

Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Straße" - Satzungsbeschluss

KSD 20140591

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen (-> Punkt 6 der Begründung).
2. Der Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

INHALT

1. VERFAHREN	6
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte	6
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	8
2. ALLGEMEINES.....	10
2.1. RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 29.12.2014	10
2.2. Geltungsbereich	11
2.3. Quellenverzeichnis	12
3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	12
3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	12
3.2. Planungsziele und –grundsätze.....	13
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	18
4.1. Regionalplanung, Flächennutzungsplanung.....	18
4.2. Informelle Planungen	19
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	19
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	21
5.3. Kennzeichnungen	22
5.4. Hinweise	22
6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	25
6.1. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	25
6.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4, Abs. II BauGB	27
6.3. Offenlage nach § 3, Abs. II BauGB.....	29
6.4. Zusammenfassung der Abwägung	34
7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	35
7.1. Bodenordnung	35
7.2. Kosten	35
8. ANLAGEN	36
8.1. Übersicht Quartierszentrum West	36
8.2. Sortimentsliste (aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011	37
8.3. Lärmpegelbereiche	38
8.4. Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung	39
8.5. Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4, Abs. II BauGB	55
a. Beteiligung mit Schreiben vom 03.12.2013	55
b. Beteiligung mit Schreiben vom 26.11.2014	69
8.6. Anregungen die zwischen dem 9.12.2013 und dem 17.01.2014 eingegangen sind.....	75
8.7. Planentwurf; Grafik und Textliche Festsetzungen	88

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	9.11.2010
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	6.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 90/2010 am	10.12.2010
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am 21.2.2011; Rechtskraft durch Veröffentlichung im Amtsblatt 15/2011 am	2.3.2011
Beschluss der 1.Verlängerung der Veränderungssperre am 10.12.2012; Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 84/2012 am 19.12.2012; Rechtskraft der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am	2.3.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	7.2.2011 bis 18.2.2011
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	17.2.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	26.1.2011
Information des Ortsbeirats Nördliche Innenstadt über die geplante Offenlage und die 2.Verlängerung der Veränderungssperre	4.11.2013
I. Offenlagebeschluss am	25.11.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	3.12.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der I. Offenlage im Amtsblatt 86/2013 am	29.11.2013
I. Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	9.12.2014 bis 17.1.2014
Aufhebung des Offenlagebeschlusses im Stadtrat am	3.2.2014
Beschluss der 2.Verlängerung der Veränderungssperre zunächst in der Stadtratssitzung am 9.12.2013, notwendigerweise noch einmal beschlossen im Stadtrat am 3.2.2014; Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13/2014 am 19.02.2014; Rechtskraft der 2. Verlängerung der Veränderungssperre am	2.3.2014
Information des Ortsbeirats Nördliche Innenstadt am	11.11.2014
Offenlagebeschluss am	17.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 79/2014 am	21.11.2014
Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4, II i.V. m. §4a, Abs. III BauGB mit Schreiben vom	26.11.2014
Offenlage (gem. § 3, Abs. II BauGB) im Zeitraum vom	28.11.2014 bis 30.12.2014
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 6.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ beschlossen.

Auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurde der Öffentlichkeit gemäß §3, Abs. I BauGB vom 7.2.2011 bis einschließlich 18.2.2011 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2011 gemäß §4, Abs. I BauGB beteiligt.

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- der Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung, insbesondere des hohen Anteils an vorhandenem allgemeinem Wohnen
- Unterstützung der Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets West [9, S. 92] im Hinblick auf Erhöhung der Wohnqualität, Sicherung der wohnungsnahen Versorgung und Stärkung des Stadtteilzentrums und damit einhergehend die
- Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011

Zur Umsetzung der Ziele ist vorgesehen, Baugebiete entsprechend der BauNVO festzusetzen, und diese gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO zu gliedern. Vor allem aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung, ist es jedoch schwierig, ohne weiteres die Gebietsart festzusetzen, die den vorhandenen und weiterhin gewünschten gemischten Strukturen bei hohem allgemeinem Wohnanteil entspräche.

Es wurde daher zunächst versucht die städtebaulichen Ziele ohne Festsetzung der Gebietsart zu erreichen. Mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplan nach §9, Abs. IIa und IIb sollten Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Daneben wurden Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich vorgeschlagen, da diese Nutzungen insbesondere das Wohnen wesentlich in Mitleidenschaft ziehen können. Weitergehende Regelungen, wie z.B. der Ausschluss anderer, das Wohnen unter Umständen wesentlich störender Nutzungen (wie z.B. bestimmte Gewerbebetriebe (Bordelle) oder Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind) konnten auf Basis des § 9, Abs. IIa und IIb nicht getroffen werden. Die Steuerung der von den möglichen Festsetzungen nicht umfassten Vorhaben/Nutzungsänderungen wäre wie bisher nach §34 BauGB zu beurteilen gewesen. Eine entsprechende Planung wurde vom 9. Dezember 2013 bis 17. Januar 2014 offengelegt.

Im Rahmen der parallel zur Offenlage durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit §34 BauGB im Einzelfall nicht ausreichend sein könnte, störende Nutzungen abzulehnen, d.h. Negativentwicklungen zu verhindern. Es wurde befürchtet, dass es durch den Verzicht auf weitergehende, die Zulässigkeit von Nutzungen regulierende Festsetzungen, zu einem massiven Trading-down-Effekt und somit einer Verdrängung der vorhandenen Wohnnutzung kommen könnte.

Aus diesem Grund wird jetzt trotz der weiterhin bestehenden schwierigen Lärmsituation vor Ort ein einfacher Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der die Festsetzung von Gebietsarten vorsieht. Dies ermöglicht weitere Regulierungen. Damit einhergehend werden aber neben passiven Schallschutzmaßnahmen aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die zwingende Voraussetzung für die Festsetzung der vorgeschlagenen Gebietsarten sind. Die veränderte Planung ist offen zu legen, die von den Änderungen möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange werden erneut beteiligt.

Verfahren nach §13, Abs. I BauGB

Der einfache Bebauungsplan 633 „Frankenthaler Straße“ überplant ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbepannter Innenbereich gemäß §34 BauGB zu beurteilen ist. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Es werden mit dem Bebauungsplan weder Nutzungen oder Vorhaben ermöglicht, die nicht schon im Rahmen des §34 BauGB möglich wären oder die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1, Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Bebauungsplanverfahren kann somit im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB wurde dennoch durchgeführt. Die Durchführung der Umweltprüfung ist nicht erforderlich, ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Ungeachtet dessen wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Gemengelage von Wohnnutzung und Gewerbe sowie Schienen- und Straßenverkehr im Plangebiet untersucht.

Veränderungssperre

Die für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ am 21.02.2011 beschlossene und mit Beschluss vom 10.12.2012 erstmals und mit Beschluss vom 3.2.2014 zum zweiten Mal verlängerte Veränderungssperre tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“, spätestens jedoch am 2.03.2015 außer Kraft.

2. ALLGEMEINES

2.1. RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 29.12.2014

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)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
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
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014
(BGBl. I 1748)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013
(BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014
(BGBl. I S. 1724)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des
Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl.
S. 181)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

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)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

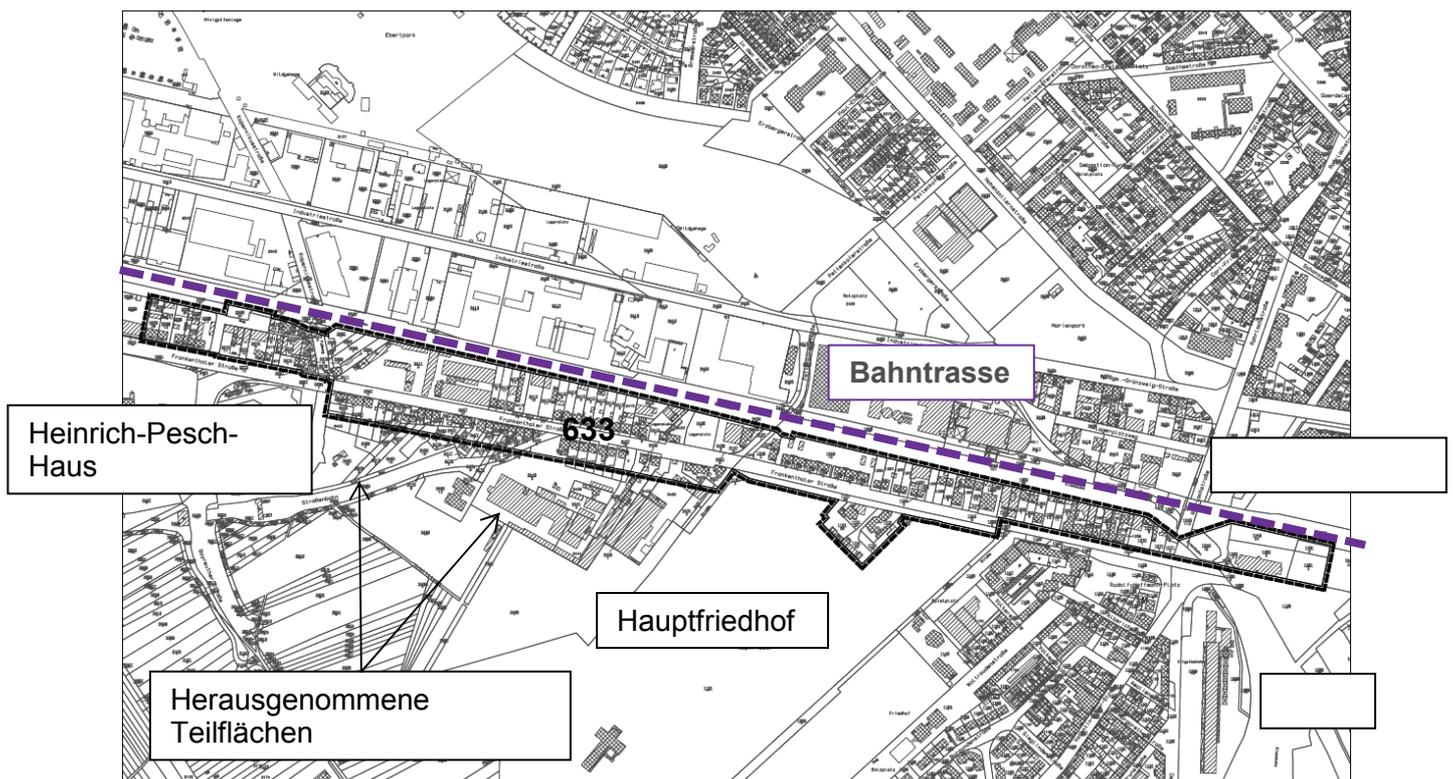
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 633 „Frankenthaler Straße“ verkleinert sich gegenüber dem vom Aufstellungsbeschluss erfassten Bereich. Herausgenommen werden Teilbereiche im Süden des Geltungsbereichs. Zum einen handelt es sich um Freiflächen im Sinne § 35 BauGB, deren derzeitiger Status erhalten bleibt (südlich von Frankenthaler Str. 205-261), zum anderen um eine bisher gewerblich genutzte Teilfläche (südlich der Grundstücke Frankenthaler Str. 155 und 123), für die zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftigen Entwicklungsziele noch nicht feststehen. Die neue südliche Geltungsbereichsgrenze im veränderten Bereich verläuft 30m südlich der Frankenthaler Straße. Der 30 m - Korridor ist aus dem 30m-Korridor abgeleitet, der auch bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland als Parameter herangezogen wird.

Der Geltungsbereich Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- Im Norden: durch die Bahntrasse Hauptbahnhof Ludwigshafen - Bahnhof Ludwigshafen-Oggersheim und den Friedenspark
- Im Westen: durch das Gewerbegebiet Mannheimer Straße (B-Plan Nr. 556d)
- Im Süden: durch das Gelände des Heinrich-Pesch-Hauses, die gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße Teilbereich I + II“ (BPlan Nr. 586a), eine, in einer Entfernung von 30m verlaufenden, Parallele zur Frankenthaler Straße (Nr. 205-123), den Hauptfriedhof, das Wohngebiet Frankenthaler / Valentin-Bauer-Straße (BPlan Nr. 240) und im weiteren Verlauf das Gelände des Güterbahnhofs
- im Osten durch den Friedenspark bzw. die Bundesstraße 44



2.3. Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, Mannheim 2004
- [3] Entwurf einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand November 2014
- [4] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, 1. Teilfortschreibung, Plankapitel 4.2.2, Dienstleistungen, Handel, Mannheim 2006
- [5] Städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011
- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 633 „Frankenthaler Straße“
- [7] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz 2008
- [8] Landesglücksspielgesetz LGlüG vom 22. Juni 2012
- [9] Sanierungsgebiet Ludwigshafen-West; Fortschreibung Sanierungskonzept; Juli 2010

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet.

Der Teil des Geltungsbereichs, der nördlich der Frankenthaler Straße und zwischen Rohrlach- und Pettenkoferstraße liegt, gehört zum Sanierungsgebiet West. Für diesen Bereich wurden die Sanierungsziele im Juli 2010 fortgeschrieben. Unter anderem soll durch eine verträgliche Nutzungsmischung die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung gesichert und das Stadtteilzentrum gestärkt werden. [9, S. 92]. Dieses Ziel wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 aufgegriffen. Das darin dargestellte Quartierszentrum soll durch Verbesserung des Sortiments zum Stadtteilzentrum ausgebaut werden. [5, S. 69, Anlage 8.1]

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist geprägt von einer Mischung aus kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit teilweise angeschlossenen Wohnen, Handelsbetrieben (Kfz-Branche), einem Ausbildungszentrum für Metall- und Holzbau sowie einem hohen Anteil an allgemeiner Wohnnutzung. Im Südwesten des Geltungsbereichs liegt die regional bedeutsame kirchliche Bildungseinrichtung, Heinrich-Pesch-Haus, südlich des Plangebiets der Hauptfriedhof der Stadt Ludwigshafen.

Die Frankenthaler Straße, durchläuft den Geltungsbereich in West-Ost-Richtung und dient als zentrale Erschließungsstraße. Sie ist auch aufgrund der hier verlaufenden Bahnlinie (Straßenbahnlinie 4/Rhein-Hardt-Bahn) mit den Haltepunkten „Rohrlachstraße“ und „Hauptfriedhof“ gut frequentiert und verfügt über eine hohe Attraktivität und Standortgunst für gewerbliche Nutzungen aller Art. Diese Standortgunst wollen sich insbesondere auch Nutzungen wie Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung zu Nutze machen, was die vereinzelt bereits bestehenden Vergnügungsstätten auf der Nordseite der Frankenthaler Straße (Abschnitt zwischen Volkerstraße und Rohrlachstraße) zeigen.

Die Planung zielt insgesamt darauf ab, die vorhandene Nutzungsmischung, insbesondere den hohen Anteil an allgemeinem Wohnen zu stabilisieren. Gewerbeflächen sollen überwiegend für die Ansiedlung von wohnverträglichen klassischen Gewerbebetrieben aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, Handwerk, die für die gewerbliche Wirtschaft der Stadt als Oberzentrum zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze von Bedeutung sind, vorgehalten werden. Durch Regulierung von Einzelhandelsansiedlungen soll zudem die Entwicklung des Quartierszentrums West gefördert werden.

Zum Schutz der allgemeinen Wohnnutzung, aber auch um die Bedürfnisse der Bildungs-, Ausbildungseinrichtungen und des Hauptfriedhofs nach einem geordneten Umfeld zu berücksichtigen sollen bestimmte Nutzungen reguliert bzw. ausgeschlossen werden:

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind, aber auch der Ausschluss von Prostitutionsbetrieben soll vornehmlich dem Schutz der Wohnnutzung, und der Funktionsfähigkeit anderer schutzwürdiger Nutzungen im Geltungsbereich (z.B. Ausbildungszentrum) und in dessen direkter Nachbarschaft (z.B. Heinrich-Pesch-Haus [~100m vom Geltungsbereich entfernt], Hauptfriedhof) dienen. Eine weitere Ansiedlung solcher Betriebe wäre aber auch im Hinblick auf die Möglichkeiten, klassisches Gewerbe am Standort zu halten bzw. im Quartierszentrum Angebote der Nahversorgung oder der Zentrenattraktivierung zu etablieren, nicht förderlich. Durch die lukrativeren, aber nicht zentrenstärkenden Nutzungen (wie z.B. Vergnügungsstätten oder Prostitutionsbetriebe) wäre vielmehr ein negativer Verdrängungsprozess zu erwarten.

Die Regulierung von Einzelhandelsnutzungen dient in erster Linie der Sicherung und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs „Quartierszentrum West“. Hier sollen auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, zentrenstärkende Einzelhandelsnutzungen konzentriert werden. Dieses Ziel soll durch Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb des unmittelbaren Quartierszentrums unterstützt werden.

Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, und eingehende Baugesuche nach §34 BauGB zu beurteilen sind, sind heute zumindest in Teilbereichen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, bestimmte Arten von Prostitutionsbetrieben sowie Einzelhandelsbetriebe bestimmter Ausprägung gegebenenfalls zulässig. Gerade bezogen auf Vergnügungsstätten reichen bestehende Steuerungsmöglichkeiten wie sie z.B. das Landesglücksspielgesetz Rheinland-Pfalz teilweise eröffnet (*hier heißt es z.B. in §11, Abs. 1, Satz 4 zu Spielhallen – einer bestimmten Art von Vergnügungsstätte: „Eine glücksspielrechtliche Erlaubnis.... darf nur erteilt werden...wenn...die Spielhalle einen Mindestabstand von 500m Luftlinie zu eineroder zu einer Einrichtung, die überwiegend von Minderjährigen besucht wird, nicht unterschreitet...“[8]*), alleine nicht aus. Dieses Gesetz ist nur auf bestimmte Arten von Vergnügungsstätten (Glücksspiel) anwendbar, und nicht geeignet, Vergnügungsstätten aller Art zu regulieren.

Um negativen städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen, den hohen Wohnanteil im Plangebiet bei Erhalt der Nutzungsmischung zu sichern und das Quartierszentrum zu stärken, ist es erforderlich, einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des §30, Abs. III BauGB zur Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet aufzustellen.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eingehender Vorhaben wie bisher nach §34 BauGB. Da dabei stets auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, ist auch für die Zukunft das Entstehen nicht überwindbarer Nutzungskonflikte zwischen allgemeiner Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nicht zu befürchten.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Ziel ist der Erhalt der Nutzungsmischung (klassisches Gewerbe und Wohnen), der Schutz bestehender allgemeiner Wohnnutzung und die Entwicklung des Quartierszentrums West.

Zu diesem Zweck wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, in dem lediglich die Art der Nutzung und die Art und der Umfang von Schallschutzvorkehrungen festgesetzt wird. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eingehender Vorhaben wie bisher nach §34 BauGB.

