Höhe der massiven Ausführung von Einfriedungen entlang der Verkehrswege wird dem besonderen Schutzbedürfnis gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird durch die transparente Ausführung der Einfriedungen ab einer Höhe von 1,2 m eine Offenheit und Einsehbarkeit vorgegeben, die der Entwicklung von Angsträumen, die in vollständig abgeschottet wirkenden Gewerbe- und Einzelhandelsgebieten entstehen können, entgegenwirkt.

## **7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

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

Die vorhandene Trafostation R 12 ist im Plan gekennzeichnet.

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

Besondere Festsetzungen zur energetischen Versorgung des Gebietes werden aufgrund der bereits vollständigen Erschließung und Nutzung nicht getroffen. Allerdings stehen die Festsetzungen der Nutzung z.B. von Solarenergie in Form von Fotovoltaik- oder

solarthermischen Anlagen nicht entgegen, da weder Dachformen noch Gebäudestellungen vorgegeben sind. Fernwärme wird in dem Gebiet nicht angeboten.

### **8. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

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

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

### **9. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

#### **9.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mittels Übersendung des Entwurfs des Bebauungsplans samt Entwurf der Begründung. Den Beteiligten wurde ein Monat zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Anregungen finden sich in Kapitel 11 unter Anlage 1. Sie werden entsprechend der folgenden Stellungnahmen der Verwaltung behandelt:

#### Stellungnahme zu den Anregungen der DB Services Immobilien GmbH (siehe Anlage 1.1)

zu 1:

Die Schallemissionen durch den Eisenbahnbetrieb wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche und den damit zusammenhängenden Anforderungen an die Gebäudehülle berücksichtigt (siehe auch Kapitel 5.6 'Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes').

Aufgrund der festgesetzten Einzelhandelsnutzungen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Elektrifizierung der Bahnstrecke auf Geräte, die auf magnetische Felder empfindlich reagieren, nicht gravierend sein werden.

Hinsichtlich der sonstigen vom Betrieb oder der Erhaltung der Bahnanlage ausgehenden Emissionen können auf Ebene der Bauleitplanung keine geeigneten Maßnahmen getroffen werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Kapazität des vorhandenen Mischkanals ist ausreichend, um das anfallende Oberflächen- und Abwasser aufzunehmen.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

zu 3:

Hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen werden Festsetzungen getroffen, die auch der Verkehrssicherheit auf der Bahnstrecke dienen (z.B. Ausschluss von Blendwirkung, Blinken

oder Verwendung von Signalfarben – siehe auch Kapitel 6.2 ' Fassaden' und 6.3 'Werbeanlagen').

Hinsichtlich der Baustellen- bzw. Parkplatzbeleuchtung wird der Hinweis zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

zu 4:

Aufgrund der bestehenden Bodenbelastung muss der überwiegende Bereich entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnseite hin versiegelt werden. Der kleine als private Grünfläche festgesetzte Bereich östlich der Sondergebiete ist bereits vollständig begrünt. Grundsätzlich ist bei Grundstücksbepflanzungen das Nachbarschaftsrecht zu beachten. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erkennbar. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

zu 6:

Unter III 6 des Textteils der Planung wird auf das Vorhandensein von Leitungen im Plangebiet allgemein hingewiesen. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

zu 7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

zu 8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

zu 9:

Der Weg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die ursprünglich vorgesehene Zulässigkeit einer Zufahrt zu den Sondergebieten von diesem Weg (Wattstraße) aus wurde aufgrund der Stellungnahme vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zurückgenommen. Eigentümerin des Flurstücks ist die DB Netz AG. Somit liegt es in deren Hand, inwieweit eine zusätzliche verkehrliche Nutzung oder sonstige Nutzungen der Wattstraße zulässig sind.

### Stellungnahme zu den Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH (siehe Anlage 1.2)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Unter III 6 des Textteils der Planung wird auf das Vorhandensein von Leitungen im Plangebiet allgemein hingewiesen. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme zu den Anregungen des Einzelhandelsverbands Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e.V. (siehe Anlage 1.3)

Hinsichtlich des im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandels kommt es zu keiner Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche. Dies ist – neben der entsprechenden textlichen Festsetzung – auch im zugehörigen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel erhöht sich über das durch Bestandsschutz gesicherte Maß um ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Wie in Kapitel 5.1 'Art der baulichen Nutzung' dargestellt, entspricht dies der Darstellung als Ergänzungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011. Hierbei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um eine gewachsene Struktur mit überörtlicher Versorgungsfunktion handelt. Langfristiges Ziel bleibt dennoch die Weiterentwicklung zu einem Standort mit im Wesentlichen nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme zu den Anregungen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (siehe Anlage 1.4)

Der Anregung wurde durch entsprechende Ergänzung des Hinweises III 5 im Textteil des Bebauungsplans vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB gefolgt.

### Stellungnahme zu den Anregungen der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Referat 91 - Abteilung Gesundheit und Verbraucherschutz (siehe Anlage 1.5)

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurden umfangreiche Boden-, Grundwasser- und Raumluftuntersuchung im Plangebiet und den betroffenen angrenzenden Bereichen durchgeführt (siehe Kapitel 2.2 'Quellenverzeichnis' – Punkt [9]). Im Bebauungsplan wurden diese Ergebnisse berücksichtigt, soweit dies auf dieser Planungsebene möglich ist. Dies bedeutet – neben der Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereichs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – auch die Anpassung der sonst für derartige Gebiete üblicherweise gewählten Festsetzung hinsichtlich Versiegelungsgrad und Grundstücksbegrünung (siehe Kapitel 5.2 'Maß der baulichen Nutzung' und 5.5 'Grünordnung') in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. So wurde der zulässige Versiegelungsgrad auf 100 % erhöht, keine Stellplatzbegrünung gefordert und die sonst übliche randliche Eingrünung des Gebietes auf die bisher vorhandenen Grünflächen beschränkt. Darüber hinausgehende Maßnahmen werden im Rahmen eines mit den entsprechenden Behörden abzustimmenden Sanierungsplans entwickelt und im Rahmen der Umsetzung der Planung durchgeführt. Der Anregung wurde durch Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB gefolgt.

### Stellungnahme zu den Anregungen der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH (siehe Anlage 1.6)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Unter III 6 des Textteils der Planung wird auf das Vorhandensein von Leitungen im Plangebiet allgemein hingewiesen. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme zu den Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz (siehe Anlage 1.7)

zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist festzustellen, dass die vorliegende Planung der vorliegenden Aufsuchungserlaubnis nicht entgegensteht.

zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.

zu 3:

Aufgrund der bestehenden Radonbelastung, die aus einer früheren Flächennutzung resultiert, sind umfangreiche Untersuchungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie ein daraus folgendes regelmäßiges Monitoring notwendig, die z.T. bereits durchgeführt wurden, z.T. noch abschließend entwickelt und abgestimmt werden müssen. Maßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden können, wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt (siehe Stellungnahme zur Anregung der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis).

Darüber hinausgehende Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Planung durchgeführt.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu der Anregung der PfalzKom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH (siehe Anlage 1.8)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Unter III 6 des Textteils der Planung wird auf das Vorhandensein von Leitungen im Plangebiet allgemein hingewiesen. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu der Anregung der Pfalzwerke Netz AG (siehe Anlage 1.9)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wattstraße liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Unter III 6 des Textteils der Planung wird auf das Vorhandensein von Leitungen im Plangebiet bzw. direkt angrenzend allgemein hingewiesen. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu der Anregung der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (siehe Anlage 1.10)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geforderte Umbau der Haltestelle kann nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Zudem liegt die Haltestelle nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen der SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht (siehe Anlage 1.11)

zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Gutachten wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bzw. bereits zum Bauantrag der Einzelhandelsunternehmen erstellt (siehe Kapitel 2.2 'Quellenverzeichnis' Punkte [6] und [7]).

zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3:

Im Bebauungsplan waren bereits im Entwurf zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB geeignete Festsetzungen zu baulichen Schalldämmmaßnahmen sowie der Errichtung einer Lärmschutzanlage auf Basis der o.g. Gutachten getroffen worden. Die Maßnahmen sind in geeigneter Weise im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.

zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bestehenden Radonbelastung, die aus einer früheren Flächennutzung resultiert, sind umfangreiche Untersuchungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie ein daraus folgendes regelmäßiges Monitoring notwendig, die z.T. bereits durchgeführt wurden, z.T. noch abschließend entwickelt und abgestimmt werden müssen. Maßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden können, wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt (siehe Stellungnahme zur Anregung der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis). Darüber hinausgehende Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Planung durchgeführt.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme zu den Anregungen der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (siehe Anlage 1.12)

zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2:

In Kapitel 10.2 'Altlasten' der Begründung wird die Bodenbelastung und die daraus resultierende weitere Vorgehensweise erläutert.

Vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurde die Planung aufgrund der Stellungnahme in Zusammenhang mit den Ergebnissen aus den vorliegenden Bodengutachten (siehe Kapitel 2.2 'Quellenverzeichnis' – Punkt [9]) derart geändert, dass der gesamte Geltungsbereich als 'Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' gekennzeichnet wurde. Darüberhinaus wurde der zulässige Versiegelungsgrad auf 100 % erhöht, um die notwendige Abdichtung gegen Oberflächenwasser zu erreichen. Aus gleichem Grund wurde die Festsetzung der Stellplatzbegrünung sowie sonstiger Begrünungsmaßnahmen im überwiegenden Planbereich zurückgenommen. Der Stellungnahme der SGD Süd folgend, wurden lediglich die bestehenden unversiegelten Grünflächen in kleinen Teilen der Randbereiche planungsrechtlich gesichert und die vorhandenen Grünstrukturen als zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen festgesetzt.

Unter III 'Hinweise' des Textteils des Bebauungsplans wird in Punkt 2 auf die Altablagerung sowie die Bodenverunreinigung und in Punkt 3 auf die Radonbelastung hingewiesen. Darüber hinausgehende Maßnahmen können nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Sie werden – in Abstimmung mit den zuständigen Behörden – im Rahmen des Sanierungsplans entwickelt und im Zuge der Umsetzung der Planung durchgeführt.

