

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>5</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>8</b>
5.1	Nutzung .....	8
5.2	Nutzung im Umfeld des Geltungsbereichs - Firma Raschig.....	8
5.3	Boden .....	8
5.4	Grundwasserverhältnisse.....	9
5.5	Wasserschutzgebiete.....	9
5.6	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	10
5.7	Artenschutz.....	10
5.8	Denkmale.....	10
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften .....	14
6.3	Hinweise .....	14
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</b> .....	<b>19</b>
8.1	Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) .....	19
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit – „Offenlage“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).....	21
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	21
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>24</b>
9.1	Bodenordnung .....	24
9.2	Bodenverunreinigungen / Altlastenbeseitigung.....	24
9.3	Durchführungsvertrag und Kosten.....	25
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>26</b>
10.1	Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	26

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	01.10.2014
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 67/2014 am	10.10.2014
Möglichkeit für die Öffentlichkeit zur Information vom 20.10.2014 bis	31.10.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	20.01.2016
Offenlagebeschluss am	29.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 04/2016 am	20.01.2016
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	01.02.2016- 02.03.2016
Information/Anhörung Ortsbeirat südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	24.02.2016
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ wird das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewendet. Mit der Planaufstellung wird die Ansiedlung eines Großhandels für Reinigungsprodukte in einer Gemengelage planungsrechtlich abgesichert. Das ca. 3.300 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, wird nicht neu begründet. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB besteht nicht. Daher wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

#### **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. 101 der Verordnung vom 31.08.2015  
(BGBl. I S. 1474)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015  
(BGBl. I S. 1474)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015  
(BGBl. I S. 1474)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015  
(BGBl. I S. 1722)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen**

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 1a des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

#### **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),  
§ 98 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 393)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 6, 7, 17 und 19 geändert durch § 46 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 294)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015  
(GVBl. S. 77)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),  
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015  
(GVBl. S. 383)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

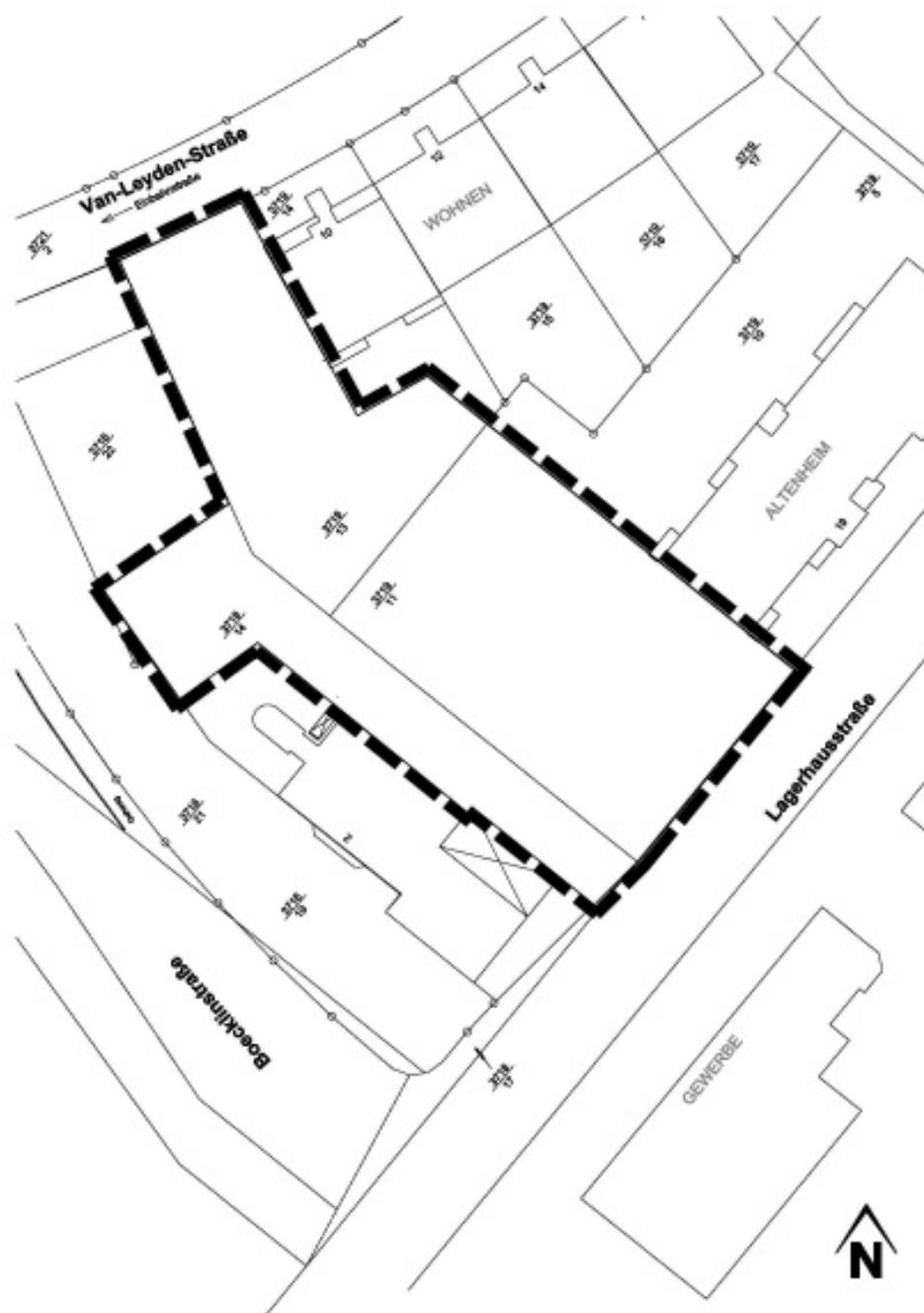
(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 3718/22 und die Van-Leyden-Straße
- im Osten: durch die mit Wohnbebauung genutzten Flurstücke Nr. 3719/14 und 3719/10
- im Süden: durch die Lagerhausstraße
- im Westen: durch Teile des Flurstücks Nr. 3718/14 und Teile der öffentlichen Grünfläche östlich der Böcklinstraße (Flurstück-Nr. 3718/21)



### 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, Stand September 2013
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Gutachten über angemessene Abstände und Auswirkungen der Planung gemäß §50 BImSchG für das Werksgelände der Firma Raschig GmbH in Ludwigshafen und die Bestandsbebauung, GICON, Juli 2014
- [4] Schalltechnisches Gutachten, GENEST, 20.01.2015
- [5] Artenschutzrechtliche Voruntersuchungen, BIOPLAN, 27.01.2015
- [6] Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan "Lagerhausstraße / Böcklinstraße" in Ludwigshafen, BIOPLAN, 21.05.2015
- [7] Geotechnischer Bericht, CDM Smith, Mannheim, 27.05.2015
- [8] Orientierende umwelttechnische Untersuchung, CDM Smith, 01.06.2015
- [9] Gutachterliche Stellungnahme zur Nachuntersuchung des Oberboden im Bereich der geplanten Grünfläche (OMP1) und Bewertung des Wirkungspfadefes Boden Grundwasser für die Parameter PAK und Benzo(a)pyren, CDM Smith, Mannheim, 12.10.2015

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der Großhandelsbetrieb Lutex GmbH ist Teil der Ziegler Holding GmbH und soll von Lambshaus nach Ludwigshafen verlagert werden. Mit der Umsiedlung nach Ludwigshafen sollen die baulichen und räumlichen Verhältnisse des Betriebes verbessert und Synergieeffekte mit der am Standort bereits ansässigen Ziegler Holding GmbH erzielt werden.

#### 3.1.1 Nutzung

Die Firma Lutex GmbH ist ein Großhandelsunternehmen mit Reinigungs- und Pflegeprodukten, insbesondere für gewerbliche und industrielle Abnehmer. Die Produktpalette umfasst über 1.500 Artikel aus den Bereichen der Industrie- und Reinigungstücher, des Hautschutzes und der Hautreinigung sowie spezieller Reinigungs- und Pflegeprodukte. Auch die am Standort bereits ansässige Gebäudereinigungsfirma Ziegler ist Kunde des Unternehmens.

Die Produkte werden im Wesentlichen zwischengelagert und teilweise konfektioniert. Die Reinigungs-, Desinfektions-, Wasch- und Pflegemittel sowie Öl- und Fettlösemittel unterliegen weitgehend der Gefahrstoffverordnung des Arbeitsschutzgesetzes. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um haushaltsübliche Reinigungs- und Pflegemittel für Spülmaschinen wie beispielsweise Handgeschirrspülmittel (in 1 Liter Flaschen), Parkettpflege (in 1 Liter Flaschen) und Geschirrr-Reiniger Pulver (in 10 kg Eimern) sowie industrielle Reinigungsmittel, wie lösemittelhaltige Industrie- und Sportbodenreiniger (in 200 Liter Fass), Fettlöser (in 10 Liter Kanister) und Werkstattreiniger (in 25 Liter Kanister). Eine entsprechende Produktliste liegt vor.