Orientiert an den bestehenden Nutzungsstrukturen im Gebiet, der verkehrlichen Erschließung und der Lage zum Quartierszentrum West wird eine differenzierte Gebietsfestsetzung vorgenommen:

- Wie im Bebauungsplan dargestellt wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebietsflächen festgesetzt. Zwei Flächen, die überwiegend von Gewerbe geprägt sind werden als Gewerbeflächen festgesetzt:
 - Um in den **Gewerbegebieten** den Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen weiterhin auf klassisches Gewerbe, im Sinne von Produktion und Dienstleistung zu legen, werden bestimmte Nutzungen eingeschränkt bzw. nicht zulässig sein. Ausgeschlossen werden sollen in jedem Fall Nutzungen, *die – sei es aufgrund des hohen Flächenverbrauchs oder der gemutmaßten höheren Wirtschaftlichkeit der Nutzungen – geeignet erscheinen, unerwünschte Verdrängungsprozesse zu verursachen. Darunter fallen z.B. der von einem Produktions-, Handwerks- bzw. Dienstleistungsbetrieb unabhängige Einzelhandel genauso wie Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, aber auch Vergnügungsstätten, Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind sowie Prostitutionsbetriebe bzw. prostitutionsähnliche Betriebe.* Eine weitere Differenzierung der Gewerbeflächen erfolgt aufgrund ihrer verkehrlichen Erschließung. So sollen im Gewerbegebiet östlich der Rohrlachstraße verkehrsintensive Nutzungen (Anlieferungs-, Kunden-, Publikumsverkehr,...) weitergehende Einschränkungen als im Gewerbegebiet an der Frankenthaler Straße erfahren (zusätzlicher Ausschluss von Einzelhandel auch in Verbindung mit einem klassischen Gewerbebetrieb und von Tankstellen), da die verkehrstechnische Erschließung über den Kreuzungsbereich sowie die Querung der Straßenbahntrasse Gefahrenpotentiale in sich birgt.
 - In den **Mischgebieten** soll auch zukünftig der hohe, im Bestand vorhandene Wohnanteil gesichert werden. Ausgeschlossen werden daher in allen Mischgebieten Nutzungen, die sich auf vielfältige Art nachteilig auf schutzbedürftige Nutzungen wie das Wohnen auswirken können (Vergnügungsstätten, Bordelle/bordellähnliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen). Die Regelungen sollen sich daneben auch auf andere schutzbedürftige Nutzungen innerhalb oder in enger Nachbarschaft zum Plangebiet auswirken. So soll sich der Ausschluss der beschriebenen Nutzungen auch auf die regional bedeutsame, kirchliche Bildungseinrichtung „Heinrich-Pesch-Haus“, die ca. 100m südwestlich des Plangebiets verortet ist, die Funktionsfähigkeit des Hauptfriedhofs, dessen Besucher, in der Regel Trauernde, eine gewisse Rücksichtnahme erwarten dürfen, aber auch den Ausbildungsbetrieb im Gebiet selbst positiv auswirken.
 - Zu vermeidende Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen können z.B. sein:
 - Verkehr/Lärm - Hohe Publikumsfrequenz einer Nutzungen, das damit verbundene vermehrte Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Betriebszeiten, die von gewöhnlichen Betriebszeiten stark abweichen können, so dass ein ungestörter Feierabend und eine auskömmliche Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann. (z.B. Vergnügungsstätten, Bordelle, Sportstätten, Tankstellen)
 - Verdrängung – Bestimmte Nutzungen bringen die Gefahr des so genannten Trading-Down-Effektes mit sich. Gerade bei einer Häufung und räumlichen Konzentration solcher Betriebe, die bei derzeit geltendem Planungsrecht nicht ausgeschlossen werden

kann, besteht die Gefahr, dass die gemischte Nutzungsstruktur mit der Zeit durch die Verdrängung gewünschter Nutzungen durch unerwünschte Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten verschwindet. Der Standort wird als Wohnstandort unattraktiver.

- Schwächung der Funktionsfähigkeit bestimmter Nutzungen – Im und am Rande des Plangebiets befinden sich Nutzungen, die aufgrund ihrer Funktion einer besonderen Rücksichtnahme bedürfen. Zum einen ist dies der Hauptfriedhof Ludwigshafen. Trauernde, die diese Einrichtung besuchen, können erwarten, dass die Funktion der Trauerstätte z.B. nicht durch Bordelle oder Vergnügungsstätten, und damit verbundene Auswirkungen (Lärm, aggressive Werbung, Partyatmosphäre vor den eigentlichen Einrichtungen) in unmittelbarer Nachbarschaft geschwächt wird. Zum anderen verläuft nicht nur der offiziell empfohlene Grundschulweg entlang der Frankenthaler Straße, auch der Haltepunkt Rohrlachstraße der Straßenbahnlinie 4, der von vielen Minderjährigen frequentiert wird, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Beide Funktionen Friedhof und Schulweg verlangen nach einem geordneten Umfeld.

Eine Differenzierung der Mischgebietsflächen erfolgt im Hinblick auf die Zulässigkeit von **Einzelhandelsnutzungen**. Die Regelungen zum Einzelhandel dienen der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Quartierszentrum West“, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 dargestellt ist (->Anlage 8.1) sowie der Stärkung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung. Folgende Regelungen werden hinsichtlich Einzelhandel getroffen: Im Bereich MI1, der mit dem „Quartierszentrum West“ übereinstimmt, soll jeglicher Einzelhandel bis zu 800 m² Verkaufsfläche, Einzelhandel der Nahversorgung im Einzelfall auch über 800 m² Verkaufsfläche zulässig sein. In MI2 (Bereich zwischen Quartierszentrum und Frankenthaler Straße 118) sollen nur Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung bis 800 m² Verkaufsfläche zulässig sein, wenn sie der Gebietsversorgung dienen. Einzelhandelsbetriebe aller Art bis zu 400 m² Verkaufsfläche können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Läden der Gebietsversorgung dienen. In den übrigen Mischgebietsflächen (MI 3) sind nur Läden mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von max. 400m² nicht überschreiten und die Läden zur Versorgung des direkten Umfelds beitragen. Einzelhandelsnutzungen, die dieser Differenzierung nicht entsprechen sind in den Mischgebieten ausgeschlossen.

▪ **Verkehrliche Erschließung**

Das gesamte Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen. In der Frankenthaler Straße verlaufen auch die Straßenbahnlinie 4 sowie die Rhein-Hardt-Bahn mit den Haltepunkten „Rohrlachstraße“ und „Hauptfriedhof“.

▪ **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

▪ **Umweltverträglichkeit / Artenschutz/ Bodenschutz**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes, bereits bebautes Gebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen, baulichen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht bereits heute, auch ohne Bebauungsplan, nach §34 BauGB zulässig

wären. Das Bebauungsplanverfahren wird im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt, so dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass im Gebiet ein Altbestand an Gebäuden und Bäumen vorhanden ist. Rodungsmaßnahmen oder der Abbruch von Gebäuden, die zur Störung oder Tötung brütender Vögel führen könnten, dürfen nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vorgenommen werden. Darüber hinaus sind im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahndamm der DB Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und Zauneidechse bekannt. Bei Baumaßnahmen, auch auf den angrenzenden Grundstücken, ist dafür Sorge zu tragen, dass Lebensräume der Eidechsen nicht zerstört und keine Tiere getötet werden. Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz wird daher aufgenommen.

Wenn es durch zukünftige bauliche Maßnahmen zu Beeinträchtigungen des Lebensraums der Tiere kommen sollte, steht mit den unbebauten, bewachsenen FISTNrn. 3390/3,3392/3 und 3393/1, die sich im Eigentum der Stadt befinden, eine potentielle Ersatz-/Ausweichfläche zur Verfügung. Aus diesem Grund wird dieser Bereich auch nicht als Baufläche festgesetzt.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 633 „Frankenthaler Straße“ hat die FIRU Gfl mbH Kaiserslautern eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ durchgeführt. Untersucht wurden die vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet, sowie die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen im und auf das Plangebiet.

Verkehrslärm im Bestand

TAG

Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrslärmbelastungen durch Bahntrasse und Straßenverkehr (Schiene und Kfz) ausgesetzt. An allen straßenzugewandten Fassaden entlang der Frankenthaler Straße verursacht insbesondere der Straßenverkehr am Tag Verkehrslärmbeurteilungspegel, die den Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch (60dB(A)) - und Gewerbegebiete (65dB(A)) deutlich überschreiten. Die höchsten Verkehrslärmbeurteilungspegel werden straßenseitig im Einwirkungsbereich des bestehenden Pflasterbelags prognostiziert. Sie betragen in diesem Bereich bis zu 76dB(A) am Tag. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt am Tag bei 70dB(A).

An den von der Straße abgewandten Fassaden ist die Situation nördlich und südlich der Frankenthaler Straße unterschiedlich zu beurteilen: Südlich der Frankenthaler Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete am Tag eingehalten. Auf der Nordseite der Frankenthaler Straße sind die straßenabgewandten Fassaden zur Bahnlinie orientiert und damit höheren Belastungen ausgesetzt. Es ist zwischen dem Ostteil des Geltungsbereichs, der von einer Lärmschutzwand (von der Bahn im Rahmen der freiwilligen Lärmsanierung errichtet) geschützt ist, und dem westlich der Frankenthalers Str. 202 gelegenen Bereich ohne Lärmschutzwand zu unterscheiden: Mit Lärmschutzwand liegen die Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen den Orientierungswerten der DIN 18005 für Misch- bzw. Gewerbegebiete. Lediglich an der der Bahnlinie zugewandten Fassade des Hauses Nr. 158 wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete um 1,4 dB(A) überschritten. Im Bereich ohne Lärmschutzwand treten an den der Bahnlinie zugewandten Fassaden mit Beurteilungspegeln von punktuell bis zu 75 dB(A) Beurteilungspegel auf, die über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen.

NACHT

Auch im Nachtzeitraum verursacht insbesondere der Straßenverkehr an allen straßenzugewandten Fassaden entlang der Frankenthaler Straße

Verkehrslärmbeurteilungspegel, die den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete und Gewerbegebiete überschreiten. Im Einwirkungsbereich des Pflasterbelags werden die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 66,3 dB(A) prognostiziert, was über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60dB(A) in der Nacht) liegt. Außerhalb des Bereichs liegen die Werte im Bereich von rund 61dB(A) und 64 dB(A). Nur bei HausNr. 205 liegen die Werte mit knapp unter 66 dB(A) ähnlich hoch wie im Einwirkungsbereich des Pflasters, was an der die Frankenthaler Straße kreuzenden Kopernikusstraße liegt.

An den der Bahnlinie zugewandten Fassaden werden durch die höheren Verkehrslärmeinwirkungen der Bahn im Nachtzeitraum höhere Beurteilungspegel als am Tag berechnet. Sowohl der Orientierungswert für Mischgebiete als auch der für Gewerbegebiete wird an allen, der Bahn zugewandten Fassaden der im Plangebiet bestehenden Gebäude überschritten. Teilweise wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten. Die höchsten Überschreitungen kommen im Bereich ohne Lärmschutzwand vor. Hier liegt der Höchstwert mit rund 77 dB(A) deutlich über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung.

Südlich der Frankenthaler Straße wird an den straßenabgewandten Fassaden der bestehenden Gebäude der Orientierungswert für Mischgebiete im Nachtzeitraum größtenteils überschritten, der für Gewerbegebiete überwiegend eingehalten.

Aktiver Lärmschutz

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen wurde untersucht inwieweit aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung beitragen können. In die Berechnungen eingegangen ist der Austausch des vorhandenen Pflasters gegen Asphalt und die Fortführung der bestehenden Lärmschutzwand um rund 440m in Richtung Westen. Dabei wurden unterschiedlich Wandhöhen untersucht.

Es hat sich gezeigt, dass zwischen Bahn und Frankenthaler Straße unabhängig vom Untersuchungsfall (hier: unterschiedliche Höhe der Lärmschutzwand) weiterhin hohe Lärmbelastungen vorhanden sein werden und passiver Schallschutz erforderlich sein wird:

Die Verkehrslärmeinwirkungen reduzieren sich zwar im Bereich des Pflasteraustauschs straßenseitig deutlich um rund 5dB(A). Dennoch werden auch nach Austausch des Pflasters gegen eine glatte Fahrbahnoberfläche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht deutlich um bis zu mehr als 10dB(A) überschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70dB(A) am Tag und 60dB(A) in der Nacht werden an den straßenzugewandten Fassaden erreicht oder nur knapp unterschritten.

Die Verlängerung der bestehenden 3m hohen Lärmschutzwand führt im westlichen Teil des Plangebiets an den straßenabgewandten Fassaden der bestehenden Gebäude vor allem in Höhe des Erdgeschosses zu einer deutlichen Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkung um mehr als 3dB(A). Der TAG-Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung wird im Bereich der verlängerten Lärmschutzwand aber auch in den oberen Geschossen eingehalten, in der Nacht wird der Wert weiterhin überschritten. Eine weitere Erhöhung der Wand würde die lärmindernde Wirkung vor allem in den oberen Geschossen zwar weiter verringern, dennoch wären wie bei der niedrigeren Wand weiterhin nicht zu gewährleisten, dass an allen Fassaden der bestehenden Gebäude der Nacht-Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung eingehalten wird. Das heißt, es sind in jedem Fall – neben dem aktiven Schallschutz – passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund scheinen die von einer höheren Wand verursachten Mehrkosten, aber auch die von einer solchen Wand gestalterisch zu erwartende negativen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche nicht verhältnismäßig.

Angesichts der auch bei Umsetzung der untersuchten Lärmschutzmaßnahmen verbleibenden hohen Verkehrslärmeinwirkungen wäre der Geltungsbereich für die Entwicklung eines *neuen* Mischgebiets nicht geeignet. Vertretbar erscheint jedoch die Sicherung faktisch bestehender Mischgebiete. Voraussetzung hierfür ist neben der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen, die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohnungen, durch passiven Lärmschutz. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind aus den im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereichen abzuleiten. Eine Festsetzung passiver Immissionsschutzmaßnahmen ist Teil des Bebauungsplans. (->5.2)

Gewerbelärm

Der Geltungsbereich ist von einem Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung geprägt. Neben kleineren, von Gewerbe dominierten Bereichen verfügt der überwiegende Teil des Bebauungsplans über einen hohen allgemeinen Wohnanteil. An den Übergängen zwischen bestehender Wohn- und Gewerbenutzung bilden sich gewachsene Gemengelagen.

Aus den bestehenden Strukturen abgeleitet soll der größte Teil des Geltungsbereichs als Mischgebiet, die von Gewerbe dominierten Bereiche als Gewerbegebiet mit ausnahmsweise zulässigem betriebsabhängigem Wohnen (entsprechend §8, Abs. III, Nr. 1 BauNVO) festgesetzt werden. „Neue Mischgebiete“ sollen – allein schon aufgrund der unter dem Punkt Verkehrslärm gemachten Ausführungen nicht ausgewiesen werden.

Für bestehende Gewerbebetriebe ändert sich durch die Festsetzung von Mischgebieten an der bisherigen Situation bezogen auf die von ihrem Betriebsgelände zulässigerweise ausgehenden Geräuschemissionen nichts. Dies gilt auch für solche Betriebe, die durch die Festsetzung zukünftig in einem MI-Gebiet liegen, und dort eigentlich aufgrund der in der Regel von ihnen ausgehenden gewerblichen Emissionen als in Mischgebieten atypische Betriebe gelten. Denn es werden nur dort Mischgebiete ausgewiesen wo Wohnen und Gewerbe stark durchmischt sind bzw. das Wohnen dominiert. Diese Bereiche sind bereits heute als gewachsene Gemengelagen einzustufen. Hier gilt das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme für gewerbliche Nutzungen und allgemeine Wohnnutzung – unabhängig von möglichen Festsetzungen. Das bedeutet, dass Firmen und Betriebe bezogen auf die von ihrem Betriebsgelände ausgehenden Geräuschemissionen schon heute die Anforderungen der TA Lärm an den jeweils nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort einzuhalten haben. Für bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich war also bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans mindestens die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets anzusetzen. Gleiches gilt für bestehende Gewerbebetriebe außerhalb des Geltungsbereichs die unmittelbar an bestehende Wohngebäude angrenzen (Gewerbebetriebe südlich der Frankenthaler Straße 123-125).

4. VERHÄLTNISS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Regionalplanung, Flächennutzungsplanung

Im Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan [1] gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Dies entspricht der real vorhandenen gemischten Baustruktur im Geltungsbereich und spiegelt sich auch in den getroffenen Festsetzungen von Misch- und Gewerbegebieten wieder. Da der Flächennutzungsplan mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt, gilt auch der Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ als auf die Ziele der Regional- und Landesplanung abgestimmt.

4.2. Informelle Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 [5]

Das Konzept stellt für den Stadtteil West ein Quartierszentrum dar (Anlage 8.1). Es verläuft entlang von Frankenthaler Straße und Valentin-Bauer-Straße. In der Frankenthaler Straße endet der Bereich in Höhe der Einmündung Volkerstraße, in der Valentin-Bauer-Straße wird das Quartierszentrum durch die Sieglindenstraße begrenzt. Teile des Geltungsbereich 633 liegen innerhalb dieser Zone.

Planungsziel ist es, das bestehende Quartierszentrum durch gezielte, konzentrierte Neuansiedlungen zum Stadtteilzentrum auszubauen. Um eine solche Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen, werden bestimmte Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Quartierszentrums ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zugelassen.

Sanierungsgebiet Ludwigshafen-West; Fortschreibung Sanierungskonzept; Juli 2010

Der Teil des Geltungsbereichs, der nördlich der Frankenthaler Straße und zwischen Rohrlach- und Pettenkoferstraße liegt, gehört zum Sanierungsgebiet West. Für eine Teilfläche dieses Bereichs (Frankenthaler Straße 124 bis Kreuzung Rohrlachstraße) wurden die Sanierungsziele im Juli 2010 fortgeschrieben. Durch eine verträgliche Nutzungsmischung soll die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung gesichert und das Stadtteilzentrum durch Verbesserung des angebotenen Sortiments gestärkt werden.

In Abstimmung auf das Zentrenkonzept und die fortgeschriebenen Sanierungsziele soll das B-Plan-Gebiet in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gegliedert werden.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der vorhandenen Nutzung werden Gewerbe- und Mischgebietsflächen festgesetzt. Das Gebiet wird überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Gewerbegebiete werden dort festgesetzt, wo die gewerbliche Nutzung dominiert und praktisch kein selbstständiges Wohnen vorhanden ist. Wohnen soll hier nur noch als betriebsbedingtes Wohnen ausnahmsweise zulässig sein.

Gewerbegebiete – Gliederung in GE1 und GE 2

Ziel der Festsetzung ist die Vorhaltung von Flächen für klassisches Gewerbe. In beiden Gebieten soll nur betriebsbedingtes Wohnen gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise möglich sein. Ausgeschlossen sind Nutzungen, *die – sei es aufgrund des hohen Flächenverbrauchs oder der gemutmaßten höheren Wirtschaftlichkeit der Nutzungen – geeignet erscheinen, unerwünschte Verdrängungsprozesse zu verursachen (->3.2). Die Unterscheidung von GE1 und GE2 erfolgt aufgrund der verkehrlich unterschiedlich günstigen Lage der beiden Flächen. Die derzeit vorhandene Erschließungssituation in GE 1 ist für erhöhten oder gar starken Publikums-/Kundenverkehr nicht geeignet. Es werden daher in GE 1 gegenüber GE2 stärkere Regulierungen getroffen:*

Ausgeschlossen sind in GE 1 und GE 2

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B.

Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution

- Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind.

Eine Differenzierung erfolgt wie folgt:

In GE 1 sind Tankstellen und Einzelhandelsnutzungen aufgrund des zu erwartenden Verkehrs nicht zulässig. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall ersichtlich ist, dass der zu erwartende Verkehr mit der örtlichen Verkehrssituation vereinbar ist.

In GE 2 sind demgegenüber aufgrund der günstigeren Erschließungssituation Tankstellen allgemein und Einzelhandels-Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (Anlage 8.2) ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die Ausnahme ist, dass die Verkaufsfläche nicht größer ist als 800m², die Verkaufsfläche in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions-, Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieb steht und kleiner ist, als die Produktionsflächen/Werkstätten. Diese Regelung soll gewährleisten, dass nicht der Einzelhandel, sondern die klassische Gewerbenutzung dominierend ist. Die Einschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet und dient dem Zentrumschutz. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein soll der Kfz-Einzelhandel. Hier werden bzgl. „Flächenunterordnung und Verkaufsflächengröße“ großzügigere Regelungen getroffen, als bei den anderen Warengruppen. Denn die absolut und in Bezug auf die angeschlossene Werkstatt höheren Verkaufsflächengrößen sind branchentypisch und in aller Regel lediglich sortimentsbedingt, zentrenschädliche Auswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. [Hierzu auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 103].

Mischgebiete – Gliederung nach MI1, MI2 und MI3

Mischgebietsflächen werden dort ausgewiesen, wo sich nicht nur vereinzelt von Gewerbebetrieben unabhängige Wohnnutzungen befinden bzw. die Wohnnutzung dominiert. Wie unter 3.2 beschrieben werden die Mischgebiete – abhängig von ihrer Lage zum Quartierszentrum - in 3 Bereiche gegliedert.

In MI1, MI2 und MI3 sind Nutzungen ausgeschlossen, die einem Hauptziel der Planung, nämlich die vorhandene Wohnnutzung zu stabilisieren entgegensteht. Der Ausschluss von Nutzungen (insbesondere von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen) dient aber auch dem Schutz des Quartierszentrums. Denn aufgrund der oft hohen wirtschaftlichen Lukrativität solcher Nutzungen könnte es zukünftig – ohne deren Ausschluss – zur Ansiedlung und Häufung solcher Einrichtungen und in der Folge zu Verdrängungsprozessen gegenüber zentrenbedeutsamen und erwünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen kommen.