Eine gesonderte Beteiligung des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz ist nicht notwendig, da der genannte Vertreter bereits umfänglich in die Abstimmung des Untersuchungsrahmens sowie der Sanierungsplanung eingebunden ist. Neue Erkenntnisse haben sich in der Bauleitplanung nicht ergeben. Der vorliegende Bebauungsplan setzt die bisher abgestimmten, bauleitplanerisch behandelbaren Maßnahmen vollumfänglich fest.

zu 3:

Unter III 4 des Textteils des vorliegenden Bebauungsplans wird auf den notwendigen Abstimmungsbedarf mit der SGD als Obere Bodenschutzbehörde bzgl. der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser hingewiesen. Aufgrund der ausreichenden Kapazität des Mischwasserkanals, durch den das Gebiet erschlossen ist, ist jedoch eine Niederschlagswasserversickerung nicht notwendig. Die Abstimmung des Entwässerungskonzeptes erfolgt im Rahmen der Abstimmung des Sanierungsplans bzw. dem Bauantragsverfahren. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme zu den Anregungen der SGD Süd – Raumordnung und Landesplanung (siehe Anlage 1.13)

zu 1:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, der einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 257 a 'Einzelhandel Sandloch' darstellt, umfasst nicht die 23. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Flächennutzungsplanänderung umfasst lediglich den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 257 a 'Einzelhandel Sandloch', der in einem späteren Verfahren zur Rechtskraft gebracht werden soll. Da in diesem Bereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen ist, muss der Flächennutzungsplan, der zurzeit noch 'Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel – nicht-innenstadtrelevante Sortimente' darstellt, entsprechend angepasst werden. Die vorliegende Planung, die den südlichen Teilbereich umfasst, kann aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine Änderung ist daher nicht notwendig.

zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3:

Hinsichtlich des im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandels kommt es zu keiner Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche. Dies ist – neben der entsprechenden textlichen Festsetzung – auch im zugehörigen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel erhöht sich, reguliert durch den städtebaulichen Vertrag, über das durch Bestandsschutz gesicherte Maß um maximal 1.000 m<sup>2</sup>. Wie in Kapitel 5.1 'Art der baulichen Nutzung' dargestellt, entspricht dies der Darstellung als Ergänzungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011. Hierbei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um eine gewachsene Struktur mit überörtlicher Versorgungsfunktion handelt. Langfristiges Ziel bleibt dennoch die Weiterentwicklung zu einem Standort mit im Wesentlichen nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel.

zu 4:

Im Bebauungsplan sind als Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen solche zulässig, deren Sortiment aus den Gruppen besteht, die in der Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind. Der bereits vorhandene zentrenrelevante Einzelhandel muss aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes zugelassen werden. Genaue Regelungen hierzu, die in ihrer Tiefe über die in einem Bebauungsplan möglichen hinausgehen, werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Auch der in SO 2 zulässige, nahversorgungsrelevante Lebensmitteleinzelhandel ist bereits grundsätzlich im Gebiet vorhanden, wenn auch nicht in der vorgesehenen Verkaufsflächengröße. Auch hier wird die zulässige Verkaufsfläche durch den städtebaulichen Vertrag begrenzt. Grundsätzlich soll das im Flächennutzungsplan dargestellte Ziel der Entwicklung eines Sondergebietes für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel weiterverfolgt werden. Aus diesem Grund wurde auch die Zulässigkeit des Lebensmitteleinzelhandels ausschließlich in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes festgesetzt. Wie in Kapitel 4.2 'Flächennutzungsplanung' dargestellt, führt die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans auf einer so kleinen Fläche aufgrund seines Charakters als vorbereitender Grundzügeplan nicht zur Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme zu den Anregungen der TWL AG (siehe Anlage 1.14)

zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

zu 2:

Die Kennzeichnung der Lage der Trafostation erfolgte vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB in der Planzeichnung. Unter III 6 des Textteils der Planung wird auf das Vorhandensein von Leitungen im Plangebiet allgemein hingewiesen. Da es sich hier jeweils um Erschließungsleitungen einzelner Gebäude handelt, soll in dem Bebauungsplan kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden, da sich die Lage der einzelnen Gebäude und somit auch der Leitungen im Rahmen der sehr großzügig gewählten Baugrenzen ändern kann.

### 9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB

Die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte mittels öffentlichen Aushangs des Entwurfs des Bebauungsplans samt Entwurf der Begründung mit Umweltbericht für die Dauer eines Monats. Innerhalb dieses Zeitraums wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die Anregungen finden sich in Kapitel 11 unter Anlage 2. Sie werden entsprechend der folgenden Stellungnahme der Verwaltung behandelt:

#### Stellungnahme zu den Anregungen der anwaltlichen Vertretung der IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co.KG, Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG (siehe Anlage 2.1)

zu 1:

Der Vertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen und der IAK-Gesellschaft wurde geschlossen, um die Ziele der – damals noch zugrunde zu legenden – Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt mit den Investorenwünschen in Einklang zu bringen. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen allein hätte dies nicht umgesetzt werden können, da diese entweder zu restriktiv oder aber zu offen hätten formuliert werden müssen. Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes konnte eine Ausnahme von der Veränderungssperre gewährt werden, bevor das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan abgeschlossen ist. Mit dem städtebaulichen Vertrag wurde insbesondere auch den wirtschaftlichen Belangen des Grundstückseigentümers nach einem zukunftsfähigen Entwicklungsrahmen für die Bestandsimmobilie Rechnung getragen. Inwieweit der Bebauungsplan den Vereinbarungen nicht gerecht wird, ist nicht erkennbar.

zu 2:

Die in I.A 1 genannten Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. D.h. sie entsprechen ohne Einschränkung sowohl den Zielen der Einzelhandelskonzeption 2003 bzw. des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2011 sowie der Darstellung des Flächennutzungsplans ('Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel – nicht innenstadtrelevante Sortimente').

Die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel hingegen, der als zentrenrelevant anzusehen ist, ist aus dem Bestandsschutz für den bereits vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel entwickelt, der jedoch die vom Grundstückseigentümer gewünschte Erweiterung der Verkaufsfläche und – nach aktuell genehmigtem Bauantrag – vom Grundstückseigentümer geplante Verlagerung des Lebensmitteleinzelhandels in den Bereich des SO 2 nicht ausreichend abdeckt. Aus diesem Grund war es notwendig, die grundsätzliche Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel in diesem Teilbereich festzusetzen – wobei u.a. die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche im o.g. Vertrag geregelt ist.

Es war nie vorgesehen, Lebensmitteleinzelhandel im gesamten Plangebiet zuzulassen. Bereits die Verlagerung des Lebensmitteleinzelhandels in Zusammenhang mit der Erweiterung der Verkaufsfläche, die – wie oben beschrieben – nicht mehr durch den Bestandsschutz abgedeckt war, waren ein deutliches Zugeständnis an den Grundstückseigentümer. Da die Festsetzung auf Basis der eingereichten, in diesem Punkt nie geänderten Bauantragsunterlagen getroffen wurde, ist nicht davon auszugehen, dass sie im Widerspruch zu dessen Entwicklungszielen steht. Mit der getroffenen Regelung wird den Bedürfnissen zum Erhalt und zur zeitgemäßen Weiterentwicklung des bestehenden Standortes mit seiner Versorgungsfunktion Rechnung getragen, wobei auch sichergestellt werden musste, dass das planerische Ziel der Stadt wie auch die raumordnerischen Vorgaben weiter erfüllt werden. Die Stadt hat damit den wirtschaftlichen Belangen des Grundstückseigentümers nach einem zukunftsfähigen Entwicklungsrahmen Rechnung getragen. Die Stadt möchte aber gerade nicht, dass sich das Bebauungsplangebiet zu einem zentralen Versorgungsbereich mit überörtlicher Bedeutung entwickelt, was auch durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 belegt wird. Dieses Ziel drückt sich – unabhängig vom Vertrag – durch die Bebauungsplanfestsetzung aus. Sollte Lebensmitteleinzelhandel im gesamten Plangebiet zulässig sein, könnte der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der

Flächennutzungsplan müsste entsprechend geändert werden (siehe auch Kapitel 4.2 Flächennutzungsplanung). Dies würde allerdings den langfristigen städtischen Zielen widersprechen, den Standort mit im Wesentlichen nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel zu entwickeln. Eine solche Änderung des Flächennutzungsplans würde darüber hinaus auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zuwider laufen und wäre daher nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen des Bestandsschutzes könnte in SO 1 in dem bisher für den Lebensmitteleinzelhandel genutzten Gebäude – je nach baulichem Zustand – im bisherigen Umfang von ca. 2.550 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.

Eine besondere Einschränkung hierdurch ist nicht erkennbar. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

zu 3:

Grundsätzlich bezieht sich die betreffende Festsetzung I.A 4 mit Regelungen zur Verlagerung, Erneuerung bzw. Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Rahmen des Bestandsschutzes nicht auf bestimmte Einzelhandelssortimente oder Sparten sondern allgemein auf zentrenrelevanten Einzelhandel. Die genauen Regelungen, welche Sortimente in welcher Verkaufsflächengröße angesiedelt werden dürfen, werden im Vertrag getroffen. Die Ansiedlung des Drogeriemarktes ist durch die Festsetzung nicht ausgeschlossen, da auch dieser Markt im Rahmen des Bestandsschutzes für bereits vorhandenen Einzelhandel zugelassen werden kann (s. auch Kapitel 5.1 'Art der baulichen Nutzung', 5. Absatz). Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

zu 4:

In § 5 des städtebaulichen Vertrags sind im Wesentlichen Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente bzw. Sparten festgesetzt. Da in einem Bebauungsplan die Festsetzung von Verkaufsflächen unzulässig ist, können die Festsetzungen nicht an die Regelungen des Vertrags angepasst werden. Wie bereits unter Punkt 3 dargestellt, sind die Regelungen des Bebauungsplans weit offener als die des Vertrags.

Hinsichtlich des Bestandsschutzes ist festzustellen, dass sowohl eine Neuerrichtung von Gebäuden aufgrund gewünschter Verlagerung als auch eine Erneuerung zur Funktionserhaltung zulässig ist. Dies ist – analog zu § 1 (10) BauNVO - bereits weiter gefasst als der allgemeingültige Bestandsschutz ohne besondere Festsetzungen. In diesem Rahmen wären ausschließlich Maßnahmen zur Bestandserhaltung und -sicherung, jedoch keine bauliche Erweiterung bzw. Neubebauung möglich.