Die Firma Lutex GmbH ist seit Mitte der 1980er Jahre am Markt. Derzeit werden ca. 8 -10 Mitarbeiter beschäftigt.

#### 3.1.2 Planung und bauliche Konzeption

Geplant ist ein ca. 580 m<sup>2</sup> großes Lagergebäude zwischen den Bestandsgebäuden Böcklinstraße Nr. 2 (Fa. Ziegler) und der Lagerhausstraße Nr. 19 (Wohn- und Pflegeheim). Das Gebäude ist weitgehend eingeschossig geplant; zur Lagerhausstraße soll ein zweites Geschoss für Büroräume errichtet werden. Die straßenbegleitende Gebäudekante entlang der Lagerhausstraße wird damit entsprechend der Bestandsbebauung fortgeführt.

Die derzeitige Zufahrt zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude Böcklinstraße Nr. 2, die auch als Tiefgaragenzufahrt für das Gebäude Lagerhausstraße Nr. 19 genutzt wird, bleibt erhalten. Ebenso soll die Ein- und Ausfahrt zur Böcklinstraße erhalten bleiben. Diese verläuft über ein städtisches Grundstück und ist über eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Fa. Ziegler

gesichert. Im nördlichen Teilbereich des Grundstücks muss die Tiefgaragenzufahrt zum Wohngebäude Van-Leyden-Straße Nr. 10 erhalten bleiben. Zusätzlich sind in diesem Bereich Stellplätze geplant.

Die An- und Auslieferung der Produkte erfolgt über die Lagerhausstraße an der Westseite des Gebäudes. Der Umfang der An- und Auslieferungsfahrten beträgt etwa

- 3 - 5 LKW pro Tag,
- 3 - 5 Kleintransporter pro Tag und
- 1 LKW mit Containeranlieferung vierteljährlich.

Die An- und Auslieferungen erfolgen ausschließlich tagsüber von Montag bis Freitag.

### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

Der Standort des Vorhabens an der Lagerhausstraße befindet sich in einer Gemengelage zwischen Wohnbebauung, Lager- und Betriebsstätten sowie dem Industriebetrieb Raschig, der unter den Anwendungsbereich der 12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz ("Störfallverordnung") fällt. Zur Bewältigung dieser Konfliktlage und zur rechtssicheren Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens soll ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplanverfahren insbesondere zu klären:

- Schallschutz hinsichtlich der vorhandenen Wohnbebauung
- mögliche Auswirkungen des Störfallbetriebes Raschig GmbH
- Altablagerungen und Boden- /Grundwasserschutz
- Artenschutz und Grünordnung
- Anlieferungs- bzw. Zufahrtssituation

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

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

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 grenzen im Bereich des Plangebiets die Darstellungen für „Siedlungsfläche Wohnen“ und „Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe“ aneinander. Da der Maßstab der Regionalplanung keine grundstücksgenaue Abgrenzung der einzelnen Siedlungsbereiche zulässt, ist hier nicht von einem Zielkonflikt mit der Regionalplanung auszugehen. Es macht vielmehr deutlich, dass es sich hier um eine Gemengelage im Siedlungsbereich zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung handelt, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, um unter anderem Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu verhindern.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt den Bereich des Geltungsbereichs als „gemischte Baufläche“ (M) dar. Die geplante Nutzung und die daraus zu entwickelnden Festsetzungen passen in diese Darstellung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

## 5 BESTANDSSITUATION

### 5.1 Nutzung

Das Grundstück zwischen der Böcklinstraße Nr. 2 und der Lagerhausstraße Nr. 19 liegt derzeit weitgehend brach und dient zudem als Tiefgaragenzufahrt für das Gebäude Lagerhausstraße Nr. 19. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein Bestandsgebäude (Böcklinstraße Nr. 2, Firma Ziegler) mit nicht wesentlich störendem Gewerbe / Büronutzung.

### 5.2 Nutzung im Umfeld des Geltungsbereichs - Firma Raschig

Planungsrechtlich ist der Bereich, in dem das Plangebiet liegt, als Gemengelage einzustufen: Unmittelbar nebeneinander befinden sich Wohngebäude, ein Altenwohnheim und gewerbliche Betriebe. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Betriebsgelände der Firma Raschig. Dieses Unternehmen ist ein nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Betrieb und unterliegt der Störfallverordnung (12. BImSchV).

Nach Art. 12 der Richtlinie 96/82/EG (sog. Seveso-II-Richtlinie)<sup>1</sup> müssen zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen angemessene Abstände eingehalten werden. Diese Europäische Vorgabe ist im nationalen Recht im § 50 BImSchG verankert: Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der vorliegenden Planung ist in ca. 100m Entfernung zum Betriebsgelände der Firma Raschig eine Lagerhalle für die Firma Lutex geplant, ein Tochterunternehmen der bereits dort ansässigen Firmengruppe Ziegler. Planungsrechtlich ist diese Baulückenschließung mit einer gewerblichen Nutzung möglich: Es handelt sich um eine gewerblich genutzte Halle mit wenigen Büroräumen. Es ist kein öffentliches Gebäude, Kunden/ Besucher werden nicht erwartet. Der Personenkreis, der sich dort regelmäßig aufhält, beschränkt sich auf die Mitarbeiter, die durch entsprechende Einweisungen wissen, wie sich bei einem Störfall zu verhalten ist. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich daher nicht um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Richtlinie.

### 5.3 Boden

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich der linksrheinischen Niederterrasse des Oberrheingrabens mit Sand- und Kiesterrassen sowie eingelagerten Ton- /Schlufflinsen. Gemäß orientierender umwelttechnischer Erkundung des Bodens ist jedoch das gesamte Gelände anthropogen verfüllt und setzt sich in unterschiedlichen Anteilen aus sandigen bzw. kiesigen Schichten durchsetzt mit Steinen, Bauschutt, Verbrennungsrückständen und Keramik zusammen. Unterhalb der Auffüllungen, ab ca. 4,2 m unter GOK, wurden natürlich gewachsene, schwach kiesige, schwach schluffige Sande aufgeschlossen.

---

<sup>1</sup> Die Seveso-II-Richtlinie ist mit Wirkung zum 1. Juni 2015 durch Art. 32 der am 13. August 2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13. Abs. 1 und 2 Seveso-III-Richtlinie.

Im westlichen Bereich des Geländes befindet sich gemäß Bodenschutzkataster RLP die registrierte Altablagerung 314 00 000 – 0280. Die Ansprache der Auffüllungen aus allen Sondierungen zeigt gleiche Zusammensetzungen an bodenfremden Bestandteilen. Ausgehend vom Bodenaufbau ist es somit wahrscheinlich, dass das gesamte Grundstück früher zur Ablagerung von Bodenaushub verwendet wurde. Eine Abgrenzung zur registrierten Altablagerung ist auf dem Gelände aufgrund der Bodenansprache nicht möglich.

Bei den untersuchten Oberflächenmischproben (0,0 bis 0,1 m u. GOK) und Mischproben der Auffüllung (0,3 – 3 m u. GOK) waren zwar die Schwermetalle, Arsen, Kohlenwasserstoffe sowie PAK's hinsichtlich der Hintergrundbelastung erhöht, die Prüfwerte nach BBodSchV und ergänzend oSW3 nach ALEX 02 wurden jedoch alle eingehalten. Die Eluate aller Mischproben waren unauffällig.

Aus Voruntersuchungen sind erhöhte Gehalte an BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) in der Bodenluft im Bereich ehemaliger Kraftstofftanks dokumentiert. Deshalb wurde in der aktuellen Untersuchung aus der nächstgelegenen Sondierung BS 9 eine Bodenluftprobe entnommen und auf BTEX untersucht. Im Ergebnis konnten keine BTEX nachgewiesen werden.

Zur Bewertung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde eine Sickerwasserprognose gemäß ALEX Merkblatt 13 für die relevanten Parameter Arsen, Zink, PAK und Benzo(a)pyren durchgeführt. Ausweislich vorgelegter Gutachten ist eine Grundwassergefährdung durch Arsen und Zink nicht zu erwarten. Für den entsiegelten Bereich entlang der Lagerhausstraße ist für den Summenparameter PAK und der Einzelsubstanz Benzo(a)pyren aufgrund der geringen, lokal begrenzt erhöhten Schadstoffmenge und der geringen Fracht keine oder eine nur geringfügige Grundwassergefährdung zu erwarten.

### **5.4 Grundwasserverhältnisse**

Zum Zeitpunkt von Felduntersuchungen im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen<sup>2</sup> wurden im März 2015 Grundwasserstände in einer Tiefe von 5,25 m unter Gelände dokumentiert. Dies entspricht einer Kote von 88,2 m ü.NN. Da in den anderen Aufschlüssen bis zur Endteufe bei 6 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angeschnitten wurde, handelt es sich bei dem in BS 1 angetroffenen Grundwasser vermutlich um Schichtenwasser, welches sich insbesondere nach Regenereignissen oberhalb und/oder innerhalb gering durchlässiger bindiger Zonen ausbilden kann.