Ausgeschlossen sind die folgenden Nutzungen, da sie wie unter 3.2 beschrieben, vielfältige, vermeidbare und negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung, aber auch andere schutzwürdige Nutzungen (insbesondere Friedhof und Bildungseinrichtungen) haben können:

- *Vergnügungsstätten jeglicher Art* (beispielhaft seien hier Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale (wie z.B. Nachtbars, Stripteaselokale, Life-Sex-Shows, Sex- und Pornokinos, Swingerclubs, u.ä) und Diskotheken genannt
- *Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind*
- *Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt* (beispielhaft seien genannt: Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-

Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie *Wohnungsprostitution*

- *Tankstellen*
- *Anlagen für sportliche Zweck*

Eine Differenzierung der Mischgebietsflächen erfolgt im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Die Regelungen zum Einzelhandel dienen wie unter 3.2 dargestellt der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Quartierszentrum West“, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 dargestellt ist (->Anlage 8.1) sowie der Stärkung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung. Es ergibt sich folgende Gliederung:

- MI1 – Quartierszentrum West: Hier soll abgeleitet aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept jeglicher Einzelhandel bis 800m² Verkaufsfläche zulässig sein, Einzelhandel der Nahversorgung soll auch bei Verkaufsflächen von über 800m² ausnahmsweise zulässig sein. Ziel ist es die Einzelhandelsnutzungen, insbesondere mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, im Zentrum zu konzentrieren.
- MI2 – Hier sollen Läden bis 400m² zugelassen werden können, wenn sie Gebietsversorgungsfunktion übernehmen, Einzelhandel der Nahversorgung soll – wenn dieser Gebietsversorgungsfunktion übernimmt - auch bis zu 800m² Verkaufsfläche haben dürfen. Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber MI1, dient der Konzentration von Einzelhandelsnutzungen im Zentrum. Gleichzeitig soll aber auch mit Hilfe der verbleibenden Möglichkeiten die Versorgung gestärkt und der hohe Anteil an allgemeinem Wohnen entlang der Frankenthaler Straße gehalten werden
- MI3 – Hier sollen nur kleine Läden bis zu 400m² Verkaufsfläche mit entweder nicht zentrenrelevantem Sortiment oder einem Sortiment, das lediglich der Nahversorgung dient zulässig sein. Die Regelung dient der Zentrenstärkung.

Weitere Einschränkungen sind nicht vorgesehen, um den Charakter eines Mischgebiets, das von Vielseitigkeit und einem Nebeneinander verträglicher Nutzungen gekennzeichnet sein soll nicht zu beeinträchtigen. Nach wie vor zulässig sein sollen daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, soweit diese den getroffenen Festsetzungen entsprechen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Gartenbaubetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

5.2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zunächst ist festzuhalten, dass die örtliche Verkehrssituation auch bei Umsetzung der im folgenden dargestellten Schallschutzmaßnahmen, bedingt, dass die Ausweisung neuer, bisher nicht bebauter Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, nicht zu empfehlen wäre.

Bei dem Geltungsbereich Nr. 633 handelt es sich jedoch um ein bereits bestehendes Gebiet. Mischgebietsflächen werden lediglich dort festgesetzt, wo bereits heute ein hoher Wohnanteil vorhanden ist. Durch die Regelungen (Festsetzungen in Verbindung mit §34 BauGB, der z.B. für die Lage von Gebäuden weiterhin maßgeblich ist) wird im Wesentlichen der Bestand gesichert bzw. die Wohnsituation verbessert. Neubauten werden im

Wesentlichen im Sinne von Baulückenschließungen oder Wiedererrichtung heute bestehender Häuser entlang der Frankenthaler Straße möglich sein und von den Festsetzungen profitieren.

Folgende Regelungen werden getroffen:

Um die vorhandene Wohnnutzung durch die Festsetzung von Mischgebieten dauerhaft sichern zu können ist es aufgrund der unter 3.2 (Immissionsschutz) beschriebenen, sehr hohen Verkehrslärmbelastung durch Straße und Schiene notwendig Vorkehrungen zum Schutz gegen diese Beeinträchtigungen zu treffen. Dabei sind sowohl aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen notwendig:

Aktiver Schallschutz: Zum einen ist die auf Bahngelände bestehende Lärmschutzwand in gleicher Höhe und in einer Länge von rund 440m fortzuführen. Die Kosten hierfür werden von der Stadt Ludwigshafen zu übernehmen sein. Vor Umsetzung der Maßnahme müssen Abstimmungsgespräche mit der DB geführt werden, auf deren Gelände die Maßnahme durchgeführt werden muss. Erste Vorgespräche haben stattgefunden.

Darüber hinaus muss der in einem Teilbereich der Frankenthaler Straße vorhandene Pflasterbelag (Zwischen Rohrlachstraße und Abzweig Straßenbahn) von der Stadt gegen einen glatten Belag ausgetauscht werden.

Da diese Maßnahmen nicht ausreichen, um formell gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich auf die im Schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche (-> Anlage 8.3)

5.3. Kennzeichnungen

Die Frankenthaler Straße 180-186 ist eine Denkmalzone. Sie ist zum Schutz der Belange des Denkmalschutzes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden und grafisch gekennzeichnet. Ebenfalls gekennzeichnet sind die Einzeldenkmale Frankenthaler Straße 74 und 78.

Zur Klarstellung wurde das planfestgestellte und gewidmete Bahngelände nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.4. Hinweise

Bodenschutz / Altlasten

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 633 nur um einen einfachen Bebauungsplan dessen Regelungsinhalt sich neben der Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen auf den Ausschluss bzw. die Regulierung bestimmter Nutzungsarten beschränkt. Darüber hinaus ist weiterhin §34 BauGB für die Beurteilung der Bauvorhaben maßgeblich. Es werden keine sensibleren, als die bisher bereits zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan ermöglicht. Durch den Bebauungsplan werden auch keine neuen, bisher unzulässigen Eingriffe in den Boden vorbereitet, also keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst.

Aufgrund langjähriger gewerblicher Nutzungen (z.B. Tankstelle) und Geländemodellierungen mittels Fremdmaterial sind Bodenbelastungen im Plangebiet jedoch nicht auszuschließen. Um nähere Erkenntnisse über Art, Umfang und Abgrenzung von tatsächlichen Bodenbelastungen zu erhalten und dann konkrete Aussagen bzw. Kennzeichnungen oder

Festsetzungen im Bebauungsplan treffen zu können, müssten aber in weiten Teilen des Geltungsbereichs Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Sondierungen und der Entnahme von Bodenproben im Bestand bei weiterhin stattfindender Nutzung wäre jedoch zum einen kaum praktikabel, zum anderen würden die Untersuchungsergebnisse lediglich Momentaufnahmen sein. Bei konkreten Vorhaben (Bauvorhaben oder auch Nutzungsänderungen), die möglicherweise erst in einigen Jahren oder noch später stattfinden, wären diese Ergebnisse womöglich schon nicht mehr aussagekräftig, erneute Untersuchungen wären erforderlich, um verlässliche Planungsgrundlagen zu erhalten. Der hohe Untersuchungsaufwand stünde folglich zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Verhältnis zum erzielten Nutzen und der Zielsetzung des jetzt aufzustellenden einfachen Bebauungsplans.

Es ist aber davon auszugehen – dies zeigen auch die Erkenntnisse und bisherigen Erfahrungen aus früheren Einzelvorhaben – dass die Altlastenproblematik im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren zielführend bewältigt und somit auf Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über den dann aktuellen Belastungsstand durchzuführen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind in jedem Fall durch einen qualifizierten Bodenschutzsachverständigen zu begleiten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan 633 aufgenommen worden.

Wasserrechtliche Belange/Regenwasserbewirtschaftung/Hochwasserschutz

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt, der Stadtverwaltung Ludwigshafen, zulässig. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf von Altablagerungen betroffenen Flächen ist nicht zulässig. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 4 TrinkwV 2001).

Hochwasser – Durch den Hinweis zum Hochwasserschutz wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebiets bzw. Teilen davon nicht ausgeschlossen ist, sollten die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen versagen. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Denkmalpflege

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Kampfmittel

Anhand der vorhandenen Luftbilder ist eine visuelle Bewertung hinsichtlich möglicher Blindgängereinschläge laut Kampfmittelräumdienst nicht möglich. Die Fläche gilt daher insgesamt als potentiell belastet. Hinzu kommt, dass eventuelle Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Aufnahmen, sowie mögliche stattgefundene Verlagerungen oder

Räumungen von Kampfmitteln die visuelle Beurteilung und Auswertung verfälschen können. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird daher ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Boden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bahnanlagen

Der Hinweis erfolgt auf Anregung der Deutschen Bahn.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete Flächen

Da die Eintragung aller Leitungsrechte in der Plangrafik nicht sachdienlich war erfolgt alternativ der entsprechende Hinweis.

Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt.

Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden (www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001_aet07.pdf). Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (www.luwg.rlp.de › Startseite › Service › Radon-Informationen) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-rlp.de).

Artenschutz

Im Gebiet ist ein Altbestand an Gebäuden und Bäumen vorhanden ist. Rodungsmaßnahmen oder der Abbruch von Gebäuden, die zur Störung oder Tötung brütender Vögel führen könnten, dürfen nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vorgenommen werden.

Im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahndamm der DB sind Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und Zauneidechse bekannt. Bei Baumaßnahmen, auch auf den angrenzenden Grundstücken, ist dafür Sorge zu tragen, dass Lebensräume der Eidechsen nicht zerstört und keine Tiere getötet werden.

DIN-Regelwerke

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.02.2011 bis 18.02.2011 zur Einsicht aus. Am 17.02.2011 fand eine öffentliche Information zur Öffentlichkeitsbeteiligung statt, im Rahmen derer keine Anregungen abgegeben wurden.

Mit Schreiben vom 26.01.2011 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung zur Planung übersandt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand in Zeit vom 26.01.2011 bis 28.02.2011 statt. Die Anregungen finden sich in Anlage 8.4. Es wird wie folgt Stellung genommen.

zu: DB Services Immobilien GmbH (Schreiben vom 25.2.2011, siehe Anlage 8.4)

Der Bitte, das planfestgestellte und gewidmete Bahngelände östlich der Rohrlachstraße / nördlich der Lorientallee im Plan nachrichtlich darzustellen, wird gefolgt.

Ein Hinweis *Bahnanlagen* wird aufgenommen.

Konkrete Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Bahnanlagen oder auf Gelände der Bahn selbst (z.B. Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse) werden im Vorfeld der Maßnahme mit der Bahn abgestimmt. An notwendigen Genehmigungsverfahren für private Baumaßnahmen im näheren Umfeld der Bahnanlagen wird die Bahn entsprechend der geltenden Bestimmungen beteiligt.

zu: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 24.02.2011, siehe Anlage 8.4)

Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsanlagen und auf die Verfahrensweisen bei der Bauausführung ist für die Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant. Den für die Bauausführung Verantwortlichen ist diese Stellungnahme bekannt und wird bei Realisierung von Einzelvorhaben beachtet. Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Anlage zur Begründung beigelegt

zu: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (Schreiben vom 01.02.2011, siehe Anlage 8.4)

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes aufgenommen worden.

zu: Kulturelles Erbe, Direktion Bau und Kunstdenkmalpflege (Schreiben vom

10.02.2011,

siehe Anlage 8.4)

Die nachrichtliche Übernahme der Einzeldenkmäler sowie der Denkmalzone in den Bebauungsplan ist erfolgt.

zu: Kabel Deutschland, Vertrieb- und Service GmbH & Co. KG (Schreiben vom

31.01.2011,

siehe Anlage 8.4)

Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsanlagen und auf die Verfahrensweisen bei der Bauausführung ist für die Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant. Den für die Bauausführung Verantwortlichen ist diese Stellungnahme bekannt und wird bei Realisierung von Einzelvorhaben beachtet. Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Anlage zur Begründung beigelegt.

zu: Landesbetrieb Mobilität, Speyer (Schreiben vom 07.02.2011, siehe Anlage 8.4)

Im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es hat sich gezeigt, dass aufgrund des Abstands der Trasse der B44 zu den nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet (an der Frankenthaler Straße) keine für die Planung relevanten Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten sind.

zu: Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, (Schreiben vom 25.02.2011, siehe Anlage 8.4)

Der Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig erschlossenes und gemischt genutztes Gebiet. Die Planung nimmt – mit Ausnahme auf das auszutauschende Pflaster in einem Teilbereich der Frankenthaler Straße - keinen Einfluss auf die bereits bestehende Verkehrserschließung. Eine Neuordnung der Trassierung ist nicht geplant. Aus dem Bebauungsplan heraus ist auch keine verstärkte Neubebauung im Plangebiet zu erwarten, lediglich vereinzelte Lückenschlüsse und Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind – wie auch ohne Bebauungsplan - möglich. Die Zulässigkeit von Neubauvorhaben, die nicht bereits heute zulässig wären, wird durch die Planung nicht begründet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde dennoch auch die Verkehrslärmbelastung durch die Stadtbahn/Straßenbahnlinie untersucht, woraus sich Anforderungen an einzelne private Neubauvorhaben ergeben, die aber in den nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren bewältigt werden können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, und bei Ausführung konkreter Baumaßnahmen Beachtung finden. Dies gilt insbesondere für die frühzeitige Einbeziehung der RNV, sollten konkrete Maßnahmen an bestehenden Anlagen (s. Schreiben der RNV) geplant werden. Die Stellungnahme der RNV wird als Anlage zur Begründung beigelegt. Es wird jedoch kein gesonderter Hinweis zu elektromagnetischen Feldern der Stadtbahn oder anderer von ihr ausgehenden möglichen Wirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen, da diese Belastungen bereits vorhanden sind und im städtischen Lebensraum als hinnehmbar für die Bewohner eingestuft werden bzw. im Rahmen des Themenfeldes Verkehrslärm Beachtung gefunden haben.

zu: SGD SÜD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 28.02.2011, siehe Anlage 8.4)

Rheinniederung/Niederschlagswasserbewirtschaftung: Der Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig erschlossenes, nahezu vollständig bebautes Gebiet mit gemischter Siedlungsstruktur. Er trifft lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzungen und zum Umfang/Art notwendiger aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen. Er nimmt keinen Einfluss auf die bereits bestehende Grundstücksgestaltung, den zulässigen Versiegelungsgrad oder grünordnerische Maßnahmen. Ein erstes bzw. neues „Entwässerungskonzept“ für das bereits vollständig erschlossene Plangebiet ist nicht zu erarbeiten. Es wird ein Hinweis zur Hochwasserproblematik im Bereich der Rheinniederung und ein Hinweis zur Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken gegeben. Im Einzelfall kann die Problematik der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem betreffenden Baugrundstück im Rahmen der notwendigen bauordnungsrechtlichen Verfahren bewältigt werden.

Bodenschutz/Altlasten: Wie unter 5.4 ausgeführt wären detaillierte Altlastenuntersuchung eine Momentaufnahme. Da relevante Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen in weiten Teilen des Geltungsbereichs nur vereinzelt oder möglicherweise erst in Jahren stattfinden, kann sich die Belastungssituation des Bodens unter Einfluss der fortgesetzten Nutzungen ganz anders darstellen als dies heute der Fall ist. Zudem sind Untersuchungen von Bestandsgebieten mittels Sondierung und Bodenprobenentnahme teilweise unmöglich. Die Altlastenproblematik wird daher in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und kann in den nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren für einzelne Projekte bewältigt werden.

zu: SGD Süd, Raumordnung und Landesplanung (Schreiben vom 10.02.2011, siehe Anlage 8.4),

Die Schienenausbaumaßnahme ist bekannt und daher wurde der Verband Region Rhein-Neckar bereits im Zuge der Frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt bzw. wird auch im weiteren Verfahren beteiligt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Verband keine Stellungnahme abgegeben.

zu: Zweckverband SchienenPersonenNahVerkehr Rheinland-Pfalz Süd (Schreiben vom 11.02.2011)

Der Bebauungsplan nimmt keinen Einfluss auf die bereits bestehenden Erschließungsanlagen.

Eine Neuordnung der Trassenführung und der Haltestellen ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4, Abs. II BauGB

Beteiligung mit Schreiben vom 03.12.2013

Mit Schreiben vom 03.12.2013 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Vorentwurf des Bebauungsplanes, der zum damaligen Zeitpunkt lediglich Festsetzungen nach §9, Abs. IIa und IIb enthielt, sowie die Begründung zur Planung übersandt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 03.12.2013 bis 17.01.2014 statt. Die Anregungen finden sich in Anlage 8.5.a Es wird wie folgt Stellung genommen:

zu Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 15.01.2014)

Die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms auf die umgebenden Nutzungen wurden in einem Schallschutzgutachten untersucht. Es wurden entsprechende Festsetzungen gemäß §9 (1) 24 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Sich daraus ergebende Maßnahmen, die auf dem Gelände der Bahn realisiert werden sollen (Lärmschutzwandfortführung entlang der Bahntrasse), sind in Abstimmung mit der Bahn auf Kosten der Stadt Ludwigshafen umzusetzen. Bahn und Stadt sind hier im Gespräch. Bei anderen, privaten Bauvorhaben in räumlicher Nähe der Bahn werden die geltenden, zwingenden Vorgaben (hinsichtlich Schutzabstände, Beteiligung der Bahn an möglichen Baugenehmigungsverfahren) entsprechend eingehalten. Die sonstigen Anregungen der Bahn in Hinblick auf Störwirkungen sowie Beleuchtung, Bepflanzung und Einfriedung wurden durch entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

zu Deutsche Telekom (Schreiben vom 27.12.2013)

Auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird verwiesen. (Vgl. 6.1)

zu Einzelhandelsverband (Schreiben vom 7.01.2014)

Das Agglomerationsverbot des LEP IV soll der Bildung großflächiger Einzelhandelsnutzungen außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche entgegenwirken. Integrierte Lagen (Stadtzentren, Stadtteilzentren,...) sollen durch das städtebauliche Integrationsgebot gestärkt werden. Auf dieser Zielvorgabe basiert auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, das unter umfassender Beteiligung von u.a. oberer Landesplanungsbehörde, dem Regionalverband Rhein-Neckar und der Regionalplanung erarbeitet, und vom Stadtrat der Stadt Ludwigshafen im Juni 2012 beschlossen wurde. Dieses Konzept legt u.a. städtebaulich integrierte Bereiche (im Geltungsbereich des Bebauungsplans z.B. das Quartierszentrum West) fest, und gibt Entscheidungsregeln für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Stadt Ludwigshafen vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts abgeleitet, die Vorgaben des LEP IV haben dadurch ebenfalls Berücksichtigung gefunden.

zu GDKE, Direktion Landesarchäologie (Schreiben vom 10.12.2013)

Ein Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu Kabel Deutschland (Schreiben vom 17.01.2014)

Auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird verwiesen. (Vgl. 6.1)

zu RNV (Schreiben vom 7. Januar 2014)

Auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird verwiesen. (Vgl. 6.1) Geltende Normen und Richtlinien finden – sollten konkrete Baumaßnahmen stattfinden – Beachtung, ohne dass ein gesonderter Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss.

zu SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 20.01.2014)

Wir verweisen auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und die Ausführungen zu Punkt 5.4 (HINWEISE) der Begründung, hier Bodenschutz / Altlasten bzw. Wasserrechtliche Belange/Regenwasserbewirtschaftung/Hochwasserschutz. Der allgemeine Hinweis Bodenschutz/Altlasten wurde wie empfohlen ergänzt.

zu TWL (Schreiben vom 21. Januar 2014)

Die im Schreiben aufgelisteten Grundstücksrechte sind bereits heute grundbuchlich gesichert und werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Eine nachträgliche Festsetzung im Bebauungsplan zur Begründung von Grundstücksrechten, die bereits bestehen ist nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis auf die bestehenden Rechte und die Pflanzvorschriften wurde als Hinweis „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen“ zum Bebauungsplan aufgenommen. Die TWL-Trafostation wurde wie erbeten in die Plangrafik übernommen.

Nochmalige Beteiligung mit Schreiben vom 26.11.2014

Mit Schreiben vom 26.11.2014 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Begründung zur Planung übersandt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 26.11.2014 bis 30.12.2014 statt. Die Anregungen finden sich in Anlage 8.5.b. Es wird wie folgt Stellung genommen:

Zu DB, Schreiben vom 9.12.2014; Telefonat am 18.12.2014

Die Bahn hat mit Schreiben vom 9.12.2014 um Fristverlängerung gebeten. Der Eingang der endgültigen Stellungnahme wird noch erwartet. Bereits im Vorfeld der schriftlichen Stellungnahme wurde seitens der Bahn telefonisch mitgeteilt, dass Ihrerseits voraussichtlich keine den Bebauungsplan beeinflussenden Bedenken bestehen, der Eingang aller bahnintern zu beteiligenden Stellen aber noch abgewartet werden müsse. Bereits umgesetzt wurde die Anregung der Bahn, das Bahngelände innerhalb des Geltungsbereichs (bisher mit Eisenbahn beschriftete Fläche zwischen GE 1 und Mi 1) entsprechend Planzeichenverordnung schraffiert darzustellen.