Dem Hinweis hinsichtlich der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 (10) BauNVO wird gefolgt. Grundsätzlich sind jedoch in Sondergebieten Festsetzungen nach Vorbild des § 1 (10) BauNVO zulässig. Die textliche Festsetzung I.A 4 wird entsprechend umformuliert. Es handelt sich hierbei lediglich um eine redaktionelle Änderung. Am Regelungsumfang der Festsetzung wird hierdurch nichts geändert.

zu 5:

Dem Hinweis wird gefolgt und die Festsetzung entsprechend angepasst.

Durch die Aufweitung auf eine wechselbezügliche Nachweismöglichkeit notwendiger Stellplätze wird die Planung nicht wesentlich geändert. Als einziger Betroffener wird der Grundstückseigentümer – also die IAK GmbH - selbst angesehen. Die öffentlichen Aufgabenbereiche der Behörden werden nicht berührt. Durch die Änderung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke. Da die Änderung der Festsetzung auf ausdrücklichen Vorschlag des Grundstückseigentümers als einzigem Betroffenen vorgenommen wird, ist ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht notwendig.

zu 6:

Bebauungsplanfestsetzungen sind grundsätzlich nicht zwingend umzusetzen, sofern hierdurch der Bestandsschutz berührt wird. Dies betrifft auch die Umsetzung der Dachflächenbegrünung gemäß Festsetzung I.E 1, sofern die betreffenden Gebäude nicht derart umgebaut werden, dass hierdurch die Statik berührt wird. Zur Klarstellung wird die Begründung im 4. Absatz von Kapitel 5.5 'Grünordnung' folgendermaßen ergänzt:

*Um dennoch die negativen Auswirkungen der notwendigerweise bis auf die bereits vorhandenen zum Erhalt festgesetzten privaten Grünflächen vollständig versiegelten Fläche zu minimieren, sind sämtliche Dachflächen zu begrünen. Aufgrund des Bestandsschutzes müssen jedoch nur Gebäude berücksichtigt werden, die neu errichtet bzw. derart umgebaut werden, dass die Dachstatik berührt ist. Auch bei einer Erneuerung der Dacheindeckung ist die Dachbegrünung umzusetzen, sofern dies ohne Verbesserung der Statik möglich ist. Die festgesetzten Mengen der Niederschlagswasserspeicherung bzw. -rückhaltung sind durch eine extensive Begrünung zu erreichen.*

Die Erarbeitung des Sanierungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Ein mit den zuständigen Behörden (u.a. SGD Süd – Wasser, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) abgestimmter Sanierungsplan liegt bisher noch nicht vor. Auf Basis der bisherigen Untersuchungsergebnisse, die als Grundlage für den Sanierungsplan von den zuständigen Behörden als ausreichend betrachtet wurden, ist die vorliegende Bebauungsplanung mit der SGD Süd – Wasser, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt worden. In der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde eine entsprechende Stellungnahme abgegeben (siehe Kapitel 11, Anlage 1.12). Somit ist davon auszugehen, dass die Festsetzung zu den festgesetzten privaten Grünflächen auf kleinen Teilbereichen am Rand des Plangebietes auch mit den Auflagen des Sanierungsplans kompatibel sein wird. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig.

zu 7:

Die gewählte zulässige Höhe des Werbepylons von 15,0 m wurde in Abwägung zwischen den wirtschaftlichen Interessen des zulässigen Einzelhandels und dem Ziel der Bauleitplanung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Gestaltung des Plangebietes gewählt (siehe auch Kapitel 6.3 'Werbeanlagen'). Seitens des städtischen Bereichs 'Umwelt' (Bereich 4-15), der u.a. auch den Einfluss der Planung auf den Belang 'Landschaftsbild' bewertet, wurde bereits die gewählte Höhe als zu hoch eingeschätzt. Von dieser Seite wurde eine Höhe von maximal 12,0 m als noch verträglich und angemessen angesehen.

Die bisherige Werbestelle am Gebietseingang hat eine Höhe von ca. 6,0 – 7,0 m, d.h. der künftige Werbepylon darf mehr als doppelt so hoch errichtet werden. Aufgrund der geringen Höhendifferenzen der umgebenden Landschaft und der Lage des Bezugspunktes an einer im Verhältnis eher höhergelegenen Stellen ist davon auszugehen, dass der Werbepylon ausreichend Werbewirksamkeit sowohl auf die umgebenden überörtlichen Verkehrswege als auch die nahegelegene Wohnbebauung entfalten kann. Eine unangemessene Einschränkung der Werbewirksamkeit ist daher nicht gegeben. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

zu 8:

Durch die genannte Festsetzung wird die Höhe von Einfriedungen nicht begrenzt. Es ist lediglich festgesetzt, dass die Einfriedung ab einer Höhe von 1,2 m transparent auszuführen ist. Über die Transparenz hinaus werden keine weiteren Materialvorgaben für den oberen Bereich der Einfriedungen gemacht, so dass die - in der Stellungnahme nicht näher erläuterten - unterschiedlichsten Sicherheitsanforderungen voraussichtlich erfüllt werden können. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

zu 9:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gespräch hat stattgefunden.

Die DB Services Immobilien GmbH, die Deutschen Telekom Technik GmbH, die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sowie die Pfalzwerke Netz AG verweisen auf die weiterhin bestehende Gültigkeit ihrer Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB bzw. haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB eine gleichlautende Stellungnahme abgegeben (siehe Kapitel 11, Anlagen 2.2 – 2.6). Die in Kapitel 9.1 'Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB' dazu verfassten Stellungnahmen der Verwaltung gelten unverändert fort.

### 9.3 Belange, die gegen die Planung sprechen

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

### 9.4 Belange, die für die Planung sprechen

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

### 9.5 Abwägung der Belange

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

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

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

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

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

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. Durch die vorliegende Planung werden die stadtentwicklungspolitischen Ziele hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels mit den Entwicklungszielen des Grundstückseigentümers angemessen abgewogen.

## **10. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **10.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

### **10.2 Altlasten [9]**

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

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

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

In räumlicher Nähe zu den Sondergebieten und auf der Sondergebietsfläche wurden radioaktive Bodenkontaminationen mit natürlich vorkommenden Radionukliden gefunden. Die Stoffe stammen wahrscheinlich aus der Aufbereitung uranhaltiger Erze zur Farbpigmentproduktion in

der ehemaligen Farbenfabrik. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden im Feststoff radioaktive Stoffe Uran, Radium, Thorium und Blei-210 festgestellt. Kontaminationsbedingt sind in diesen Bereichen erhöhte Radonkonzentrationen der Boden- und Freiluft vorhanden. Messungen der Umgebungsstrahlung auf den Freiflächen wiesen in lokal begrenzten Bereichen deutlich bis sehr deutlich erhöhte Ortsdosisleistungen der Gammastrahlung nach.

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

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

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

Durch die vorhandenen Urangelhalte im Grundwasser sind hinsichtlich einer davon ausgehenden Strahlenbelastung Bewohner bzw. Beschäftigte weder im Plangebiet noch im weiteren Abstrom gefährdet.

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

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

### **10.3 Städtebaulicher Vertrag**

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

### **10.4 Flächen und Kosten**

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und in Nutzung. Entsprechend werden weder Freiflächen durch Festsetzung als Bauland oder Verkehrsflächen zur zusätzlichen Versiegelung vorbereitet, noch sind öffentlichen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Der

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch'**

---

Endausbau der Straße Am Sandloch wird nicht unmittelbar durch die Planung bedingt. Somit entstehen der Stadt Ludwigshafen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den -----

-----

## **11. ANLAGEN**

### **Anlage 1: Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

- Anlage 1.1: DB Services Immobilien GmbH
- Anlage 1.2: Deutsche Telekom Technik GmbH
- Anlage 1.3: Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.
- Anlage 1.4: Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
- Anlage 1.5: Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Referat 91 – Abteilung Gesundheit und Verbraucherschutz
- Anlage 1.6: Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
- Anlage 1.7: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Anlage 1.8: PfalzKom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH
- Anlage 1.9: Pfalzwerke Netz AG
- Anlage 1.10: Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
- Anlage 1.11: SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Anlage 1.12: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Anlage 1.13: SGD Süd – Raumordnung und Landesplanung
- Anlage 1.14: TWL AG

### **Anlage 2: Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

- Anlage 2.1: IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co.KG, Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG (anwaltliche Vertretung)
- Anlage 2.2: DB Services Immobilien GmbH
- Anlage 2.3: Deutsche Telekom Technik GmbH
- Anlage 2.4: Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
- Anlage 2.5: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Anlage 2.6: Pfalzwerke Netz AG

### **Anlage 3: Lageplan**

### **Anlage 4: Planzeichnung**

### **Anlage 5: Planzeichenerklärung**

### **Anlage 6: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise**

# Anlage 1: Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

## Anlage 1.1:



DB Services Immobilien GmbH • Camberger Str.10 • 60327 Frankfurt

Stadt Ludwigshafen  
Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Frankfurt  
FRI-Ffm-1 1  
Camberger Str.10  
60327 Frankfurt  
www.deutschebahn.com/dbsimm

Martina Fischer  
Telefon 069 265-29567  
Telefax 069 265-41379  
martina.fischer@deutschebahn.com  
Zeichen FRI 1  
TÖB-FFM-12-8744/FI

06.03.2013

### Bebauungsplan Nr. 257 b „Einzelhandel Sandloch“ Ihr Schr. vom 19.12.12 - 4-124F.Hil 3118 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.

- ① **Immissionen**  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- ② **Oberflächen- und sonstige Abwässer**  
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
- ③ **Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen**  
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu



DB Services Immobilien GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 86 570

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:  
Torsten Thiele  
(Vorsitzender)  
Bodo Bonifer  
Dr. Petra Johnen

achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- ④ **Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin**  
Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
- ⑤ **Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs**  
Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden.
- ⑥ **Vorhandene Kabel und Leitungen**  
Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- ⑦ **Oberleitung**  
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
- ⑧ **Parkplätze zur Bahnseite hin**  
Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- ⑨ **Weg der Deutsche Bahn AG**  
Der parallel zur Bahn verlaufende Weg muss jederzeit für die Deutsche Bahn AG nutzbar sein und darf keine erweiterte verkehrliche Nutzung oder sonstige Beeinträchtigung erfahren.