Seine Ergiebigkeit ist unmittelbar von der Niederschlagsmenge, dem Bewuchs, den unterirdischen Abflussverhältnissen und der jahreszeitlich unterschiedlichen Verdunstungsgröße abhängig.

Für die geplante Baumaßnahme kann hinsichtlich des Grundwassers folgender Bemessungswasserstand angegeben werden: Der maximale Grundwasserstand wird mit  $GW_{max} = 92$  m ü.NN abgeschätzt. Das derzeitige Gelände liegt bei etwa 93,98 m ü.NN. Das Grundwasser liegt ausreichend tief unter Gelände und wird die nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen Gründungsarbeiten vermutlich nicht beeinflussen. Es ist kein Kellergeschoss geplant.

### **5.5 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete.

---

<sup>2</sup> Geotechnischer Bericht, CDM Smith, Mannheim, 27.05.2015

### 5.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

### 5.7 Artenschutz

Es wurde in einem ersten Schritt eine Voruntersuchung zum Artenschutz<sup>3</sup> durchgeführt, um abzuklären, ob sich im Plangebiet besonders geschützte Arten befinden. Das Gutachten schließt mit dem Ergebnis, dass insgesamt keine Verbotstatbestände für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 und 4 BNatSchG vorliegen.

In einem zweiten Schritt wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung<sup>4</sup> zu Brutvögeln und Reptilien durchgeführt. Es waren keine Reptilien insbesondere Zauneidechsen festzustellen. Bei den meisten nachgewiesenen Brutvögeln handelt es sich um typische Arten im Siedlungsbereich. Als Arten der Roten Liste RLP ist der Haussperling unter den Brutvögeln hervorzuheben. Durch die geplante Bebauung wird sein Bruthabitat zerstört bzw. verkleinert. Um dies auszugleichen sind Ersatznistmöglichkeiten anzubringen. Zudem sind Fällungen von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Unter Einhaltung der oben genannten Maßnahme steht aus artenschutzrechtlicher Sicht der Bebauung des Areals nichts entgegen.

### 5.8 Denkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine förmlich unter Denkmalschutz gestellten Gebäude. Ebenso keine Hinweise auf Bodendenkmale.

## 6 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

*Zulässig sind:*

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

*die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

#### Begründung:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass und den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen. Bei der festgesetzten Nutzung handelt es sich um die Schließung einer Baulücke mit einer gewerblichen Nutzung, welche im Zusammenhang mit der bereits ansässigen gewerblichen Nutzung steht. Der vorhandene Gebietscharakter wird durch den Bebauungsplan daher nicht verändert. Die Festsetzung einer das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung fügt sich in die Bestandssituation ein und stellt einen Übergang der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen zu den südlich und vor allem westlich angrenzenden gewerblichen Bebauung. Aufgrund der angrenzenden sensiblen Nutzungen (Wohngebäude, Alten-

---

<sup>3</sup> Artenschutzrechtliche Voruntersuchungen, Büro Bioplan, Heidelberg, 27.01.2015

<sup>4</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen, Büro BIOPLAN, Heidelberg, 21.05.2015

/Pflegeheim) wird der zulässige Störgrad von gewerblichen Nutzungen entsprechend der Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschränkt. Danach sind gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im durchgeführten schalltechnischen Gutachten wurde daher das Ziel gesetzt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB zu unterschreiten. Die Untersuchungen ergaben eine Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### ***Höhe der baulichen Anlage***

*Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH).*

*Die maximale Wandhöhe beträgt 10 m.*

*Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBauO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand definiert.*

*Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden öffentlichen Gehweges der Lagerhausstraße in Mitte der jeweiligen überbaubaren Fläche.*

#### ***Grundflächenzahl***

*Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.*

#### Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen (max. Wandhöhe) bestimmt.

Mit einer Festlegung der maximal zulässigen Wandhöhe soll der Höhenunterschied zwischen der hohen, mehrstöckigen Bebauung östlich und der viel niedrigeren Bebauung westlich angeglichen werden.

### **6.1.3 Bauweise**

*Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.*

*Innerhalb des Baufensters muss an die vorhandene Giebelwand der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 3719/10) angebaut werden.*

#### Begründung:

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Grenzbebauung an das auf dem Nachbargrundstück 3719/10 bereits bestehende Gebäude. Somit werden für beide Grundstückseigentümer die gleichen Voraussetzungen zur Errichtung baulicher Anlagen geschaffen und eine durchgehende Raumkante geschaffen.

### **6.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze**

*Nebenanlagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der in der Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.*

*Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche zu gestalten.*

### Begründung:

Die Festsetzung der Stellplatzflächen berücksichtigt die Zufahrtsbereiche sowie die Zufahrt zur Tiefgarage des Nachbargrundstücks und dient dazu, die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren. Aufgrund der leichten Bodenverunreinigungen soll eine Versickerung von Niederschlagswasser vermieden werden. Daher werden die Stellplätze nicht mit versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt.

### **6.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- § *Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, entsprechend des Freiflächenplans zum VE-Plan.*
- § *Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.*
- § *Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.*
- § *Für Nischen- und Höhlenbrüter sind 16 Nisthilfen gemäß Gutachten Bioplan vom 21.05.2015 – möglichst vor Durchführung der Baumaßnahme – fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.*

### Begründung:

Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen dienen der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen. Die Festsetzungen von Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen dienen insbesondere dem Artenschutz.

### **6.1.6 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Entsprechend Planeintrag sind mindestens 17 hochstämmige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind Sträucher entsprechend des Freiflächenplans zum VE-Plan anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

*Flachdächer sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen, Bereich mit Anlagen für die Solarnutzung oder transparenter Dachflächen extensiv zu begrünen.*

### Begründung:

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung und als Ersatz für die zu entfernenden Gehölze sind umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend des Freiflächenplans zum VE-Plan vorgesehen.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Standortgerechte, heimische Baum- und Gehölzarten bieten zahlreichen Lebewesen (wie Mikroorganismen, Insekten und Vögeln) Lebensraum und dienen ihnen zur Nahrungssuche. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt schafft das Anpflanzen von Baum- und Gehölzstrukturen eine Gliederung und Aufwertung des Stadtbildes.

Die Festsetzung zur Flachdachbegrünung dient der Regenrückhaltung und der verzögerten Wasserabgabe in die Kanalisation, zudem hat sie eine positive Wirkung auf das lokale Kleinklima. Die Trockenstandort der begrünten Dachfläche haben darüber hinaus eine gewisse Funktion als Habitat bzw. Teilhabitat für Insekten.

### 6.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### **Schallschutz**

*Im Rahmen der baulichen Ausführung des Neubaus ist darauf zu achten, dass die Bauteile nicht starr an die benachbarten Bestandsgebäude angebunden werden, um Körperschallübertragungen zu vermeiden. Eine entsprechend geeignete Gebäudetrennfuge ist zu planen und auszuführen.*

*Für die Büroräume entlang der Lagerhausstraße sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Außenbauteile der Büroräume sind dem erwarteten Lärmpegel nach DIN 4109 [1] entsprechend auszubilden.*

*Tabelle: Dimensionierung der Außenbauteile (beispielhaft für eine übliche Raumhöhe von 2,5 m und einer Raumtiefe von 4,5 m)*

Bereich	LPB	$R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	FSK
<u>Lagerhalle - Büro</u>					
- Südost-Fassade	V	38	45	35	3

#### Legende:

LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109

$R'_{w,res}$  = resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in dB bei üblicher Raumhöhe von 2,5 m und Raumtiefe von ca. 4,5 m

$R'_{w,Wand}$  = bewertetes Schalldämm-Maß der Wand in dB

$R'_{w,Fenster}$  = bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster in dB

FSK = Fensterschutzklasse entsprechend VDI 2719

*Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. Soweit per Einzelnachweis belegt wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudeseiten, Fensteranteile etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.*

#### Begründung:

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Schallschutz) resultieren aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es vor der Südost-Fassade des Lager- und Bürohauses zu Überschreitungen der für Verkehrslärm bei Mischgebieten empfohlenen Orientierungswerte kommt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm an dieser Stelle ausscheiden, sind an der betroffenen Gebäudefassade passive Schallschutzmaßnahmen in Form ausreichender Schalldämm-Maße der Bauteile entsprechend DIN 4109 vorzugeben. Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden. Die lärmschutztechnischen Anforderungen

an das Vorhaben sind entsprechend der DIN 18005 (Verkehrslärm) zu beurteilen und im Baugenehmigungsverfahren detailliert nachzuweisen.

### **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **6.2.1 Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)**

*Zulässig ist eine Werbeanlage in Einzelbuchstaben an der zur Lagerhausstraße zugewandten Gebäudefassade, unterhalb der Traufhöhe. Die Größe beträgt max. 6 m<sup>2</sup> oder max. 4 m Länge und max. 1,5 m Höhe. Eine Hinterleuchtung der Werbeanlage ist zulässig.*

*Maximal 3 Fahnenmasten sind im Bereich zwischen dem Gebäude und der Gehwegfläche Lagerhausstraße zulässig.*

*Eine Hinweistafel mit einer max. Größe von 2 m<sup>2</sup> ist im Bereich der Zufahrt Lagerhausstraße zulässig.*

#### Begründung:

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen ist, um einer nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen und vor allem der Wohngebäude zu vermeiden, beschränkt. Damit soll nicht nur eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden, sondern in Besonderem Maße auch das Stadtbild geschont werden. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass dem Betriebsinhaber trotz der Reglementierungen für seine Firma sinnvolle Werbemöglichkeiten verbleiben.