Ein Abstimmungstermin hinsichtlich der zu planenden Lärmschutzwand außerhalb des Plangebiets wurde ebenfalls bereits vereinbart. Im Vorfeld zu diesem Gespräch wurde seitens der Bahn die bisherige Kostenschätzung von 1.320.000 Euro für die Lärmschutzwand (incl. Ablösevertrag) auf 1,5 Mio (incl. Ablöse) nach oben korrigiert. (-> Punkt 7.2 Kosten)

Sollten in der schriftlichen Stellungnahme der Bahn darüber hinaus Anregungen enthalten sein, die einer Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bedürfen werden diese dem beschlussfassenden Gremium ergänzend vorgelegt.

Zu Rheinpfalz-Kreis (Schreiben vom 3.12.2014)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis zum Bebauungsplan entsprechend korrigiert.

Zu RNV (Schreiben vom 15.12.2014)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf vorangegangene Stellungnahmen verwiesen. Der Absatz „verkehrliche Erschließung“ wird wie vorgeschlagen ergänzt.

Zu Telekom (Schreiben vom 11. Dezember 2014)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Anlage zur Begründung beigefügt. Es wird auf vorangegangene Stellungnahmen verwiesen.

Zu TWL (Schreiben vom 10. Dezember 2014)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aufgelisteten Normen, Richtlinien und Regelwerke werden bei den entsprechenden Maßnahmen, sollten diese durchgeführt werden, Beachtung finden. Auf die vorangegangenen Stellungnahmen der Verwaltung wird verwiesen.

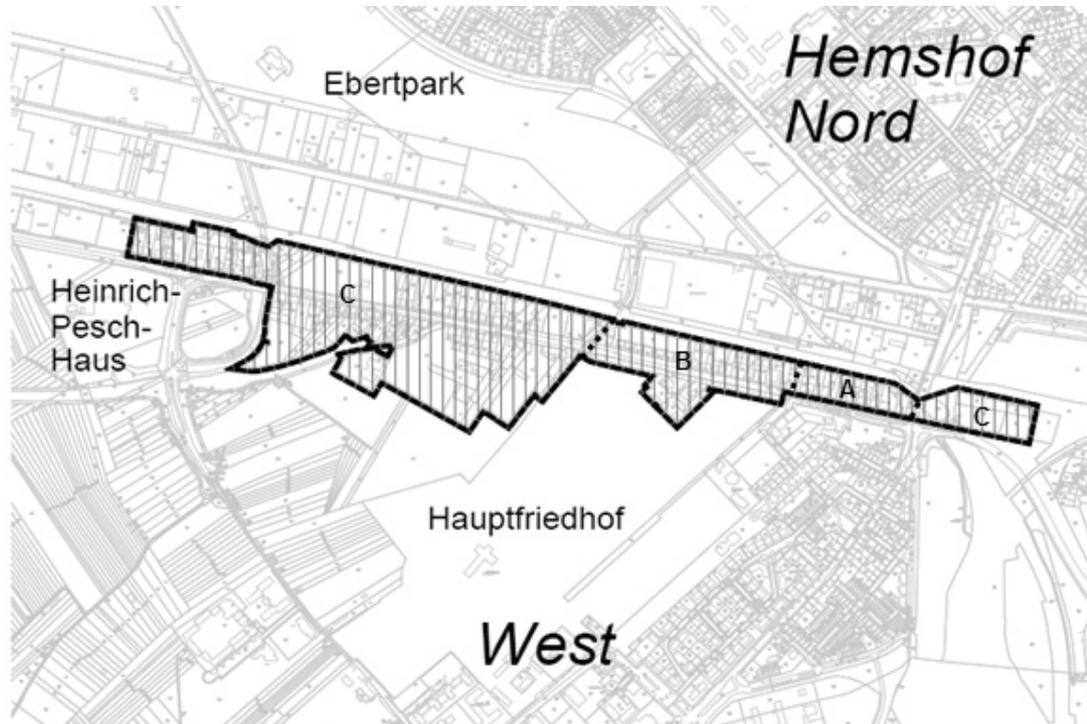
6.3. Offenlage nach § 3, Abs. II BauGB

Wie unter Punkt 1 „Verfahren“ dargestellt wurde zunächst versucht die städtebaulichen Ziele ohne Festsetzung der Gebietsart mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplans nach §9, Abs. IIa und IIb zu erreichen. Die entsprechende Planung wurde vom 9. Dezember 2013 bis 17. Januar 2014 offengelegt. Die Planung wurde danach noch einmal überarbeitet und ergänzt, der zuvor gefasste Offenlagebeschluss wurde aufgehoben und in der Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 17. November 2014 erneut gefasst. Die überarbeitete Planung wurde vom 28. November 2014 bis 30. Dezember 2014 offengelegt. Dennoch wird im Folgenden auch auf die Anregungen eingegangen, die zwischen dem 9.12.2013 und dem 17. 01.2014 eingebracht wurden. Es ging nur eine Anregung ein.

Anregungen, die im Zeitraum vom 9. Dezember 2013 bis 17. Januar 2014 eingegangen sind.

Zur Verständlichkeit der Einlassungen erläutert die folgende Abbildung den damaligen Planungsstand. Die Planung enthielt ausschließlich Regelungen nach §9, Abs. IIa und IIb (Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich und Regulierung von

Einzelhandelsnutzungen je nach Lage in bzw. zum Zentralen Versorgungsbereich) Es waren 3 unterschiedliche Zonen angedacht, die sich in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen unterschieden. Das Schreiben der RA Lamadé nimmt insbesondere Bezug auf die Zone C. Hier sollten nur kleine Läden der Nahversorgung (unter 400m²) und einer gewerblichen Hauptnutzung (klassisches Gewerbe, Dienstleistung oder Produktion) untergeordneter nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein.



Teilbereich A (Zentraler Versorgungsbereich/Quartierszentrum)

Teilbereich B (zwischen Pettenkofer Straße und Zentralem Versorgungsbereich)

Teilbereich C (westlich der Pettenkoferstraße und östlich der Rohrlachstraße):

zu Rechtsanwälte Lamadé, Schreiben vom 08. Januar 2014; Reg.Nr. 30/12134/ÖR

Die Rechtsanwälte Lamadé vertreten die Firma Löcher GbR, Im Horst 2, 67133 Maxdorf. Zu den vorgetragenen Einwänden wird wie folgt Stellung genommen:

Zu I. Formelle Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit

Zu 1:

Entgegen der anwaltlichen Annahme hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3, Abs. I BauGB wie unter Punkt 6.1 dargelegt in ausreichender und ortsüblicher Weise stattgefunden: Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.02.2011 bis 18.02.2011 zur Einsicht aus. In diesem frühen Planungsstadium enthielten die ausgelegten Unterlagen Informationen über die allgemeinen Ziele der Planung, insbesondere aber auch das Ziel unter anderem Vergnügungsstätten im Plangebiet zukünftig ausschließen zu wollen. Am 17.02.2011 fand zusätzlich ein öffentlicher Erörterungstermin statt, im Rahmen dessen keine Anregungen abgegeben wurden. Auf Auslage der Planung, Erörterungstermin und die Möglichkeit, sich zur Planung bereits in einem frühen Stadium zu äußern, wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 6/2011 vom 28.1.2011 hingewiesen.

Dem Vorwurf, dieser Beteiligungsschritte könnte – aufgrund der Fortschreibung bzw. Änderung der Planung- keine „Auswirkungen mehr auf den Bebauungsplan haben“ wird folgendes entgegengehalten:

Zum einen liegt es in der Natur der Sache, dass nach Durchführung der ersten Beteiligungsschritte (nach §3, Abs. I und §4, Abs. I BauGB) Planungen konkretisiert oder geändert werden. Eine nach jeder Planüberarbeitung erneute frühzeitige Beteiligung nach § 3, Abs. I ist nicht geboten und auch vom BauGB nicht vorgegeben. Speziell im vorliegenden Fall, in dem das Planverfahren nach §13, Abs. I BauGB durchgeführt wird, hätte gemäß §13, Abs. II BauGB sogar in Gänze von einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB abgesehen werden können – was nicht geschehen ist.

Der Gesetzgeber sieht nach Konkretisierung der Planung und Vorlage eines Planungsentwurfs stattdessen die Beteiligungsschritte nach § 3, Abs. II BauGB (Offenlage) und § 4, Abs. II BauGB (Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange) vor. Diese Beteiligungsschritte wurden wie unter Punkt 1 „Verfahren“ dargestellt durchgeführt, nachdem der Ortsbeirat in seiner Sitzung am 12.11.2013 über den aktuellen Planungsstand informiert worden war. Während der Offenlage vom 9.12.2013 -17.01.2014 hatte die Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats Zeit sich über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Von dieser Möglichkeit haben ja gerade die RA Lamadé mit in der Anlage enthaltenem Schreiben vom 08. Januar 2014 Gebrauch gemacht. Der Behauptung, die Stadt habe die Bevölkerung über die „textlichen Änderungen“ bzw. deren Auswirkungen nicht informiert ist zu widersprechen: Dass eine konkretisierte Planung vorliegt, die unter anderem zum Zwecke der Entgegennahme von Anregungen, offengelegt wird, war Gegenstand der ortsüblichen und rechtzeitigen Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 86/2013 vom 29. November 2013. In der Bekanntmachung war auch ein Hinweis darauf enthalten, dass der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren fortgeführt wird. Aufgabe der Bekanntmachung ist es nicht gewesen auf Änderungen des Baugesetzbuches hinzuweisen. Auf die neuen Regelungsmöglichkeiten des §9, Abs. IIb BauGB wurde in den offengelegten Planunterlagen insbesondere der Begründung hingewiesen.

Zu 2:

Wie die RA Lamadé korrekt darlegen, ist das Abwägungsmaterial im Rahmen eines Planverfahrens zusammenzustellen. Dieser „Materialsammlung“ dient aber neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unter anderem gerade auch die Offenlage. Es kann nicht erwartet werden, dass bereits vor oder bei Durchführung der Offenlage das komplette Abwägungsmaterial zur Verfügung steht bzw. immer wieder von Neuem eine Beteiligung nach §3, Abs. I BauGB durchgeführt wird.

Vielmehr ist es wesentliches Ziel der Offenlage, Einwendungen, Anregungen, Vorschläge der Bürger entgegenzunehmen und diese in die Abwägung einzustellen. Anregungen einbringen konnten alle interessierten Bürger und die bereits „im Plangebiet Ansässigen“ zwischen dem 9.12.2013 und dem 17.1.2014. Außer dem Schreiben der RA Lamadé sind jedoch keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

Kommt es nach Durchführung der Offenlage zu Planänderungen – vielleicht auch aufgrund abgegebener Stellungnahmen – oder wird die Planung ergänzt, hat eine erneute Offenlage stattzufinden

Die Öffentlichkeit wurde also innerhalb des Planverfahrens über die jeweiligen Planungsstände umfassend informiert.

Zu II. Materielle Bedenken

Zu 1:

Die RA Lamadé führen an, dass der Bebauungsplan nicht der Bebauung entspreche, die Regelungen vielmehr zu einem völlig neuen Charakter des Bestandsgebiets führen würden. Es wird beklagt, dass der gesamte Bestand nur noch über den Bestandsschutz gesichert sei.

Dies ist nicht der Fall. Entgegen der Annahme werden durch die Planung nur bestimmte Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Offenkundig handelt es sich bei dem Geltungsbereich heute nicht um eine Vergnügungsmeile, so dass der Ausschluss dieser atypischen Nutzung nicht zur Änderung des Gesamtcharakters führen wird. Auch die Regulierungen des Einzelhandels sind aus dem Bestand bzw. den geltenden Entwicklungszielen der Stadt bezüglich Einzelhandel (Einzelhandel- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011) abgeleitet. Die Zulässigkeit aller übrigen Nutzungen ist, soweit es den Planungsstand zum Zeitpunkt der abgegebenen Anregung betrifft, wie bisher zu beurteilen. Angenommen werden muss hier aufgrund der starken Durchmischung bestehender gewerblicher und Wohnnutzungen, dass bereits heute gegenseitige Rücksichtnahme geboten ist. So sind der Erweiterung von Betrieben durch die große Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen bereits heute Grenzen gesetzt. Dies wurde in der Begründung auch an verschiedenen Stellen so herausgestellt und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.

Ziel der getroffenen Regelungen ist auch nicht wie angenommen die Verhinderung eines einzelnen Vorhabens. Es handelt sich auch nicht um eine Negativplanung im rechtswidrigen Sinne. Vielmehr dienen die Regelungen einem zulässigen Planungsziel der Gemeinde, nämlich dem Erhalt der bestehenden Nutzungsmischung, dem Schutz bestehender allgemeiner Wohnnutzung und der Entwicklung des Quartierszentrums West.

Dass zur Erreichung dieser Planungsziele die vorgeschlagenen Regelungen zulässigerweise getroffen werden können, spiegelt sich gerade in der Novelle des Baugesetzbuches wieder. (§9, Abs. IIa und IIb). Diese Sichtweise teilt auch das VG Neustadt im Urteil vom 22.9.2014 (3K 97/14. NW).

Zu2:

Da der Abwägungsprozess zum Zeitpunkt einer Offenlage noch nicht abgeschlossen sein kann, oder sogar sein darf, ist nicht nachvollziehbar, dass im Rahmen der Offenlage bereits die fehlende Abwägung bemängelt wird. Der allgemeine Vorwurf, eine Abwägung habe nicht stattgefunden, ist nicht haltbar.

Grundlage für die Abgrenzung des Geltungsbereichs waren sich abzeichnende Negativentwicklungen entlang der Frankenthaler Straße, die den Planungszielen der Stadt entgegenstanden. Insbesondere war der verstärkte Druck nicht zielführender Nutzungen (hier insbesondere Vergnügungsstätten) auf den Geltungsbereich Anlass, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Entwicklungsziele der Stadt für den betreffenden Bereich zu sichern.

Eines der Ziele ist die entgegen der Annahme der Anwaltschaft sehr wohl die Entwicklung bzw. der Erhalt eines Zentralen Versorgungsbereichs. Das Quartierszentrum West ist ausweislich des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 (S. 100, Abbildung 16) gerade ein solcher Zentraler Versorgungsbereich und Ziel der Planung ist, wie mehrfach ausgeführt, die Stärkung dieses Quartierszentrums West (nicht wie von den RA Lamadé angeführt im Stadtteil Nord-Hemshof, sondern im Stadtteil West gelegen). Dieses Quartierszentrum liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans 633. In diesem Bereich sollen daher Einzelhandelsnutzungen konzentriert stattfinden können. Außerhalb dieses Bereichs werden sie hingegen stärker reguliert.

Genau diese Zielstellung ist Voraussetzung für die Anwendung des §9, Abs. IIa BauGB. Die Anmerkung, der Teilbereich C, sei nicht basierend auf §9, Abs. IIa BauGB zulässigerweise zu überplanen, wird nicht geteilt. Denn durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen

hier, soll der Druck, zentrenrelevanten Einzelhandel stattdessen im Quartierszentrum zu konzentrieren und dessen Funktion als Zentraler Versorgungsbereich zu verbessern, erhöht werden.

Der Vorwurf, die Stadt habe mit der Bestimmung des Zentralen Versorgungsbereichs im Geltungsbereich ihr Planungsermessen überschritten, und diesen Bereich „willkürlich“ festgelegt, wird zurückgewiesen. Denn die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet, hier für den Stadtteil WEST, erfolgte in Abstimmung und unter umfassender Beteiligung von u.a. oberer Landesplanungsbehörde, dem Regionalverband Rhein-Neckar, der Regionalplanung, aber auch dem Einzelhandelsverband und der IHK. Das Konzept wurde in stadträtlichen Gremien, in den Ortsbeiräten und in der Öffentlichkeit diskutiert. Dargestellt sind die Ergebnisse in dem vom Stadtrat der Stadt Ludwigshafen im Juni 2012 in öffentlicher Sitzung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011. Das Konzept legt u.a. städtebaulich Integrierte Bereiche (im Geltungsbereich des Bebauungsplans z.B. das Quartierszentrum West) fest, und gibt Entscheidungsregeln für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Stadt Ludwigshafen vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts abgeleitet, von Willkür und fehlender städtebaulicher Begründung kann daher nicht die Rede sein. Auch die Behauptung der Stadtrat habe noch nicht einmal den Willen geäußert, einen zentralen Versorgungsbereich in einem konkreten Bereich entwickeln zu wollen, ist damit hinfällig.

Den Aufstellungsvorgängen ist laut Schreiben der RA Lamadé nicht zu entnehmen, dass der Stadtrat Ludwigshafen das Ziel verfolgt habe, mit Hilfe der Planung einen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. Dem entgegen steht, dass bereits bei Aufstellungsbeschluss das Ziel formuliert wurde, Einzelhandelsansiedlungen insbesondere hinsichtlich zulässiger Sortimente und Flächengrößen entsprechend der damals noch in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzeption zu steuern. Auf die zu der mittlerweile beschlossenen Konzeption und deren Auswirkungen auf die Planung B-Plan Nr. 633 wird da bereits mehrfach dargelegt, verwiesen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich begründet sich nicht ausschließlich auf §9, Abs. IIa BauGB. Vielmehr kommt hier die neue rechtliche Möglichkeit des §9, Abs. IIb BauGB unterstützend hinzu. Er sieht gerade zum Schutz allgemeiner Wohnnutzung, aber auch anderer schutzbedürftiger Nutzungen, von denen es im Geltungsbereich, auch in unmittelbarer Nachbarschaft, auch in Teilbereich C gleich mehrere gibt (Heinrich-Pesch-Haus, allgemeine Wohnnutzung, Hauptfriedhof, Schulweg, Straßenbahnhaltestelle, an der viele Schüler ein – und aussteigen...) den Ausschluss bzw. die Regulierung von Vergnügungsstätten vor. Auf diese Zusammenhänge, insbesondere die möglichen negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten auf diese Nutzungen und Funktionen, wurde und wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich eingegangen.

Abschließend ist festzustellen, dass der Abwägungsprozess erst am Ende des Bebauungsplanverfahrens endgültig abgeschlossen sein kann. Beschlussfassendes und alleinig befugtes Gremium hierfür ist der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen.

Im Vorfeld dieser endgültigen Beschlussfassung muss im Verfahren das für eine gerechte Abwägung notwendige Material zusammengetragen werden. Dies ist in umfänglicher Weise geschehen. Der Vorwurf eine Abwägung habe in keiner Weise stattgefunden wird daher zurückgewiesen.

Offenlage nach §3, Abs. II BauGB vom 28. November 2014 bis 30. Dezember 2014

Es gingen keine Anregungen ein.

6.4. Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

- Die im Gebiet vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen, insbesondere der hohe Anteil allgemeiner Wohnnutzung, werden planerisch abgesichert.
- Durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen werden die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 umgesetzt. Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bzw. mit möglichen negativen Auswirkungen werden somit vermieden. Beeinträchtigungen des Quartierszentrums sowie Fehlentwicklungen aufgrund von Verdrängungseffekten im Gebiet selbst wird vorgebeugt. Das Quartierszentrum selbst wird durch die Planung hinsichtlich Ansiedlungsmöglichkeiten begünstigt.
- Dadurch werden auch die Vorgaben des LEP IV und der Regionalplanung erfüllt.
- In den GE-Gebieten werden durch den Ausschluss flächenintensiver Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Verdrängungsprozesse (weg von klassischem, wohnverträglichem Gewerbe) vermieden.
- In GE1 werden durch die noch stärkeren Einschränkungen verkehrsintensiver Nutzungen (ausgeschlossen werden hier auch jeglicher Einzelhandel und Tankstellen) Verkehrskonflikte vermieden.
- Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Prostitution im gesamten Plangebiet werden unerwünschte Verdrängungsprozesse und Umstrukturierungstendenzen vermieden sowie Beeinträchtigungen der Wohnnutzung und anderer schutzbedürftiger Nutzungen vorgebeugt. Gleichzeitig wird das Gebiet als Ganzes vor Entwertung geschützt.
- Die bestehenden Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen insbesondere durch den Verkehrslärm werden durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz für neu hinzukommende Wohn- und Büronutzungen vermieden.
- Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll die in Teilbereichen bereits bestehende Lärmschutzwand ergänzt werden, was zu einer spürbaren Entlastung der betroffenen Anwohner von Bahnlärm führen wird. Außerdem wird das im Plangebiet bestehende und zu erhöhter Belastung führende Straßenpflaster durch lärmindernden glatten Belag ersetzt werden. Dies führt ebenfalls zu spürbarer Entlastung betroffener Anlieger.