Wir bitten, uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen  
DB Services Immobilien GmbH

i. V.   
Aydin

i. A.   
Fischer

Anlage 1.2:



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung  
FB Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing: 14. Jan. 2013			
Fgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-125	4-126	4-128

Ihre Referenzen **Fr. Hillekum; Az: 4-124F.Hil3118**  
Ansprechpartner **Bernd Kittlaus**  
Durchwahl **+49 0621 294-6123**  
Datum **08.01.2013**  
Betrifft **165998 - BPL Nr. 257b "Einzelhandel Sandloch" in Ludwigshafen, OT Rheingönheim;  
Ihr Schreiben vom 19. Dezember 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 Technik 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 Bereich des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigegefügte Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Bitte informieren Sie gegebenenfalls Bauherren, dass sie 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](mailto:bbb-heilbronn@telekom.de)) in Verbindung setzen sollen.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-

Hausanschrift Postanschrift Telekontakte Konto Aufsichtsrat Geschäftsführung Handelsregister  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technische Infrastruktur Niederfassung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim  
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim  
Telefon +49 621 2940, Telefax +49 621 294-5905, Internet [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: FBKDE333  
Dr. Thorus Knoll (Vorsitzender)  
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Piran  
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 614645262



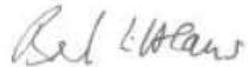
Datum 08.01.2013  
Empfänger Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Blatt 2

und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, sind bei der Bauausführung zu beachten.

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.   
Bogdan Polke

i. A.   
Bernd Kittlaus

Anlage:  
Lageplan



Einzelhandelsverband, Festplatzstr. 8, 67433 Neustadt

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Stadtplanung  
z. H. Frau Sabine Hillekum  
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

per Fax 0621 / 504-3794

**Einzelhandelsverband  
Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V.**

**Geschäftsstelle Neustadt**

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

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 10. Jan. 2013			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

10.01.2013 KS-th

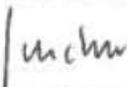
**Bebauungsplan Nr. 257 b, „Einzelhandel Sandloch  
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Hillekum,

wir haben Ihr Schreiben nebst den Unterlagen vom 19.12.2012 erhalten und geprüft.

Wir teilen Ihnen mit, dass im Hinblick auf den hier zu gewährenden Bestandsschutz gegen die hier vorliegende Planung keine Einwände bestehen. Hierbei gehen wir davon aus, dass es zu keinem erheblichen Verkaufsflächenerweiterungen bezüglich der innenstadtrelevanten Sortimente im Rahmen dieser Planung kommt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Assessor Schober

Anlage 1.4:

1  
2



Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION  
KULTURELLES ERBE

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein	
Eing.: 21. Jan. 2013	
Fachbereich:	Sparte: 4-124

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

67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 21. Jan. 2013			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

DIREKTION  
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

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

Mein Aktenzeichen 2500/2012azl	Ihr Schreiben vom 19.12.2012 AZ: 4-124 F.Hil 3118	Ansprechpartner / E-Mail Dr. Andrea Zeeb-Lanz andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760
-----------------------------------	---	--	---

16.01.2013

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 257b „Einzelhandel Sandloch“;  
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

<b>Kernarbeitszeiten</b> 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Fr.: 09.00-13.00 Uhr	<b>Parkmöglichkeiten</b> 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)

# RHEIN-PFALZ-KREIS



Wir sind mittendrin!

Bereich Stadtplanung		
Eing: 11. Jan. 2013		
Tgb.Nr.	4-121	4-122
	4-124	4-125
		4-126



Kreisverwaltung • Dörrhorststr. 36 • 67059 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Bereich Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

**Kreisverwaltung**  
Dörrhorststr. 36  
67059 Ludwigshafen

Abteilung **Gesundheit und Verbraucherschutz**  
Referat **91**

Zuständig **Herr Dr. Kevekordes**  
Zimmer **003**  
Telefon **0621/5909-763**  
Telefax **0621/5909-740**  
E-Mail **dr.sebastian.kevekordes@kv-rpk.de**

Ihr Schreiben vom / Zeichen  
19.12.2012 / 4-124 F.Hil 3118

Unser Zeichen/Buchungszeichen  
306 031  
bitte bei jeder Zahlung o. Rückfrage angeben

Datum  
08.01.2013

## Bebauungsplan Nr. 257b „Einzelhandel Sandloch“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Antragsunterlagen auf die uns betreffenden fachlichen Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen den Bebauungsplan Nr. 257b „Einzelhandel Sandloch“ grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bezüglich der vorhandenen Bodenbelastungen durch Uran und Radium belastete Materialien muss bei der Überbauung dieser Fläche sichergestellt sein, dass eine Schädigung der menschlichen Gesundheit vermieden wird. Gleiches gilt auch für die Innenraumlufte bei der späteren Nutzung von Gebäuden über der Altlastenfläche.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Sebastian Kevekordes  
Arzt für Hygiene und Umweltmedizin

Bankverbindungen der Kreiskasse  
Kreiskasse Rhein-Pfalz 114 29 BLZ 545 501 20  
Kreis- u. Stadtparkasse Speyer 208 BLZ 547 500 10  
Postbank Ludwigshafen/Rh 190 73-676 BLZ 545 100 67

Kontakt  
Telefon (0621) 5909-0  
Telefax (0621) 5909-772  
E-Mail gesundheitsam@kv-rpk.de  
Internet www.rhein-pfalz-kreis.de

Sie erreichen uns  
 • Rathauscenter  
• Messplatz  
• Jägerstraße

...auch umweltschonend  
 Linie 4 und 10  
ab Hauptbahnhof ca.  
5 Minuten Fußweg

Anlage 1.6:



Stellungnahme S/18048/2013, Bebauungsplan

Becker, Hermann

An:

sabine.hillekum

09.01.2013 09:09

Details verbergen

Von: "Becker, Hermann" <Hermann.Becker@kabeldeutschland.de>

An: <sabine.hillekum@ludwigshafen.de>

2 Attachments



Ludwigshafen, Einzelhandel Sandloch\_Lap2.pdf Ludwigshafen, Einzelhandel Sandloch\_Lap1.pdf

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
Zurmaiener Straße 175 \* 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen  
Städtebauliche Planung Süd  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Referenz: 4-124 F.Hil 3118  
Unser Zeichen: Verteilnetzplanung Trier, Stellungnahme Nr.: S18048  
Telefon: 0651/1457-121, Fax: 089-92 33 42 11 88, email: hermann.becker@kabeldeutschland.de  
Datum: 09. Januar 2013  
Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 257 b -Einzelhandel Sandloch-  
Vorhabenart: Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.12.2012.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. 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.

Mit freundlichen Grüßen  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig  
Anlagen

2 Lageplan(-pläne)

<<Ludwigshafen, Einzelhandel Sandloch\_Lap2.pdf>> <<Ludwigshafen, Einzelhandel Sandloch\_Lap1.pdf>>

---

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter [www.kabeldeutschland.de](http://www.kabeldeutschland.de)

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter <http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html>

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.



**Rheinland-Pfalz**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

Bereich Stadtplanung			
Eing: 09. Jan. 2013			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-128

## TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

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

09.01.2013

Mein Aktenzeichen: Ihr Schreiben vom: Telefon:  
Bitte immer angeben! 19.12.2012  
3240-1550-12/V1 4-124 F.Hil 3118

### Bebauungsplan Nr. 257 b "Einzelhandel Sandloch" der Stadt Ludwigshafen, Gemarkung Rheingönheim

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:

#### ① Bergbau / Altbergbau:

*Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich der oben genannten Flurstücke kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.*

*Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb einer Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme und Kohlenwasserstoffe. Inhaberinnen der Berechtigungsfelder sind die Firmen GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Blücherstraße 20 in 76185 Karlsruhe (Erdwärme) und GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen (Ems) (Kohlenwasserstoffe).*

*Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.*

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Heardt, Bad Dürkheim, BLZ 54651240, Kto.Nr. 20008  
(BIC MALA3333)  
(IBAN DE7054651240000020008)  
Ust. Nr. 26/673/0138/6





## ② Boden und Baugrund

### – allgemein:

*Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.*

### – mineralische Rohstoffe:

*Keine Einwände*

## ③ – Radonprognose:

*Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.*

*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/m<sup>3</sup> festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.*

*Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.*

*Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/ Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen.*



Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

( Prof. Dr. Harald Ehses )  
Direktor

G:\kuhr\241550121.doc

Anlage 1.8:

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

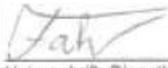
**Hinweis:**

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.

<p><u>Gemeinde:</u> Stadtverwaltung Ludwigshafen Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p>	<p>Telefon: 0621-504-3118 Fax: 0621-504-3794</p>	<p>Az.: 4-124 F.Hil Bearbeiter: F. Hillekum</p>
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan: Nr.		
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch'		
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan:		
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB)		

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:**

<p><b>Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange:</b>            PfalzKomm, Gesellschaft          für Telekommunikation mbH          Koschatplatz 1          67061 Ludwigshafen</p>	<p><b>Bearbeiterin:</b> Pascal Fahn  <b>E@mail:</b> pascal.fahn@pfa.komm.de  <b>Telefon:</b> 0621 1585 3161  <b>Fax:</b> 0621/585 3156</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe: Erdverlegte Lichtwellenleiter sind in diesem Bereich vorhanden. Diese wurden durch die Pfalzwerke AG beauftragt.	
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstandes:	

<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.	
Einwendungen:	
Rechtsgrundlagen:	
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):	
<input type="checkbox"/> sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigen Grund, mit der Begründung und ggf. Nachweisen:	
Lüdingshafen, 4.1.2013 <small>Ort, Datum</small>	 PH <small>Unterschrift, Dienstbezeichnung</small>



Pfalzwerke Netz AG · Postfach 21 73 65 · 67073 Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 211225  
67012 Ludwigshafen

Regionalnetz

Winfried Schleese

Telefon: 0621 585-2259

Telefax: 0621 585-2955

E-Mail: [externe-planungen\\_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de](mailto:externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de)

Zeichen: BG05-2013-523-15618-01  
(bitte immer angeben!)