### **6.3 Hinweise**

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information des Bauherrn werden ergänzend zu den Festsetzungen Hinweise aufgenommen:

#### **Barrierefreies Bauen**

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

#### **Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

#### **Bodenschutz**

- § Beginn und Abschluss der Eingriffe in den Untergrund ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- § Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, sind wir (Stadtverwaltung Ludwigshafen, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0621/504-2937) unverzüglich zu verständigen.
- § 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.

- § 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 Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.
- § Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- § Zur Herstellung einer geeigneten durchwurzelbaren Bodenschicht für die spätere Nutzung als Grünanlage, sollte die oberste Schicht abgetragen werden, einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden und mit einem entsprechend geeigneten unbelasteten Material aufgefüllt werden. Die Vorgaben des ALEX-Informationsblattes 24 „Anforderungen des § 12 BBodSchV an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ sind zu beachten.
- § Die versiegelten Flächen sind im Zuge der Baumaßnahme mit Beton oder Asphalt auszuführen, Verbund- oder Fugenpflaster sind hierzu nicht geeignet. Die Sicherung durch Versiegelung ist dauerhaft zu erhalten.
- § Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in natürlich gewachsenen Böden bzw. nachweislich unbelasteten Böden möglich.

### **Wasserwirtschaftliche Belange / Wasserrecht**

Hohe Grundwasserstände bis Geländeoberkante können nicht ausgeschlossen werden und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Falls im Rahmen der Bauausführung temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überschwemmungsgefahr bei Extremhochwasser oder Versagen der Deichschutzanlagen besteht (IKSR 2001).

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

### **Archäologische Funde**

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Im 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 Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **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.

### 7 UMWELTBELANGE

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

#### Schutzgüter Flora und Fauna

Durch den Neubau und die Versiegelung der Oberfläche wird ein Großteil der bestehenden Vegetationsstrukturen entfernt. Nach der Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung sind davon jedoch keine streng geschützten Pflanzen- und Tierarten betroffen.

Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung:

"Um den Nahrungsverlust für Vögel und andere Tiere auszugleichen, werden beerenreiche heimische Sträucher (z.B. Holunder, Schneeball, Eberesche) gepflanzt. Außerdem wäre es sinnvoll einen Teil der gefälltten Bäume soweit es möglich ist als Totholz liegen zu lassen, z.B. als Begrenzung für die neu geplanten Parkplätze im Norden des Gebiets."<sup>5</sup>

Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung:

- Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.
- Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Im Zuge der Bebauungsplanung sind Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-)herzustellen.
- Für Nischen- und Höhlenbrüter sind folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten:
  - 4 Koloniekästen für z.B. Haussperling (z.B. Schwegler Typ 1SP)
  - 3 Nistkästen z.B. für Blaumeise, 27 mm Flugloch (z.B. Schwegler Typ 2GR, Dreiloch)
  - 3 Nistkästen für z.B. Kohlmeise, Blaumeise (z.B. Schwegler Typ 2GR, Flugloch oval 30 x 45 mm)
  - 2 Halbhöhlen für z.B. Hausrotschwanz, Rotkehlchen (z.B. Schwegler Typ 2HW)
  - 2 Nischenbrüterhöhle für z.B. Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Haussperling (z.B. Schwegler Typ1N)
  - 2 Baumläuferhöhlen (z.B. Schwegler Typ 2B)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/ Marder-schutz obligatorisch.

- Da keine Brutplätze von Mauerseglern verloren gehen, werden hierfür keine Maßnahmen gefordert. Eine fachgerechte Anbringung von jeweils 3 Nistmöglichkeiten für diese Art an geeigneten Gebäuden wird aber dennoch empfohlen:  
3 Nistkästen für Mauersegler (z.B. Schwegler Typ Nr. 16 oder Nr. 17)

#### Schutzgut Boden

Im Plangebiet befindet sich eine registrierte Altablagerung. Durch die vermeintlich vorangegangene Ablagerung von Bodenaushub auf dem Grundstück, z.T. mit leichten Bodenverunreinigungen, sind die natürlichen bodenökologischen Funktionen und Bodeneigenschaften bereits

---

<sup>5</sup> Vgl. Artenschutzrechtliche Voruntersuchungen zum Bebauungsplan "Lagerhausstraße / Böcklingstraße" in Ludwigshafen, Büro Bioplan, Heidelberg, 27.01.2015, S. 14

weitgehend verloren gegangen. Der geplante Eingriff in das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung auf der bisher unbebauten Fläche wird durch die vorgesehene Dachbegrünung minimiert.

### **Wirkungspfad Boden - Mensch**

Die Analyseergebnisse der Oberflächenmischproben lagen alle unterhalb der zugehörigen Prüfwerte der BBodSchV bzw. des ALEX-Merkblattes 02. Aus Sicht der Oberen Bodenschutzbehörde, SGD Süd, ergeben sich auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden – Mensch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Weitere Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

### **Wirkungspfad Boden – Grundwasser**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist ein Handlungsbedarf im Hinblick zum Grundwasserschutz nicht gegeben.

Im Bereich künftig versiegelter Flächen kann eine Grundwassergefährdung durch Benzo(a)pyren ausgeschlossen werden, wenn die Versiegelung zum Schutz gegen Auswaschungen aus dem Boden durch Niederschläge im Zuge der Baumaßnahme mit Beton oder Asphalt ausgeführt wird. Die Sicherung durch Versiegelung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in natürlich gewachsenen Böden bzw. nachweislich unbelasteten Böden möglich.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die geplanten Maßnahmen entfallen offene Flächen sowie Vegetationsstrukturen und damit die positiven Effekte für Niederschlagsrückhaltung, Versickerung und Verdunstung.

Angesichts der geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Auswaschungen des Bodens und ein möglicher Schadstoffeintrag ins Grundwasser werden durch die Versiegelung vermieden.

### **Schutzgut Klima**

Durch die Entfernung der Vegetation, die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-)Flächen führen. Insgesamt gehen kleinklimatisch und lufthygienisch positiv wirksame Strukturen durch das Vorhaben zum Teil verloren. Die vorgesehene Dachbegrünung und die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern stellen einen Ersatz hierfür dar und wirken wiederum positiv auf das Kleinklima und die Lufthygiene.

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

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Untersuchungsgebiet besteht zum Teil aus wenig gepflegten Vegetationsflächen. Durch die Neuplanungen werden die Vegetationsflächen zwar verkleinert, jedoch in ihrer Gestalt und Wertung deutlich verbessert. Die vorgesehene Dachbegrünung besitzt neben den bereits genannten positiven ökologischen auch ästhetische Auswirkungen. So soll damit auch eine positive Wahrnehmung der Dachfläche für die angrenzende Nachbarschaft (Bewohner der höher liegenden Wohnungen in der Van-Leyden-Straße) erreicht werden. Für das Ortsbild erfolgt eine Aufwertung.

Bei Errichtung des Neubaus soll darauf geachtet werden, die ortsbildprägende Raumkante aufzugreifen und das Gebäude somit in die bestehende Bebauung einzufügen.

Mit einer Festlegung der maximal zulässigen Wandhöhe soll ein weicher Übergang zwischen der unmittelbar östlich angrenzenden, mehrstöckigen Pflegeeinrichtung und der westlichen flachen Gewerbehalle der Firma Ziegle erreicht werden.

### Schutzgut Mensch

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

Anlagebedingte Auswirkungen sind durch die Entfernung der vegetationsgeprägten Kulisse zu erwarten, werden aber durch die Einhaltung der Raumkante und der Beschränkung der maximal zulässigen Höhe der künftigen Lagerhalle so gering wie möglich gehalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Anlieferungs- und Mitarbeiterverkehr zu erwarten. Diese wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>6</sup> untersucht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Mischgebieten (MI) von 54 dB an allen angrenzenden Immissionsorten unterschritten und somit eingehalten werden.

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

Maßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung:

"Im Rahmen der baulichen Ausführung des Neubaus ist darauf zu achten, dass die Bauteile nicht starr an die benachbarten Bestandsgebäude angebunden werden, um Körperschallübertragungen zu vermeiden. Eine entsprechend geeignete Gebäudetrennfuge ist zu planen und auszuführen."<sup>7</sup>

„In dem Bebauungsplangebiet werden an der Südost-Fassade der Lagerhalle entlang der Lagerhausstraße die für Mischgebiete (MI) in dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vorgeschlagene schalltechnische Orientierungswerte überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm hier ausscheiden, müssen die Außenbauteile der entsprechenden Gebäudefassade der Büroräume nach Tabelle 8 in DIN 4109 vom November 1989 sowie nach Abschnitt 5 dieser Norm entsprechend dem Lärmpegelbereich V dimensioniert werden.“<sup>8</sup>

### Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter sind aufgrund deren Fehlens nicht zu erwarten.