Belange die gegen die Planung sprechen

- Zukünftige Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken werden partiell eingeschränkt. Dies kann in Einzelfällen Auswirkungen auf die Verwertbarkeit der Grundstücke haben.
- Die zukünftig erforderlichen Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden können gegebenenfalls zu höheren Baukosten führen.
- Auf die Stadt kommen trotz beengter Finanzsituation mittelfristig nicht unerhebliche Investitionen für aktiven Schallschutz zu (Lärmschutzwand, Pflasteraustausch)
- Trotz dieser Investitionen für aktive Schallschutzmaßnahmen kann nicht gewährleistet werden, dass im Plangebiet überall die für neue Mischgebiete geltenden und einzuhaltenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Teilweise werden nach wie vor die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder nur knapp unterschritten, was passiven Schallschutz erforderlich macht.

Abwägung der Belange

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden lediglich bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken eingeschränkt. Bestehende, zukünftig ausgeschlossene Nutzungen werden in ihrem Bestand nicht in Frage gestellt. Dies gilt gerade auch für Bestands-Betriebe, die durch die Gebietsfestsetzungen an ihrem jetzigen

Standort zukünftig atypische Betriebe sein werden (z.B. Kfz-Werkstatt mit Karosseriearbeiten im MI-Gebiet). Einschränkungen erfährt ein solcher Bestandsbetrieb nur insoweit als dass er auf die ihm unmittelbar benachbarten schutzwürdigen Nutzungen wie bisher auch – im Hinblick auf die zulässigerweise von ihm ausgehenden Emissionen - Rücksicht nehmen muss (Begrenzung auf Störgrad eines Mischgebiets). Die verbleibenden Restriktionen und Nachteile werden als vertretbar und für den Erhalt und die positive Weiterentwicklung der Gebietsstruktur, sowie die Umsetzung der Planungsziele als notwendig erachtet. Insbesondere die Weiterentwicklung und Stärkung des Quartierszentrums West sowie der Erhalt allgemeiner Wohnnutzung sind wichtige Planungsziele, deren Sicherung durch die getroffenen Festsetzungen angestrebt wird. Die Sicherung der noch wenigen gewerblichen Flächen im Plangebiet für klassisches Gewerbe rechtfertigt ebenfalls den Ausschluss von Nutzungen (wie z.B. Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetrieben oder flächenintensiven Sportanlagen), die Verdrängungsprozesse begünstigen.

Die Festsetzungen zum Schallschutz sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastung unverzichtbar. Es wird eingeräumt, dass die durch die Planung festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichen würden, um die Entwicklung eines neuen Mischgebiets zu begründen. Vertretbar erscheint jedoch die Sicherung des im vorliegenden Fall faktisch bestehenden Mischgebiets durch aktiven und gleichzeitig festgesetzten passiven Schallschutz. Während insbesondere die Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand im Tagzeitraum zur Unterschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in den betroffenen Bereichen, also einer erheblichen Verbesserung der bisherigen Situation, führt, soll die Ergänzung durch passiven Schallschutz gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Wohnungen, insbesondere die Nachtruhe sichern. Das trotz der zu ergreifenden aktiven Schallschutzmaßnahmen nach wie vor hohe Werte am Tage und insbesondere in der Nacht erreicht werden (die teilweise die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung immer noch übersteigen), kann unter dem Gesichtspunkt, dass es sich um eine bestandssichernde Planung handelt, hingenommen werden. Die Alternative wäre, den bestehenden Wohnstandort aufzugeben, was nicht Ziel der Planung sein kann und sicher auch nicht im Sinne der dort ansässigen Grundstückseigentümer und Bewohner wäre.

Den Belangen, die für die Planung sprechen wird demzufolge der Vorrang eingeräumt.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Bodenordnung

Es wird keine Bodenordnung durchgeführt.

7.2. Kosten

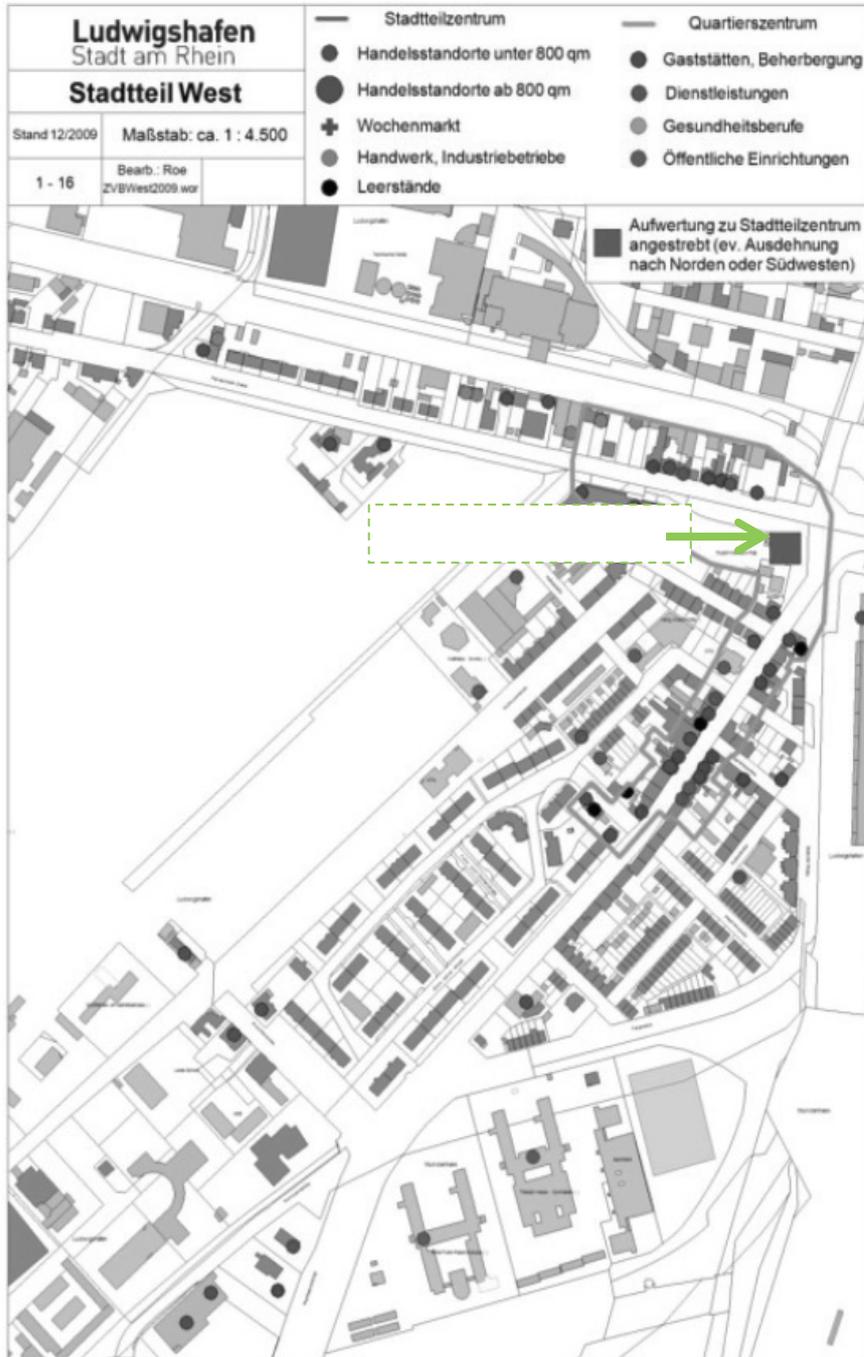
Nach aktuellem Stand entstehen Kosten für die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen, die nicht zuschussfähig sind. Die mittelfristigen Investitionen in die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind von der Stadt zu tragen und belaufen sich voraussichtlich auf insgesamt ca. 2.050.000 Euro (*Kostenstand 2015 geschätzt*). Die Kosten für die Lärmschutzwand belaufen sich entsprechend der aktuellen Schätzung auf 1.500.000 Euro, davon

1.000.000 Euro	reine Baukosten und
500.000 Euro (50% der Baukosten)	Ablösezahlungen an die Bahn, die die Wand in ihren Unterhalt übernehmen muss.

Darüber hinaus wäre es weiterhin notwendig, etwa 550.000 Euro für den Austausch des Pflasterbelags aufzuwenden. Hier soll noch geklärt werden, ob unter Umständen Mittel der Städtebauförderung zu Einsatz kommen können, so dass die Stadt selbst nur anteilig an den 550.000 Euro beteiligt wäre.

8. ANLAGEN

8.1. Übersicht Quartierszentrum West

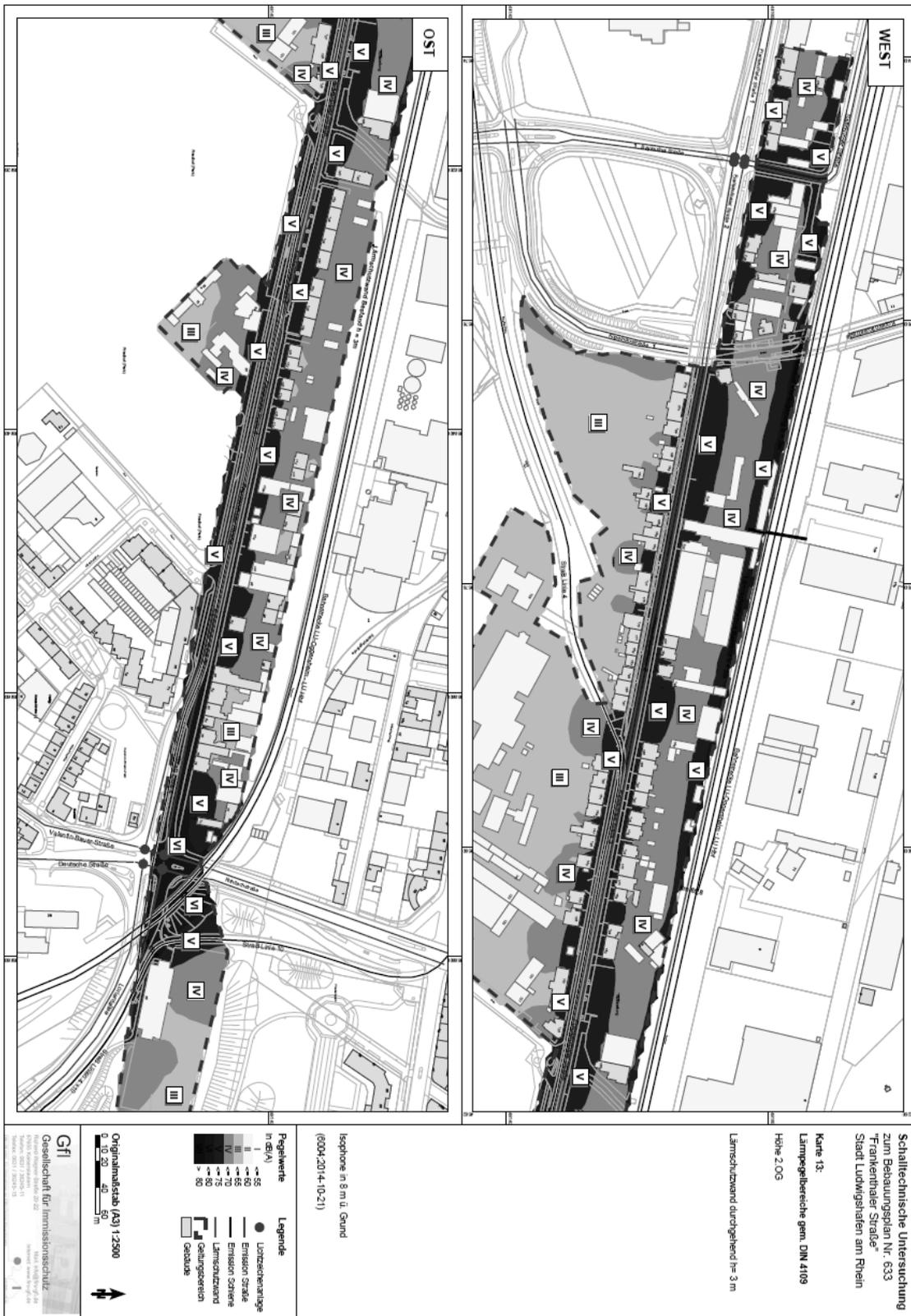


8.2. Sortimentsliste (aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011)

Nicht zentrenrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
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. Großgebäude für Großabnehmer
Eisenwaren, Werkzeuge	
Elektro- (Küchen-) großgeräte	Weißware, 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	

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogeriebedarf	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
Arzneimittel	
Getränke	
(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen	Nur Segment
Tiernahrung	Randsortimente des Lebensmittelhandels
Zeitungen, Zeitschriften	

8.3. Lärmpegelbereiche



8.4. Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Deutsche Bahn



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

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein
- Stadtplanung -
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 28. Feb. 2011			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

Jürgen Salzgeber
Telefon 069 265-41386
Telefax 069 265-41379
juergen.salzgeber@deutschebahn.com

Zeichen FRI-FFM-I(1) . Sa
TÖB-FFM-11-6602

Ihr Zeichen: 4-121F.SchI3122
Ihre Nachricht vom 26.01.2011

25.02.2011

Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Plangebiet

an der DB-Strecke **3522 Mainz Süd – Mannheim Hbf**
von ca. Bahn-km **65,1** bis ca. Bahn-km **66,7 links und rechts** der Bahn
Entfernung vom Bahngelände: **direkte Angrenzung mit Einbeziehung von planfestgestelltem Bahngelände**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ bestehen gemäß den uns übersandten Unterlagen aus der Sicht der Deutschen Bahn AG keine Einwände, wenn durch vorgesehene Festsetzungen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der betroffenen DB-Strecke nicht behindert oder gefährdet und die gesamten dortigen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die bestimmungsgemäße Nutzung der Eisenbahnstrecke darf nicht eingeschränkt werden.

Wir bitten, das östlich der Rohrlachstraße / nördlich der Lorientallee in den Plangeltungsbereich einbezogene planfestgestellte und gewidmete Bahngelände im Plan nachrichtlich als solches darzustellen.

Bei Bauvorhaben oder anderen konkreten Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Bahnanlagen bitten wir uns an den entsprechenden Genehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

Trotz der frühen Planungsphase möchten wir bereits jetzt darauf aufmerksam machen, dass bei der Aufstellung der vorgesehenen Teilbebauungspläne u. a. folgendes zu beachten ist:

...



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
Matthias Kiekebusch

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von DB-Oberleitungsanlagen. Auf die von den stromführenden Teilen der Oberleitungsanlagen (einschließlich Abspannung) ausgehenden Gefahren wird ausdrücklich hingewiesen. Die einschlägigen Vorschriften und die Schutzabstände sind einzuhalten.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Leuchtwerbung aller Art, Beleuchtung von Parkplätzen) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei eventuellen Neuanpflanzungen in der Nähe des Eisenbahnbetriebsgeländes dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen muss der Pflanzabstand von Bäumen und Gehölzen zu den Bahnanlagen größer als die zu erwartende Endwuchshöhe sein.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der nahegelegenen Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist ferner mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten sowie anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Frankfurt

i. V.


Götz

i. A.


Salzgeber



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung
FB Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 24. Feb. 2011			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ihre Referenzen Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl3122
 Ansprechpartner Bernd Kittlaus
 Durchwahl +49 0621 294-6123
 Datum 22.02.2011
 Betrifft 195581 - BPL Nr.633 "Frankenthaler Straße" in Ludwigshafen; Ihr Schreiben vom 26.01.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich bezüglich einer telekommunikationstechnischen Anbindung neuer Gebäude rechtzeitig mit unserem Bauherrenbüro PTI 21 Mannheim in Verbindung setzen sollen (Tel. 0621/294-6107).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen

Hausanschrift	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postanschrift	Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim
Telekontakte	Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Konto	Telefon +49 621 294-0, Telefax +49 621 294-5905, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IBAN: DE1 75901 0066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
	USt-IdNr. DE 814645262



Datum 22.02.2011
Empfänger Stadtverwaltung
Blatt 2

Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, sind zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. 
Matthias Braun

i. A. 
Bernd Kittlaus

Anlage
Lageplan

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie



Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 07. Feb. 2011			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein

Stadtverwaltung

Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein	
Eing.: 02. Feb. 2011	
Fachbereich:	Sparte: <i>?</i>

4-15	Bereich Umwelt
Eing.: 03. Feb. 2011	
	Sichtvermerk <i>Wolkeuf</i>

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

Unser Zeichen
83/2011

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

Telefon
06232-675745

Datum
01.02.2011

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“;
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.

E-Mail: archaeologie.speyer@gdke.rlp.de

www.gdke.rlp.de





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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 11. Feb. 2011			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesdenkmalpflege
Erthaler Hof | Schillerstraße 44 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
Stadtplanung
67012 Ludwigshafen

**DIREKTION
LANDES DENKMAL-
PFLEGE**

Erthaler Hof
Schillerstraße 44
55116 Mainz
Telefon 06131 2016-0
landesdenkmalpflege
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
He/Schl ii-Lu	26.01.2011	Matthias Heß matthias.hess@gdke.rlp.de	06131 2016-107 06131 2016-111

10.02.2011

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

frühzeitig können wir Ihnen mitteilen, dass innerhalb des überplanten Gebietes im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis der Stadt Ludwigshafen Kulturdenkmäler geführt werden.

Es sind dies die Einzelkulturdenkmäler Frankenthaler Straße 74 und Frankenthaler 78 sowie die Denkmalzone Frankenthaler Straße 180-186.

Die Planungsziele des Bebauungsplan Nr. 633 Frankenthaler Straße lassen nach derzeitigem Stand keine Anhaltspunkte für konkurrierende Zielvorstellungen zwischen bauplanungsrechtlichen und denkmalpflegerischen Belangen erkennen. Es bleibt allerdings darauf hinzuweisen, dass Kulturdenkmäler, die innerhalb des überplanten Gebietes liegen, den Regelungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen und diese Vorschriften selbständig anwendbar sind.

Die Belange der Denkmalpflege sind durch die nachrichtliche Übernahme der Kulturdenkmäler nach § 9 (6) BauGB in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die o.g. Aussagen betreffen die Belange der Landesdenkmalpflege.
Die Belange der Bodendenkmalpflege sind gesondert zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Heß)

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

Verkehrsbindung
Ab Hbf. Mainz Buslinie 61/62 oder
Straßenbahn Linie 51/52 jeweils
Hst. Münsterplatz oder Schillerplatz

Parkmöglichkeiten
Parkhaus Proviantmagazin,
öffentliche Parkplätze
Schillerstr.