Datum:

Weitergabe per E-Mail

Kopie an : Pfalzkom GmbH

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 b „Einzelhandel Sandloch“ der Stadt  
Ludwigshafen**

**hier: Ihr Schreiben vom 19.12.2012, Zeichen: 4-124 F.Hil 3118**

Guten Tag,

im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende  
Stellungnahme ab.

Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben-/Zuständigkeitsbereiches, es  
bestehen aber keine Bedenken. Wir geben nachstehende Anregung an Sie weiter und bitten  
um deren Berücksichtigung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Plangebiet) befindet  
sich folgende Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG:

Unterirdische Telekommunikationskabelleitung im Bereich der „Wattstraße“

Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtung im Plangebiet liegt in der  
Anlage ein Übersichtsplan bei, in dem der Verlauf dieser TK-Leitung in der Farbe Rot aus-  
gewiesen ist.

Diese Versorgungseinrichtung bedarf nicht zwingend der zeichnerischen Berücksichtigung  
im Bebauungsplan. Zur textlichen Berücksichtigung dieser Versorgungseinrichtung regen  
wir aber an, im Textteil des Bebauungsplanes, unter *III Hinweise* die nachstehend in Kursiv  
dargestellte Ergänzung zu übernehmen.

*9 Im Plangebiet befindet sich in Bereich der „Wattstraße“ eine unterirdische  
Telekommunikationsleitung, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen  
ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.  
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im  
Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem  
Leitungsbetreiber (PfalzKom GmbH, Koschatplatz 1, 67061 Ludwigshafen) abzuklären.*

Sitz der Gesellschaft:  
Pfalzwerke Netz AG  
Kurfürstenstraße 29  
67061 Ludwigshafen

Telefon: 0621 585-2000  
Telefax: 0621 585-2031  
[www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)

Vorstand:  
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dieter Stoka  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. René Chasson

Registergericht:  
Amtsgericht  
Ludwigshafen am Rhein  
HRB 63285  
USt-IdNr. DE 149145804

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Rhein-Pfalz  
Konto-Nr. 89796, BLZ 540-50120  
IBAN-Nr. DE 7554500120000095799  
SWIFT-BIC: MALA0E51LUN  
SEPA- ID DE40PNA00000122538

Seite 2

Schreiben vom 17. Januar 2013, Zeichen: BG05-2013-523-15618-01

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregung eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird. Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.

Sicherlich haben Sie Verständnis dafür, dass wir Inhalt und Formatierung dieser Stellungnahme nicht in das von Ihnen zur Verfügung gestellte Formblatt übertragen haben.

Hinweis in eigener Sache:

Die PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT hat ihren Betriebsteil „Netzbetrieb“ bzw. alle dazu zählenden organisatorischen Einheiten aufgrund zwingender gesetzlicher Vorgaben im November 2012 in die Pfalzwerke Netzgesellschaft mbH ausgegliedert hat. Ferner wurde ein Rechtsformwechsel durchgeführt und die bisherige Pfalzwerke Netzgesellschaft mbH in die Pfalzwerke Netz AG geändert.

Wir bleiben von der bisherigen Zuständigkeit weiterhin Ihr Ansprechpartner. Beachten Sie aber bitte teilweise Änderungen in den Kontaktdaten.

Freundliche Grüße

Pfalzwerke Netz AG  
Regionalnetz  
Externe Planungen/Kreuzungen



Winfried Schleese

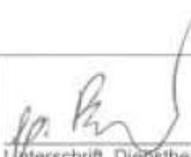
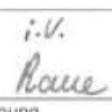
Anlage: 1 x Übersichtsplan (Luftbild mit Verlauf TK-Leitung)

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

**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>Gemeinde:</u> Stadtverwaltung Ludwigshafen Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen	Telefon: 0621-504-3118 Fax: 0621-504-3794	Az. 4-124 F.Hil Bearbeiter: F. Hillekum								
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan:		Bereich Stadtplanung Eing.: 21. Jan. 2013								
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: Nr. 257 b „Einzelhandel Sandloch“										
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan:		<table border="1" style="font-size: small; text-align: center;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Tpb. Nr.</td> <td style="padding: 2px;">4-12</td> <td style="padding: 2px;">4-121</td> <td style="padding: 2px;">4-123</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">4-124</td> <td style="padding: 2px;">4-125</td> <td style="padding: 2px;">4-126</td> </tr> </table>	Tpb. Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126
Tpb. Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung:										
<input checked="" type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB)		Stadtverwaltung Ludwigshafen-am-Rhein Eing.: 21. Jan. 2013								
<b>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:</b>										
<u>Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange:</u> Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Bereich Infrastruktur Abteilung IS6 Möhlstraße 27 68165 Mannheim		Bearbeiterin: Jasna Milicevic Email: <a href="mailto:infrastrukturanfragen@rmv-online.de">infrastrukturanfragen@rmv-online.de</a> Telefon: + 49 (0)621 465 -1729 Fax: + 49 (0)621 465 -3465								
<input type="checkbox"/> Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe:										
<input checked="" type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstandes:  Die an das Plangebiet anliegende Haltestelle „Am Sandloch“ in Richtung Endhaltestelle Rheingönheim ist derzeit noch nicht behindertengerecht ausgebaut. Ein behindertengerechter Ausbau mit Fahrgastunterstand – so wie an der Haltestelle in Richtung Gartenstadt schon vorhanden – sollte seitens der Stadt Ludwigshafen angestrebt werden.										
<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.										

Einwendungen:	
Rechtsgrundlagen:	
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):	
<input type="checkbox"/> sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigen Grund, mit der Begründung und ggf. Nachweisen:	
Mannheim, 14.01.2013 Ort, Datum	 i.V.  Unterschrift, Dienstbezeichnung

2 von 2

Anlage 1.11:

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 18. Jan. 2013			
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 05 65 |  
67405 Neustadt a.d.Weinstr.

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
- Stadtplanung -  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen am Rhein

REGIONALSTELLE  
GEWERBEAUF SICHT

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

14.01.2013

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
23-5/60,0/12/269/Wa	19.12.2012	Martin Waltenberger	06321 99-1140
Bitte immer angeben!	4-121F.Hil	martin.waltenberger@sgdsued.rlp.de	06321 33398

### Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen am Rhein

Flächennutzungsplan    ( ) Aufstellung            ( ) Änderung  
Bebauungsplan            (X) Aufstellung            ( ) Änderung

### Bebauungsplan 257 b „Einzelhandel Sandloch“

(X) Anhörung            gemäß § 4 Abs. 2 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 Betrieb von Einzelhandelsunternehmen ist mit Lärmemissionen zu rechnen.

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





2. Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG

3. Möglichkeiten der Überwindung:

Im Rahmen der Objektplanung muss eine Festlegung von baulichen Schalldämm-Maßen erfolgen.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan ist südlich des Geltungsbereichs eine Lärmschutzeinrichtung (Wall oder Wand) vorzusehen.

4. Hinweise:

Durch eine frühere Nutzung als Farbenfabrik sind radioaktive Bodenkontaminationen gefunden worden, welche teilweise zu erhöhten Ortsdosisleistungen der Gammastrahlung führen.

Im Sanierungsplan und im Bauantrag sind die bautechnischen Erfordernisse für die effektive Sicherung der Altlast festzulegen (Schutz vor Eindringen des Radon in die Neubauten).

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Martin Waltenberger

Anlage 1.12:

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

Stadtverwaltung  
Stadtplanung  
z.Hd. Frau Sabine Hillekum  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 28. März 2013			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-128

**REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ**

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

22.03.13

Mein Aktenzeichen  
34/2-31.06.03  
421-Bebpl-12  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
19.12.2012  
4-124F.Hil3118

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Wolfgang Maisch  
Wolfgang.Maisch@sgdsued.rp.de  
Harald Kugel  
Harald.Kugel@sgdsued.rp.de

Telefon / Fax  
06321 99-4171  
06321 99-4222  
06321 99-2494  
06321 99-2900

**Bebauungsplan Nr. 257b „Einzelhandel Sandloch“  
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Hillekum,

wir mussten feststellen, dass unsere Stellungnahme vom 06.02.2013 Fehler bzw. Ungenauigkeiten enthielt. Diese überarbeitete Stellungnahme ersetzt daher die Stellungnahme vom 06.02.2013.

Zu dem Bebauungsplan nehmen wir aus wasser-, abfallwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Ziel der Planung ist die Steuerung der gewerblichen Entwicklung, insbesondere der Einzelhandelsentwicklung.

Durch den Bebauungsplan wird ein bereits vollständig erschlossener und bebauter Bereich überplant.

**1. Ver- und Entsorgung**

Den Unterlagen zu entnehmen ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen.

**2. Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes liegt auf der ALG 314 00 000 - 0315, Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Am Sandloch.

1/3

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)  
926 676 (BLZ 545 100 67)

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





Dort befindet sich auf einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> die ehemalige nicht zugelassene Deponie / Gemeinemüllplatz sowie eine Bauschutt- und Erdaushubdeponie. Die genauen Ablagerungsgrenzen hierzu sind nicht genau bekannt. Abgelagert wurden dort Siedlungsabfälle, Haus-, Sperrmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll. Darunter sind auch radioaktive Farbpigmente zu finden (besonders unter dem ehemaligen Baumarkt OBI). In Teilbereichen wurden im Boden Uran, Radionuklide, Blei, Arsen, Kupfer, Chrom und MKW, in der Bodenluft Radon (teilweise starke bis extrem starke Radonbelastung in Gebäuden), im Grundwasser Uran, Chrom- und Arsen-Belastungen festgestellt. Die Fläche ist als Altlast anzusehen.

#### **Erheblich belastete Flächen:**

Im Bebauungsplan ist die Parkplatzfläche nicht als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)“ eingestuft. Ich empfehle, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als erheblich belastet zu kennzeichnen, da im gesamten Bereich Auffüllungen vorhanden sind und auch im südwestlich angrenzenden Wohngebiet erhebliche Bodenbelastungen durch radioaktive Stoffe nachgewiesen wurden. Darüber hinaus wird z.Zt. ein Sanierungsplan erstellt, der für den gesamten Geltungsbereich des Sanierungsplans eine Versiegelung vorsieht. Die Fläche wird nach der Umsetzung des Sanierungsplans im Bodeninformationssystem als gesicherte Altlast eingestuft.