### Wechselwirkungen

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

---

<sup>6</sup> Schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagerhaus / Böcklinstraße", Büro Werner GENEST und Partner, Ludwigshafen/Rhein, 20.01.2015

<sup>7</sup> Schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagerhaus / Böcklinstraße", Büro Werner GENEST und Partner, Ludwigshafen/Rhein, 20.01.2015, S. 11

<sup>8</sup> Schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagerhaus / Böcklinstraße", Büro Werner GENEST und Partner, Ludwigshafen/Rhein, 20.01.2015, S. 14

## **8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **8.1 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.01.2016. Anhand des Plannentwurfs mit Begründung wurden die Planungsziele dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

#### **8.1.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.01.2016**

Keine Einwände gegen die Bauleitplanung. Es wird darauf hingewiesen, dass sich keine Telekommunikationslinien im Plangebiet befinden. Jedoch befinden sich zwei Telekommunikationslinien im Gehweg der Lagerhausstraße, die bei Baumaßnahmen zu sichern sind.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

#### **8.1.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 01.02.2016**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Planung keine archäologischen Fundstellen/Denkmäler verzeichnet sind. Der Planung wird zugestimmt, wenn die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes, insbesondere der Umgang mit möglichen Funden sowie die Meldepflicht, eingehalten werden.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Im Bebauungsplan sind bereits Hinweise für den Fall archäologischer Funde enthalten. Die Anregungen der Generaldirektion werden dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan regelt keine Auflagen der Bauausführungspläne.*

#### **8.1.3 Technische Werke Ludwigshafen AG, Schreiben vom 10.02.2016**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von der TWL ausreichend mit Strom, Gas und Wasser über das bestehende Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im Gebiet nicht vorhanden. Um eine genaue Aussage zum Versorgungsaufwand machen zu können, sind weitere Angaben über den künftigen Bedarf nötig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet entsprechende Vorschriften zu beachten sind.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und im Rahmen der weiteren Bodenarbeiten, Erschließungs- und Hochbauplanungen berücksichtigt.*

#### **8.1.4 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 29.02.2016**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Erdwärme "Ludwigshafen". Es wird empfohlen sich mit der Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis in Verbindung zu setzen. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird begrüßt. Die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters wird empfohlen. Um die Zusendung des geotechnischen Berichts wird gebeten.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den ein erhöhtes und seltener hohes Radonpotential ermittelt wurde. Es wird empfohlen Radonmessungen vorzunehmen und die Er-

gebnisse dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen. Hinweise zur Durchführung der Messungen werden gegeben und auf weitere Beratungs- und Informationsangebote hingewiesen.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Hinsichtlich des Erlaubnisfelds für Erdwärme wird der Vorhabenträger informiert.*

*Weiterhin enthält der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis zum Radonpotential. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

### **8.1.5 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Abteilung Planung, Schreiben vom 02.03.2016**

Der RNV verweist auf die Bushaltestelle "Böcklinstraße". Eine Abstimmung mit der RNV wird im Zuge des Ausbaus der Lagerhausstraße notwendig. Es wird gebeten die vorgesehenen Baumstandorte im Bereich der Haltestelle abzustimmen.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Es wurde überprüft, dass die künftige Grundstückszufahrt außerhalb der derzeitigen Bushaltestelle einschließlich der erforderlichen Rampenneigung liegt. Die geplante Zufahrt ist mit den derzeitigen Planungen zum Umbau der Lagerhausstraße mit dem Bereich Tiefbau abgestimmt. Die genannten Baumstandorte sind im Bestand auf dem Privatgrundstück und beeinträchtigen die Bushaltestelle nicht. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

### **8.1.6 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 24.02.2016**

Bei Beachtung der nachfolgenden Punkte bestehen keine grundsätzlichen Bedenken:

- Das Vorhaben befindet sich zumindest teilweise auf der registrierten Altablagerung 314 00 000 – 0280. Eine Bewertung der Baugrundverhältnisse wurde bereits durchgeführt. Zu diesem Gutachten hat die Regionalstelle bereits mit Schreiben vom 01.07.2015 und 11.11.2015 Stellung genommen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine gezielte Versickerung auf der Altablagerung nicht zulässig ist. Ein Entwässerungskonzept ist aufzustellen und mit der SGD Süd abzustimmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einer durch Hochwasserschutzanlagen geschützten Rheinniederung befindet. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Im Sinne der Bauvorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduktion des Schadenspotentials zu erfolgen.
- Sind im Rahmen späterer Baumaßnahmen temporäre Grundwasserhaltungen erforderlich, so ist die erforderliche Erlaubnis mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
- Die Versorgung mit Trinkwasser in entsprechender Weise ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.
- Es ist zu prüfen, ob das künftige Abwasser der Firma Lutex dem Anhang der Abwasserverordnung unterliegt.
- Angaben zur Lagerung wassergefährdender Stoffe sind erforderlich und können dem beigelegten Merkblatt entnommen werden.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Ein Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauantrags erarbeitet und mit der SGD Süd abgestimmt. Die Hinweise zu Hochwasserschutz, Grundwasserhaltung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sind nicht be-*

*bauungsplanrelevant und werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung beachtet. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

### **8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit – „Offenlage“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes wurde in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 29.09.2014 beschlossen und am 20.01.2016 im Amtsblatt der Stadt Ludwigshafen öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 01.02. bis 02.03.2016 statt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **8.3 Zusammenfassung der Abwägung**

#### **8.3.1 Abwägung der Bauleitplanung hinsichtlich der sog. Seveso-Richtlinie**

Nach Art. 12 der Richtlinie 96/82/EG (sog. Seveso-II-Richtlinie)<sup>9</sup> müssen zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen angemessene Abstände eingehalten werden. Diese Europäische Vorgabe ist im nationalen Recht im § 50 BImSchG verankert: Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um dieses Abstandsgebot einzuhalten sollen Achtungsabstände bzw. angemessene Abstände ermittelt und eingehalten werden. Dies betrifft aber nur den Abstand zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen. Hierzu zählen:

- Wohngebiete
- Öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete (insbesondere mit wechselndem Benutzerkreis und Publikumsverkehr wie Einkaufszentren)
- Freizeitgebiete
- Wichtige Verkehrswege (soweit möglich)
- Naturschutzgebiete mit spez. Empfindlichkeit

Die Neuansiedlung der Firma Lutex ist keine schutzwürdige Nutzung. Es handelt sich um ein Großhandelsunternehmen mit einer Lagerhalle und wenigen Büroräumen. Beschäftigt werden ca. 8-10 Mitarbeiter, Kunden oder Besucher werden nicht erwartet.

Für das Werksgelände der Firma Raschig GmbH in Ludwigshafen und die Bestandsbebauung wurde mit Datum vom 28.07.2014 durch GICON GmbH ein Gutachten über angemessene Abstände und Auswirkungen der Planung gem. § 50 BImSchG erstellt. Das Gutachten wurde zur Ermittlung möglicher Nutzungskonflikte mit dem Störfallrecht und den Auswirkungen der Planung gemäß § 50 BImSchG erstellt. Hier geht es immer um das Verhältnis Störfallbetrieb zu schutzwürdiger Nutzung, wovon bei der vorliegenden Planung nicht ausgegangen werden kann. Es trifft zusammenfassend folgende Hauptaussagen:

- „Vom Betriebsbereich der Raschig GmbH in Ludwigshafen gehen für die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft keine Gefährdungen durch toxische Gase oder Dämpfe aus.
- Eine Brand- und Explosionsgefahr mit gefährlichen Auswirkungen auf die Umgebung kann vernünftigerweise ausgeschlossen werden.

---

<sup>9</sup> Die Seveso-II-Richtlinie ist mit Wirkung zum 1. Juni 2015 durch Art. 32 der am 13. August 2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13. Abs. 1 und 2 Seveso-III-Richtlinie.

- Die gehandhabten Stoffe, deren Ausbreitung nicht einzeln betrachtet wurden, sind nach den Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 in die Abstandsklasse I einzuordnen, für die eine Abstandsempfehlung von 200m angegeben ist.

Im Ergebnis der durchgeführten Betrachtungen, die sich an den Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 orientieren und bezüglich der gefährlichen Stoffe konservativ sind, wird festgestellt, dass sich Einschränkungen für die Bauleitplanung gemäß § 50 BImSchG auf Entfernungen bis 200m im Umkreis der Raschig GmbH erstrecken.<sup>10</sup>

Das Gutachten spricht von „Einschränkungen“ für die Bauleitplanung im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen. Es wird nicht von einem generellen Ausschluss von Nutzungen in dem genannten Umkreis gesprochen. Somit unterliegt das Vorhaben formell auch nicht den verschärften Anforderungen angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schützenswerten Nutzungen.