LANDES DENKMALPFLEGE

Kabel Deutschland



"Planung_NE3_Trier"
<Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de>
Gesendet von: Schake, Hans-Jürgen
<Hans-Juergen.Schake@kabeldeutschland.de>

An <petra.schlien@ludwigshafen.de>
Kopie
Blindkopie
Thema Stellungnahme S/12691/2011, BBP Nr.. 633

31.01.2011 15:18

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG
Zurmaienerstr. 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Ludwigshafen
z. Hd. Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl3122
Unser Zeichen: Planung NE 3, Stellungnahme Nr.: S12691
PC-Fax: 089 - 923342 1187, email: Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Datum: 31. Januar 2011
Ludwigshafen, Frankenthalerstr.
Vorhabenart: BBP Nr.. 633

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.11.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. 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. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig
Anlagen

14 Lageplan(-pläne)
<<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 11a.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 1.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 2.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 3.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 3a.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 4.pdf.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 4a.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 5.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 5a.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 6a.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 7a.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 8a.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 9a.pdf>> <<Ludwigshafen, Frankenthaler Str. LAP 10a.pdf>>

--

Kabel Deutschland bietet Ihnen Fernsehen, Internet und Telefonie aus einer Hand. Informieren Sie sich ueber unsere Produkte unter www.kabeldeutschland.de

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§



Landesbetrieb Mobilität Speyer – St. Guido-Straße 17 - 67346 Speyer

Stadtverwaltung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein	
Eing.: 08. Feb. 2011	
Fachbereich:	Sparta 4-12

LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
SPEYER

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 08. Feb. 2011			
Tgb. Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ihre Nachricht:
vom 26.01.2011
Az.: 4-121F.Schl3122

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
4520-IV 40

Ihre Ansprechpartnerin:
Birgit Bensch-Beyler
E-Mail:
Birgit.Bensch-Beyler
@lbg-speyer.rlp.de

Durchwahl:
(06232) 626-1115
Fax:
(0261) 29 141-7616

Datum:
07.02.2011

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsgebiet berührt die K 8 sowie die K 5. Bei beiden Straßen handelt es sich um Stadtkreisstraßen in der Zuständigkeit der Stadt Ludwigshafen. Belange des Landesbetriebes Mobilität Speyer werden daher hier nicht berührt.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass östlich des Gebietes die Bundesstraße 44 verläuft. Diese Straße sollte ebenfalls in die Lärmberechnungen miteinbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Birgit Bensch-Beyler

Besucher:
St. Guido-Str. 17
67346 Speyer

Fon: (06232) 626-0
Fax: (06232) 626-1102
Fax: (0261) 29141-7616
Web: www.lbg.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
BLZ 60050101
Konto-Nr. 7401507624

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Bernd Hölzgen
Dr.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing.
Heinz Rethage



Rheinland-Pfalz

RNV

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 01. März 2011			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

rnv GmbH

Möhlstraße 27
68165 Mannheim

RNV GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim

Stadtverwaltung
Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Infrastruktur
Abteilung IS6
Bernd Schlösser

Telefon: + 49 (0)621 465 -1416
Telefax: + 49 (0)621 465 -3466
E-Mail: infrastrukturanfragen@rnv-online.de

Mannheim, 25. Februar 2011

Ihr Schreiben vom 26.01.2011, Ihr Zeichen: 4-121F.Schl3122

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“

Sehr geehrte Frau Schlien,

in der Frankenthaler Straße liegen unsere Gleisanlagen der Stadtbahn mit den zugehörigen technischen Anlagen (Fahrleitung, Masten, Kabeltrassen, Wandanker, etc.), die Haltestellen LU Hauptfriedhof und Rohrlachstraße mit zugehöriger Haltestellenausstattung (Fahrkartenautomat, Fahrgastunterstand, dynamische Fahrgastinformation, Kabeltrassen, Schächten, etc.) sowie unsere Lichtsignalanlage Frankenthaler Straße/Engelsmann mit Signalen, Masten, Kabeltrassen, Steuerschrank, etc.).

Die Stadtbahn ist eine Quelle für Lärm und Erschütterungen. Wir bitten dies frühzeitig bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Das elektromagnetische Feld unserer Oberleitung kann Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Bebauung haben (z. B. alte Röhrenbildschirme).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Querungen von MIV und Stadtbahn immer kritisch und bedürfen einer sorgfältigen Planung. Dies gilt insbesondere für neue Querungen und für Querungen, deren Nutzungsfrequenz deutlich steigt. Hier ist die Technische Aufsichtsbehörde (TAB) über uns mit einzubeziehen.

Wir regen an, im Zuge der Aufwertung des gesamten Plangebiets im Zuge ihres Bebauungsplans auch die Bahnanlagen aufzuwerten. Beispielsweise eine optimierte Trassierung aller Verkehrswege (Bahn, MIV, Rad, Fußgänger).

Wir weisen darauf hin, dass jede Änderung der Bahnanlagen ein Planrechtsverfahren nach PBefG §28 erfordert.

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
Möhlstraße 27, 68165 Mannheim
Telefon: 06 21 4 65 - 0
Telefax: 06 21 4 65 - 32 62

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner
Geschäftsführer: Andreas Kerber, Martin in der Beek
Sitz und Registergericht: Mannheim - Handelsregister-Nr. HRB 8674
Deutsche Bank Mannheim 0449 00900. BLZ 670 700 10
Postbank Ludwigshafen 6432-676 BLZ 545 100 67
Ust-IdNr.: DE 213122348

Wir regen daher ein frühzeitiges Planungsgespräch zwischen der RNV und dem Bereich Stadtplanung der Stadt LU über die konkreten Planungsvorstellungen und deren Auswirkungen auf den Bahnverkehr an.

Sollte eine der obengenannten technischen oder baulichen Anlagen betroffen sein, ist aus unserer Sicht die RNV im Planungsprozess zu beteiligen, um eine Lösung zu finden, welche die Interessen des Bahnverkehrs angemessen berücksichtigt. Der Bahnbetrieb muss gewährleistet bleiben.

Ansprechpartner bei der RNV ist Herr Dr. Raue (Tel. 0621/465-1369, Fax 0621-465-3234, Email p.raue@rnv-online.de).

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

ppa.



Norbert Buter

i. V.



Dr. Peter Raue

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 07. März 2011			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

4-15 Bereich Umwelt	
Eing.: 04. März 2011	
	Sichtvermerk

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 19 23
67410 Neustadt an der Weinstraße

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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

28.02.2011

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.00.03	26.01.2010	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
25-Bebpl-11	4-121F.Sch/3122	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

der o.g. Bebauungsplan überplant eine bereits erschlossene und gemischt genutzte Siedlungsstruktur (hoher Anteil allgemeine Wohnnutzung, Teilbereiche – gewerbliche Nutzung). Für Neusiedlungen bzw. Umnutzungen ist zur Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aus wasser- abfallwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Rheinniederung

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.

Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zum Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

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

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





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

3. Abfall / Altlasten

wir weisen darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich verschiedene Altstandorte und Altablagerungen befinden können.

Nach unserem Kenntnisstand befinden sich in dem Plangebiet folgende Altstandorte:

- ehem. Tankstelle Nowei, Frankenthaler Str. 220-224
- ehem. Fa. Auto Einig, Frankenthaler Str. 125

Im Plangebiet selbst sind uns keine weiteren Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Aufgrund der Vornutzungen mit umweltgefährdenden Stoffen sind die Flächen zunächst als Verdachtsfläche einzustufen. Zur Klärung der Altlastenrelevanz ist, unabhängig vom rechtlichen Hintergrund oder vom konkreten Anlass, ein methodisches und schritt weises Vorgehen ratsam. Um beispielsweise für die Klärung baurechtlicher Fragestellungen eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen, empfiehlt sich die Durchführung einer historischen Erkundung und einer auf den Erkenntnissen der Nutzungsrecherche aufbauenden orientierenden Erkundung.

4. Allgemeine Wasserwirtschaft

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwasser) sind vorbehaltlich der bodenschutzrechtlichen Bewertung, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

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

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der o.g. Punkte 1 bis 4 bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen.

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ ist mit uns abzustimmen. Im Hinblick auf die Umweltprüfung und den Untersuchungsumfang ist nach erster Einschätzung o. g. zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wolfgang Maisch



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Stadtplanung
z.H. Frau Petra Schlien
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

10.02.2011

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
41/433-22 Ludwigshafen	26.01.2011 4-121 F. Schl 3122	Monika Vogel-Schuda Monika.Vogel-Schuda@sgdsued.rlp.de	06321 99-2101 06321 99-3-2101

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

die Stadt Ludwigshafen beabsichtigt, für das o.g. Plangebiet eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage für Neuansiedlungen bzw. Umnutzungen zu schaffen. Die Durchführung des deshalb vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens soll den Planunterlagen zu Folge gemäß den örtlichen Gegebenheiten nach Art der baulichen Nutzung in Teilabschnitten erfolgen.

Zum gegenwärtigen Planungsstand ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bauleitplans Flächen umfasst, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1999 als gemischte Bauflächen, als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Friedhof“ sowie als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

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





Nach dem Raumordnungskataster ist der vorgesehene Geltungsbereich von keinen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen betroffen, die zu beachten wären.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet nach der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz an einer großräumigen Schienenverbindung liegt, die für eine Ausbaumaßnahme vorgesehen ist. Aus diesem Grund und weil zur Zeit der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 aufgestellt wird, ist die Planung mit dem Verband Region Rhein-Neckar abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Monika Vogel-Schuda

Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd · Postfach 19 07 · 67607 Kaiserslautern

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen/Rhein

4-12

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 14. Feb. 2011			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ansprechpartner	Durchwahl	Ihr Schreiben vom	Datum
Dieter Blachowski	0631-36659-17	26.01.2011 4-121F.Schl3122	11.02.2011

Zweckverband
Schienenpersonennahverkehr
Rheinland-Pfalz Süd

Hausanschrift:
Bahnhofstraße 1
-Hauptbahnhof-
67655 Kaiserslautern

Postanschrift:
Postfach 19 07
67607 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36659-0
Telefax: (0631) 36659-20
E-Mail: info@zspnv-sued.de
www.zspnv-sued.de

Mitglieder
Land Rheinland-Pfalz

Landkreise:
Alzey-Worms
Bad Dürkheim
Bad Kreuznach
Birkenfeld
Donnersbergkreis
Germersheim
Kaiserslautern
Kusel
Mainz-Bingen
Rhein-Pfalz-Kreis
Südliche Weinstraße
Südwestpfalz

kreisfreie Städte:
Frankenthal
Kaiserslautern
Landau i. d. Pfalz
Ludwigshafen
Mainz
Neustadt a. d. Weinstraße
Pirmasens
Speyer
Worms
Zweibrücken

Verbandsvorsteher:
Landrat
Dr. Winfried Hirschberger
Kusel

Verbandsdirektor:
Michael Heilmann

Bankverbindung:
Kreissparkasse Kaiserslautern
Konto-Nr. 34553
BLZ 540 502 20

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“, Stadt Ludwigshafen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Für Ihr Schreiben vom 26.01.2011 danken wir.

Gegen das o. g. Verfahren bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auch über die Bahnlinie Mannheim - Ludwigshafen – Mainz (KBS 660). Wir bitten, sich diesbezüglich mit der DB Netz AG, Frankfurt/Main, in Verbindung zu setzen.

Das von Ihnen benannte Areal ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und besitzt mit den Straßenbahnlinien 4 und 10 direkte Anschlüsse an den Hauptbahnhof Ludwigshafen. Wir bitten, bei der weiteren Planung die Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus- und Straßenbahnen) sowie deren Zuwegungen barrierefrei zu gestalten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dieter Blachowski

8.5. Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4, Abs. II BauGB
a. Beteiligung mit Schreiben vom 03.12.2013

Deutsche Bahn AG



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Postfach 211225

67012 Ludwigshafen am Rhein



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Josef Steier
Telefon 069 265-41387
Telefax 069 265-41379
josef.steier@deutschebahn.com
Zeichen FR1-M-L(A)
TÖB-FFM-2013-9786

Az.: 4-121F.Schl
Bearbeiter: Herr Schlien

15.01.2014

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ in Ludwigshafen-West

DB-Strecke: 3522 Mainz - Mannheim, Bahn-km ca. 65,150 – 66,650
Gemarkung Ludwigshafen
➤ Beteiligung der TöB und Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der überplanten o. g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir verweisen zunächst auf unsere frühere Stellungnahme vom 25.02.2011, die weiterhin vollinhaltlich gültig bleibt.

Bei den Grundstücken der DB AG und ihrer Konzernunternehmen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USI-IdNr.: DE 81156869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).“

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

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.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

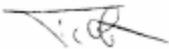
Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

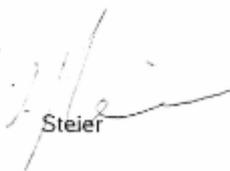
Deutsche Bahn AG

i.V.



Trobisch

i.A.



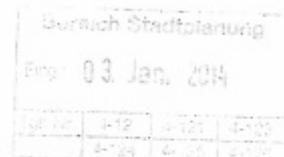
Steier

Deutsche Telekom



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung
FB Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



Ihre Referenzen Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl
Ansprechpartner Bernd Kittlaus
Durchwahl +49 0621 294-6123
Datum 27.12.2013
Betrifft 195581 - BPL Nr.633 "Frankenthaler Straße" in Ludwigshafen;
Ihr Schreiben vom 3. Dezember 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:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich zwecks Anbindung der neuen Gebäuden an unsere Telekommunikationsinfrastruktur mit unserem Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de) in Verbindung setzen sollen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift	Technik Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim
Telekontakts	Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Konto	Telefon +49 621 294-0, Telefax +49 621 294-5905, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 550 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IBAN: DE1759010068 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
	USt-IdNr. DE 814645262



Datum 27.12.2013
Empfänger Stadtverwaltung
Blatt 2

deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, sind zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

Anlagen
Lageplan Blatt 1-3

i. A.

Bernd Kittlaus

Einzelhandelsverband

7. Jan. 2014 13:27

Haus des Handels

Nr. 9457 S. 1



Einzelhandelsverband, Festplatzstr. 8, 67433 Neustadt

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Abt. Stadtplanung
z. H. Frau Petra Schlien
Rathausplatz 20

67059 Ludwigshafen

per Fax 0621 / 504 - 3794

**Einzelhandelsverband
Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e. V.**

Geschäftsstelle Neustadt

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

07.01.2014

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ in Ludwigshafen-West

hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

wir haben Ihr Schreiben vom 03.12.2013 nebst den dazugehörigen Unterlagen erhalten und geprüft.

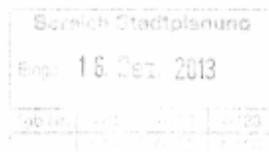
Wir teilen Ihnen mit, dass seitens des Einzelhandelsverbandes Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e. V. gegen die hier vorliegende Planung grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, besteht bei dem von Ihnen vorgesehenen Bebauungsplan Teilbereich A auch die Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit über 800 qm Verkaufsfläche zuzulassen. Hier möchten wir nur auf die Agglomerationsproblematik im LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz hinweisen und bitten, diese Problematik bei einer späteren Planung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Assessor Schober

Direktion Landesarchäologie



Rheinland-Pfalz
GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67348 Speyer

Stadt Ludwigshafen
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

4-12

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10
67348 Speyer
Telefon 06232 675740
landesarchaeologie-
speyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen 1449/2013azl	Ihr Schreiben vom 03.12.2013 AZ.:4-121F.Schl	Ansprechpartner / E-Mail Dr. Andrea Zeeb-Lanz andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760
-----------------------------------	--	--	---

10.12.2013

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ in Ludwigshafen-West;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

1/2

Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Fr.: 09.00-13.00 Uhr	Parkmöglichkeiten Parkplätze und Parkhäuser im Innenstadtbereich
--	---



LANDESARCHÄOLOGIE



planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)



Kabel Deutschland

Stellungnahme S/25041/2014, 67059 Ludwigshafen-West, Bebauungsplan Nr. 633 "... Seite 1 von 2



Stellungnahme S/25041/2014, 67059 Ludwigshafen-West, Bebauungsplan Nr. 633
"Frankenthaler Str.", Bauleitplanung
Planauskunft, 1
An:
petra.schlien
17.01.2014 13:00
Details verbergen
Von: "Planauskunft, 1" <Planauskunft1@KabelDeutschland.de>

An: <petra.schlien@ludwigshafen.de>

4 Attachments



LU Frankenthaler Str BL01.pdf



LU Frankenthaler Str BL02.pdf



LU Frankenthaler Str BL03.pdf



LU Frankenthaler Str BL04.pdf

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S25041
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 17. Januar 2014
67059 Ludwigshafen-West, Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Str.", Bereich lt. Plan
Vorhabenart: Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.12.2013.

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.

file:///C:/Users/schlip01/AppData/Local/Temp/notes7BBD25/~web4290.htm

20.01.2014

Anlagen
4 Lageplan(-pläne)

<<LU_Frankenthaler_Str_BL01.pdf>> <<LU_Frankenthaler_Str_BL02.pdf>>
<<LU_Frankenthaler_Str_BL03.pdf>> <<LU_Frankenthaler_Str_BL04.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
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de/>

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter 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.

RNV



rnv GmbH

Mühlstraße 27
68165 Mannheim

RNV GmbH | Mühlstraße 27 | 68165 Mannheim

Stadtverwaltung
Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Infrastruktur
Abteilung IS6
Jasna Milicevic

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

Mannheim, 7. Januar 2014

Ihr Schreiben vom 03.12.2013, Ihr Zeichen: 4-121F.Schl

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße,, in Ludwigshafen-West

Sehr geehrte Frau Schlien,

unser Schreiben vom 25.02.2011 ist weiterhin vollumfänglich gültig.

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf den Ausschluss bzw. die Regulierung bestimmter Nutzungsarten. Die im Schreiben der RNV vom 25.02.2011 gegebenen Hinweise sind weiterhin gültig. Die Einschätzung inwiefern diese Hinweise in den Festlegungen nach § 13 Abs. II a und b BauGB unter Abschnitt 5.3 „Hinweise“ berücksichtigt werden müssen, wird der Stadtverwaltung Ludwigshafen als Fachbehörde überlassen.

Angrenzend bzw. innerhalb des B-Plan-Gebietes verläuft entlang den Gleisen die Fahrleitungsanlage. Im Bereich von 4,5 Meter von der Gleisachse gesehen nach rechts und links ist der sogenannte Fahrleitungsrisbereich. Innerhalb dieses Bereiches sind für Bebauungen entsprechende Regeln nach VDE und VDV einzuhalten. Die zu ergreifenden Maßnahmen sind vor Bau im Detail mit der RNV abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

ppa.

Norbert Buter

i. V.

Dr. Peter Raue

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
Mühlstraße 27, 68165 Mannheim
Telefon: 06 21 4 65 - 0
Telefax: 06 21 4 65 - 32 62

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Dr. Edwin Wüchner
Geschäftsführer: Martin In der Zeeb
Stz und Registergericht: Mannheim - Handelsregister-Nr. HRB 8674
Deutsche Bank Mannheim 0449 80900 - B: 7 670 700 10
Postbank Ludwigshafen 6437670 0, Z 545 100 67
Ust-IdNr.: DE 253322448

SGD, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Untere Denkmalschutzbehörde
z.Hd.v. Fr. Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

20.01.2014

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.00.03	03.12.2013	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
422-Bebpl-13	4-121F.Schl	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ in Ludwigshafen - West hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bezug: Unsere Stellungnahme vom 28.02.2011; (25-Bebpl-11; frühzeitige Behördenbeteiligung).

Sehr geehrte Frau Schlien,

zu dem Bebauungsplan ergeben sich aus wasserwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes folgende Anmerkungen.

Mit der Aufstellung sollen im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung bestimmte, bisher zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden.

1. Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere im BIS-BoKat erfasste Flächen mit unterschiedlichem Status. Diese Flächen sind der Stadt, welche über eine Zugang zum BIS-BoKat verfügt, bekannt.

Unter dem Punkt 5.3 Bodenschutz / Altlasten wägt die Stadt das Vorliegen bodenschutzrechtlich relevanter Flächen im Plangebiet ab. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis Untersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt seien nicht zufriedenstellend. Sie begründet dies mit dem Regelungsumfang des B-Plans, der insbesondere keine sensibleren Nutzungen als aktuell zulässt. Es ist vorgesehen, bodenschutzrechtlich relevante Flächen im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren zu bewerten. Dies soll der Hinweis „1. Altlasten“ im B-Plan sicherstellen.

Wir empfehlen diesen allgemeinen Hinweis wie folgt zu ergänzen: Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind durch eine qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten.

→ Hinweis
ergänzt

1/2

Konten der Landesoberkasse:
Sparkasse Rhein-Haardt
Konto-Nr. 20 008
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

BLZ 546 512 40
IBIC: MALADE51DKH

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





In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die registrierte Altablagerung 314 00 000 – 0391 Altablagerungsstelle Ludwigshafen, Mannheimer Str. / Kopernikusstr. betroffen.

Nach dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz grenzt die ALG an der westlichen Grenze des BPlanes an, die Abgrenzungen sind jedoch nur teilweise sicher, so dass die Vermutung besteht, dass sie auch bis in den Geltungsbereich reicht. Die Altablagerung ist unspezifisch, es besteht der Verdacht auf Bodenkontaminationen. Bei Eingriffen an diesem Randbereich sind zuvor Untersuchungen durchzuführen. ✓

Wasserwirtschaft / Rheinniederung

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwasserschutzmauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.

Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zum Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Sollte im Zuge möglicher Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserhaltung erforderlich sein, so ist die Erlaubnis mit entsprechenden Planunterlagen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der o.g. Punkte 1 und 2 besteht mit dem Bebauungsplanentwurf von hier grundsätzlich Einverständnis.

Auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (Schr.v. 28.02.2011, 25-Bebpl-11) wird hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
 Frau Petra Schlien
 4-12 Stadtplanung
 Postfach 21 12 25
 67012 Ludwigshafen

Martin Vogel-Weitemeyer
 fon 0621-605 2887
 fax 0621-605 2840
 martin.vogel-weitemeyer@twl.de

**Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“
 in Ludwigshafen - West**

21. Januar 2014 / Kor

Seite 1 / 2

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

- 1. Asset Management** **TAA Vw 2887**
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Für das Asset Management besteht kein Handlungsbedarf, da das angegebene Gebiet des Bebauungsplans 633 „Frankenthaler Straße“ bereits von uns versorgt wird und mit dem Bebauungsplan nur die Nutzungsart von den vorhandenen Gebäuden reguliert werden soll.

- 2. Grundstücksverwaltung** **TAG Rt 2663**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 633 liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG:

Gemarkung Ludwigshafen:

- Fl.St.Nr. 1151/24 Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen s. Anlage Nr. 1
- Fl.St.Nr. 1151/27^K und 1151/30^K Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen s. Anlage Nr. 2
- Fl.St.Nr. 1151/36^K Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen s. Anlage Nr. 3
- Fl.St.Nr. 1249/2^K Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen s. Anlage Nr. 4
- Fl.St.Nr. 1249/5^K Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen s. Anlage Nr. 5
- Fl.St.Nr. 1249/8^K Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen s. Anlage Nr. 6
- Fl.St.Nr. 1255^K Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen s. Anlage Nr. 7

Gemarkung Friesenheim:

- Fl.St.Nr. 3341/5^K Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen s. Anlage Nr. 8
- Fl.St.Nr. 3405/23 Eigentum TWL AG, Trafostation H 17, s. Anlage Nr. 9

TWL AG
 Industriestraße 3
 67083 Ludwigshafen
 www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
 Sitz Ludwigshafen am Rhein
 Registergericht Amtsgericht
 Ludwigshafen, HRB 1562
 UST-IdNr DE 149137962

Vorstand
 Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker
 Dr.-Ing. Reiner Lübke
 Aufsichtsrat
 Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
 Sparkasse Vorderpfalz
 Kto.-Nr. 133, BLZ 54550010
 Gerichtsstand Ludwigshafen oder
 anderweitiger Ort der Energieabnahme

In den städtischen Straßengrundstücken des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen der TWL AG, die über den Konzessionsvertrag zwischen Stadt Ludwigshafen und TWL AG gesichert sind.

Für die ebenfalls dort befindlichen Fahrreichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Die aufgeführten Grundstücksrechte müssen bestehen bleiben.

Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Passagen und Einzeichnungen aufzunehmen:

Fl.St. Nr. 1151/4, 1151/27, 1151/30, 1151/36, 1249/2, 1249/5, 1249/8 1255 (Gem. Ludwigshafen und 3341/5 (Gem. Friesenheim):

„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 Einzeichnung des Leitungsrechtes.

sowie

Fl.St.Nr. 3405/23 (Gem. Friesenheim):

Die TWL-Trafostation muss zeichnerisch ausgewiesen () werden.

3. Vertrieb

KVG 3248

Keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG

Jörg Grischy
Bereichsleiter Betrieb

Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- und IH-Planung

Anlagen

2 Leitungsbestandspläne Maßstab 1 : 1000 900x297mm
Dienstbarkeiten Anlage 1 bis 9

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1062
UST-IdNr DE 149137982

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
Kto.-Nr. 133, BLZ 64550010
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

b. Beteiligung mit Schreiben vom 26.11.2014

Deutsche Bahn AG



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Postfach 211225

67012 Ludwigshafen am Rhein

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 15. Dez. 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Josef Steier
Telefon 069 265-41387
Telefax 069 265-41379
josef.steier@deutschebahn.com
Zeichen FRI-M-L(A)
TÖB-FFM-2014-10762

Az.: 4-124 F. Go
Bearbeiter: Frau Gopalan

09.12.2014

**Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ in LU-West
Beteiligung der TÖB**

Gemarkung: Ludwigshafen und Friesenheim
DB-Strecke: 3522 Mainz - Mannheim, Bahn-km ca. 65,100 – 66,700

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben mit Planunterlagen zu o. g. Thema haben wir am 02.12.2014 erhalten.

Da hier gewidmetes Bahngelände überplant wird, in den Planunterlagen als Solches nicht dargestellt ist und evtl. bahnseitig neue Planungen betreffend der o. g. DB-Strecke stattfinden können, muss eine Beteiligung der Fachdienste der DB AG erneut erfolgen.

Unter der Beteiligung der Fachdienste werden wir das Vorhaben prüfen und Ihnen eine Stellungnahme abgeben.

Leider ist aber bereits jetzt abzusehen, dass der uns gesetzte Termin zur Abgabe einer Stellungnahme nicht eingehalten werden kann. Wir bitten daher hiermit um Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.01.2015 und um kurze Bestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V.

Aydin

i.A.

Steier

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber



Kreisverwaltung

Bereich Stadtplanung
Eing.: 10. Dez. 2014

Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Postfach 21 72 55, 67072 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Zuständig Gesundheit und Verbraucherschutz
Name Herr Gayk
Zimmer 020
Telefon 0621/5909 784
Telefax 0621/5909 47 715
E-Mail wolfgang.gayk@kv-rpk.de
Unser Zeichen 306 03/Ga
Ihr Zeichen 4-124F.Go
Ihre Nachricht vom 26.11.2014
Datum 03.12.2014

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ in Ludwigshafen-West
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

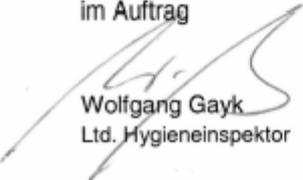
nach Prüfung der Antragsunterlagen auf die uns betreffenden fachlichen Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen den Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ in Ludwigshafen keine Einwände bestehen.

Zur textlichen Festsetzung B-Plan Nr. 633 „Hinweise – Wasserrechtliche Belange / Regenwasserbewirtschaftung / Hochwasser“ möchten wir darauf hinweisen, dass der Absatz 3 wegen der Novellierung der Trinkwasserverordnung zu ändern ist.

Aus der amtlichen Begründung zu § 13 Absatz 4 Satz 1 der TrinkwV 2001:

„Das Vorhandensein einer Nicht-Trinkwasseranlage im Haushalt ist nicht mehr dem Gesundheitsamt anzuzeigen, sondern der zuständigen Behörde.“
Zuständige Behörde für das Gebiet der Stadt Ludwigshafen ist nicht die Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz Kreises. Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Wolfgang Gayk
Ltd. Hygieneinspektor

Hausanschrift
Kreisverwaltung
Rhein-Pfalz-Kreis
Europaplatz 5
67053 Ludwigshafen

Kontakt
Telefon 0621 5909-0
Telefax 0621 5909-800
E-Mail post@kv-rpk.de
www.rhein-pfalz-kreis.de

Postanschrift
Kreisverwaltung
Rhein-Pfalz-Kreis
Postfach 21 72 55
67072 Ludwigshafen

Bankverbindungen
Kreisbank Rhein-Pfalz (BLZ 545 501 20) Kontonummer 11 429
Kreis- und Stadtparkasse Speyer (BLZ 547 500 10) Kontonummer 208
Postbank Ludwigshafen (BLZ 545 100 67) Kontonummer 193 73-676



RNV GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim
Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Frau Susanne Gopalan
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Infrastruktur
Abteilung IS6
Bearbeitet von:
Jasna Milicevic

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

Mannheim, 15. Dezember 2014

Ihr Schreiben vom 26.11.2014, Ihr Zeichen: 4-124 F.Go

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße
hier: Beantwortung der Behördenbeteiligung gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Frau Gopalan,

wir begrüßen die Überplanung des Gebiets und die dadurch bevorstehende Aufwertung des Umfeldes unserer dortigen Stadtbahnlinie 4. Unsere Schreiben vom 25.02.2011 und 7.01.2014 sind weiterhin vollumfänglich gültig.

Die im Schreiben von der rnv vom 25.02.2011 zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 des BauGB gemachten Ergänzungswünsche (z. B. Wandanker, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Aufwertung der Bahnanlagen) konnten wir in Ihrem aktuellen Bebauungsplan nicht wiederfinden. Kosten, die durch Dritte veranlasste Änderungen an der bestehenden Bahninfrastruktur, wie z.B. Wegfall von Wandankern, entstehen, sind durch den Veranlasser oder die Stadt Ludwigshafen zu tragen. Die rnv ist nicht in der Lage, diese teilweise beträchtlichen Kosten zu übernehmen.

Unseren Hinweis, dass für Änderungen an Stadtbahntrasse und – Haltestellen generell Planfeststellungsverfahren nach PBefG §28 notwendig sind, konnten wir ebenfalls nicht wiederfinden.

Auf Seite 11 fehlt unter „verkehrlicher Erschließung“ die Nennung der Erschließung durch die Stadtbahnlinie und die Stadtbahnhaltestellen (analog dem Textteil in Abschnitt 3.1 der Begründung des BPlans).

Innerhalb bzw. angrenzend an das B-Plan-Gebiet befindet sich unsere Gleistrasse der Linie 4, auf der auch künftig Bahnbetrieb mit all seinen Begleiterscheinungen stattfinden wird. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher und Läutewerke hin.

Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, vor allem auch rund um die Uhr zu rechnen.

Ihr Ansprechpartner ist Thomas Weisenstein (t.weisenstein@rnv-online.de; Durchwahl: -1266).

Mit freundlichen Grüßen
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
ppa.



Norbert Buter

i. V.



Dr. Peter Raue

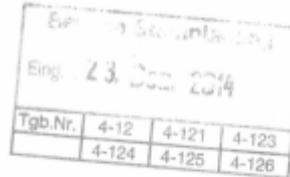
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen
Städtebauliche Planung Süd
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



REFERENZEN Fr. Gopalan vom 26.11.2014
ANSPRECHPARTNER PTI 21, PB 7, Bernd Kittlaus
TELEFONNUMMER 0621 294-6123, Telefax 0621 72490054
DATUM 11. Dezember 2014
BETRIFFT Stellungnahme zu BPL Nr.633 „Frankenthaler Str.“ in Ludwigshafen-West

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 PTI 21/195581/Bernd Kittlaus vom 22. Februar 2011 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich bezüglich einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline in Verbindung setzen sollen (Tel.: 0800 330 1903).

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Bernd Kittlaus

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn

Postanschrift: Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim

Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | 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 Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathis, Carsten Möller

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
 Frau Susanne Gopalan
 4-12 Stadtplanung
 Postfach 21 12 25
 67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 15. Dez. 2014			
Tgl.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Göbel Anette
 fon 0621-505 2715
 fax 0621-505 2840
 anette.goebel@twf.de

10. Dezember 2014 / Hor

Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ in Ludwigshafen - West

Sehr geehrte Frau Gopalan,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

1. **Asset Management** **TAA Göa 2715**
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Für das Asset Management besteht kein Handlungsbedarf, da das angegebene Gebiet des Bebauungsplans 633 „Frankenthaler Straße“ bereits von uns versorgt wird.

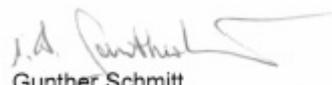
Unsere Stellungnahme vom 21. Januar 2014 hat weiterhin Ihre Gültigkeit.

Bei Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen sind 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 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV)“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


 Oliver Scharffenberger
 Leiter Grundsatz- und IH-Planung


 Gunther Schmitt
 Bereich Asset Management

Anlagen: 3 Leitungsbestandspläne Maßstab 1:1000, 900x297mm

TWL AG
 Industriestraße 3
 67063 Ludwigshafen
 www.twf.de
 Gerichtsstand Ludwigshafen oder
 anderweitiger Ort der Energieabnahme

Rechtsform Aktiengesellschaft
 Sitz Ludwigshafen am Rhein
 Registergericht Amtsgericht
 Ludwigshafen, HRB 1582
 UST-IdNr DE 149137982

Vorstand
 Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker
 Dr.-Ing. Reiner Lübke
 Aufsichtsrat
 Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
 Sparkasse Vorderpfalz
 IBAN: DE63545500100000000133
 BIC: LUHSD633XXX
 Gläubiger-ID: DE51TWL0000023883

8.6. Anregungen die zwischen dem 9.12.2013 und dem 17.01.2014 eingegangen sind

Rechtsanwälte Lamadé



Rechtsanwälte Lamadé, Wiesenbacher Straße 1, 69151 Neckargemünd

An die
Stadt Ludwigshafen am Rhein
-Dezernat 4-
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

vorab per Fax: (06 21) 5 04-37 84

Fax besteht aus insg. 13 Seite(n)

Bitte bei allen Schreiben angeben:

Verfahrensbezeichnung: Löcher, Ludwigshafen

Registernummer: 30/12134/ÖR

Aktenzeichen:

Zeichen der Gegenseite:

Bearbeiter: RAin JU Dr. Heike Lamadé

Sekretariat: G. Mussig

Neckargemünd, 08.01.2014

Rechtsanwälte - Fachanwälte - Mediatoren

Zentrale: Telefon: (0 62 23) 99 03 00
Telefax: (0 62 23) 99 03 01
Wiesenbacher Straße 1
69151 Neckargemünd
eMail: ram@lamade.de



QR-Code

RA JUDr. Thomas Lamadé
Fachanwalt für Erbrecht, Bankkaufmann, Mediator *
Rechtsanwalt des Baden-Württembergischen Besorgerverbandes
Rechtsanwalt und Vizepräsident des Deutschen Besorgerverbandes
Tätigkeitsschwerpunkte: Erbrecht, Gesellschaftsrecht, Krankenhaus- und Arztrecht, Immobilienrecht, Sportrecht und Vertragsrecht
Wiesenbacher Straße 1
69151 Neckargemünd

RAin JUDr. Heike Lamadé
Fachanwältin für Familienrecht, Mediatorin *,
Lehrbeauftragte an der Hochschule Mannheim,
Lehrbeauftragte bei der SRH Hochschule Heidelberg
Dozentin für die Fachanwaltsausbildung
Tätigkeitsschwerpunkte: Familienrecht und öffentliches Recht
Mitglied im Verein Deutsche Liga für das Kind
Mitglied im Verein integrierte Mediation



RA Jürgen Gruse
Tätigkeitsschwerpunkt: Arbeitsrecht
Adenauerplatz 6
69115 Heidelberg

Zweigstelle:
Poststraße 24
67577 Rothenberg

Kooperation:

RAc Pauly & Partner
79098 Freiburg im Breisgau
Telefon: (07 61) 401 22 32

Baur, Woodbridge & Klein, P.A.
Miami, Florida

Binetzky Brand & Partner
Moskau, Russland

Attorney Bernd-Dieter Itzeck
Kapstadt, Südafrika

* Hochschule Darmstadt

Einfacher Bebauungsplan Nr. 633: „Frankenthaler Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Firma Löcher GbR, Im Horst 2, 67133 Maxdorf, hat mich in der vorbezeichneten Bauplanungsangelegenheit mit ihrer Vertretung beauftragt; meine ordnungsgemäße anwaltliche Bevollmächtigung wird hiermit anwaltlich versichert.

Meine Mandantschaft ist Eigentümerin des Grundstückes in der Frankenthaler Straße 239 mit der Flurstücknummer 3372/11. Da der am 09.12.2013 offengelegte B-Plan an formellen wie materiellen Fehlern leidet, werden hiermit

Einwendungen

form- und fristgerecht geltend gemacht. Die Offenlegung erfolgte zwischen dem 09.12.2013 bis zum 09.01.2014.

Gegen die schriftlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ gemäß § 9 Abs. 2a und 2b BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB richten sich die formellen und materiellen Bedenken:

I Formelle Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit

1. Gerügt wird primär ein Verstoß gegen § 3 Abs. 1 BauGB. Wir gehen davon aus, dass die notwendige Bürgerbeteiligung nicht ausreichend durchgeführt worden ist.

Da es sich bei den Änderungen der schriftlichen Festsetzungen um eine wesentliche Änderung handelt, ist es erforderlich, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die gemeindliche Öffentlichkeit von diesem Vorhaben umfassend zu unterrichten. Eine Unterrichtung, wie dies seitens des Gesetzgebers und der Rechtsprechung verlangt wird, ist nicht erfolgt.

Es hat keine umfassende Unterrichtung durch die Presse oder durch Aushang der textlichen Änderungen und Informationen zu den Auswirkungen stattgefunden.

Keiner der Betroffenen und auch nicht die Öffentlichkeit haben davon Kenntnis genommen, welche tiefgreifenden Veränderungen durch die schriftlichen Festsetzungen gewollt sind.

Sinn und Zweck einer solchen allgemeinen öffentlichen Unterrichtung ist es, die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen und die unterschiedlichen Lösungen zu diskutieren. Die Diskussion und Auseinandersetzung alleine im Stadtrat unter Beteiligung der Ortsbeiräte reicht hierfür nicht aus.

Der Informationstermin/Anhörung der Ortsbeiräte am 09.11.2010 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 07.02.2011 bis zum 18.02.2011 sowie der Erörterungstermin am 17.02.2011 waren von vollständig anderen Intentionen getragen und können heute keine Auswirkungen mehr auf den Bebauungsplan haben.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches am 20.09.2013 wurde § 9 um Abs. 2a und 2b ergänzt. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan Nr. 633, Frankenthaler Straße, nunmehr ausgelegt. Hiervon wurde die Bevölkerung nicht informiert.

2. Es ist erforderlich, dass die Abwägungsmaterialien zusammengestellt, ergänzt und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht werden.

Eine solche Öffentlichkeitsbeteiligung ist nur dann nicht erforderlich, wenn es sich um eine Änderung oder Ergänzung des Planes handelt, der die Grundzüge der Planungen nicht berührt. Solche unwesentlichen Auswirkungen werden herkömmlicherweise dann angenommen, wenn diese den Bürger wenig berühren und interessieren, sodass von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch keine Einwendungen zu erwarten sind.

Dies kann jedoch im vorliegenden Fall nicht angenommen werden. Durch die schriftlichen Festsetzungen kommt es zu einer Veränderung der Bebauungsmöglichkeit und damit der wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke. Da es sich im Plangebiet um wesentliche Veränderungen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass diese Änderungen sehr wohl Einwendungen nach sich gezogen hätten.

Nicht nur die Bürger, sondern auch die bereits in diesem Plangebiet Ansässigen hätten sich hierüber weitergehend informieren können. In diesem Zusammenhang hätte auch der Satzungsgeber dahingehend angeregt werden können und müssen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bereits bestehenden Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden müssen, § 1 Abs. 10 BauNVO.

II Materielle Bedenken

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht der Bebauung. Eine Änderung eines Baugebietes durch einen neuen Bebauungsplan, oder wie hier den schriftlichen Festsetzungen, kann nicht zu einem vollständigen neuen Charakter eines Baugebietes führen mit der Folge, dass der gesamte Bestand nur noch über den Bestandsschutz gesichert ist.

Ein Bebauungsplan muss eine Fortschreibung des alten Planes bzw. der Bestandsbebauung sein. Die schriftlichen Festsetzungen können auch die Bestandsbebauung darstellen. Auch dies ist vorliegend nicht gegeben.

1. Verstoß gegen Rechtsstaatsprinzip: Einzelfallregelung

Grundsätzlich stellt eine Satzung eine abstrakt generelle Regelung dar. Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB zu erlassen. Gemäß Art. 19 GG ist es erforderlich, dass ein Gesetz, selbstverständlich auch eine Satzung, für die Allgemeinheit und nicht nur für den Einzelfall geschaffen wird. Die Satzung wurde nunmehr dahingehend geändert, dass Vergnügungsstätten nicht mehr zulässig sind. Dies gilt selbstverständlich, nach Eintritt der Bestandskraft, für alle Interessenten, die eine Vergnügungsstätte errichten wollen.

Aus der gegebenen Situation heraus drängt sich aber der Eindruck auf, dass die Planänderung nur und ausschließlich aufgrund eines geplanten Vorhabens, das eine Vergnügungsstätte beinhaltet, vorgenommen wurde. Hierin könnte ein Verstoß gegen die Einzelpersonen-Gesetzgebung gesehen werden.

Es stellt grundsätzlich einen Verstoß gegen die Verfassung dar, an die auch gemäß Art. 28 Abs. 2 GG der Satzungsgeber gebunden ist, wenn eine Maßnahme zur Regelung eines konkreten Falles getroffen wird, selbst wenn sich das Gesetz an eine bestimmte Zahl von Personen wendet. Regelungen eines konkreten Falles oder gegenüber eines individuellen Adressaten dürfen nur durch Akte der vollziehenden Gewalt erlassen werden.