#### **Begrünung der Stellplatzflächen**

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt E wird eine Bepflanzung gefordert. Ich empfehle, im gesamten Bebauungsplangebiet auf eine Begrünung soweit möglich zu verzichten. Die in den Randbereichen bereits bestehenden unversiegelten Grünflächen können erhalten bleiben.

#### **Begründung:**

Eine Durchsickerung der Auffüllungen durch Oberflächenwasser wird durch die Versiegelung verhindert.

Im Bereich der geplanten Pflanzflächen müsste dies durch einen Bodenaustausch und Sicherung der Auffüllung gegen seitlichen Wassereintritt gewährleistet werden. Dies ist zwar technisch machbar, stellt jedoch eine potentielle Schwachstelle dar.

Die Parkplatzfläche ist z.Zt. im Wesentlichen nur in den Randbereichen begrünt. Die Forderungen des B-Plans stellen somit (aus bodenschutzrechtlicher Sicht) eine Verschlechterung des Zustandes dar.

Da die Fläche mit radioaktiven Stoffen belastet ist, sollte das Stadtplanungsamt dem MWKEL (Hr. Dr. Hentzschel) ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme zum B-Plan geben.

#### **Kontaktdaten:**

Dr. Rolf Hentzschel

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, KLIMASCHUTZ,  
ENERGIE UND LANDESPLANUNG RHEINLAND-PFALZ

Referat Strahlenschutzvorsorge, Schutz vor natürlichen Strahlungsquellen, Fernüberwachung kerntechnischer Anlagen

Stiftsstr. 9

55116 Mainz



Telefon 06131/16-4647  
Telefax 06131/16-174647  
Rolf.Hentzschel@mwkel.rlp.de

### **3. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Aufgrund der bodenschutzrechtlichen Bewertung und Einstufung bei der durch die Aufstellung eines Sanierungsplans der gesamte Geltungsbereich eine Versiegelung vorsieht - ist die Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser unter den bodenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Grundwasserschutz zu prüfen. Ein erstes Gespräch hat stattgefunden – es ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen; das Entwässerungskonzept ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a.d. Weinstr. abzustimmen (Wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

#### **Fazit**

Die o.g. Bewertungen sind zu beachten.  
Auf eine Begrünung auf dem gesamten Bebauungsplangebiet – mit Ausnahme der bestehenden randlichen Grünflächen - sollte verzichtet werden.  
Das Entwässerungskonzept für das Areal ist frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Anlage 1.13:

Bereich Stadtplanung			
Eing: 21. Jan. 2013			
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 02 62 | 67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Stadtplanung  
Städtebauliche Planung Süd  
z.H. Frau Sabine Hillekum  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der Weinstraße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 99-2900  
poststelle@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

15.01.2013

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
14-433-21:41 Ludwigshafen	19.12.2012	Monika Vogel-Schuda Monika.Vogel-Schuda@sgdsued.rlp.de	06321 99-2101 06321 99-3-2101

**Bebauungsplan Nr. 257 b „Einzelhandel Sandloch“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein;  
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Hillekum,

mit dem o.g. Bebauungsplan bezweckt die Stadt Ludwigshafen für den Stadtteil Rheingönheim die planungsrechtliche Steuerung für ein insgesamt ca. 2,5 ha großes Plangebiet, das zwei Sondergebiete „Einzelhandel“ umfasst. Die Planfläche liegt im Stadtteil Rheingönheim westlich der Bahnlinie und nördlich des dortigen Mischgebietes. Dieser Standort ist erschlossen, überwiegend bebaut und aus raumordnerischer Sicht als peripher zu bewerten. Zu der dortigen Einzelhandelsentwicklung fanden bereits mehrere Abstimmungsgespräche und Schriftwechsel statt; an dieser Stelle sei insbesondere auf den Besprechungsvermerk zu der geplanten Neugestaltung und Umnutzung der Fachmärkte in der von-Kieffer-Straße in Ludwigshafen-Rheingönheim vom 13.03.2008 verwiesen.

1/4

<b>Konten der Landesoberkasse:</b> Deutsche Bundesbank, Filiale LU Sparkasse Rhein-Haardt Postbank Ludwigshafen	545 015 05 (BLZ 545 000 00) 20 008 (BLZ 545 512 40) 926 678 (BLZ 545 100 67)	<b>Besuchszeiten:</b> Montag-Donnerstag 9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr Freitag 9.00–12.00 Uhr
--	--	---





- ① Der nun vorliegende Bebauungsplan Nr. 257 b bezieht sich auf eine Fläche, die auch Gegenstand des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens für die 23. FNP-Teiländerung „Am Sandloch“ und für den Bebauungsplan Nr. 257 a „Einzelhandel Sandloch“ war. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1999 weist das gesamte Gebiet der bisher geplanten 23. FNP-Teiländerung als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ für nicht innenstadtrelevante Sortimente aus.
  
- ② Für die beabsichtigte planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet sind das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV von 2008, die 1. Teilfortschreibung des Plankapitels 4.2.2 Dienstleistungen, Handel des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz von 2006 sowie der Flächennutzungsplan von 1999 zu Grunde zu legen.

Hinsichtlich der nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV zu beachtenden Ziele gilt:

- Der Bebauungsplan ist an Z 57 (Zentralitätsgebot) angepasst und geeignet, die Funktion des Oberzentrums Ludwigshafen zu sichern.
- Nach Z 58 (Integrationsgebot) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in den städtebaulich integrierten Bereichen (ZVB) zulässig. Diese sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen.
- In Z 59 (Ergänzungsstandorte) wird ausgeführt, dass diese in Abstimmung mit der Regionalplanung auch für Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ausgewiesen werden können. Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. Da das mit der Regionalplanung abgestimmte Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 den Standort als Ergänzungsstandort (S. 46, Tab. 16 + 20) im Sinne von Z 59 ausweist, ist der Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BauGB insoweit an dieses Ziel der Raumordnung angepasst. § 1 (6) Nr. 11 BauGB wird berücksichtigt.



- In der Bauleitplanung ist darüber hinaus das Ziel Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) zu beachten, nach dem von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Versorgungsfunktion der zentralen Orte ausgehen darf. Dabei sind im Oberzentrum Ludwigshafen auch die Auswirkungen auf die Stadtteile zu beachten.
  - Nach Z 61 (Agglomerationsverbot) ist der Bildung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Haben sich bereits Agglomerationen gebildet, sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. Dass im Planbereich eine Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gegeben ist, stellt die Stadt in ihrem Einzelhandelskonzept fest (S. 90, Punkt 4.3.14). Sie führt im Konzept weiter aus, dass es Ziel sei, das Stadtteilzentrum Rheingönheim zu erhalten und zu entwickeln. Mit der Ausweisung von Sondergebieten ist der Bebauungsplan geeignet, das Stadtteilzentrum und den zentralen Versorgungsbereich vor wesentlichen Auswirkungen zu schützen. Unter dem Vorbehalt, dass mit den Festsetzungen im Bebauungsplan der Bestand an innenstadtrelevanten Sortimenten rechtssicher festgeschrieben wird, kann festgestellt werden, dass dieser Bauleitplan den genannten Zielen der Raumordnung entspricht und negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden können.
- ③ In der 1. Teilfortschreibung des Plankapitels 4.2.2 Dienstleistungen, Handel des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz von 2006 ist das Plangebiet als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand erfasst. Als solcher genießt er grundsätzlich Bestandsschutz, eine Erweiterung der Verkaufsflächen und zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen sind jedoch zu vermeiden.
- ④ Die geplante Ausweisung von Sondergebieten „Einzelhandel“ ist nur teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, da in diesem für die dargestellte Sonderbaufläche als Zweckbestimmung für den großflächigen



Einzelhandel nicht innenstadtrelevante Sortimente festgelegt wurden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von Sondergebieten Einzelhandel ergibt sich aus den vorhandenen Nutzungen, es wird jedoch angeregt, entsprechend dem Bebauungsplan im Parallelverfahren eine FNP-Änderung durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Monika Vogel-Schuda

Anlage 1.14:



**TWL**  
Technische Werke Ludwigshafen AG

Bereich Stadtplanung  
Eing: 18. Jan. 2013

Tgl.Nr.	4-120	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Frau Sabine Hillekum  
4-12 Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

**NDT-2 Martin Vogel-Weitemeyer**  
fon 0621-505 2887  
fax 0621-505 2840  
plansuskunfb@twl.de

**Bebauungsplan Nr. 257 b „Einzelhandel Sandloch“  
in Ludwigshafen - Rheingönheim**

15. Januar 2013/Kor

Seite 1 / 2

Sehr geehrte Frau Hillekum,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Netzdienste NDT1 Vw 2887  
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz von der „Von-Kieffer-Straße“ versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Die Stadt Ludwigshafen Bereich Tiefbau beabsichtigt in naher Zukunft die Straße „Am Sandloch“ zu erneuern. In diesem Zusammenhang werden wir Netzmaßnahmen im Bereich der Stromversorgung durchführen. Doch um eine detaillierte Aussage zum notwendigen Aufwand treffen zu können, ist eine genaue Lage- und Leistungsangabe von geplanten Maßnahmen notwendig.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 380 „Einflüsse und Schutzmaßnahmen“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

TWL AG  
Industriestraße 3  
67063 Ludwigshafen  
www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft  
Sitz Ludwigshafen am Rhein  
Registerrichter Amtsgericht  
Ludwigshafen, HRB 1562  
UST-IdNr DE 149137682

Vorstand  
Dr.-Ing. Hans-Henrich Kleuter  
Dr.-Ing. Reiner Lobke  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 10  
Gerichtsstand Ludwigshafen oder  
anderweitiger Ort der Energieabnahme

**2. Grundstückswesen****FMG Rt 2663**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten der TWL:

**Fl. St. Nr. 1135/15 und 1135/38**, Straßenflächen: TWL-Versorgungsleitungen, gesichert über Konzessionsvertrag.

**Fl. St. Nr. 1135/25**: Pegel Nr. 423, keine grundbuchrechtliche oder privatrechtliche Absicherung vorhanden.

**Fl. St. Nr. 1152/6**: beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Trafostation R 12 sowie Versorgungsleitungen (s. Anlage).