**Doch selbst wenn man die Kriterien zur Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen innerhalb des ermittelten angemessenen Abstands für das konkrete Vorhaben der Fa. Lutex - das keine schützenswerte Nutzung umfasst - zugrunde legt, gelangt man zu folgender Abwägung.**

Nach aktuellen Rechtsprechungen führt eine Unterschreitung von Abständen nicht zwingend zur Unzulässigkeit von Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen, insbesondere dann nicht, wenn hinreichend gewichtige soziale, ökologische und wirtschaftliche (sozioökonomische) Belange für die Zulassung des Vorhabens sprechen. Dann kann eine Genehmigung in Betracht kommen. Ein Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen, das den angemessenen Abstand unterschreitet ist allerdings nur ausnahmsweise zulässig. Die Existenz anderer schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Abstandes ist Voraussetzung für einen Wertungsspielraum, kann aber nicht zur alleinigen Rechtfertigung der ausnahmsweisen Zulassung herangezogen werden. Für die Planung sprechen neben den Argumenten, dass es sich einerseits um keine schutzwürdige Nutzung handelt und gleichzeitig in gleichem Abstand zum Störfallbetrieb schutzwürdige Wohnnutzungen vorhanden sind, auch folgende weitere Aspekte:

1. Das Gefährdungspotential steigt nicht:  
Die Bebauung – auch schutzwürdige Wohnnutzung – reicht schon heute so nah an das Betriebsgelände der Firma Raschig GmbH heran wie die geplante Lagerhalle. Es besteht also heute schon durch die bestehenden Wohngebäude eine Betroffenheit, die aber durch das neue Vorhaben und die neu hinzukommenden 8-10 Mitarbeiter nur unwesentlich erhöht wird: Die Beschäftigten kennen die örtliche Situation und sind in der Lage im Schadensfall angemessen zu reagieren. Weiterhin herrscht kein stark wechselnder Personenverkehr.
2. Im Betriebsbereich wird durch das Vorhaben kein höherer Schutzbedarf ausgelöst als durch die vorhandene Bebauung:  
Die Firma Raschig GmbH verfügt über eine eigene Werksfeuerwehr sowie Schutzvorkehrungen an Anlagen, z.B. Gaswarnanlagen an Tanklagern (vgl. hierzu Gutachten [3]). Aufgrund der bestehenden Gemengelage löst die Neubebauung keine weitergehenden Schutzvorkehrungen aus.
3. Es sprechen gewichtige sozioökonomische Belange für die Bebauung:  
Das Grundstück ist im Eigentum der Familie Ziegler und liegt genau neben dem Firmensitz der Ziegler Dienstleistungsgruppe. Aus ökonomischer Sicht ist es sinnvoll die Tochterfirma Lutex aus Lamsheim ebenfalls an diesen Standort zu verlagern, um Synergieeffekte zwischen den Firmenteilen und eine gemeinsame Infrastruktur nutzen zu können. Aus dem

---

<sup>10</sup> Gutachten über angemessene Abstände und Auswirkungen der Planung gemäß §50 BImSchG für das Werksgelände der Firma Raschig GmbH in Ludwigshafen und die Bestandsbebauung, GICON, Juli 2014, Seite 24

Gutachten gehen keine Gründe hervor, die ein Brachliegenlassen des Grundstücks rechtfertigen und damit den Eigentümer in seinem Grundrecht einschränken würde.

Die Bebauung dieses bereits erschlossenen und im Siedlungszusammenhang liegenden Grundstücks ist aus ökologischer Sicht einer Neubebauung im Außenbereich vorzuziehen.

#### **4. Städtebauliche Gründe sprechen für die Bebauung:**

Das Vorhaben ist städtebaulich wünschenswert, da es sich um eine sinnvolle Nutzung eines bislang brachliegenden Grundstücks im Innenbereich handelt. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es zu begrüßen, dass zunächst Flächen im Siedlungszusammenhang genutzt werden und keine neuen Flächen im Außenbereich oder am Siedlungsrand für die Betriebsansiedlung erschlossen werden müssen.

Es handelt sich um eine Baulückenschließung. Die neue Lagerhalle schließt an das bestehende Seniorenwohnheim an und führt die bestehende Gebäudekante in der Straße sinnvoll weiter.

Gleichzeitig wirkt sich die geschlossene Gebäudekante an der Lagerhausstraße lärmindernd für die Wohnbebauung in der Van-Leyden-Straße aus. Die hohe Lärmbelastung im Bereich der Lagerhausstraße wird nun durch das neue Gebäude von den Freibereichen der Wohnungen abgehalten.

Unabhängig von der Beurteilung des Vorhabens nach der Seveso-Richtlinie werden Aspekte der Notfallplanung durch die Feuerwehr im Rahmen des Bauantrages geprüft werden. Die Sicherheit der Beschäftigten soll im Katastrophenfall gewährleistet sein, z.B. durch ein entsprechendes Gefahrenschutzkonzept oder abschaltbare Lüftungsanlagen. Eine Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der eingereichten Bauantragsunterlagen.

### **8.3.2 Gründe, die gegen die Planung sprechen**

- Neben dem Zufahrtsverkehr zur bestehenden Tiefgarage im Gebäude Lagerhausstraße Nr. 19 entstehen durch Anlieferungs- und Mitarbeiterverkehre zusätzliche Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück und können die angrenzenden Freibereiche beeinträchtigen.
- Bestehende Freiflächen als Lebensraum für verschiedene Pflanzen und Tiere gehen verloren.
- Bei einem Dennoch-Störfall im Betriebsbereich der Firma Raschig GmbH kann es zu Beeinträchtigungen für die Firma Lutex kommen (z.B. Evakuierung des Bereichs um die Firma Raschig, dadurch Störungen im Betriebsablauf, evt. Schäden am Gebäude).

### **8.3.3 Gründe, die für die Planung sprechen**

- Durch das Vorhaben wird der Gewerbestandort gestärkt (Betriebs- und Standortsicherung).
- Von der Art der gewerblichen Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Vorhaben fügt sich in die gewachsene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe ein.
- Die Bebauung und Versiegelung vermeidet bzw. reduziert eine mögliche Auswaschung von Bodenverunreinigungen in das Grundwasser.
- Durch die Inanspruchnahme einer bereits vollständig erschlossenen, schon früher gewerblich genutzten und durch Auffüllung vorbelasteten Fläche, wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im hohen Maße Rechnung getragen (Innenentwicklung).

### 8.3.4 Abwägung der Belange

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung des Großhandelsbetriebes Lutex GmbH nach Ludwigshafen. Mit der Umsiedlung sollen die baulichen und räumlichen Verhältnisse des Betriebes verbessert und Synergieeffekte mit der am Standort bereits ansässigen Ziegle Holding GmbH erzielt werden. Es handelt es sich bei dieser gewerblichen Nutzung um eine das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzung. Das Vorhaben fügt sich in die gewachsene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe ein.

Es wird ein brachliegendes Gelände im Sinne der Innenentwicklung überplant, auf dem sich durch die ausbleibende Nutzung überwiegend eine grasreiche Ruderalflur mit Brombeergestrüpp entwickelt hat. Zum Ausgleich des Verlustes an Vegetation und Lebensraum für Tiere werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen, wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Begrünung von Flachdächern und das Anbringen von Nisthilfen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

## 9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Der Vorhabenträger verfügt über die Grundstücke. Daher ist keine Bodenordnung notwendig.

### 9.2 Bodenverunreinigungen / Altlastenbeseitigung

Im westlichen Zufahrtsbereich befindet sich die Altablagerung mit der Reg.-Nr. 314 00 000-0280/000-00, in deren Bereich eine bis zu 3,3 m mächtige, kiesig sandige Auffüllungsschicht aufgeschlossen wurde. Als bodenfremde Stoffe wurden Ziegel- und Glasreste, Keramikreste und Verbrennungsrückstände angetroffen. Ausgehend vom Bodenaufbau ist es wahrscheinlich, dass das Grundstück früher zur Ablagerung von Bodenaushub verwendet wurde. Es hat sich gezeigt, dass sich anthropogene Auffüllungen mit gleicher Zusammensetzung an bodenfremden Bestandteilen (Ziegel- und Betonreste, Verbrennungsrückstände) im gesamten Grundstücksbereich befinden. Eine weitergehende Abgrenzung zur registrierten Altablagerung ist auf dem Gelände nicht möglich.

Bei den Oberflächenmischproben wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Es ergeben sich somit keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch. Bei Bodenluftuntersuchungen konnten die BETX-Belastungen aus den Voruntersuchungen<sup>11</sup> nicht bestätigt werden. Bei der Sickerwasserprognose konnte eine Gefährdung des Grundwassers durch die Parameter Arsen und Zink ausgeschlossen werden, bei dem Parameter B(a)P konnte eine Nachuntersuchung<sup>12</sup> Aufschluss darüber geben, dass keine oder nur eine geringe Grundwassergefährdung vorliegt.