In diesem Falle, so die Rechtsprechung, liegt ein unzulässiges, ein getarntes Individualgesetz vor.

2. Verstoß gegen das Abwägungsgebot

Grundsätzlich kann eine Stadt Ludwigshafen einen Bebauungsplan aufstellen und ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet aber auch, dass die Stadt Ludwigshafen sämtliche öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen hat, § 1 Abs. 6 BauGB.

Im Vorliegenden ist jedoch anzunehmen, dass die Stadt Ludwigshafen keinerlei Abwägung vorgenommen hat.

a) In ihren Erläuterungen zu den Planungsgrundlagen, insbesondere in den Ausführungen zur städtebaulichen Planung, trägt die Stadt Ludwigshafen vor, das Ziel des Bebauungsplanes sei

- (...)
- *der Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung, insbesondere des hohen Anteils an allgemeinem Wohnen*

- Unterstützung der Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes West (9, S.92), im Hinblick auf Erhöhung der Wohnqualität, Sicherung der wohnungsnahen Versorgung und Stärkung des Stadtteilzentrums und damit einhergehend die
- Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011

Im Laufe der Planung hat sich herausgestellt, dass die Vorgaben der Baunutzungsverordnung, insbesondere gemäß § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO nicht zu begründen waren. Die Novelle des Baugesetzbuches im Jahre 2013 hat dem Stadtrat die Möglichkeit geschaffen, ohne Festsetzungen einer Gebietsart den Bebauungsplan aufzustellen.

Die Stadt verkennt allerdings in diesem Zusammenhang, dass die Novelle des Baugesetzbuches, § 9 Abs. 2a BauGB und § 9 Abs. 2b BauGB, keine „willkürliche Tür zur Änderung von Gemengelage“ ist.

§ 9 Abs. 2a BauGB besagt:

(...)

(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

(...)

Ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB ist unwirksam, wenn für die Festlegung und Abgrenzung des zu schützenden oder erst noch zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung fehlt, vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 15.02.2012 - 10 D 32/11.NE.

Nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB können Teilbereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile überplant werden, soweit dies sachgerecht städtebaulich begründet ist.

Allerdings hat die Stadt Ludwigshafen nicht begründet, warum im Vorliegenden eine und insbesondere die gewählte räumliche Beschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich erscheint. Aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 ergibt sich keinerlei Begründung, dass der Bebauungsplan ausschließlich auf diesen Straßenzug auszuweiten ist.

Vielmehr wurde dort unter 4.3.3 Nord/Hennigsdorf erklärt, dass der gesamte Versorgungssicherheitsstand suboptimal ausgestaltet ist. Gerade angesichts des mit der Vorschrift verfolgten Anliegens des Gesetzgebers, den Bauaufsichtsbehörden die Prüfung von Einzelvorhaben im Hinblick auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche gegenüber der Einzelfallprüfung im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB zu erleichtern, und der Aufgabe der Bauleitplanung im Allgemeinen, eine von Eigentumsverhältnissen und Grundstückszuschnitten unabhängige städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, erscheint mehr als bedenklich, vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Rn 176.

Die Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans sind jedenfalls, soweit es um den Bereich C geht, nicht von der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB getragen. Die besonderen Voraussetzungen dieser Vorschrift sind insoweit nicht erfüllt.

Der Bebauungsplan dient weder der Erhaltung noch der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs. Das in dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept festgelegte Nahversorgungszentrum stellt keinen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB dar.

b) Ein Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 2a Satz 1 und 2 BauGB muss der Erhaltung oder Entwicklung eines oder mehrerer zentraler Versorgungsbereiche dienen, die schon wegen der Bestimmung der auszuschließenden Nutzungsarten ausdrücklich zu benennen sind. Regelungsgegenstand des Bebauungsplans können nur solche Nutzungsarten sein, die - etwa wie Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein nahegelegenes Nahversorgungszentrum - überhaupt die Funktionsfähigkeit des jeweils zu schützenden zentralen Versorgungsbereichs beeinflussen können. § 9 Abs. 2a S. 2 BauGB bestimmt zudem, dass bei auf diese Vorschrift gestützten Festsetzungen insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

In der Bestimmung der Standorte der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer genauen Grenzen ist der Stadt weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Die Grenze dieses Planungsermessens überschreitet die Gemeinde aber dann, wenn - wie hier - die von ihr getroffene Festlegung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung vermissen lässt und deswegen willkürlich erscheint.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die örtliche Situation nicht individuell in den Blick genommen worden oder der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs verkannt worden ist, OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09.NE, a. a. O.

Ein zentraler Versorgungsbereich wird als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder - im vorliegenden Zusammenhang des § 9 Abs. 2a BauGB - erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll.

„Zentral“ ist in diesem Zusammenhang nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Das heißt, der zentrale Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken.

Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen, vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 - 4 C 2.08, BRS 74 Nr. 97; OVG NRW, Urteil vom 17.11.2011 - 10 A 787/09.

Auch ein Bereich, der lediglich auf die Grund- oder Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck eines solchen zentralen Versorgungsbereichs besteht in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Er bietet den Kunden die Möglichkeit, in dichter räumlicher Nähe zu ihrem Wohnort bei einem einheitlichen Einkaufsvorgang verschiedene Bedürfnisse der Grund- oder Nahversorgung in einem räumlich konzentrierten Bereich zu decken. Ob er allerdings - wie erforderlich - einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht hat, hängt auch von Struktur und Größe der Gemeinde ab.

c) Nach der Planbegründung, der nicht einmal in wesentlichen Teilen die Feststellungen des Einzelhandelsgutachtens beachtet, besteht kein Bedarf an Neugestaltung, sondern ausschließlich an Verhinderung bestimmter Nutzung, nämlich Vergnügungsstätten und Schutz der Wohnbebauung.

Nach dem Gutachten fehlt es an einem umfassenden Angebot von Dienstleistungen, das in einem zentralen Versorgungsbereich typischerweise zu erwarten ist. In anderem Zusammenhang hebt das Einzelhandelsgutachten die mangelnde Attraktivität des Gebietes hervor.

Soweit ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung eines bisher noch nicht vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden soll, ist es schon um dem Anschein der Willkür zu begegnen - für die städtebauliche Rechtfertigung dieser Planung zumindest erforderlich, dass die Eignung und die städtebauliche Motivation für die geplante Begrenzung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs nachvollziehbar begründet wird.

Dies ist im Vorliegenden mitnichten geschehen.

Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist bzw. durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint. Der (nicht einmal geäußerte) Wille des Stadtrates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht demgegenüber nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen.

Die Begründung des Bebauungsplans genügt diesen Anforderungen nicht.

Den Aufstellungsvorgängen lässt sich nicht entnehmen, dass der Stadtrat Ludwigshafen mit der vorliegenden Planung überhaupt das Ziel verfolgt hat, unter ihrem Schutz aus dem Geschäftsbesatz einen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.

Eine Abwägung fand nicht statt.

d) Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 633 umfasst im Wesentlichen Wohnbebauung. Das Einzelhandelsgutachten zeigt keine Entwicklungstendenzen oder -perspektiven auf, die das Entstehen eines zentralen Versorgungsbereichs erwarten ließen. Das Gegenteil ist der Fall. Es beklagt einen sehr geringen Einzelhandelsbesatz sowie das Vorhandensein von nur wenigen ergänzenden Nutzungen und rät im Wesentlichen zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen an.

Auch das Urteil des BVerwG vom 11.10.2007 erklärt:

(...): Bei der Frage, ob von einem Vorhaben schädliche Auswirkungen ausgingen, sei auf eine Reihe von Faktoren abzustellen, zu denen u.a. die Größe der Verkaufsfläche des neuen und die bestehender Vorhaben in der gleichen Branche zählten, der Abstand des Vorhabens zum zentralen Versorgungsbereich, vor allem auch die konkrete städtebauliche Situation, insbesondere der Zustand des zu schützenden zentralen Versorgungsbereichs. Einer der Maßstäbe für die Beurteilung könne dabei auch die durch Gutachten zu ermittelnden prognostischen Auswirkungen in Form von Kaufkraftumlenkungen sein. (...)

Das BVerwG hat deutlich gemacht, dass es keinen allgemein gültigen Maßstab geben könne, es vielmehr auf den jeweiligen Einzelfall ankomme.

e) Der Bebauungsplan verstößt auch gegen § 9 Abs. 2b BauGB; dieser besagt:

(2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder

2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung. Es ist daher ein Ziel der Städtebaupolitik, diese Innenentwicklung zu stärken. Um die Innenentwicklung zu stärken, wurden die Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten präzisiert.

Die Stadt Ludwigshafen verkennt an dieser Stelle, dass die Normierung vorsieht, dass in § 9 Abs. 2b Nr. 1 BauGB verlangt wird, dass schutzwürdige Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten vorhanden sind oder die vorhandene Nutzung durch die Häufung von Vergnügungsstätten nachteilig beeinträchtigt ist, § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB.

Sämtliche dieser Aspekte wurden in der Abwägung nicht erklärt. Auch hier liegt ein Abwägungsausfall vor.

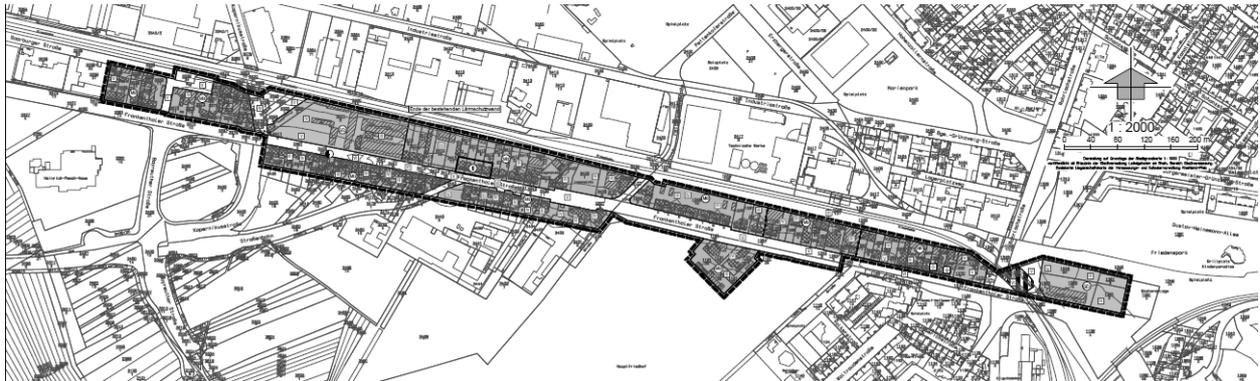
f) Erkennbar ist, dass der Satzungsgeber die privaten und öffentlichen Belange nicht ordnungsgemäß gegeneinander abgewogen hat. Einmal hatte der Satzungsgeber die Belange der bereits vorhandenen Bebauung nicht miteinbezogen, insbesondere Erweiterungen oder auch notwendige Nutzungsänderungen wurden im Plan nicht beachtet.

Des Weiteren wurden die gesetzlichen Normierungen des § 9 Abs. 2a BauGB und des § 9 Abs. 2b BauGB nicht in die Abwägung mit einbezogen. Nicht einmal die gesetzlichen Vorgaben wurden für die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und miteinander abgewogen.

Mit freundlicher Hochachtung


Rechtsanwältin

8.7. Planentwurf; Grafik und Textliche Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiete



Gewerbegebiete

Flächen für Bahnanlagen

(§9, (1) Nr.11 BauGB)



Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

(§9, (1) Nr.12 BauGB)



Elektrizität

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§9, (6) BauGB i.V.m. §5, DSchG)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

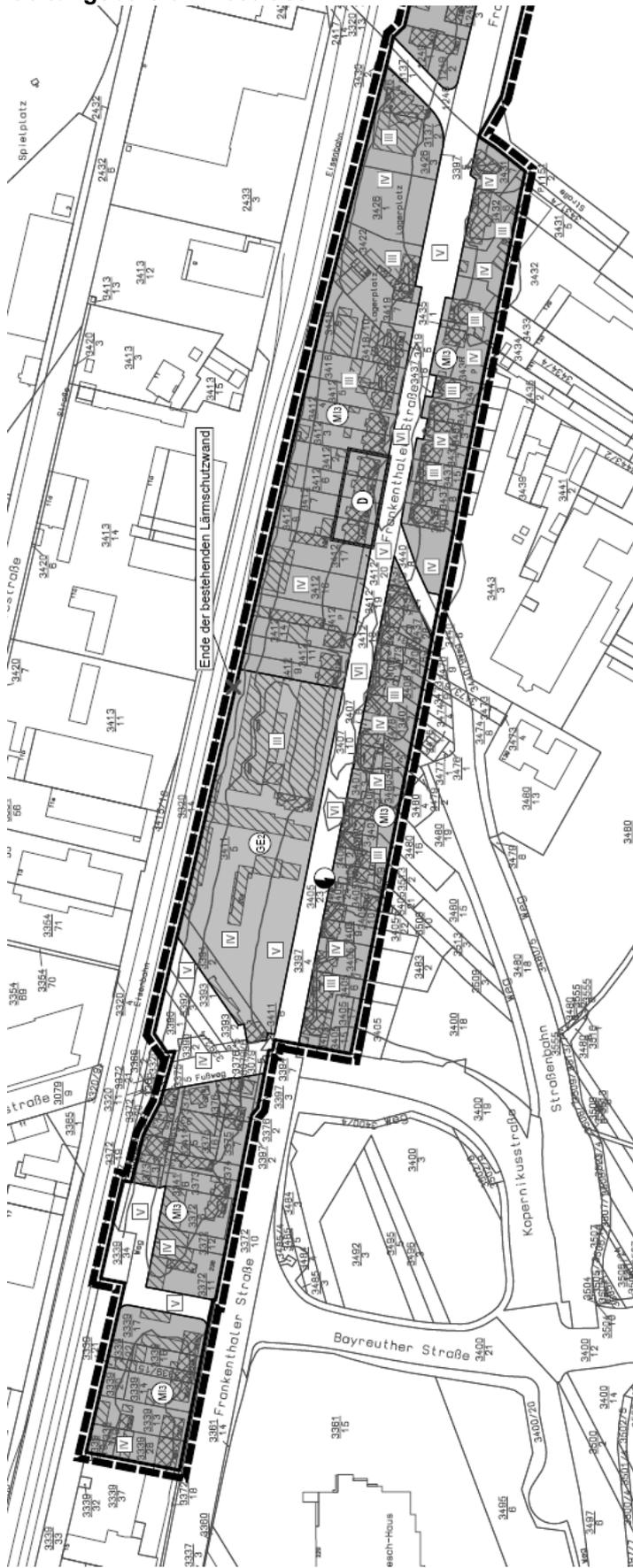


Lärmpegelbereiche



Ende der bestehenden Lärmschutzwand

Geltungsbereich West/Ost



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Gewerbegebiet (GE1 und GE2) (§8 BauNVO)

1.1 Zulässig sind :

1.1.1 In GE 1:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

1.1.2 In GE 2:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

1.2 Nur ausnahmsweise zulässig sind:

1.2.1 In GE 1:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8, Abs. III, Nr. 1 Bau NVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn nachgewiesen wird, dass der zu erwartende Kundenverkehr mit der örtlichen Verkehrssituation vereinbar ist.

1.2.2 In GE 2:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8, Abs. III, Nr. 1 Bau NVO
- Einzelhandels-Verkaufsflächen bis maximal 800m² und nicht zentrenrelevantem Warensortiment, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben stehen und der Anteil der Verkaufsfläche flächenmäßig dem Anteil der Produktionsflächen/Werkstätten untergeordnet ist. Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören:

Nicht zentrenrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
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	v.a.Großgebilde für Großabnehmer

Büroartikel	
Eisenwaren, Werkzeuge	
Elektro- (Küchen-) großgeräte	Weißer 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	

- Kraftfahrzeugeinzelhandel, auch dann, wenn die Verkaufsfläche dem angeschlossenen Handwerks-/Dienstleistungsbetrieb flächenmäßig nicht untergeordnet ist, und wenn die Verkaufsflächen 800m² übersteigt, vorausgesetzt §11, Abs. III, Nr. 2 BauNVO und §15 BauNVO stehen dem nicht entgegen.

1.3 Nicht zulässig sind in

1.3.1 In GE 1:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Tankstellen
- Einzelhandelsnutzungen
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind.

1.3.2 In GE 2:

- Einzelhandelsnutzungen, die nicht den unter A 1.2.2 getroffenen Festsetzungen entsprechen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind.

2. Mischgebiete (MI1, MI2 und MI3) (§6 BauNVO)

2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, soweit diese den unter A 2.2 getroffenen Festsetzungen entsprechen.
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

2.2 Zulässigkeit von Einzelhandel:

- In MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 800 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit über 800m² Verkaufsfläche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn §11, Abs. III, Nr. 2 BauNVO und §15 BauNVO nicht entgegenstehen.
- In MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie Gebietsversorgungsfunktion für den täglichen Bedarf übernehmen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment bis zu 400 m² Verkaufsfläche, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Gebietsversorgung dienen.
- In MI 3 sind Läden mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von maximal 400m² sowie Läden der Nahversorgung mit max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie zur Grundversorgung des direkten Umfelds beitragen.

2.2.1 Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogeriebedarf	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
Arzneimittel	
Getränke	
(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen	Nur Segment
Tiernahrung	Randsortimente des Lebensmittelhandels
Zeitungen, Zeitschriften	

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

Nicht zentrenrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
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	Weißer 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	

2.3 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen, die nicht den Festsetzungen unter A 2.2 entsprechen.
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind.
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

B Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§9, Abs. I Nr. 24 BauGB)

1. Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß R'_{w}, res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und	Büroräume 1) und ähnliches

	ähnliches	
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die zur Bahnstrecke hin orientiert sind, gelten um 10dB(A) erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

2. Aktiver Schallschutz (von der Stadt Ludwigshafen umzusetzen)

Die entlang der Bahntrasse Ludwigshafen Hauptbahnhof – Ludwigshafen-Oggersheim bestehende Lärmschutzwand ist in Richtung Westen zu ergänzen. Die Ergänzung erfolgt durch Fortführung der bestehenden Wand ab deren Endpunkt in einer Höhe von 3m über Schienenoberkante auf einer Länge von 440 m.

Der im Geltungsbereich vorhandene Pflasterbelag (Fahrbahn Frankenthaler Straße zwischen Rohrlachstraße und Abzweig der Straßenbahnlinie, Höhe Haus Frankenthaler Str. 155) ist durch einen glatten Fahrbahnbelag mit einem Korrekturfaktor von D_{Stro} von 0 dB(A) gemäß RLS-90, Tabelle 4 zu ersetzen.

HINWEISE

Bodenschutz/Altlasten

1. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.
2. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.

3. Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten.
4. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
5. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
6. Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach §7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach §7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
7. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Wasserrechtliche Belange/Regenwasserbewirtschaftung/Hochwasser

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt, der Stadtverwaltung Ludwigshafen, zulässig.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf von Altablagerungen betroffenen Flächen ist nicht zulässig. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 4 TrinkwV 2001).

Hochwasser – Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

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.

Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

Bahnanlagen

Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung der Bahnlinie können unter Umständen Störungen in elektromagnetischen Geräten verursacht werden.

Die Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen wird.

Bei Neupflanzungen in der Nähe des Eisenbahnbetriebsgeländes dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen muss der Pflanzabstand von Bäumen und Gehölzen zu den Bahnanlagen größer als die zu erwartende Endwuchshöhe sein.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete Flächen

Für folgende, im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke bestehen bereits grundbuchlich gesicherte Leitungsrechte zugunsten der TWL AG:

FISStNrn. 1151/24, 1151/27, 1151/30, 1151/36, 1249/2, 1249/5, 1249/8, 1255 (Gemarkung Ludwigshafen und FISStNr.3341/5 (Gemarkung Friesenheim)

Diese, mit Leitungsrechten belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden.

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Artenschutz

Im Gebiet ist ein Altbestand an Gebäuden und Bäumen vorhanden ist. Rodungsmaßnahmen oder der Abbruch von Gebäuden, die zur Störung oder Tötung brütender Vögel führen könnten, dürfen nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vorgenommen werden.

Im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahndamm der DB sind Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und Zauneidechse bekannt. Bei Baumaßnahmen, auch auf den angrenzenden Grundstücken, ist dafür Sorge zu tragen, dass Lebensräume der Eidechsen nicht zerstört und keine Tiere getötet werden.

DIN-Regelwerke

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.