Diese Grundstücksrechte müssen bestehen bleiben. Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Passagen und Einzeichnungen aufzunehmen:

*„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“.*

sowie

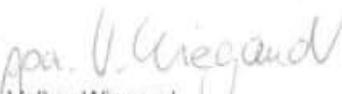
Die TWL-Trafostation muss zeichnerisch ausgewiesen (☉) werden.

**3. Erzeugung****EZD Schöpp 2806**

Keine Anmerkungen.

Freundliche Grüße

**Technische Werke Ludwigshafen AG**

  
Volker Wiegand  
Abteilungsleiter Netzdienste

  
Jörg Grischy  
Leiter Technisches Netzmanagement

**Anlagen**

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 DIN A1

Unterlagen Dienstbarkeit

**Anlage 2: Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (2) BauGB**

Anlage 2.1:



**Lenz und Johlen**  
Rechtsanwälte Partnerschaft

Bereich Stadtplanung			
Eing. 03. Juli 2013			
Teil.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-127	4-128	4-129

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
- Stadtplanung -  
Frau Sabine Hillekum  
Rathausplatz 20  
67065 Ludwigshafen

Vorab per Telefax: 0621 – 504-3794

Köln, den 01.07.2013  
Unser Zeichen: 01250/13 12/th

Sekretariat:  
Frau Heyna

Tel.: +49 221 97 30 02-25  
j.heyna@lenz-johlen.de

**Bebauungsplan Nr. 257 b „Einzelhandel Sandloch“**  
**Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Hillekum,

wie Sie wissen, wird die IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co. KG, Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Hans-Joachim Sievers, Vor den Siebenburgen 2, 50676 Köln, von uns beraten und vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht können wir erforderlichenfalls nachreichen.

Zu dem im Betreff bezeichneten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 257 b nehmen wir wie folgt Stellung:

**1.**

Wie Sie wissen, ist unsere Mandantin Eigentümerin nahezu aller Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 b. Unsere Mandantin plant die Erweiterung und Umstrukturierung der bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Zur

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>B</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>FB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>FB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>FB</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PVA</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Giso Hellhammer-Hawig<sup>VD</sup>  
Dr. Tanja Lehmann<sup>V</sup>  
Martin Hahn  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.<sup>E</sup>  
Nick Kockler  
Dr. Tobias Volkwein  
Béla Gehrken

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
M AnwaltsMediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
D Magister der Verwaltungswissenschaften  
(DHV Speyer)  
F Maître en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen  
Kaygasse 5  
D 50676 Köln

Tel. +49 221 973002-0  
Fax +49 221 973002-22  
www.lenz-johlen.de

Partnerschaftsgesellschaft  
Sitz Köln, AG Essen PR 1775  
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Sparkasse KölnBonn  
Kto.-Nr. 14 002 018  
BLZ 370 501 98

Commerzbank AG  
Kto.-Nr. 15 15 600  
BLZ 370 400 44

Vorbereitung auf diese Umstrukturierung ist mit Ihnen der städtebauliche Vertrag vom 18.03./05.04.2011 geschlossen worden. Der Gegenstand des Vertrages bestand insbesondere darin, Art und Umfang der über den Bestandsschutz hinausgehenden Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu regeln. Der nunmehr offenliegende Planentwurf wird den zwischen Ihrer und unserer Mandantin getroffenen Vereinbarungen nur teilweise gerecht.

**2.**

In der textlichen Festsetzung I.A.1. wird bestimmt, dass in den beiden im Bebauungsplangebiet festgesetzten Sondergebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe mit im Einzelnen aufgeführten Sortimenten zulässig sind. Unserer Mandantin bleibt daher die Wahl, in welchem Bereich des Plangebietes sie diese Vorhaben ansiedelt.

Wenn diese Bewegungsfreiheit für die in I.A.1. genannten Sortimentsgruppen eingeräumt wird, muss dies konsequenter Weise auch für die in der textlichen Festsetzung I.A.2. genannten Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen gelten. Auch für diese muss dann eine Errichtung im SO 1 möglich sein.

**3.**

Entgegen der vorbezeichneten städtebaulichen Vereinbarung wird die Zulässigkeit eines Drogeriefachmarktes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. § 5 der Vereinbarung) nicht festgesetzt. Wir bitten, diese Festsetzung aufzunehmen.

**4.**

Wir regen an, dass die Bestandsschutzfestsetzung im Sondergebiet den Regelungen in § 5 der städtebaulichen Vereinbarung angepasst werden. Dabei muss insbesondere der Erneuerungstatbestand nicht nur auf die Notwendigkeit für eine weitere funktionsgerechte Nutzung beschränkt sein, sondern für jedwede Neuerrichtung bzw. Erneuerung der Anlagen. Da im Sondergebiet Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO grundsätzlich nicht möglich sind, sollten wir über die Fassung dieser bestandsschutzsichernden Festsetzung noch einmal persönlich sprechen.

**5.**

Die Nachweismöglichkeit notwendiger Stellplätze für die jeweiligen Sondergebiete muss wechselbezüglich sein und nicht nur SO 2 in Richtung SO 1.

**6.**

Entsprechend E Ziff. 1. sollen die Dachflächen extensiv begrünt werden. Diese Festsetzung könnte im Bereich des Bestandsgebäudes nicht umgesetzt werden, da die zusätzliche Dachlast in der Bestandsstatik nicht berücksichtigt ist. Wir bitten daher um Klarstellung, dass diese Festsetzung ausschließlich für neu zu errichtende Gebäude gilt und nicht für Umnutzungen.

Die Festsetzungen E Ziff. 2. und 3. sind mit dem Sanierungsplan für die Altlasten nicht kompatibel. Es muss hier unbedingt ein Abgleich mit den Festlegungen und Auflagen des Sanierungsplanes erfolgen.

**7.**

Die Höhe des Pylon in II. C Ziff. 4. bitten wir auf 20 m zu erhöhen, damit auch eine ausreichende Sichtbarkeit erreicht ist und der Pylon auch seine Funktion als Verkehrlenkungsturm erfüllen kann.

**8.**

Die in II. D vorgesehene Einfriedung entlang der Wattstraße sowie der Nordgrenze der Böschung müssen mindestens eine Höhe von 2 m über den Bezugspunkten aufweisen, da im Bereich des Bauteils A die Anlieferung für die Lebensmittelmärkte erfolgt und entsprechend abgesichert wird.

**9.**

Wir halten es insgesamt für dringend notwendig, dass wir noch einmal über die Einzelheiten des Bebauungsplanes persönlich sprechen und regen an, dass Herr Lambrecht unmittelbar einen Besprechungstermin vereinbart.

Für weitere Rücksprache stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichem Gruß

(Dr. Thomas Lüttgau)  
Rechtsanwalt

Anlage 2.2:



Bereich Stadtplanung			
Eing.: 10. Juni 2013			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

DB Services Immobilien GmbH • Niederlassung Frankfurt •  
Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt am Main

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Stadtplanung  
Postfach 211225

67012 Ludwigshafen am Rhein

DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Frankfurt  
Camberger Str. 10  
60327 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com/dbsimm

Josef Steier  
Telefon 069 265-41387  
Telefax 069 265-41379  
josef.steier@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-Ffm-I  
Az: TÖB-FFM-2013-9193

**Bearbeiter: Frau Schlien**  
**Zeichen: 4-121F.Schl3122**

06.06.2013

**Bebauungsplan Nr. 257 b „Einzelhandel Sandloch“**

- **Beteiligung der TöB**
- **DB-Strecke 3280 Homburg-Ludwigshafen, Bahn-km ca. 101,550 – 101,730, IdB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

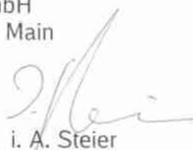
die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. a. Bebauungsplan.

Mit Schreiben vom 06.03.2013 (Az.: 2012-8744/Fi) haben wir zu o. g. Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben, deren Inhalt weiterhin vollinhaltlich gültig ist. Insbesondere weisen wir nochmals auf den parallel zur Bahn verlaufenden Weg hin (gewidmetes Bahngelände), der als DB-Fläche im Bebauungsplan darzustellen und von jeglicher Mitbenutzung und Bebauung freizuhalten ist.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Frankfurt am Main

  
i. V. Trobisch

  
i. A. Steier



DB Services Immobilien GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 86 570

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:  
Torsten Thiele  
(Vorsitzender)  
Bodo Bonifer  
Dr. Petra Johnen

## Anlage 2.3



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung  
FB Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing: 27. Juni 2013			
Tab.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ihre Referenzen Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl  
Ansprechpartner Annegret Kilian  
Durchwahl +49 0621 294-5632  
Datum 21.06.2013  
Betrifft 165998 - BPL Nr.257b "Einzelhandel Sandloch" in Ludwigshafen, OT Rheingönheim;  
Ihr Schreiben vom 22. Mai 2013

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 Technik 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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 165998 - BPL Nr.257b "Einzelhandel Sandloch" / Bernd Kittlaus vom 08. Januar 2013 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Annegret Kilian

Hausanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim  
Postanschrift Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim  
Telekontakte Telefon +49 621 294-0, Telefax +49 621 294-5905, Internet www.telekom.de  
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knöll (Vorsitzender)  
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
US-IdNr. DE 814645262

## Anlage 2.4:

Stellungnahme S/19465/2013, 67065 Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 257 b "Ein... Seite 1 von 2



Stellungnahme S/19465/2013, 67065 Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 257 b  
"Einzelhandel Sandloch", Bauleitplanung  
Planauskunft, 1

An:

petra.schlien

25.06.2013 12:56

Details verbergen

Von: "Planauskunft, 1" <Planauskunft1@KabelDeutschland.de>

An: <petra.schlien@ludwigshafen.de>

### 1 Attachment



LU\_Am\_Sandloch.pdf

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
Zurmaiener Str. 175 \* 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl3122

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S19465

E-Mail: Planung\_NE3\_Trier@KabelDeutschland.de

Datum: 25. Juni 2013

67065 Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 257 b "Einzelhandel Sandloch", Bereich lt. Ihrem Plan

Vorhabenart: Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.05.2013.

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  
1 Lageplan(-pläne)

<<LU\_Am\_Sandloch.pdf>>  
Mit freundlichen Grüßen  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteilnetzplanung Süd/Trier  
**Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH**  
Region Rheinland-Pfalz/Saarland  
Zurmaiener Straße 175  
54292 Trier  
E-Mail: [mailto:Planung\\_NE3\\_Trier@kabeldeutschland.de](mailto:Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de)  
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de/>

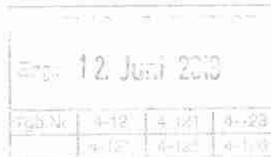
---

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter [www.kabeldeutschland.de](http://www.kabeldeutschland.de)

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter <http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html>

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

Anlage 2.5:



**Rheinland-Pfalz**  
 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
 UND BERGBAU

## TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
 Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
 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

12.06.2013

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom  
 Bitte immer angeben! 22.05.2013  
 3240-1550-12/V2 4-121F.Schl3122  
 Dr. Kußir

Telefon

### Bebauungsplan Nr. 257 b "Einzelhandel Sandloch" in Rheingönheim der Stadt Ludwigshafen

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 in der Stellungnahme vom 09.01.2013 getroffenen Aussagen zum Bebauungsplan "Nr. 257 b "Einzelhandel Sandloch" gelten auch für die Änderung weiterhin:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich der o.g. Flurstücke kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb einer Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme und Kohlenwasserstoffe. Inhaberinnen der Berechtigungsfelder sind die Firmen GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Blücherstraße 20 in 76185 Karlsruhe (Erdwärme) und GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen (Ems) (Kohlenwasserstoffe).

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim, BLZ 54651240, Kto.Nr. 20008  
 (BIC MALADE51DKH)  
 (IBAN DE70546512400000020008)  
 Ust. Nr. 26/673/0138/6



**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.*

**- mineralische Rohstoffe:**

*Es gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 09.01.2013.*

**- Radonprognose:**

*Es gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 09.01.2013.*

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

( Dr. Friedrich Häfner )  
Leitender Geologiedirektor

G:\kuhn\241550122\_1.docx

2/2

Anlage 2.6:



**Pfalzwerke  
Netz AG**

Pfalzwerke Netz AG - Postfach 21 73 85 - 67073 Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 211225  
67012 Ludwigshafen

Regionalnetz

Isolde Schuster

Telefon: 0621 585-2247

Telefax: 0621 585-2965

E-Mail: externe-planungen\_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de

Zeichen: BG95-2013-523-15618-01

(bitte immer angeben!)

Datum: 26. Juni 2013

Weitergabe nur per E-Mail

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 b „Einzelhandel Sandloch“ der Stadt  
Ludwigshafen**

**hier: Ihr Schreiben vom 22.05.2013, Zeichen: 4-121 F.Schl 3122**

Guten Tag,

die Ihnen zur Wahrung der Belange unseres Unternehmens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 17.01.2013, Zeichen BG05-2013-513-15618-01, (Kopie siehe Anlage) bereits mitgeteilten Anregungen wurden im Verfahren zwischenzeitlich nur teilweise berücksichtigt. Zur mitgeteilten Planung bestehen auch weiterhin keine Bedenken. Wir geben aber nochmals nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um deren Berücksichtigung.

Zur textlichen Berücksichtigung unserer Versorgungseinrichtung regen wir aber an, im Textteil des Bebauungsplanes, unter *III Hinweise* die nachstehend in Kursiv dargestellte Ergänzung zu übernehmen.

- 9 *Im Plangebiet befindet sich in Bereich der „Wattstraße“ eine unterirdische Telekommunikationsleitung, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber (PfalzKom GmbH, Koschatplatz 1, 67061 Ludwigshafen) abzuklären.*

Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.

Freundliche Grüße

Pfalzwerke Netz AG  
Regionalnetz

Gerhard Richter

Anlage: 1 x Unser Schreiben vom 17.01.2013

Sitz der Gesellschaft:  
Pfalzwerke Netz AG  
Kurfürstenstraße 29  
67061 Ludwigshafen

Telefon: 0621 585-2090  
Telefax: 0621 585-2091  
www.pfalzwerke-netz.de

Vorstand:  
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dieter Sroka  
Aufsichtsratsvorsitzender:  
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. René Chassein

Registergericht:  
Amtsgericht  
Ludwigshafen am Rhein  
HRB 63285  
USt-IdNr: DE 149145804

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Rhein-Pfalz  
Konto-Nr. 69799, BLZ 54550120  
IBAN-Nr. DE 7554550120000069799  
SWIFT-BIC MALADE51LUH  
SEPA-ID DE40PNA00000122536

**Anlage 3: Lageplan (ohne Maßstab)**





## Anlage 5

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Sondergebiet "Einzelhandel"

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



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen

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



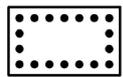
Elektrizität

Grünflächen ( § 9 (1) Nr. 15 BauGB )



Private Grünflächen

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



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

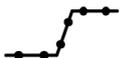
Sonstige Planzeichen



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



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



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



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

Kennzeichnung



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

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung

SO1 Einzelhandel
0.7 (12)
GH=10,0

Grundflächenzahl (GRZ)

0.7 (12)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Gesamthöhe

GH=10,0

## Anlage 6: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

- 1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe folgender 10 Sortimentsgruppen zulässig:
  - Bau- und Heimwerkerbedarf
  - Bettwaren, Matratzen
  - Bodenbeläge
  - Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel
  - Eisenwaren, Werkzeuge
  - Elektro- (Küchen-) Großgeräte
  - Gartenbedarf und Gartenhäuser
  - großteilige Sportgeräte und Campingartikel
  - Möbel, Küchen
  - Zoofachmärkte

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

Randsortimente im Sinne der Festsetzung sind innenstadtrelevante Sortimente, die der Ergänzung des Kernsortimentes durch Waren dienen, die in enger Beziehung und Verwandtschaft zu dem jeweiligen Kernsortiment stehen.
- 2 Im SO 2 ist Lebensmitteleinzelhandel in Form von Lebensmittelvollsortimentmärkten und -discountern zulässig.
  - 2.1 In einem Lebensmittelvollsortimentmarkt sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:
    - a) Hauptsortiment folgender 2 Warengruppen:
      - Lebensmittel
      - Getränke
    - b) Auf maximal 30 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes sind Nebensortimente in Form der in Lebensmittelvollsortimentmärkten üblicherweise angebotenen Non-Food-Sortimente des täglichen Bedarfs zulässig.
  - 2.2 Innerhalb eines Lebensmittelvollsortimentmarktes ist auf einer ausschließlich vom Markt aus zugänglichen und in Grundfläche und Baumasse untergeordneten Fläche, die maximal 10 % des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes einnimmt, eine Verkaufszone mit nicht-großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen zulässig (Ladenzone).

Innerhalb der Ladenzone darf die Verkaufsfläche für einzelne Warengruppen des zulässigen Haupt- und Nebensortimentes 100 qm nicht überschreiten.
  - 2.3 Innerhalb eines Lebensmittelvollsortimentmarktes ist ausnahmsweise Aktionsware ohne Sortimentsbeschränkung gemäß 2.1 auf einer Fläche von maximal 100 qm zulässig.
- 3 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind ausnahmsweise zulässig:
  - Kioske, Imbissstände und temporäre Verkaufseinrichtungen

- Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter, wie Café, Restaurant, Kinderhort, die in den Baukörper des Betriebs baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Hauptbetrieb unterordnen.
- 4 Für den im Gebiet bereits vorhandenen, über Lebensmitteleinzelhandel hinausgehenden, zentrenrelevanten Einzelhandel sind Änderungen des Bestandes analog zu § 1 (10) BauNVO nur folgendermaßen zulässig:
    - Änderung der Lage des Einzelhandels innerhalb eines Grundstückes bzw. der Fläche eines Eigentümers – auch durch Neubau,
    - Erneuerungen der Anlagen, sofern dies zur weiteren funktionsgerechten Fortsetzung der Nutzung notwendig ist und
    - Erweiterung der Anlage, soweit dies zur weiteren funktionsgemäßen Fortsetzung der Nutzung notwendig ist. Die Gesamtverkaufsfläche des zentrenrelevanten Einzelhandels darf hierdurch nicht erhöht werden.
  - 5 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen.

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

- 1 In den Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erhöht werden.
- 2 Flächen von Einzelhandelseinrichtungen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 (3) BauNVO vollständig auf die Geschossfläche anzurechnen.
- 3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
  - 3.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrten.  
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zulässigen Höhen um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
  - 3.2 Die festgesetzte maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden.

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

- 1 Flächen außerhalb von Gebäuden dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
- 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
In den Sondergebieten sind hiervon Anlagen ausgenommen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Stützmauern, Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten, Erschließungsflächen sowie Einfriedungen und Werbeanlagen, jedoch nur im Umfang gemäß örtlicher Bauvorschrift II C.

- 3 Zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind entlang der Von-Kieffer-Straße nur zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

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

Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze kann die Fläche des jeweils anderen Sondergebietes in Anspruch genommen werden.

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

1 Dachflächen sind vollflächig extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist derart zu gestalten, dass sie mehr als 30 l/m<sup>2</sup> speichert und einen Wasserrückhalt > 60 % gewährleistet.

2 Die innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen vorhandenen Grünstrukturen – Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung – sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

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

3 Innerhalb der privaten Grünfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Einfriedungen gemäß örtlicher Bauvorschrift D
- die vorhandenen baulichen Anlagen der TWL (Trafostation R 12 samt Zufahrt)

4 Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan nachzuweisen, der mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen ist.

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

1 Die festgesetzte Anlage des Immissionsschutzes ist als Lärmschutzwand oder -wall mit einer Höhe von 2,5 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung B 3.1 auszubilden.

2 An den gesamten Außenfassaden (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung etc.), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind die jeweiligen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 gemäß der jeweiligen Nutzung eingehalten werden. Entsprechend sind je nach den Festsetzungen in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche IV - V zugrunde zu legen.

3 Von den Festsetzungen 1 und 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

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

## **A Geltungsbereich**

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

## **B Fassaden** (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

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

## **C Werbeanlagen** (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

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

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

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

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

### III Hinweise

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

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

Acer platanoides

Spitzahorn

Quercus robur (V)

Stieleiche

<i>Carpinus betulus</i> (V)	Hainbuche	<i>Populus tremula</i> (V)	Espe (Zitterpappel)
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche	<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Juglans regia</i> (V)	Walnuss	<i>Tilia cordata</i>	Wildlinde
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

## Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

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

## Heimische Sträucher

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

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

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