Durch das Vorhaben wird die Fläche weitgehend überbaut und versiegelt. Aus gutachterlicher Sicht wird gefordert, die Flächen anstelle mit Verbund- und Fugenpflaster z.B. mit Beton oder Asphalt zu versiegeln. Der Bereich wird dadurch größtenteils gesichert, der Eintrag von Boden-

---

<sup>11</sup> Orientierende umwelttechnische Untersuchung, CDM Smith, Mannheim, 01.06.2015 und Geotechnischer Bericht, CDM Smith, Mannheim, 27.05.2015

<sup>12</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Nachuntersuchung des Oberboden im Bereich der geplanten Grünfläche (OMP1) und Bewertung des Wirkungspfades Boden Grundwasser für die Parameter PAK und Benzo(a)pyren, CDM Smith, Mannheim, 12.10.2015

verunreinigungen ins Grundwasser wird deutlich reduziert. Für den Teilbereich der Grünfläche wird empfohlen unbelasteten Oberboden aufzutragen.

Generell wird empfohlen im Zuge zukünftiger Tiefbaumaßnahmen auf organoleptisch auffälligen Bodenaushub zu achten, diesen zu separieren, zu beproben, chemisch-analytisch zu untersuchen und entsprechend seiner abfallrechtlichen Relevanz zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### **9.3 Durchführungsvertrag und Kosten**

Zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt. Die Kosten der Erstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Vorhabenträger. Der Stadt entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger hatte sich mit seinem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 28.07.2014 bereit erklärt, entsprechende Verträge mit der Stadt zu schließen.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

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

#### 10.1.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.01.2016



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen  
Dezernat IV, Stadtplanung  
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen



**REFERENZEN** Fr. Schlien; Ihr Zeichen: 4-121F.Schl  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2016B/6  
**TELEFONNUMMER** 0621 294-8127  
**DATUM** 28.01.2016  
**BETRIFFT** Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung LUTEX“ in Ludwigshafen – Süd.  
Ihr Schreiben vom 20.01.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beiliegenden Lageplan).

Zwei Telekommunikationslinien befinden sich im Gehweg der Lagerhausstraße. An der Ein- und Ausfahrt Lagerhausstraße sollen eine Straßenleuchte versetzt und ein Baum entfernt werden. Hierbei ist unbedingt darauf zu achten, dass die dort befindlichen Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt werden. Sollte während der Bauausführung hier ein Eingreifen der Telekom erforderlich werden, kontaktieren Sie bitte unser Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Gredel, Tel. 0621/2 94 - 61 42 oder Email: [klaus.gredel@telekom.de](mailto:klaus.gredel@telekom.de)).

Bitte informieren Sie den Bauherrn, dass er sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Hausanschrift: Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn  
Postanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim  
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1 7590 10066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789 00P



**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

DATUM 28.01.2016  
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen  
BLATT 2

Bei der Bauausführung ist 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, zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

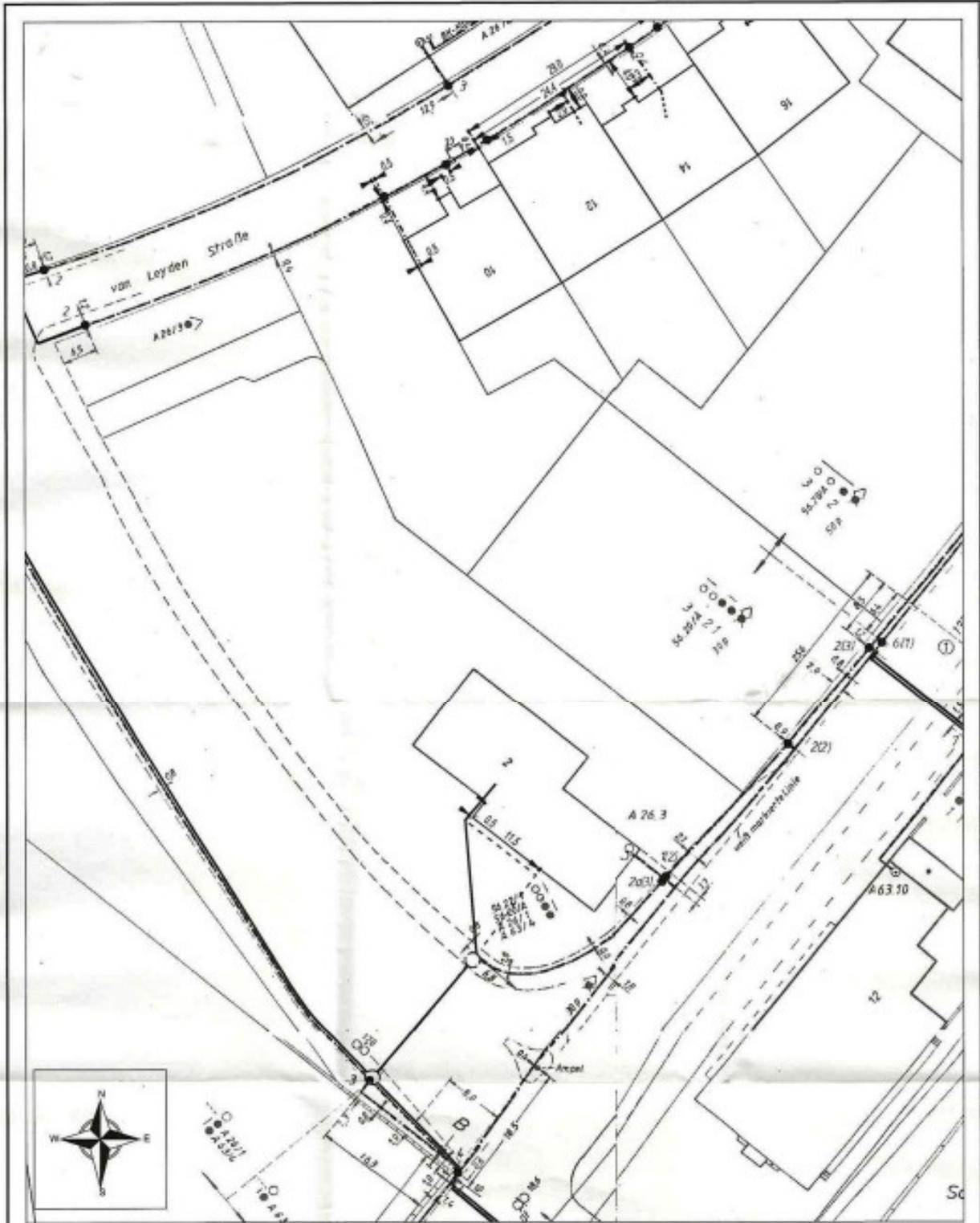
Bogdan Polke

Anlage:  
1 Plan

i. A.

Harald Kudras

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 623 "Betriebsansiedlung Lutex"



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		
TI NL	Südwest					
PTI	Heilbronn					
ONB	Ludwigshafen		AsB	56		
Bemerkung:			VsB	621J	Sicht	Lageplan
			Name	Kudras Harald, TNL SW, PTI	Maßstab	1:500
			Datum	27.01.2016	Blatt	1

**10.1.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 01.02.2016**

		 <b>Rheinland-Pfalz</b> GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE																	
		<table border="1"><tr><td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Bereich Stadtplanung</b></td></tr><tr><td colspan="4" style="text-align: center;">Eing: 05. Feb. 2016</td></tr><tr><td>Tgb.Nr.</td><td>4-12</td><td>4-121</td><td>4-123</td></tr><tr><td></td><td>4-124</td><td>4-125</td><td>4-126</td></tr></table>		<b>Bereich Stadtplanung</b>				Eing: 05. Feb. 2016				Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126
<b>Bereich Stadtplanung</b>																			
Eing: 05. Feb. 2016																			
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		<b>DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE</b>  <b>Außenstelle Speyer</b>  Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer Telefon 06232 675740 landesarchaeologie- speyer@gdke.rlp.de www.gdke.rlp.de																	
<b>Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein</b> Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen																			
<b>Mein Aktenzeichen</b> 197/2016azi	<b>Ihr Schreiben vom</b> 20.01.2016 AZ.:4-121F.Schl	<b>Ansprechpartner / E-Mail</b> Dr. Andrea Zeeb-Lanz andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de	<b>Telefon / Fax</b> 06232 675740 06232 675760																
		01.02.2016																	
<p><b>Betr.: Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung LUTEX“ in Ludwigshafen-Süd; hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.</b></p>																			
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in unserer Fundstellenkartierung sind im Bereich der o.a. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen/Denkmäler verzeichnet. Es ist jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen/Denkmäler bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bei der Vergabe aller Erdarbeiten, in erster Linie aber 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.</li><li>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.</li><li>3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.</li><li>4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit</li></ol>																			
1/2																			
<b>Kernarbeitszeiten</b> 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Fr.: 09.00-13.00 Uhr	<b>Parkmöglichkeiten</b> Parkplätze und Parkhäuser im Innenstadtbereich	 <b>LANDESARCHÄOLOGIE</b>																	



Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION  
KULTURELLES ERBE

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)



## 10.1.3 Technische Werke Ludwigshafen, Schreiben vom 10.02.2016



# TWL

Technische Werke Ludwigshafen AG



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 0621-505 2887  
fax 0621-505 2840  
Planauskunft@twl.de

10. Februar 2016/Kor

Seite 1 / 2

### Bebauungsplan Nr. 623 "Betriebsansiedlung LUTEX" in LU-Süd

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL ausreichend mit Strom, Gas und Wasser über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.623 sind keine Infrastrukturmaßnahmen geplant. Um eine detaillierte Aussage zum notwendigen Versorgungsaufwand treffen zu können, ist vom Fachplaner eine genaue Angabe des künftigen Strom-, Gas- und Wasserbedarfs notwendig.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

Rechtsform Aktiengesellschaft  
Sitz Ludwigshafen am Rhein  
Registergericht Amtsgericht  
Ludwigshafen, HRB 1562  
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: LUHSDE6AXXX  
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023883

IG 00721.06/14\_in



Technische Werke Ludwigshafen AG

Seite 2 / 2

**2. Grundstücksverwaltung**

**TAG Rt 2663**

Für die im Geltungsbereich Nr. 623 liegenden Grundstücke:

Gemarkung Ludwigshafen Fl.St.Nr. 3718/14 (Teilfläche),  
Fl.St.Nr. 3719/11 und Fl.St.Nr. 3719/13

bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.

Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen  
Fahreinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Freundliche Grüße

**Technische Werke Ludwigshafen AG**

  
Oliver Scharffenberger  
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

  
Gunther Schmitt  
Bereich Asset Management

**Anlage**

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 DIN A1

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

Rechtsform Aktiengesellschaft  
Sitz Ludwigshafen am Rhein  
Registergericht Amtsgericht  
Ludwigshafen, HRB 1562  
UST-IdNr DE 149137982

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

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE6354550010000000133  
BIC: LUHSDE6AXXX  
Gläubiger-ID: DE51TWL0000023883

G 00721.06/14\_nen

10.1.4 Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Schreiben vom 29.02.2016

29/02/2016 16:22 +49-6131-9254123

LGB MAINZ

S. 01/03

Bereich Stadtplanung			
Eing: 01. März 2016			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



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

**TELEFAX**

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Emy-Roeder-Straße 5  
55128 Mainz  
Telefon 05131 9254-0  
Telefax 05131 9254-123  
Mail: office@lgb-rlp.de  
www.lgb-rlp.de

29.02.2016

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben! 20.01.2016  
3240-0033-18A/1 4-121F.Schl  
lp/rh

Telefon

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623 "Betriebsansiedlung LUTEX" der Stadt Ludwigshafen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 623 "Betriebsansiedlung LUTEX" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Erdwärme "Ludwigshafen". Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis ist die Firma GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Schwindstraße 10 in 76135 Karlsruhe.

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

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen  
BIC MARKDEF1540  
IBAN DE 79 545 000 000 054 501 606  
Unt. Nr. 25/8730/138/6



29-FEB-2016 16:36

+49 6131 9254123

97%

S. 01



### **Boden und Baugrund**

#### **- allgemein:**

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz bitten wir um Zusendung des geotechnischen Berichtes einschließlich der Schichterverzeichnisse der Bohrungen.

#### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

#### **- Radonprognose:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

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

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

23



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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

  
( Prof. Dr. Georg Wieber )  
Leitender Geologiedirektor

G:\pfnz\24\2016101.docx



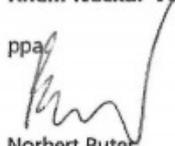
2/2

Die rnv geht davon aus, dass die oben aufgeführten Sachverhalte bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

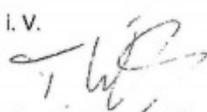
Mit freundlichen Grüßen

**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH**

ppa

  
Norbert Buter

i. V.

  
Thomas Weisenstein

**10.1.6 SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 24.02.2016**

Bereich Stadtplanung			
Eng. 08. März 2016			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



**Rheinland-Pfalz**  
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

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

**Stadt Ludwigshafen am Rhein**  
IV Stadtplanung  
Untere Denkmalschutzbehörde  
z.Hd. Frau 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

24.02.16

<b>Mein Aktenzeichen</b>	<b>Ihr Schreiben vom</b>	<b>Ansprechpartner/-in / E-Mail</b>	<b>Telefon / Fax</b>
34/2-31.00.03 021-Bebpl-16 Bitte immer angeben!	20.01.2016 4-121F.Schl	Wolfgang Maisch Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4171 06321 99-4222

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung LUTEX“ in LU-Süd**  
hier: Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes nehmen wir zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt Stellung:

**1. Bodenschutz:**

Die Betriebsansiedlung der Fa. LUTEX soll auf dem Gelände in der Böcklinstraße in Ludwigshafen stattfinden.

Dieses Grundstück befindet sich zumindest teilweise auf der registrierten Altablagerung 314 00 000 - 0280 Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Van-Leyden-Straße.

Hierzu wurden bereits im Rahmen einer Bewertung der Baugrundverhältnisse durch das Ingenieurbüro CDM Smith Consult Untergrunderkundungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Gutachten vom 01.06.2015 zusammengetragen. Weiterhin wurden in einem Bericht vom 12.10.2015 die Ergebnisse einer Sickerwasserprognose zusammengestellt.

Zu diesen Gutachten hat die Regionalstelle bereits mit Schreiben vom 01.07.2015 und 11.11.2015 Stellung genommen.

1/4

<b>Konto der Landesoberkasse:</b> Bundesbank - Filiale Ludwigshafen IBAN: DE79545000000054501505	<b>BIC: MARKDEF1545</b>	<b>Besuchszeiten:</b> Montag-Donnerstag 9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr Freitag 9.00–12.00 Uhr
--	-------------------------	---



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)



Zur nochmaligen Verdeutlichung ist festzuhalten, dass die Aussagen in den Gutachten und Stellungnahmen sich immer nur in Anlehnung an die Sickerwasserprognose einer ungezielten Versickerung auf dem Gelände bezogen. Gezielte Versickerungen in Mulden oder Rigolen sind hiervon nicht betroffen und dürfen nur außerhalb der Altablagerung erfolgen.

## **2. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vor Ort, über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Eine gezielte Versickerung auf der Altablagerung ist nicht zulässig (Mulden, Rigolen etc.). Die Versickerung ist entweder außerhalb der Altablagerung vorzusehen oder die Kontaminationen in der Altablagerung sind quantitativ zu entfernen um eine Versickerung in unbelasteten bzw. gewachsenen Boden zu garantieren.  
Ein Entwässerungskonzept ist aufzustellen und im Detail mit uns abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

## **3. Hochwasserschutz / Rheinniederung**

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

Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich.

Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen und bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein solle entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.

Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

**Im Sinne der Bauvorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.**



Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; [www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de) >Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006, 1. Auflage; [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de))

Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Der Hochwasserschutz darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Um das Entstehen von Sickerwegen zu unterbinden, sind Fundamente, erdberührte Flächen und Rohrgräben mit bindigem Material in Lagen sorgfältig verdichtet anzufüllen.

#### 4. Temporäre Grundwasserhaltungen

Sind im Rahmen der späteren Baumaßnahmen temporäre Grundwasserhaltungen (z.B. Fundamente) erforderlich, so ist die erforderliche Erlaubnis mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Insbesondere Punkt 1 Bodenschutz ist dabei zu beachten.

#### 5. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

#### 6. Abwasserbeseitigung

Die Firma Lutex GmbH ist ein Großhandelsunternehmen mit Reinigungs- und Pflegeprodukten. Am neuen Standort sollen die Produkte im Wesentlichen zwischengelagert werden und teilweise konfektioniert werden.

Abwasser aus der Chemischen Industrie fällt unter den Anhang 22 der Abwasserverordnung. Der Anhang ist nur dann nicht anzuwenden, wenn die Abwassermenge 10 m<sup>3</sup>/Tag unterschreitet. Für Abwasser, das aus dem Formulieren (Herstellen von Stoffen und Zubereitungen durch Mischen, Lösen oder Abfüllen) stammt, gilt nur Teil B des Anhanges.

Über die Abwassermenge, die möglicherweise beim Konfektionieren anfällt, ist spätestens im Zusammenhang mit dem Bauantrag eine Aussage durch die Firma Lutex zu treffen. Danach ist zu entscheiden, ob das Abwasser der Fa. Lutex dem Anhang 22 der Abwasserverordnung unterliegt und eine Genehmigung nach § 58 WHG erforderlich ist.



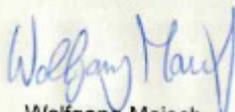
**7. Gewässerschutz**

Gemäß Ziffer 3.1.1 sollen wassergefährdende Stoffe gelagert werden. Dazu sind Angaben erforderlich, die dem beigefügten Merkblatt entnommen werden können.  
U.a. Lagermengen, WGK, Auffangraum / Abdichtung, Löschwasserrückhaltung.

**Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der o.g. Punkte 1 bis 7 besteht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung LUTEX“ grundsätzlich Einverständnis.  
Das Entwässerungskonzept ist im Detail mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Wolfgang Maisch

Anlagen  
Merkblatt  
Antragsunterlagen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen