

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

Offenlage  
gemäß §3(2) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand: 05.06.2018).....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Quellenverzeichnis.....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	8
4.2	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung.....	9
4.3	Flächennutzungsplanung .....	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	9
4.5	Informelle Planungen .....	10
4.6	Schutzgebiete .....	12
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.2	Verkehrerschließung .....	13
5.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	14
5.4	Grünordnung.....	14
5.5	Örtliche Bauvorschriften.....	15
5.6	Hinweise .....	16
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>17</b>
6.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes .....	17
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen.....	31
6.4	Zu erwartende Emissionen / Immissionen.....	33
6.5	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung .....	33
6.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	34
6.7	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	34
6.8	Auswirkungen auf das Klima .....	34
6.9	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	34
6.10	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	35
6.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
6.12	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	35
6.13	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	35
6.14	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	36
6.15	Monitoring .....	36
6.16	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	36
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>37</b>
7.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel.....	37
7.2	Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr.....	40

7.3	Auswirkungen auf die technische Erschließung .....	41
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....</b>	<b>42</b>
8.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB .....	42
8.2	Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB .....	42
8.3	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB .....	48
8.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.....	48
8.5	Zusammenfassung der Abwägung.....	49
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>49</b>
9.1	Bodenordnung .....	49
9.2	Kosten/ Umsetzung.....	49
<b>10</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>50</b>
10.1	Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB .....	50
10.2	Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. § 4 (1) BauGB .....	50
10.3	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB .....	83
10.4	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB.....	83
10.5	Bebauungsplanentwurf .....	83

Offenlage BauGB  
gemäß §3(2)

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	08.06.2017 01.02.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	26.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 43/2017 am	19.07.2017
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	---
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	30.11.2017 bis 14.12.2017
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	14.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	17.11.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	05.02.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt xx/2018 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der vorliegende Angebotsbebauungsplan dient der Teil-Überplanung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“, Nr. 538 „Oggersheim – westlich B9“ und Nr. 491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“, sowie eines Grundstücks von ca. 450 m<sup>2</sup> im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, bedarf es einer Teiländerung des Flächennutzungsplans. Angestrebt wird ein Parallelverfahren. Ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren ist für das Parallelverfahren nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplan-Teiländerung werden darum im Vollverfahren aufgestellt.

In der Begründung wird Bezug genommen auf verschiedene Gutachten. Grundlage dieser Gutachten ist die vorliegende Entwurfsplanung eines Bauinteressenten, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Möbelmarkt errichten möchte. Die Bauleitplanung berücksichtigt diese Planungsidee und greift auf die Erkenntnisse aus den Gutachten zurück.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen (Stand: 05.06.2018)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017  
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017  
(BGBl. I S. 3465)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom  
27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017  
(BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom  
08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1  
des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen**

(KrWG)  
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des  
Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

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

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom  
02.03.2017 (GVBl. S. 21)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 2, 6 und 12 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom  
27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

#### **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),  
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom  
27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

#### **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),  
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016  
(GVBl. S. 583)

## 2.2 Geltungsbereich

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

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 762/4, 769/27, 787/8, 769/10, 769/24 und 769/19
- im Osten: durch die westliche Begrenzungslinie der Lambsheimer Straße sowie eine Linie 80 m östlich der westlichen Grenze des Flurstücks 769/25 über die Dürkheimer Straße
- im Süden: durch die Dürkheimer Straße
- im Westen: durch eine Linie 65 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 769/25 über die Dürkheimer Straße, das Firmengelände der Firma Roma KG Flurstück Nrn. 769/23 und 769/24 und den bestehenden Fahrweg östlich des Schützenvereins, Flurstück 787/8.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 661/6 (teilweise), 762/6, 762/10, 762/11, 762/12, 769/14, 769/16, 769/18, 769/22, 769/25, 769/26 (teilweise), 769/28, 787/9 und 3501 (teilweise).



Abgrenzung des Plangebiets



## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplans Rhein-Neckar 2020, (Metropolregion Verband Rhein-Neckar, 2014)
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein März 1999)
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 02/2012)
- [4] Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein (Bulwengesa, München, 24.07.2017)
- [5] Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen Oggersheim – Zufahrt zur Erschließung – Naturschutzfachliche Stellungnahme (Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018)
- [6] Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen Oggersheim; Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen (Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018)
- [7] Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Sconto-Marktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim (Gevas, Humbert und Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Karlsruhe; September / Oktober 2017)
- [8] Baugrunderkundung Neubau SKONTO-Möbelhaus in Oggersheim Lamsheimer Straße 1: (ICP Ingenieurgesellschaft, Karlsruhe; 05.06.2018)

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke in unterschiedlichen Bebauungsplangeltungsbereichen und im unbeplanten Innenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt es als gewerbliche Baufläche dar. In den Bebauungsplänen sind die Flächen als Gewerbegebiet, als öffentliche Verkehrsfläche und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Baugrundstücke im Plangebiet liegen zurzeit brach. Die Wiedernutzung ist sinnvoll und wünschenswert. Angestrebt wird die Errichtung eines großflächigen Möbeleinzelhandels. Dies ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich. Das Planungsrecht muss daher angepasst werden. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Möbelmarktes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ erforderlich.

### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

Auf der Fläche befand sich früher ein Bau- und Gartenmarkt, der aber inzwischen abgebrochen wurde. Teile der Flächen werden als Stellplatzanlage genutzt. Außerdem dient die Fläche als Zufahrt für den dahinter liegenden Schützenverein. Teilweise ist Baumbestand vorhanden.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen nicht zentrenrelevanten Möbeleinzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente bis zu maximal 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Dabei ist sicherzustellen, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze für die Nutzung nachgewiesen werden und dass durch die Zu- und Abfahrtsituation der PKW und LKW keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in der Dürkheimer Straße und der Lamsheimer Straße entstehen.

Eine Zufahrt zu dem Schützenverein ist zu gewährleisten. Ebenso ist Sorge zu tragen, dass der Vereinsbetrieb durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) sagt zum großflächigen Einzelhandel aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, *Zentralitätsgebot*), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, *städtebauliches Integrationsgebot*).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauN-VO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würden (Z 60).

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 formuliert für diese Fläche als Ziel (Z) „Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsprojekte“.

Weiterhin sind für Einzelhandelsgroßprojekte folgende Zielaussagen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (*Zentralitätsgebot*)
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (*Kongruenzgebot*)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (*Beeinträchtungsverbot*)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten auch andere Standorte in Betracht. (*Integrationsgebot*). Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen für Einzelhandelsgroßprojekte“



- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte sowie als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

Ob von einem konkreten Vorhaben aufgrund seiner Größenordnung Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder anderer Standorte in Nachbarkommunen ausgehen können, muss im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung geklärt werden.

## 4.2 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Für das Gebiet gibt es einen Bauinteressen, der auf dieser Fläche einen Sconto-Möbelmarkt realisieren möchte. Für dieses Vorhaben wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz durchgeführt. Mit Schreiben vom 13.04.2018 erging durch die obere Landesplanungsbehörde folgender Raumordnerischer Entscheid:

*„Die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarkts in Ludwigshafen am Rhein ist unter Beachtung der folgenden Maßgaben mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar.*

*Die Verkaufsfläche des Möbelmitnahmemarkts ist auf maximal 10.000 qm begrenzt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind innenstadtrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 800 qm zulässig. Die Zuordnung zu den innenstadtrelevanten oder nicht innenstadtrelevanten Sortimenten richtet sich nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen am Rhein 2011.*

*Die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Probleme der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und wegen der Bereitstellung ausreichender Stellplätze sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.“*

## 4.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan '99 stellt die Fläche als Gewerbefläche dar. Die Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Teiländerung Nr. 28 im Parallelverfahren wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans zur Sonderbaufläche „Möbelmarkt“ vorgenommen. Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme der SGD Süd vom 28.11.2017 zur Teiländerung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ handelt es sich um eine Teilüberplanung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“, Nr. 538 „Oggersheim – Westlich B9“ und Nr. 491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“ sowie eines Grundstücks von ca. 450 m<sup>2</sup> im ungeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ ersetzt damit in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der älteren Bebauungspläne. Außerhalb des Plangebiets bleiben die Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne unverändert rechtskräftig.





Ergänzungsstandort Oggersheim, Westlich B 9; Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, S. 93.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen enthält die folgende Sortimentsliste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:

Sortimentsgruppe	Was gehört z. B. dazu:
<b>Bau- und Heimwerkerbedarf</b>	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
<b>Bettwaren, Matratzen</b>	
<b>Bodenbeläge</b>	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
<b>Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel</b>	vor allem Großgebäude für Großabnehmer
<b>Eisenwaren, Werkzeuge</b>	
<b>Elektro-(Küchen-)großgeräte</b>	Weißer Ware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
<b>Gartenbedarf und Gartenhäuser</b>	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
<b>Großteilige Sportgeräte und Campingartikel</b>	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
<b>Möbel, Küchen</b>	Auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
<b>Zoofachmärkte</b>	

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen, S. 99.

#### 4.6 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt. Allgemein zulässig ist ein großflächiger Möbelmarkt mit den Kernsortimenten Möbel (einschließlich Garten- und Campingmöbel, Badmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel incl. Einbaugeräte), Bettwaren und Matratzen mit einer Verkaufsfläche von maximal 10.000 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsfläche für den Verkauf ergänzender, zentrenrelevanter Randsortimente ist entsprechend den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar auf maximal 10 % oder Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> beschränkt. Zur Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente wird die entsprechende Liste der Fortschreibung des Zentrenkonzepts Ludwigshafen zugrunde gelegt.

Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf sind ausschließlich in Zu- und Unterordnung zur Hauptnutzung „Möbelmarkt“ innerhalb des Möbelmarkts zulässig, um das mittlerweile übliche Zusatzangebot eines Bäckerei- oder Imbissstands bzw. einer Cafeteria zu ermöglichen. Außerhalb des Möbelmarkts sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig, da dies zu einer gestalterischen Beeinträchtigung der Stellplatzanlage und damit des gesamten Umfelds führen kann.

Wohnungen für betriebswichtige Personen werden angesichts der gegebenen Immissionsbelastung durch die umgebenden Verkehrswege bewusst nicht zugelassen. Auf eine entsprechende Festsetzung kann dabei verzichtet werden, da im Sondergebiet ohnehin nur die Nutzungen zulässig sind, die in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ausdrücklich genannt sind.



### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Ableitung der Ursprungsbebauungspläne mit GRZ 0,8 festgesetzt. Auf die in den Ursprungsbebauungsplänen enthaltene Festsetzung von maximal II Vollgeschossen wird zugunsten einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Baumassenzahl (BMZ) verzichtet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 17 m begrenzt. Diese Höhe erscheint einerseits ausreichend, um auf dem relativ beengten Baugrundstück in Verbindung mit der für eine gewerbliche Nutzung eher eng abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche das erforderliche Bauvolumen zur Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes mit zugehörigem Lager unterzubringen und ist andererseits mit dem umgebenden Gewerbegebiet noch städtebaulich verträglich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nur durch Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte, einzelne Fassadenteile z. B. ein Portal) um maximal 1,5 m überschritten werden.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 2,4 und einer BMZ von 10 werden die gemäß § 17 BauNVO für ein Sondergebiet vorgesehenen Maximalwerte ausgeschöpft, ebenfalls um das für die angestrebte Nutzung notwendige Bauvolumen verwirklichen zu können.

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgehend von der Planung für einen Sconto-Möbelmarkt sowie in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan Nr. 491 „Gewerbegebiet Oggersheim – West“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem Baukörperentwurf für einen Sconto-Möbelmarkt, wobei der Bereich der Warenanlieferung ebenfalls in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen wird. Die Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Norden des Plangebiets wird dabei bewusst aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart, um ein Überbauen der zu verlegenden Leitungen durch Hauptgebäude sicher auszuschließen.

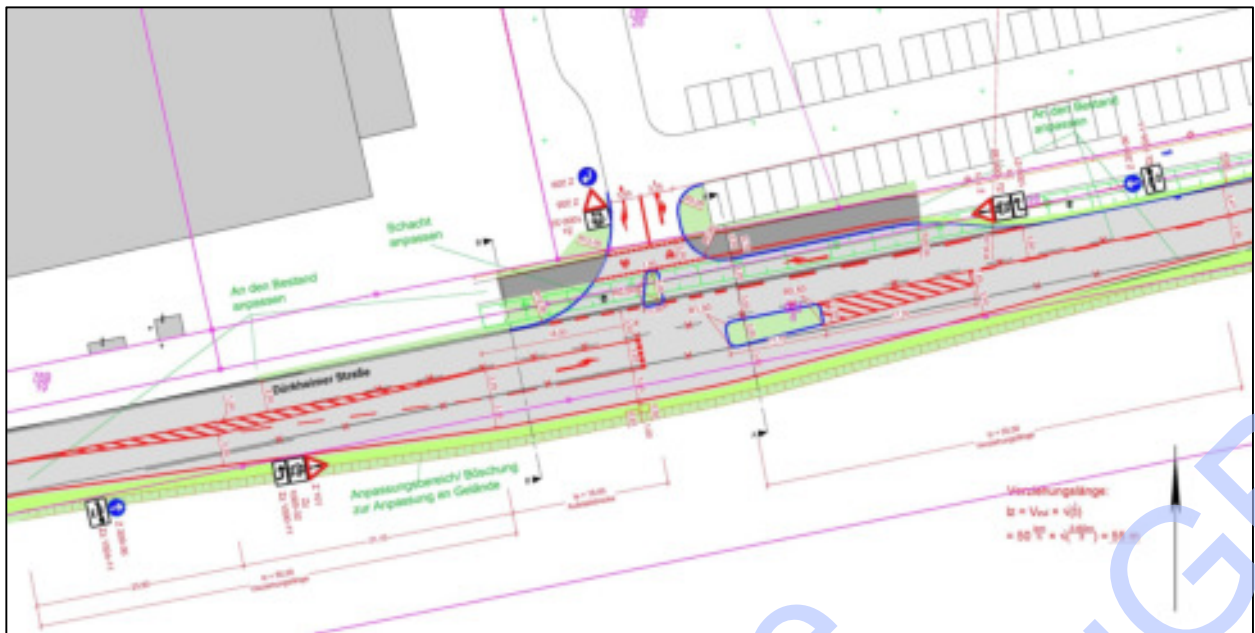
### 5.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im gesamten Plangebiet zulässig sind.

## 5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Straßenkreuzung Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße. Die Erschließung soll für den Kundenverkehr sowohl von der Dürkheimer Straße als auch von der Lamsheimer Straße erfolgen. Die LKW-Zufahrt bleibt auf die Lamsheimer Straße begrenzt.

Im Bereich der Lamsheimer Straße wird kein Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich. Im Bereich der Dürkheimer Straße wird die Ergänzung einer Linksabbiegespur vorgesehen, um eine Behinderung des Geradeausstroms Richtung Osten durch abbiegende Fahrzeuge zu vermeiden. Hierfür wird eine Fahrbahnaufweitung erforderlich, die vorwiegend in südlicher Richtung ausgeführt wird.



Fahrbahnaufweitung Dürkheimer Straße, Entwurfsplanung, Stand 12.04.2018

### 5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Nördlich bzw. westlich des Plangebiets befindet sich das Gelände der Schützengesellschaft Oggersheim 1887 e.V. Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Lambsheimer Straße aus über den nördlichen Teil des Plangebiets. Darüber hinaus verläuft innerhalb des Plangebiets eine überörtlich bedeutsame Glasfaserleitung der Telekom, die im Rahmen der baulichen Maßnahmen in den nördlichen Teil des Plangebiets in Richtung des Mitarbeiterparkplatzes und Zufahrt zum Schützenverein verlegt wird. Um die Erschließung des Schützenvereins, die Glasfaserleitung der Telekom sowie weitere vorhandene oder eventuell noch hinzukommende Leitungen weiterhin zu sichern, wird im nördlichen Teil des Plangebiets eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Schützenvereins bzw. zugunsten der im Plangebiet tätigen oder künftig tätig werdenden Leitungsbetreiber festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

### 5.4 Grünordnung

#### Fläche des Möbelmarkts

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerbliche Baufläche innerhalb eines bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gewerbegebiets. Um eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu ermöglichen, wird mit einer GRZ von 0,8 eine hohe bauliche Ausnutzung ermöglicht. Für Maßnahmen zur Grüngestaltung bleibt daher nur wenig Raum innerhalb des Plangebiets. Um dennoch eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Baugrundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche mit Gehölzinseln aus heimischen Sträuchern anzulegen sind. Durch die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens einem standortgerechten, heimischen Baum je 4 Stellplätze zu ebener Erde wird eine Verschattung und Durchgrünung der Stellplatzanlage sichergestellt. Da ein Teil der Stellplätze als Parkdeck auf dem Dach des Gebäudes nachgewiesen werden soll, wird die Festsetzung ausdrücklich auf Stellplätze zu ebener Erde begrenzt.

Um eine Eingrünung zu den angrenzenden Verkehrsflächen zu gewährleisten ist entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Pflanzfläche von mindestens 1 m Breite herzu-



stellen, die lediglich in den festgesetzten Bereichen für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden darf.

Mit der Festsetzung, dass Dachflächen, die nicht durch Stellplätze oder in anderer Weise genutzt werden, extensiv zu begrünen sind, kann zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen, Insekten und die heimische Vogelwelt geschaffen werden, ohne die hohe bauliche Nutzungsdichte wesentlich einzuschränken. Gleichzeitig wird der Abfluss des Niederschlagswassers zeitlich entzerrt und die Verdunstung gesteigert. In Bezug auf die Gestaltung der Dachbegrünung sowie der Grünflächen zu ebener Erde ergeben sich über die Anforderung der Grünordnung hinaus auch aus dem Artenschutz weitere bzw. ergänzende Anforderungen zur Gestaltung. In Bezug auf den Artenschutz wird auf Kapitel 6.3 (Umweltbericht) verwiesen. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind stark vorhabenabhängig und können zum erheblichen Teil nicht durch Festsetzungen gesichert werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Rahmen des Bebauungsplans jedoch so gewählt, dass sie nicht mit den Anforderungen des Artenschutzes kollidieren.

#### Ausbau der Verkehrsfläche

Durch den Ausbau der Dürkheimer Straße um einen Linksabbiegestreifen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 390 m<sup>2</sup>. Dabei gehen ca. 130 m<sup>2</sup> Verkehrsgrünfläche und ca. 260 m<sup>2</sup> Rahmengrün (Wiesen, Gehölzflächen und Böschungen) dauerhaft verloren.

Durch die Beanspruchung in der Bauzeit werden weitere 390 m<sup>2</sup> Fläche sicher in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden insgesamt 10 der 17 Straßenbäume im Plangebiet gefällt. Für die angrenzenden Flächen von ca. 540 m<sup>2</sup> sowie für die verbleibenden 7 Straßenbäume besteht die Gefahr einer bauzeitlichen Beeinträchtigung. Die zeitweise in Anspruch genommenen Flächen werden dabei nach Abschluss der Straßenbauarbeiten als Bankett- und Böschungsfäche neu modelliert und als Grünflächen angelegt. Die entfallenden Straßenbäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Der Ausgleich der durch die Straßenbaumaßnahme verursachten dauerhaften Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Öko-Konto gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Dem Vorhaben wird dabei eine Fläche von 390 m<sup>2</sup> der Ökokontofläche „In der Marlach“; Flurstück 1956/70 zugewiesen und diese Fläche aus dem Ökokonto ausgebucht.

### **5.5 Örtliche Bauvorschriften**

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

Durch die Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen und den Ausschluss von Fremdwerbung soll eine städtebaulich unerwünschte Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen vermieden werden. Werbeanlagen mit besonderem Störpotenzial wie laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sind aus diesem Grund grundsätzlich unzulässig.

#### **5.5.2 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Durch die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze wird eine eindeutige Regelung geschaffen und gleichzeitig sichergestellt, dass für das Vorhaben eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht. Die Zahl von einem Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist dabei aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24. Juli 2000 (VV Stellplätze) abgeleitet und wurde auch schon im südlich angrenzenden Gebiet „Westlich B9“ angewendet.

Die Festsetzung, dass 50 % der Stellplätze zunächst als Bedarfsreserve vorgehalten werden können und nicht zwingend mit der Errichtung der Hauptnutzung baulich herzustellen sind, trägt der voraussichtlichen Nutzung eines Sconto-Möbelmarktes Rechnung. Nach den Erfahrungen des Betreibers ist eine deutlich geringere Zahl der Stellplätze für den Kundenverkehr eines Marktes dieser Marke in der Praxis ausreichend. Die zunächst als Vorhaltefläche nachgewiese-

nen Stellplätze sind erst bei entsprechendem Bedarf herzustellen und in der Zwischenzeit zu begrünen.

## 5.6 Hinweise

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachtende sonstige – vom Baurecht unabhängige – gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen sowie ggf. entsprechende Anmerkungen von Behörden wurden ergänzend zu den Festsetzungen als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie dienen der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie der Information der künftigen Bauherren.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen wie u.a. eine überörtlich bedeutsame Leitung der Telekom sowie Hausanschlussleitungen des westlich angrenzenden Schützenvereins. Die Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen oder gegebenenfalls zu verlegen. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Leitungsträgern erforderlich.

### Grundwasser

Im Plangebiet sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr wird daher durch einen entsprechenden Hinweis für das Thema sensibilisiert und kann in eigener Verantwortung die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser treffen. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht einer Bauwasserhaltung und die wasserwirtschaftlichen Vorbehalte gegenüber einer dauerhaften Grundwasserableitung oder -absenkung wurden auf Anregung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ergänzt.

### Bodenschutz / Altlasten

Trotz des vorliegenden Bodengutachtens kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen befinden. Dem Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis beigelegt.

### Verdacht auf Kampfmittel

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Auf die damit verbundene Sorgfalts- und Informationspflicht der Bauherren wird hingewiesen.

### 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.

### Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei vorbereitenden Rodungs- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten oder Mauereidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden, wird dem Bebauungsplan ein umfangreicher Hinweis auf die Regelungen des Artenschutzes auf Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplans erarbeiteten artenschutzrechtlichen Gutachten beigelegt (siehe Kapitel 6.2 und 6.3.3 des Umweltberichts).

### Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hervorgeht.

### Pflanzliste

Die Pflanzliste bietet eine Auswahl heimischer Baum- und Straucharten, die bei der privaten Grünflächen vorzugsweise verwendet werden sollen.

### Natürliches Radonpotenzial

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

### Barrierefreies Bauen

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

### DIN-Regelwerke

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

## **6 UMWELTBERICHT**

### **6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes**

#### 6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Wiedernutzung einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche durch die Ansiedlung eines nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandels in Form eines Möbelmarktes mit den dazugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan trifft hierfür folgende wesentliche Festsetzungen:

- Festsetzung eines Sondergebiets „Möbelmarkt“
- Zulässige Verkaufsfläche maximal 10.000 m<sup>2</sup>
- davon maximal 10 % oder 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente
- GRZ = 0,8
- Abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und beidseitigem Grenzabstand
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Schützenvereins
- Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen
- Je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen
- Dachflächen sind zu mindestens 30 % extensiv zu begrünen
- Ergänzung einer Linksabbiegespur im Bereich der Dürkheimer Straße

## 6.1.2 Flächenbedarf der Planung

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	<b>Bestand</b>	<b>bestehendes Baurecht gemäß rechtskräftiger Bebauungspläne und § 34 BauGB</b>	<b>geplantes Baurecht</b>	<b>Differenz bestehendes Baurecht / Planung</b>
<b>versiegelte Fläche</b>				
bestehende Versiegelung Baugrundstück	ca. 10.000 m <sup>2</sup>			
zulässige Versiegelung bei GRZ 0,8		15.770 m <sup>2</sup>	15.770 m <sup>2</sup>	--
öffentliche Verkehrsfläche (Straßenfläche + Fuß- und Radweg)	1.440 m <sup>2</sup>	1.440 m <sup>2</sup>	1.830 m <sup>2</sup>	+ 390 m <sup>2</sup>
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>ca. 11.440 m<sup>2</sup></b>	<b>17.210 m<sup>2</sup></b>	<b>17.600 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 390 m<sup>2</sup></b>
<b>unversiegelte Fläche</b>				
Verkehrsgrünflächen	690 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>	- 130 m <sup>2</sup>
Rahmengrün	680 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	- 260 m <sup>2</sup>
nicht versiegelte Brachfläche, teilweise vegetationsarme Schotterflächen	ca. 9.710 m <sup>2</sup>	--	--	--
nicht überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8	--	3.940 m <sup>2</sup>	3.940 m <sup>2</sup>	--
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>ca. 11.080 m<sup>2</sup></b>	<b>5.310 m<sup>2</sup></b>	<b>4.920 m<sup>2</sup></b>	<b>- 390 m<sup>2</sup></b>
<i>Summe gesamt</i>	<i>22.520 m<sup>2</sup></i>	<i>22.520 m<sup>2</sup></i>	<i>22.520 m<sup>2</sup></i>	

Im Bereich des privaten Baugrundstücks des Möbelhauses ist bereits eine Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> durch die bestehenden Stellplätze, befestigte Flächen sowie die nach dem Abriss des Gebäudebestandes verbliebenen Bodenplatten und verdichteten Schotterflächen versiegelt. Die verbleibende Baufläche von rund 9.710 m<sup>2</sup> zeigt sich teilweise als mit Sukzessionsvegetation bewachsene Fläche, teilweise als aufgrund der erst kürzlich erfolgten Abrissmaßnahmen noch unbewachsene Rohbodenfläche. Durch die Beibehaltung der in den Ursprungsbebauungsplänen festgesetzten und gemäß § 34 BauGB auch für den bisher nicht überplanten Plangebietsteil zugrunde zu legenden GRZ von 0,8 ergibt sich innerhalb der privaten Baufläche gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung keine Neuversiegelung.

Durch den Ausbau der Dürkheimer Straße um einen Linksabbiegestreifen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 390 m<sup>2</sup>. Dabei gehen ca. 130 m<sup>2</sup> Verkehrsgrünfläche und ca. 260 m<sup>2</sup> Rahmengrün (Wiesen, Gehölzflächen und Böschungen) dauerhaft verloren.

Durch die Beanspruchung in der Bauzeit werden weitere 390 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen und anschließend als Wiesenfläche (Bankett, Böschung) wieder hergestellt. Weiterhin werden 10 der 17 Straßenbäume im Plangebiet gefällt. Für die angrenzenden Flächen von ca. 540 m<sup>2</sup> sowie für die verbleibenden 7 Straßenbäume besteht die Gefahr einer bauzeitlichen Beeinträchtigung. Die zu fällenden Straßenbäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

### 6.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Für die Bebauungsplanung sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

#### Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogene Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden,
- der Vorrang der Innenentwicklung z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

#### Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

#### Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.



Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern. Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

### Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen

Im Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1998 ist das Plangebiet entsprechend der damals bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Aufgrund der historischen Entwicklung befinden sich in Ludwigshafen große Industrie- und Gewerbeflächen inmitten der Stadt in direkter Nachbarschaft zur Wohnbauung und Erholungsflächen. Als grundlegendes Ziel bei der Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen nennt der Landschaftsplan daher die entstehenden Belastungen für die Umgebung durch Technologien entsprechend dem jeweiligen „Stand der Technik“ und durch geeignete grünplanerische Maßnahmen zu beschränken. Auf vorhandene Bauflächen sind neben (technologischen) Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoff- und Lärmemissionen Vorkehrungen zur Verminderung der Aufheizung großer versiegelter Flächen (inklusive Dächer) sowie zur Verbesserung des Stadtbildes zu treffen (Begrünung von Dächern und Fassaden, Geländedurchgrünung und Eingrünung mit großkronigen Bäumen, Entsiegelungen).

Nach Aussage des Landschaftsplans besitzen alle vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete grundsätzlich eine Verbesserungswürdigkeit der Ein- und Durchgrünung. Als flächenbezogener Konflikt im Umfeld des Plangebiets ist eine mangelhafte Ortsrand- bzw. Ortseingangsgestaltung und die fehlende Grünverbindung entlang der Dürkheimer Straße verzeichnet. Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist dementsprechend die Anlage von Einzelstrukturen (Solitäre Bäume, Alleen und Gehölze) mit Funktion für die Biotopvernetzung, Erholung, Stadt- und Landschaftsbild und als Schutzgrün entlang der Dürkheimer Straße als flächenbezogenes Ziel für die Entwicklung im Umfeld des Plangebiets vorgesehen.



## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um die Betriebsgelände eines ehemaligen Gartencenters und eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Nach dem Abriss aller Gebäude zeigt sich die Fläche aktuell als ungeordnete, durch die befestigten Stellplätze und verbliebenen Bodenplatten der Gebäude teilweise versiegelte Fläche. Die Fläche ist durch einen Bauzaun gegen unbefugtes Betreten gesichert, der im Bereich der Dürkheimer Straße bereits zur Anbringung von Werbeplakaten genutzt wird. Das Plangebiet wirkt damit auf das Siedlungsbild des Gewerbegebiets westlich der B 9 tendenziell negativ ein. Auf das Landschaftsbild der nördlich gelegenen offenen Landschaft zwischen Oggersheim, Flomersheim und Maxdorf hat das Plangebiet aufgrund der dazwischenliegenden baulichen Anlagen und Gebäude des Schützenvereins und der umgebenden gewerblichen Bebauung keine nennenswerte Wirkung.

#### Flora und Fauna

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde durch das Büro Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, die „Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße, Ludwigshafen – Oggersheim“ erstellt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden auch die Vegetationsstrukturen und die vorhandene Tierwelt im Bereich des Plangebiets erhoben.

Die Fläche des geplanten Sondergebiets wurde im Rahmen der Artenschutzfachlichen Stellungnahme durch das Büro Olschewski im Sommer 2017 in Augenschein genommen. Die Flächen des Rahmengrüns südlich der Dürkheimer Straße wurde erst zu einem späteren Zeitpunkt ins Plangebiet einbezogen und wurden daher erst im Februar 2018 beurteilt. Die folgenden Ausführungen zu Flora und Fauna sind der Begutachtung des Artenschutzgutachters entnommen und spiegeln den Zustand zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme zum Beginn des Planungsprozesses wieder. Durch die parallel zum Planungsverfahren durchgeführten Rodungsarbeiten und die Kampfmittelsuche auf der künftigen Sondergebietsfläche werden die Aussagen zum Satzungsbeschluss bereits insoweit überholt sein, dass sich die Sondergebietsfläche bis dahin als vollständig gerodete, von allen möglicherweise vorhandenen Kampfmitteln befreite und baureif gemachte Fläche darstellt. Da diese Arbeiten im Vorgriff auf die durch den Bebauungsplan künftig zulässige Nutzung ausgeführt werden, ist die Aufnahme zu Planungsbeginn als Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands dennoch angemessen.



Vorhandene Vegetation und Nutzungen; Quelle: „Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße, Ludwigshafen – Oggersheim“, erstellt durch Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen.

### Vegetation

- Geflieste, gepflasterte, Asphaltierte und Rasengitterflächen  
 Im Zuge der Abbrucharbeiten wurden weder die Bodenkonstruktion des Gartencenters noch die versiegelten Flächen der Parkplätze beseitigt. Die Fläche des Gartenmarktes zeigt sich damit weiterhin als geflieste Fläche, die Parkplätze als asphaltierte Flächen oder Pflasterflächen. Die geflieste Fläche wird durch einzelne Schotterinseln unterbrochen. Auf dem Flurstück 769/14 wurde erst kürzlich der Parkplatz des Schützenvereins als Rasengitterfläche angelegt. Aus der gefliesten Fläche sind einige Kacheln herausgebrochen. Hier und in den Pflasterfugen wachsen Pionierstauden. Die Flächen sind trotzdem weitgehend vegetationslos. Im östlichsten Bereich haben sich Pappeln ausgesamt. Die gepflasterten und asphaltierten Flächen der Parkplätze sowie die erst kürzlich angelegte Rasengitterfläche des Schützenvereins sind aufgrund der Nutzung ebenfalls vegetationslos.

- Gehölzbestände

Das ehemalige Gebäude des Gartencenters im Südosten des Plangebiets wird nach Osten zur Lambsheimer Straße durch eine Reihe Linden, nach Süden zur Dürkheimer Straße durch eine Baumhecke abgeschirmt. Weitere linienförmige Gehölzstreifen finden sich zwischen dem ehemaligen Gebäude des Gartencenters und dem nördlich gelegenen, gepflasterten Parkplatz sowie zwischen den beiden Parkplatzflächen im Norden und östlich und westlich des asphaltierten Parkplatzes im nördlichen Plangebietsteil. Hier findet man die fremdländischen Arten Sommerflieder (*Buddleja davidii*), Mittelmeer-Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*), Feuer-Ahorn (*Acer ginnala*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*) und Schneebeeren (*Symphoricarpos spec.*). Darüber hinaus finden sich auch einige heimische Arten, welche hauptsächlich in der Strauchschicht dominieren, insbesondere Rosen (*Rosa spec.*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Brombeeren (*Rubus sectio Rubus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Zaunrübe (*Bryonia spec.*) und Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*).

Die Fläche nördlich und westlich der Parkplätze und des ehemaligen Gartencenters zeigen sich als Mischung aus vegetationsarmen Schotterflächen im Bereich der abgerissenen Gebäude, Staudenfluren, Gehölzbestände und einzelne verbleibende Pflaster- und Asphaltwege.

Zwischen den beiden Ödlandflächen wächst eine Reihe Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*). Sie weisen Durchmesser von 20 bis 50 cm auf, wobei sieben der neun Bäume einen Durchmesser von mehr als 30 cm besitzen.

Der großflächigste Gehölzbestand findet sich auf Flurstück 769/25 im Westen des Plangebiets. Spornartig ragt dieser nach Osten über die Flurstücke 769/16 und 769/14.

Im Westen der Fläche (Flurstück 769/25) wachsen hauptsächlich Sträucher, die zum Teil völlig von Waldrebe (*Clematis vitalba*) überwuchert werden. Auf Flurstück Nr. 769/16 mischen sich einige Bäume unter die Sträucher. Zu finden sind Birke (*Betula pendula*), Kirschkpflaume (*Prunus cerasifera*), Apfel (*Malus domestica*), Birne (*Pyrus domestica*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Kirsche (*Prunus avium*), Wein (*Vitis vinifera*) und Flieder (*Syringa vulgaris*).

Im Übergang zum Flurstück 769/14 findet man auch Bambus (*Bambusoideae*). Auf diesem Flurstück sind dem Bestand einige weitere standortfremde Pflanzen untergemischt. Diese finden sich in der Strauch- und Krautschicht. Darunter sind Buchs (*Buxus sempervirens*), Eibe (*Taxus baccata*) und Balkan-Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum*).

Am nordöstlichen Ende des Gehölzbestandes stockt eine Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einem Durchmesser von 60 cm. Der Baum weist mehrere Astlochhöhlen auf und trägt Totholz.

Auf Flurstück Nr. 769/14 wächst auf der nördlichen Seite des Asphaltweges eine Baumreihe aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und einer Kastanie (*Aesculus hippocastanum*).

- Stauden- und Grasfluren

Auf der westlichen Seite der Ahorn-Reihe zwischen den beiden Schotterflächen ist ein Grasbestand vorgelagert, der auf weichem Untergrund wächst. Auf der östlichen Seite hat sich eine Hochstaudenflur entwickelt, die von Melden (*Atriplex spec.*) dominiert wird. Dazwischen wachsen Königskerzen (*Verbascum spec.*), Disteln (*Carduus acanthoides* und *Cirsium vulgare*) und Brennnesseln (*Urtica dioica*).

Zwischen den Flurstücken 769/22 und 769/25, südlich des Pflasterweges, wachsen ebenfalls Stauden, die einen dichten, aber niedrigwüchsigen Bestand ausbilden. Der Weg geht in diesem Bereich in eine linienförmige Staudenflur über, die durch den Gehölzbestand im Westen des Plangebiets führt.

- Teich

Auf Flurstück Nr. 769/14 wurde ein Teich angelegt. Dieser ist erhalten geblieben und liegt jetzt mitten im Gehölzbestand. Der Untergrund des Gewässers ist schlammig, die Oberfläche ist mit Wasserlinsen (*Lemna*) bedeckt und die Ufer mit Rohrkolben (*Typha*) bestanden.

- Schotterflächen

Auf den vegetationsarmen Schotterflächen haben sich Pionierpflanzen angesiedelt. Im Bereich der Schotterinseln auf der Fläche des ehemaligen Gartencenters stocken auch einige Sträucher, darunter der Blutrote Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Brombeeren (*Rubus sectio Rubus*). Auf den beiden Flächen auf dem Flurstück Nr. 769/22 dominieren das Kanadische Berufkraut (*Conyza canadensis*), Nachtkerzen (*Oenothera biennis*), Königskerzen (*Verbascum spec.*), Natternköpfe (*Echium vulgare*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Disteln (*Carduus acanthoides* und *Cirsium vulgare*).

Die Schotterfläche auf dem Flurstück 762/5 ist dagegen nur mit niedrigwüchsigen Arten bewachsen.

- Landesstraße mit Baumallee in Verkehrsgrünstreifen

Die Dürkheimer Straße ist entlang des ca. 400 m langen Abschnitts am "Gewerbegebiet westlich der B 9" beidseits von einer ca. 20 Jahre alten Eschen-Allee gesäumt. Die Bäume haben einen Pflanzabstand von 10-12 m.

Auf der nördlichen Straßenseite stehen die Bäume in einem ca. 3,5 m breiten Verkehrsgrünstreifen, der als Wiesenfläche angelegt ist und als Versickerungsmulde dient. Die Baumreihe südlich der Straße steht am Rand der angrenzenden Grünfläche am Fuß der wiesenbewachsenen Straßenböschung ca. 2,5 m vom Straßenrand entfernt.

- **Rahmengrün des Gewerbegebietes "Westlich der B9"**

Die Flächen des Rahmengrüns haben südlich der Dürkheimer Straße eine Breite von ca. 25 m und sind als Wiesenraum mit randlichen Feldgehölzstreifen gestaltet.

Die Wiesenflächen sind als Muldensystem modelliert, das der Rückhaltung und Versickerung des auf den Gewerbeflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers dient.

Die Feldgehölze haben ein Alter von ca. 15 Jahre und bestehen aus einem Mischbestand aus Bäumen und Sträuchern. Häufige Arten sind Weiden, Pappeln, Ahorn und Linde sowie Hartriegel und Hasel.

#### *Tierwelt*

Die Fläche des geplanten Sondergebiets wurde bei drei Begehungen (je eine im Juni, Juli und August 2017) auf Artenvorkommen untersucht. Die Flächen des Rahmengrüns südlich der Dürkheimer Straße wurde erst zu einem späteren Zeitpunkt ins Plangebiet einbezogen und wurden daher erst im Februar 2018 beurteilt.

- **Säugetiere**

An einigen Stellen konnte Kot von Kaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) gefunden werden. Es konnten auch Tiere beobachtet werden. Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse (*Microchiroptera*) die Gehölzkanten zur Orientierung bei der Jagd nutzen.

- **Vögel**

Innerhalb des geplanten Sondergebiets konnten zahlreiche Haus- und Feld-Sperlinge (*Passer domesticus* und *Passer montanus*) in den Gehölzbeständen beobachtet werden. Ebenfalls beobachtet werden konnten Distelfinken (*Carduelis carduelis*), Elstern (*Pica pica*), Rabenkrähen (*Corvus corone*), Halsbandsittiche (*Psittacula krameri*) und Ringeltauben (*Columba palumbus*). Die hohe Anzahl an Disteln bietet den Körnerfressern eine hervorragende Nahrungsquelle und auch die Insektenfresser finden durch die zahlreichen Insekten, die die Blüten besuchen, ausreichend Nahrung.

Auf den Flächen des Rahmengrüns südlich der Dürkheimer Straße konnten in den Bäumen und Strauchbeständen mehrere Altnester festgestellt werden. Die Gehölzvegetation wird demnach von störungstoleranten Vogelarten (z.B. Tauben, Krähen, Elstern, Amseln) als Brutstätten genutzt. Darüber hinaus stellt das Rahmengrün mit seinen Wiesenflächen und den fruchttragenden Gehölzen auch ein vielfältiges Nahrungshabitat für die Vogelwelt dar.

- **Reptilien**

Die Brachflächen bieten neben ausreichend Nahrung und guten Versteckmöglichkeiten auch Eiablageplätze. Allerdings konnten auf der betrachteten Fläche trotz der optimalen Bedingungen keine Eidechsen nachgewiesen werden. Dies ist darin begründet, dass keine Verbindung zu ähnlichen Habitaten besteht, durch die die Tiere in dieses Gebiet hätten einwandern können. In dem Gebiet östlich A 61 und nördlich A 650 ist ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) bekannt (EMCH+BERGER GMBH 2016), so dass das Vorkommen von geschützten Eidechsen im Bereich des Rahmengrüns südlich der Dürkheimer Straße nach Aussage des Gutachters nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Beobachtung von Eidechsen war zur Begehung aufgrund der frühen Zeit im Jahr noch nicht möglich.

- **Insekten**

Innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche ist die Insektenfauna arten- und individuenreich. Nachgewiesen werden konnte als besonders geschützte Art die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*). Außerdem konnten weitere Heuschrecken, die Schmetterlinge Tagpfauenauge (*Aglais io*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Kohlweißling (*Pieris spec.*), Admiral (Va-



nessa atalanta), Bläulinge (Lycaenidae) und Russischer Bär (Euplagia quadripunctaria) sowie als Hautflügler verschiedene Hummeln (Bombus), Bienen (Apiformes) und Wespen (Vespinae) beobachtet werden.

Im Bereich des Rahmengrüns südlich der Dürkheimer Straße kann von den vorhandenen Vegetationsstrukturen (Feldgehölze, Wiesenflächen, Bodenaufschlüsse) und der weitgehend störungsfreien Situation auf den Grünflächen ebenfalls auf ein relativ arten- und individuenreiches Insektenvorkommen geschlossen werden.

### Artenschutz

Im Rahmen des erstellten Artenschutzgutachtens wurden folgende Arten erhoben, die ein nachgewiesenes oder potenzielles Vorkommen auf der Fläche haben und die nach Einschätzung der Gutachterin durch das geplante Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnten.

#### *Fledermäuse*

Vom Frühjahr bis zum Herbst sind in Ludwigshafen verschiedene Fledermaus-Arten vertreten, wobei sich die Vorkommen der meisten Arten auf die naturnäheren Bereiche (Rehbachtal, Parkinsel, Maudacher Bruch) beschränken. In der Stadt ist vor allem die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) häufig zu beobachten. Darum wird sie hier stellvertretend vorgestellt.

Die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) jagt bevorzugt entlang von Vegetationsstrukturen wobei die Hecken und Baumreihen als Orientierungshilfen dienen. Als Einzelquartiere oder Wochenstuben nutzt sie Hohlräume in Bäumen und Gebäuden.

#### *Vögel*

Bis auf die Sperlinge handelt es sich bei den beobachteten Vogelarten um Gehölzbrüter. Die Bäume und Sträucher im Eingriffsbereich bieten den Tieren gute Nistmöglichkeiten.

Für diese Artengruppe sind die betrachteten Flächen auch als Nahrungsbiotope von Bedeutung, wobei aufgrund der insektenreichen Ruderalflächen sowie der fruchttragenden Gehölze ein breites Spektrum an Nahrungsansprüchen abgedeckt wird.

#### *Eidechsen*

Die mittlerweile 15 Jahre alten Rahmengrünflächen südlich der Dürkheimer Straße besitzen eine für die Zauneidechse geeignete Biotopausstattung (Gehölzbestände, Wiesen, südexponierte Böschungen, Aufschluss des sandigen Bodens durch Kaninchen) sowie mit dem Affengraben eine Vernetzung zu bestehenden Vorkommen. Eine Einwanderung und Etablierung der Zauneidechse in das mittlerweile 15 Jahre alte Rahmengrün ist somit denkbar.

Entsprechend dieses potentiellen Vorkommens ist nicht auszuschließen, dass sich einzelne Tiere im Bereich der Gehölzflächen und der südexponierten Straßenböschung aufhalten bzw. sich dort eingegraben haben (Winterquartier).

Ob die von dem Vorhaben betroffene Straßenböschung von den Eidechsen besiedelt ist, konnte aufgrund des Zeitpunktes der ergänzenden Untersuchung der Flächen südlich der Dürkheimer Straße (Februar) nicht festgestellt werden.

Das Vorkommen und die Verbreitung der Mauereidechsen ist im Ludwigshafener Stadtgebiet weitgehend an den Verlauf der Bahnlinien gebunden (hier die Trasse der Rhein-Haardt-Bahn); eine Ausbreitung nach Norden ist aufgrund der nur eingeschränkt vorhandenen geeigneten Vernetzungsstrukturen und der bestehenden Barrieren (Straßen, Graben) unwahrscheinlich.

#### *Blaüflügelige Ödlandschrecke*

Die Blaüflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) besiedelt spärlich bewachsene trocken-warme Kahl- und Ödlandflächen. Sie ist u.a. auf Trockenrasen und Kiesflächen sowie in Sandgruben zu finden. Im Untersuchungsgebiet hat sie sich auf den Schotterflächen auf Flurstück Nr. 769/22 und Nr. 769/18 angesiedelt. Sie konnte aber auch auf der gefliesten Fläche und den Pflasterflächen beobachtet werden.

Da das betrachtete Gelände bis vor ca. 7-10 Jahren als Gartencenter genutzt wurde und sich in der Nähe keine der oben genannten Habitate von Oedipoda befinden, wird seitens des Gutachters angenommen, dass die Flächen von anderen Ersatzhabitaten aus besiedelt wurden und die vorkommenden Tiere eine Teilpopulation eines Gesamtvorkommens im Gebiet darstellen.

Als weitere, potentiell von der Ödlandschrecke besiedelte (Teil-)Lebensräume kommen infrage:

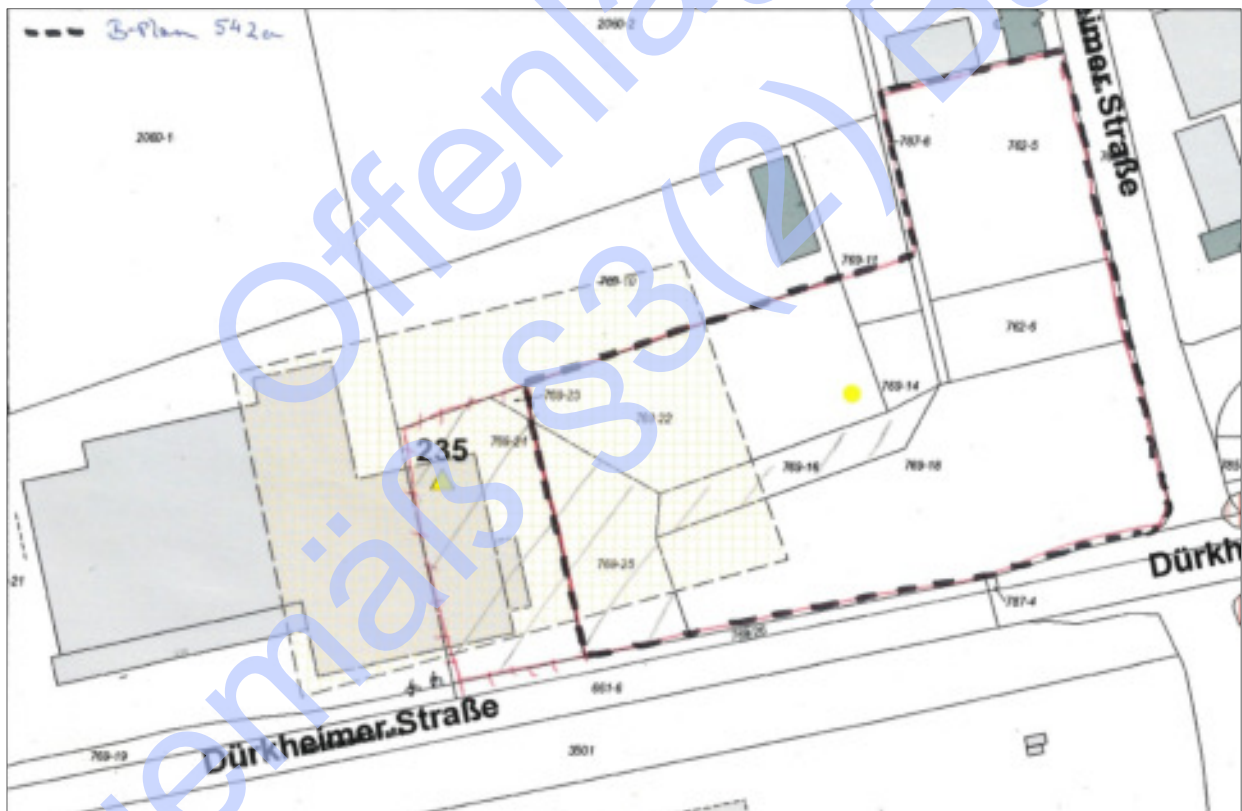
- Lückige Wiesenflächen und begrünte Dächer des nördlich angrenzenden Geländes des Schützenvereins
- Bankette und trockene, lückige Wiesenstreifen entlang der Dürkheimer Straße
- Kleinflächige, aber sehr häufige Sandbereiche innerhalb der Wiesenflächen des Rahmengrüns (Wühltätigkeit von Kaninchen)
- Großflächige Dachbegrünung im Gewerbegebiet westlich der B 9 (z.B. Metro, Hornbach)

### Boden

Gemäß der Bodenkarte von Rheinlad-Pfalz ist im Plangebiet als natürliche Bodenart das Vorkommen von Braunerde-Grauer Tschernosem aus Auen-/Hochflutlehm über schuffigem Auen-/Hochflutsand über Terrassensand und Kolluvien aus carbonathaltigem, sandigen Bodenmaterial über Auen- / Terrassensand zu erwarten.

Beim Abriss des Gebäudebestandes wurde die Bodenkonstruktion des Gartencenters nicht mit beseitigt. Auch die Befestigung der Stellplätze durch Pflaster oder Asphalt ist unverändert vorhanden. Aufgrund der baulichen Vornutzungen sind damit wesentliche Teile des Plangebiets bereits versiegelt oder so stark verdichtet, dass die natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Teilflächen nicht mehr oder nur noch stark eingeschränkt vorliegen.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine registrierte Altablagerung, deren Inhalt und genaue Abgrenzung bisher nicht bekannt sind. Zur Fläche liegen derzeit die Ergebnisse von insgesamt drei orientierenden Bodenuntersuchungen mit unterschiedlichem Untersuchungsumfang vor.





Im Jahr 2008 wurde durch die ALENCO Enviromental Consult GmbH eine Orientierende Untergrunduntersuchung des früheren Gartenbaubetriebes Wissel durchgeführt, dessen Ergebnisse in der jüngsten Untersuchung des Ingenieurbüro ICP zusammengefasst werden.

Als neueste Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro ICP, Jockgrim zum Stand 05.06.2018 die „Baugrunderkundung Neubau Sconto-Möbelhais in Oggersheim Lambsheimer Straße 1“ erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen vorliegen. Auch ein relevanter Eintrag an Pflanzenschutzmitteln kann ausgeschlossen werden. Die Untersuchung von drei Mischproben ergab eine Einstufung nach LAGA Boden als Z0 bzw. bei der MP 3 als Z0\* aufgrund eines sehr leicht erhöhten Nickelgehaltes. Es wird lediglich empfohlen, bei zukünftigen Aushubarbeiten auf organoleptisch d.h. geruchliche und visuelle Auffälligkeiten im Boden zu achten.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde durch das Büro ICP der vorgefundene Bodenaufbau wie folgt zusammengefasst:

0,0 m – max. 0,85 m	Auffüllung: locker - mitteldicht gelagerter, schwach kiesiger, schluffiger Sand und Schluff mit unterschiedlichen Beimengungen an Bauschutt
0,0 m – 1,7 m	Hochflutlehm: weicher stark schluffiger Ton
0,85 m bis > 6,0 m	Terrassensand: mitteldicht bis dicht gelagerter stark kiesiger schluffiger Sand

Grundwasser wurde in keinen Bohrungen direkt angetroffen, sondern anhand der nassen Stellen an den Bohrsonden lokalisiert. Die höchste grundwasserführende Schicht ist nach Aussage des Gutachters bei ca. 3,20 m u. Geländeoberkante anzusiedeln. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde mit  $3,24^{-5}$  m/s und  $3,49^{-5}$  m/s ermittelt. Der Boden ist damit als versickerungsfähig einzustufen.

#### Wasser

Im Wirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Auf dem Flurstück 769/14 befindet sich lediglich ein kleiner, künstlicher Tümpel (ehemaliger Gartenbereich) innerhalb der zwischenzeitlich verbuschten Fläche. Am südlichen Rand des Plangebiets südlich der Dürkheimer Straße befinden sich die Versickerungsmulden der Dürkheimer Straße und des Gewerbegebiets westlich B 9.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet durch die bestehenden versiegelten Flächen bereits deutlich eingeschränkt. Soweit bekannt, wurde das auf den Gebäuden und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser bisher vollständig in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet.

#### Klima

Durch die versiegelten Parkplatzflächen, die verbleibenden Fußbodenbeläge der abgerissenen Gebäude und die Verkehrsfläche der Dürkheimer Straße trägt das Plangebiet bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen in entsprechendem Maße mit zur Überwärmung des Siedlungskörpers bei. Dieser Effekt wird durch die vorhandenen Büsche, Bäume und Sukzessionsvegetation im Plangebiet jedoch gemildert. Die nördlich gelegene offene Landschaft wirkt zusätzlich ausgleichend auf das Plangebiet und die umgebenden Gewerbeflächen ein. Der siedlungsökologische Effekt des Plangebiets beschränkt sich damit im Wesentlichen auf die Fläche selbst.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt. Einzige möglicherweise relevante Sachgüter sind die vorhandene Glasfaserleitung der Telekom und die bestehenden Kanalleitungen zur Erschließung des Schützenvereins im Norden des Plangebiets. Im Rahmen der Planung sind die Glasfaserleitung sowie die Kanäle innerhalb des Plangebiets zu verlegen.

### Immissionen

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Emissionsquellen sind die umgebenden Verkehrswege, insbesondere die südlich angrenzende Dürkheimer Straße, die ca. 400 m östlich gelegene B 9 und die ca. 800 m südlich verlaufende A 650 sowie die übrigen gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet westlich der B 9.

### Natürliches Radonpotenzial

Gemäß der durch das Landesamt für Geologie und Bergbau herausgegebenen Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem Bereich in dem erhöhtes Radonpotenzial in der Größenordnung von 40 – 100 kBq/cbm vorkommen kann. Bei dieser Eingruppierung handelt es sich um die zweitniedrigste Stufe der insgesamt vierstufigen Bewertungsskala. Die Karte gibt jedoch lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Im Bereich eines erhöhten Radonpotenzials ist es in der Regel ausreichend, neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

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

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

#### 6.2.2 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Status quo - Prognose)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Geltungsbereich von insgesamt drei Gewerbegebietsbebauungsplänen sowie im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Aufgrund des bereits vorhandenen Baurechts und der bestehenden Nachfrage nach gewerblichem Bauland ist auch bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung mit einer gewerblichen Nutzung und Bebauung der Fläche zu rechnen. Bei Ausschöpfung der rechtskräftigen Bebauungspläne (GRZ 0,8, II Vollgeschosse ohne Begrenzung der Gebäudehöhe, keine Begrenzung der Gebäudelänge, großzügige überbaubare Grundstücksflächen) und der daraus folgenden Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist im Plangebiet mit einer Versiegelung von ca. 80 % durch gewerbliche Nutzungen zu rechnen. Aufgrund des hohen Maßes der zulässigen baulichen Nutzung bzw. Versiegelung im Plangebiet wären auch bei Verzicht auf die vorliegende Planung mit erheblichen Eingriffen in das bereits teilweise geschädigte Bodenpotenzial, die Grundwasserneubildung und das Kleinklima sowie mit dem Verlust der derzeit auf der Brachfläche bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu rechnen. Die Errichtung gewerblicher Bauten führt weiterhin zu einer Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes, wobei zu beachten ist, dass die Fläche sich als ungeordnete Brachfläche derzeit eher negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

#### 6.2.3 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

##### Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zur Wiederbebauung einer derzeit brachgefallenen Fläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets.

Das Stadt- und Siedlungsbild zur Dürkheimer Straße und Lamsheimer Straße ist derzeit durch den mit Plakate beklebten Bauzaun zur Sicherung der Brachfläche geprägt. Eine geordnete Bebauung der Fläche führt tendenziell eher zu einer Verbesserung des Siedlungsbildes. Gegenüber der Status quo - Prognose sind damit keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild zu erwarten.

Dauerhafte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ausschließlich durch die gegenüber der umgebenden Bebauung deutlich größeren Höhe und entsprechenden Fernwirkung des Gebäudes auf den nördlich angrenzenden Landschaftsraum zu erwarten.

Durch die Ergänzung einer Linksabbiegerspur in der Dürkheimer Straße kommt es zu einer geringfügigen Ausdehnung der Verkehrsfläche nach Süden mit zusätzlicher Versiegelung in der Größenordnung von ca. 390 m<sup>2</sup>, die jedoch keine wesentliche Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild entfaltet. Durch die Beanspruchung in der Bauzeit werden weitere 390 m<sup>2</sup> Fläche sicher in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden insgesamt 10 der 17 Straßenbäume im Plangebiet gefällt. Für die angrenzenden Flächen von ca. 540 m<sup>2</sup> sowie für die verbleibenden 7 Straßenbäume besteht die Gefahr einer bauzeitlichen Beeinträchtigung. Die zeitweise in Anspruch genommenen Flächen werden dabei nach Abschluss der Straßenbauarbeiten als Bankett- und Böschungsfäche neu modelliert und als Grünflächen angelegt. Die entfallenden Straßenbäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist damit lediglich temporär.

Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzung einer brachgefallenen Baufläche handelt und sich das Gebäude innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets befindet, das bereits auf die umgebende Landschaft einwirkt, ist der zusätzliche Eingriff in das Landschaftsbild als nicht wesentlich einzuschätzen, insbesondere, da es sich bei dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum um eine vollständig ausgeräumte und durch intensiven Sonderkulturanbau genutzte Agrarlandschaft handelt, die keine nennenswerte Erholungsfunktion aufweist.

#### Auswirkungen auf Flora und Fauna

Durch die Planung kommt es im Bereich des Baugrundstücks zu einer Versiegelung in der Größenordnung von maximal 80 % der Grundfläche. Die derzeit vorhandene ungeordnete Brachfläche mit Kraut- und Strauchvegetation innerhalb des Plangebiets geht damit als Lebensraum und Standort für Tiere und Pflanzen nahezu vollständig verloren. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts wäre auch bei Verzicht auf die Planung mit einer gewerblichen Bebauung in ähnlichem Umfang zu rechnen. Durch die Verwirklichung der Planung kommt es gegenüber der Status quo - Prognose damit im Bereich des Baugrundstücks zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf Flora und Fauna.

Durch den Ausbau der Dürkheimer Straße um einen Linksabbiegestreifen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 390 m<sup>2</sup>. Dabei gehen ca. 130 m<sup>2</sup> Verkehrsgrünfläche und ca. 260 m<sup>2</sup> Rahmengrün (Wiesen, Gehölzflächen und Böschungen) dauerhaft verloren.

Durch die Beanspruchung in der Bauzeit werden weitere 390 m<sup>2</sup> Fläche sicher in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden insgesamt 10 der 17 Straßenbäume im Plangebiet gefällt. Für die angrenzenden Flächen von ca. 540 m<sup>2</sup> sowie für die verbleibenden 7 Straßenbäume besteht die Gefahr einer bauzeitlichen Beeinträchtigung. Die zeitweise in Anspruch genommenen Flächen werden dabei nach Abschluss der Straßenbauarbeiten als Bankett- und Böschungsfäche neu modelliert und als Grünflächen angelegt. Die entfallenden Straßenbäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Der Eingriff in die Lebensraumfunktion der Fläche ist damit lediglich temporär.

#### Auswirkungen auf den Artenschutz

Durch die Rodungs- und Baumaßnahmen entfallen (potentielle) Nahrungs- und Nisthabitate für gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Tierarten.

Da in der unmittelbaren Umgebung ähnliche Vegetationsflächen mit Baum- und Strauchbestand zur Verfügung stehen, werden für Baum- und Gebüschbrüter sowie alle, in ihrer Nahrungssuche betroffenen, aber hochmobilen, Vogel- und Fledermausarten die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Der Erhaltungszustand dieser lokalen Populationen wird somit nicht verschlechtert.

Ebenso entfallen für die (potentiell vorkommende) Zauneidechse nur sehr kleine Teilflächen eines großen Lebensraumes. Allerdings besteht für einzelne Individuen ein erhöhtes Tötungsrisiko, wenn Bodenarbeiten während der Winterruhezeit der Tiere durchgeführt werden.

Demgegenüber muss von einer Betroffenheit der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) ausgegangen werden (Verlust von Fortpflanzungsstätten), die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen kann. Somit kann durch das Bauvorhaben der Verbotstatbestand der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ausgelöst werden. Des Weiteren besteht die Gefahr, dass der Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) eintritt. Um die Verbotstatbestände abzuwenden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung vorzusehen.

#### Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Bei Durchführung der Planung ist im Bereich des Baugrundstücks mit einer Versiegelung von maximal 80 % der Plangebietsfläche zu rechnen. Innerhalb der bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig verloren. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Versiegelung in gleicher Größenordnung zu erwarten ist, sind durch die Planung gegenüber der Status quo - Prognose im Bereich des Baugrundstücks keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzung einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche. Damit kann die erstmalige Inanspruchnahme von bisher un bebauter Fläche in gleicher Größenordnung vermieden werden. Die Planung entspricht damit dem Ziel der flächenschonenden Siedlungsentwicklung.

Im Bereich der Dürkheimer Straße kommt es zu einer Mehrversiegelung von ca. 390 m<sup>2</sup>. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

#### Auswirkungen auf das Wasser

Aufgrund der zulässigen Versiegelung von maximal 80 % der Flächen im Bereich des Baugrundstücks kommt es zu einer Verringerung der durch die bereits vorhandenen versiegelten Flächen (Parkplätze und Bodenplatten der abgerissenen Gebäude) ohnehin verminderten Grundwasserneubildung. Da auch bei Verzicht auf die Planung mit einer ähnlichen Versiegelung zu rechnen ist, sind im Vergleich zur Status quo - Prognose im Bereich des Baugrundstücks keine zusätzlichen Eingriffe auf die Grundwasserneubildung bzw. das Wasserpotenzial zu erwarten. Zudem ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Im Bereich der Dürkheimer Straße kommt es zu einer Mehrversiegelung von ca. 390 m<sup>2</sup>. Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Versickerungsanlagen zur Versickerung gebracht. Nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das Kanalisations- und somit auf das angrenzende Gewässernetz können damit vermieden werden.

#### Auswirkungen auf das Klima

##### *Auswirkungen auf das Kleinklima*

Durch den Verlust der bisher un bebauten Flächen als Kaltluftentstehungsflächen und der Sukzessionsvegetation mit ihrer Funktion zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion wirkt sich die Planung tendenziell negativ auf die Entwicklung des örtlichen Kleinklimas aus. Aufgrund der begrenzten Fläche des Plangebiets und der bestehenden Vorbelastung durch die kleinklimatische Wirkung der vorhandenen Parkplätze und Bodenplatten der abgerissenen Gebäude sind jedoch nur sehr geringfügige Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen reichen voraussichtlich nicht über das eigentliche Plangebiet hinaus.

##### *Auswirkungen auf den Klimawandel*

Bauvorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.



### Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt.

Einzig möglicherweise relevante Sachgüter sind die bestehenden Verkehrsflächen der Dürkheimer Straße, mehrere Versorgungsleitungen sowie die Kanalleitungen zur Erschließung des Schützenvereins im Norden des Plangebiets. Im Rahmen der Planung bleiben die Verkehrsflächen grundsätzlich erhalten. Die Versorgungsleitungen und die Kanäle sind zu sichern und bei Bedarf zu verlegen.

### Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Zufahrtmöglichkeit von der Dürkheimer Straße in das geplante Sondergebiet wird der nördlich der Dürkheimer Straße angeordnete Zweirichtungsradweg unterbrochen bzw. von ein- und ausfahrendem Verkehr regelmäßig überfahren. Im Betrieb der Anlage stellt diese Unterbrechung des Radweges eine potenzielle Gefährdung von Radfahrern dar. Um diese potenzielle Gefahrenstelle für Radfahrer soweit möglich zu entschärfen, wird sowohl für den Linksabbieger als auch für den Rechtsabbieger von der Dürkheimer Straße ins Plangebiet eine Abbiegespur vorgesehen. Die Abbiegespuren sollen die Verkehrsgeschwindigkeit reduzieren und bieten dem einbiegenden Fahrer die Möglichkeit, den Radweg gut zu überblicken und bei Bedarf ohne Behinderung des geradeausfahrenden Verkehrs auf der Dürkheimer Straße zu warten.

### Auswirkungen durch Bau- und Betrieb des Vorhabens

Beim Bau des Vorhabens ist mit den üblichen Baustellenemissionen aus Staub, Schall, Erschütterung und Licht zu rechnen, die bei der Errichtung einer gewerblichen Immobilie sowie bei Straßenbauarbeiten zu erwarten sind. Da voraussichtlich die gesamte private Baufläche durch ein einziges Vorhaben genutzt werden soll, ist eine kurze und zügige Bauphase zu erwarten.

Beim Betrieb eines großen Möbelhauses ist ebenfalls mit den für diesen Anlagentyp typischen Auswirkungen zu rechnen. Hauptsächliche Emissionsquelle für Schall, Abgase und Staub ist dabei der Kunden- und Lieferverkehr, den das Möbelhaus induziert. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit Planungsrecht versehene gewerbliche Baufläche, für die auch aktuell großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wäre. Durch Bau- und Betrieb des geplanten Vorhabens sind damit keine Auswirkungen zu erwarten, die nicht auch bei Verzicht auf die Planung möglich oder zu erwarten wären.

### Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Im Zentrum der Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern innerhalb des Plangebiets steht der Boden.

Die maximal zulässige Versiegelung von 80 % der Fläche des Baugrundstücks und von zusätzlichen 390 m<sup>2</sup> im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen führt direkt oder indirekt zu der Beanspruchung weiterer Naturgüter durch die Verringerung der Grundwasserneubildung, und den Verlust un bebauter Bodenfläche als Standort für Vegetation mit ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima sowie als Lebensraum für Tiere.

Da eine Versiegelung in ähnlichem Maße auch ohne Durchführung der Planung bereits zulässig und mittelfristig zu erwarten wäre, werden durch die Planung keine gegenüber dem Status quo Szenario zusätzlichen schädlichen Wechselwirkungen unter den Naturgütern ausgelöst.

## **6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

### **6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

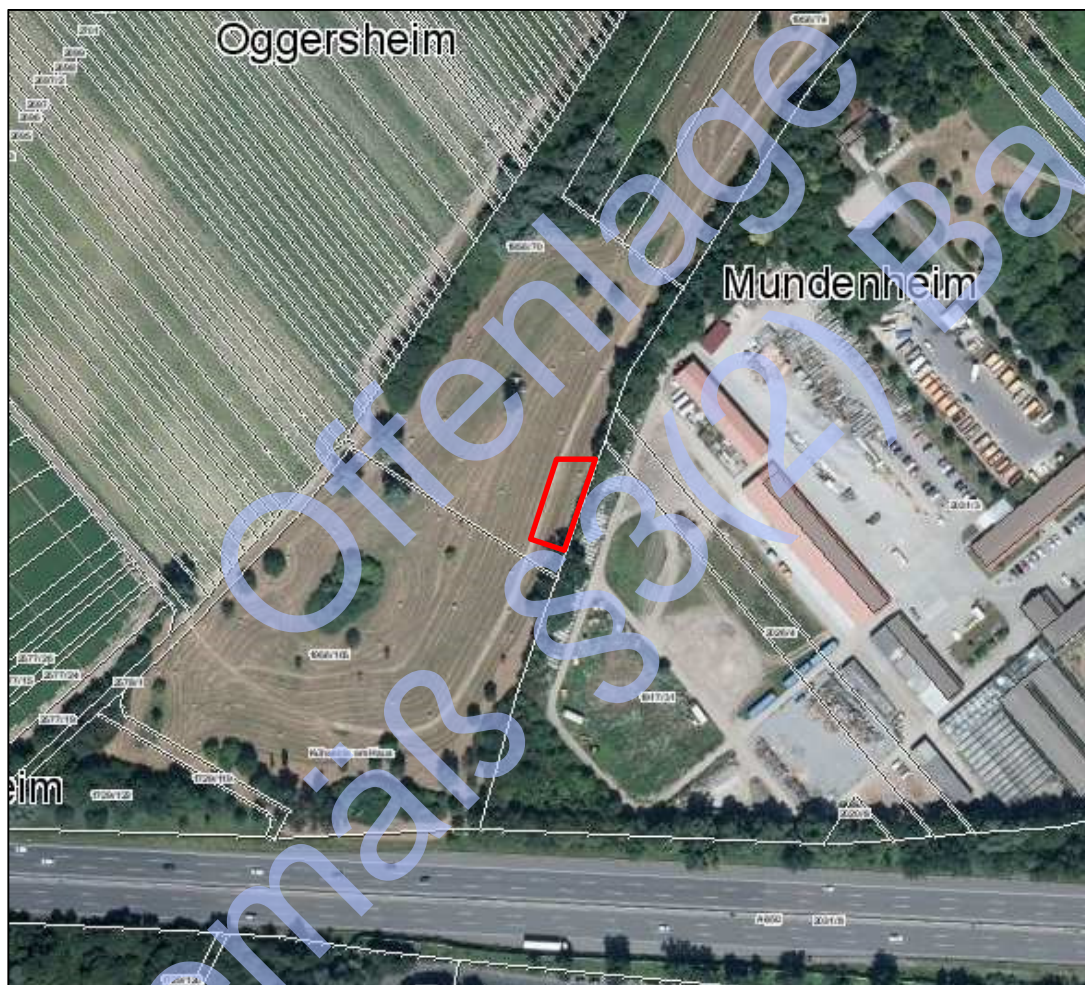
Zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima, das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere und die Wirkung auf das Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung getroffen. Demnach sind mindestens 20 % der Plangebietsfläche gärtnerisch zu gestalten wobei mindestens 50 % dieser Fläche durch Gehölzinseln

zu bepflanzen sind. Weiterhin sind je 4 nicht überdachter Stellplätze zu ebener Erde mindestens 1 großkroniger Baum im Umfeld der Stellplätze zu pflanzen und alle nicht anderweitig genutzten Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Gegenüber den angrenzenden Straßen ist eine Eingrünung von mindestens 1 m Breite auszubilden.

### 6.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Planung werden im Bereich des Baugrundstücks gegenüber dem bestehenden Baurecht vor Planungsbeginn keine wesentlichen, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist damit für den Bereich des Baugrundstücks nicht erforderlich. Bei der Ausdehnung der Verkehrsfläche in die Verkehrsgrünfläche und das angrenzende Rahmengrün verbleibt ein Eingriff von 390 m<sup>2</sup> der nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

Der Ausgleich der durch die Straßenbaumaßnahme verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Öko-Konto gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Dem Vorhaben wird dabei eine Fläche von 390 m<sup>2</sup> der Ökokontofläche „In der Marlach“; Flurstück 1956/70 zugewiesen und diese Fläche aus dem Ökokonto ausgebucht.



Lage der externen Ausgleichsfläche im Flurstück 1956/70; Gemarkung Mundenheim

### 6.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Seitens der Gutachterin werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. zum artenschutzrechtlichen Ausgleich empfohlen:

#### *Maßnahmen zu Gunsten heimischer Vogelarten und Fledermäuse*

- Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 29. Februar. Die Maßnahme sichert die Fortpflanzungsstätten von Vögeln in der Reproduktionszeit.



Fledermäuse werden hierdurch auch vor Veränderungen ihres Lebensraumes innerhalb ihrer Aktivitätsphase geschützt.

- Anbringen von mindestens 8 Nistkästen an geeigneten Standorten als Ersatz für wegfallende Astlochhöhlen.
- Eingrünung des Geländes unter Verwendung heimischer und insbesondere blüten- und fruchttragender Gehölze.

#### *Maßnahmen zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke*

Um den Verlust des Lebensraumes der blauflügeligen Ödlandschrecke zu kompensieren, ist ein Teil der neu hergestellten Freiflächen auf dem Baugrundstück so herzustellen, dass sie als Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke geeignet sind. Als Flächen kommen infrage:

- Ebenerdige Schotterflächen (z.B. im Westen und Norden des Möbelhauses zwischen Gebäude und Feuerwehrumfahrt) (mind. ca. 0,1 ha)
- Dachbegrünung auf dem Möbelhaus (mind. ca. 0,2 ha)
- Extensive Wiesenflächen (mind. ca. 0,1 ha)

Als Lebensraum für die Ödlandschrecke sollten diese Flächen folgende Eigenschaften aufweisen:

- Magerer trockener Standort mit schotterhaltigem Substrat als Oberflächenabdeckung
- Sehr lückiger Vegetationsbestand (maximal 30-50 % Bedeckung)
- "Impfung" durch aus dem bisherigen Lebensraum gewonnenem Bodensubstrat (Abtrag im Winter und Ausbringung spätestens im darauffolgenden zeitigem Frühjahr)

#### *Maßnahmen die mehreren geschützten Artengruppen zugutekommen*

Die temporär beanspruchten bzw. neu hergestellten Grünflächen südlich der Dürkheimer Straße sind als extensive Wiese anzulegen.

Für alle Wieseneinsaaten sind standortsgerechte und krautreiche gebietsheimische Saatgutmischungen zu verwenden. Diese fördern direkt und indirekt mehrere Artengruppen, u.a. durch das Nahrungsangebot für Insekten und Vögel.

#### *Maßnahmen zugunsten der Zauneidechse*

Für die potentiell vorkommende und ggf. betroffene Zauneidechse sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die entfallenden Grünflächen nur einen äußerst kleinen Teil eines hochwertig ausgestatteten Gesamtlebensraums darstellen und somit keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der (potentiell) vorhandenen Population anzunehmen ist.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbote nach Aussage der Gutachterin vermieden werden.

## **6.4 Zu erwartende Emissionen / Immissionen**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch ein Sondergebiet „Möbelmarkt“ ist im Plangebiet ausschließlich die für diesen Anlagentyp typischen Emissionen – in der Hauptsache durch den Kunden- und Lieferverkehr - zu erwarten. In Bezug auf das angrenzende Gewerbegebiet werden durch die Planung keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgeworfen. Die Festsetzung eines Sondergebietes unter Ausschluss konflikträchtiger Nutzungen ist mit der angrenzenden Bebauung damit verträglich.

## **6.5 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung**

Aufgrund der festgesetzten Nutzung durch ein Sondergebiet „Möbelmarkt“ sind im Plangebiet in erster Linie Abfälle im Bereich Kartonagen und Verpackung sowie hausmüllähnlicher gewerblicher Abfall zu erwarten. Die Entsorgung kann daher entsprechend der jeweiligen Hausmüllfraktionen durch ein sortenreines Recycling (z.B. von Kartonagen, Papier, Glas) oder durch den Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen erfolgen.

## **6.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko hinausgehen.

Durch die zusätzliche Ein- und Ausfahrt von der Dürkheimer Straße ins Plangebiet wird der dort vorhandene Zweirichtungsradweg unterbrochen bzw. regelmäßig von an- und abfahrenden Kundenverkehr überfahren. Dies führt zu einer potenziell höheren Gefährdung der Radfahrer auf dem Radweg. Diese Situation findet sich jedoch in gleicher Weise bei den westlich gelegenen gewerblichen Grundstücken und bewegt sich ebenfalls im Rahmen des normalen Lebensrisikos.

Im Wirkungsbereich der Planung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt und aufgrund der bereits vorhandenen Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten durch die vorausgegangene bauliche Nutzung auch nicht zu erwarten. Sollten wider Erwarten dennoch archäologische Bodenfunde in Erscheinung treten, so sind die gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz ausreichend, um einen Verlust des kulturellen Erbes zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist damit durch die Planung nicht zu erwarten.

## **6.7 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des größeren Gewerbegebiets „Westlich der B 9“ in Oggersheim. In der Zusammenschau mit den umgebenden gewerblichen Bauflächen, die zum größten Teil ebenfalls großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten enthalten sowie mit dem nördlich angrenzenden Schützenverein, sind jedoch keine Kumulationswirkungen zu erwarten, die über die typischen Auswirkungen eines Gewerbegebiets vergleichbarer Größe hinausgehen.

## **6.8 Auswirkungen auf das Klima**

Bei der Fläche handelt es sich um eine zuvor bereits baulich genutzte, zwischenzeitlich jedoch brachgefallene Fläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Wie in Kapitel 6.2.3 beschrieben sind durch die Planung keine Auswirkungen auf das örtliche Klima zu erwarten, die über das direkte Umfeld der Planung hinausreichen.

Gleichzeitig unterliegen neu geplante Vorhaben den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Die Nutzung klimaneutraler, regenerativer Energien in Form von Photovoltaik, Solarthermie, oder Erdwärme wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht behindert. Eine städtebauliche Notwendigkeit für eine Festsetzung von bestimmten baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wird nicht gesehen.

## **6.9 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie bspw. Stür-

me, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strengen winterlichen Kälteeinbrüchen wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen weist aufgrund seiner Lage oder Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Möglicherweise stärkere Beanspruchung der Gebäudehülle durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen, der Schutz der Kunden und Mitarbeiter sowie die ausreichende Dimensionierung der Niederschlagswasserableitung für Starkregenereignisse sind auf der Ebene der Architekturplanung zu berücksichtigen.

### **6.10 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan für ein Sondergebiet „Möbelmarkt“. Bei Bau- und Betrieb der zulässigen Nutzung sind in Bezug auf Materialien und Techniken die einschlägigen rechtlichen Regelungen z.B. des Baurechts, des Brandschutzes, der EnEV und dergleichen zu beachten. Eine detailliertere Aussage zu den verwendeten Stoffen und Techniken kann auf der Ebene des Bebauungsplans nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

### **6.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits ehemals baulich genutzte und durch Bebauungspläne bzw. durch die Lage im unbepflanzten Innenbereich planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Baufläche. Als einzige sinnvolle Nutzungsalternative käme daher allein eine Weiternutzung der Fläche als gewerbliche Baufläche in Betracht.

Weitere Standortalternativen zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes wurden bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens geprüft, wurden jedoch wegen mangelnder Flächeneignung oder Flächenverfügbarkeit bereits in frühem Stadium seitens des Bauherrn nicht weiterverfolgt.

Sowohl im Fall einer anderen gewerblichen Nutzung des Plangebietes als auch bei einer anderen Standortwahl des geplanten Vorhabens wären keine wesentlich anderen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu erwarten.

### **6.12 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und -analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden ebenfalls Begehungen sowie Recherchen einschlägiger Fachliteratur und -gesetze durchgeführt. Angesichts der Zielsetzung der Planung war der Einsatz weitergehender technischer Verfahren nicht erforderlich.

### **6.13 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen**

- Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen-Oggersheim; Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen ; erstellt durch Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018
- Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen-Oggersheim – Zufahrt zur Erschließung – Naturschutzfachliche Stellungnahme: erstellt durch Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018
- Baugrunderkundung Neubau SKONTO-Möbelhaus in Oggersheim Lamsheimer Straße 1: (ICP Ingenieurgesellschaft, Karlsruhe; 05.06.2018)
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

- Geoportal-Wasser des Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: [www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/](http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/)
- Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, 1:25.000, Blatt 6516 Mannheim-Südwest, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Rheinland-Pfalz
- Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung; Stadt Ludwigshafen; Oktober 1998

#### **6.14 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischer Weise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sind keine technischen Lücken oder erkennbaren fehlenden Kenntnisse aufgetreten.

#### **6.15 Monitoring**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Im Fall der Stadt Ludwigshafen als Kreisfreie Stadt ist zumindest ein Teil der unteren Fachbehörden (untere Naturschutzbehörde, Baugenehmigungsbehörde etc.) direkt bei der Stadt Ludwigshafen ansässig, so dass nur geringe Reibungsverluste bestehen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Stadt Ludwigshafen als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandserhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

Im Rahmen der Baugenehmigung werden umweltrelevante Festsetzungen wie die maximale Versiegelung bereits überprüft und sind entsprechend umzusetzen. Eine weitere regelmäßige Kontrolle erscheint nicht erforderlich.

#### **6.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Planung dient der Wiedernutzung einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem zuvor bestehenden Baurecht nicht erhöht. Es werden auch keine Nutzungen mit gegenüber der bisherigen Zulässigkeit höherem Schadpotenzial gegenüber den Schutzgütern oder einer erhöhten Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zugelassen.

Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich lediglich durch die erforderliche Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen der Dürkheimer Straße durch die eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von 390 m<sup>2</sup> zulasten der südlich angrenzenden Verkehrsgrünflächen und Rahmengrünflächen. Der Ausgleich der nicht vermeidbaren oder verminderbaren Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch eine Abbuchung aus dem Öko-Konto der Stadt Ludwigshafen.

Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden heimischen Vogelarten sowie die Blauflügelige Ödlandschrecke können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets beigelegt werden.



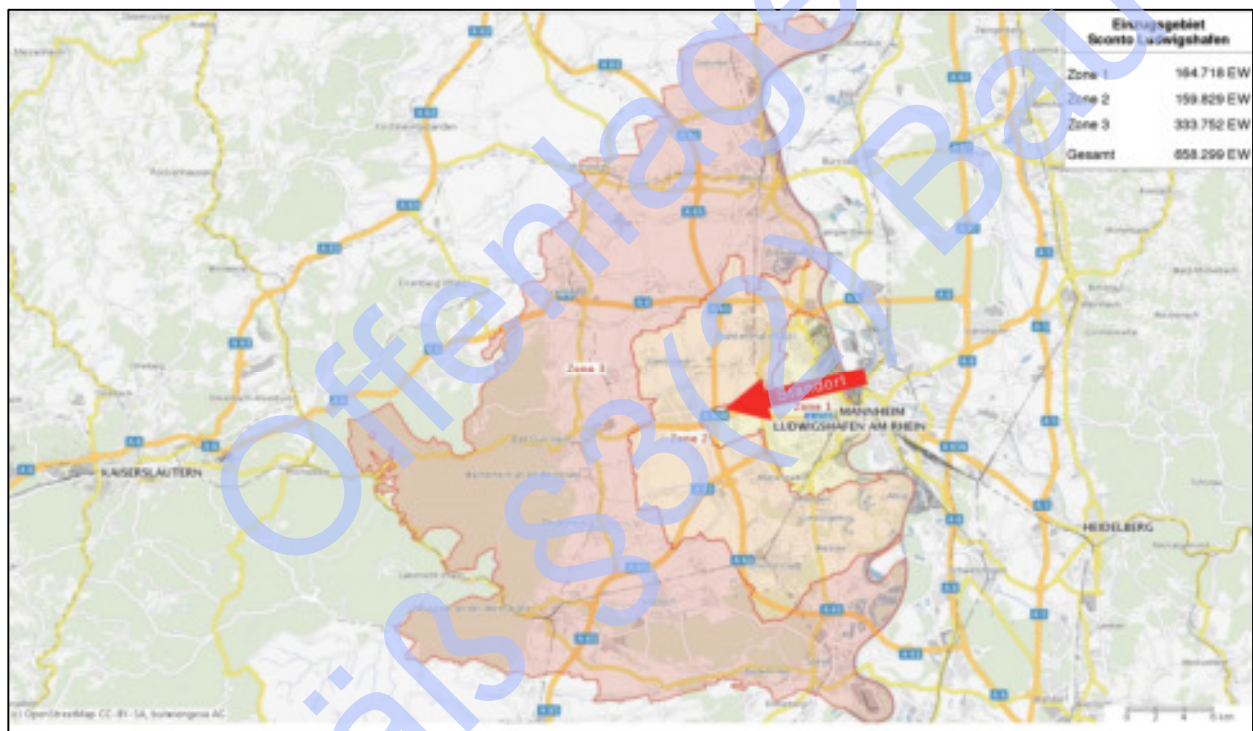
## 7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel wurde durch die Bulwiengesa AG, München mit Datum vom 24.07.2017 die „Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein“ erstellt. Auch wenn das Gutachten für das konkret geplante Vorhaben erstellt wurde, erläutert es exemplarisch die denkbaren raumordnerisch und städtebaulich relevanten Auswirkungen der Ansiedlung eines Möbelmarkts im Planungsgebiet auf die zentralen Versorgungsbereiche in Ludwigshafen und in sonstigen Kommunen im räumlichen Einzugsgebiet. Diese Auswirkungsanalyse ist Grundlage der folgenden Darstellungen. Für nähere Erläuterungen wird auf das Gutachten verwiesen.

#### 7.1.1 Räumliches Einzugsgebiet

In Hinblick auf das räumliche Einzugsgebiet geht das Gutachten von einem dreizonalen Einzugsgebiet aus, das weit in die Vorderpfalz hinein reicht und im Norden Worms und Osthofen und im Süden die Städte Speyer und Neustadt erreicht.



Einzugsbereich des geplanten Möbelmarktes; Quelle: „Markt- und Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein“, erstellt durch Bulwiengesa, München, S 14

#### 7.1.2 Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung des geplanten Möbelmarkts wurde auf Grundlage sortimentspezifischer Umsatzleistungen je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt. Dabei wurden insbesondere für das Kernsortiment Möbel zur Abbildung eines Worst-Case-Ansatzes deutlich überdurchschnittliche Raumleistungen angenommen.

Der gesamte Umsatz des Möbelmitnahmemarkts wurde seitens Bulwiengesa mit rd. 12,6 Mio. Euro ermittelt. Für die zentrenrelevanten Randsortimente wurde insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 1,5 Mio. Euro unterstellt, was einem Anteil am Gesamtumsatz von knapp 11,7 % entspricht. Bei Klein elektroartikeln liegt der erwartete Umsatz bei nur rd. 125 Tsd. Euro und bei Kerzen (periodischer Bedarf) bei unter 100 Tsd. Euro. Für das nicht-zentrenrelevante Randsor-



timent Teppiche ermittelt sich gemäß der Auswirkungsanalyse ein Umsatzvolumen von rd. 0,4 Mio. Euro und für Lampen von 0,6 Mio. Euro.

### 7.1.3 Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung

#### *Kernsortiment Möbel*

Zur Erzielung des Umsatzes (nur Möbelkernsortiment) sind nur moderate Bindungsquoten notwendig, die abgestuft nach Zonen zwischen ca. 6,4 % in Ludwigshafen, ca. 4,6 % in den unmittelbaren Umlandgemeinden und nur noch ca. 1,8 % im weiteren Umland variieren. Bereits an den geringen Bindungsquoten lässt sich ablesen, dass das Vorhaben in seinem Kerngeschäft nur geringe Auswirkungen auf das Angebotsgefüge im Wirkungsbereich haben wird.

#### *Zentrenrelevante Randsortimente*

Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel und Haushaltswaren einerseits sowie andererseits Heimtextilien ergibt sich in Ludwigshafen eine Bindungsquote von 2,5 % bzw. 1,9 %. In den unmittelbaren Umlandgemeinden liegen die Bindungsquoten bei 1,9 % bzw. 1,4 %. Im weiteren Umland reduzieren sich die Bindungsquoten auf 0,5 % bzw. 0,3 %. Insgesamt ergibt sich über alle Zonen hinweg eine Kaufkraftbindung von 1,3 %. Somit stammen danach rd. 41 - 42 % des Zielumsatzes aus der Stadt Ludwigshafen, 36 - 37 % aus den unmittelbaren Umlandgemeinden und 18 - 20 % aus dem weiteren Umland. Für beide zentrenrelevanten Sortimentsbereiche gilt somit, dass zur Erreichung des Umsatzes insgesamt nur geringe Bindungsquoten erforderlich sind.

### 7.1.4 Umsatzumverteilung der zentrenrelevanten Sortimente

Die Umsatzerwartungen von rd. 0,8 Mio. Euro/Jahr im Randsortiment „GPK, Geschenkartikel, Haushaltswaren“ und von rd. 0,5 Mio. € im Randsortiment „Heimtextilien“ führen zusammenfassend zu Umsatzumverteilungen, die sich angesichts der geringen Bindungsquoten dispers über die verschiedenen Angebotsstandorte im Untersuchungsraum verteilen. Im Einzelnen ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

#### *Stadt Ludwigshafen*

- Die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Ludwigshafen werden durchschnittlich mit einer Umsatzumverteilung von lediglich rd. 1,7 % bzw. 1,4 % betroffen sein. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilung ist nicht von projektinduzierten Geschäftsaufgaben oder einer weiteren Erhöhung der Leerstandsanzahl in der Innenstadt auszugehen. Negative städtebauliche Beeinträchtigungen sind durch die Projektentwicklung nicht zu erwarten.
- Noch wesentlich geringer fallen die erwarteten Umverteilungsquoten für die Anbieter in den Ludwigshafener Stadtteil- und Quartierszentren aus, die als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Das vorhandene Angebot konzentriert sich überwiegend auf Randsortimente von Lebensmittelanbietern und weitere filialisierte Vertriebskonzepte. Eine Reduzierung der Umsätze um durchschnittlich ca. 0,9 % bzw. 0,7 % fällt sehr gering aus und wird als sehr gut verträglich eingeschätzt. Projektinduzierte negative städtebauliche Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche können aufgrund der geringen Umsatzumverteilung ausgeschlossen werden.
- Im Ergänzungsstandort Industriestraße ist einer der Hauptwettbewerber des projektierten Sconto ansässig. Zusätzlich befinden sich weitere großflächige Fachmärkte mit einem jeweiligen Randsortiment im Sortiment GPK/Haushaltswaren etc. in der Fachmarkttagglomeration. Insgesamt fällt die erwartete Umsatzumverteilung mit durchschnittlich rd. 2,5 % bzw. 1,8 % höher aus als in den Zentralen Versorgungsbereichen. Dennoch kann die Höhe der Umverteilung als sehr gut marktverträglich eingeschätzt werden, da es sich bei den bestehenden Anbietern um verhältnismäßig kleinflächige Randsortimente handelt. Darüber hinaus stellt die Fachmarkttagglomeration auch keinen schützenswerten Angebotsstandort dar.
- Absolut betrachtet ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen für die Anbieter im Umfeld des Projektstandortes. Im Ergänzungsstandort Oggersheim "Westlich B 9" kon-

zentriert sich das Angebot auf verhältnismäßig großzügigen Angebotsflächen. Mit rd. 2,3 – 2,4 % ist die durchschnittliche Umsatzreduktion jedoch ebenfalls als sehr gut verträglich zu bewerten. Vor dem Hintergrund der hohen Marktakzeptanz des Angebotsstandortes werden keine nachhaltigen negativen Effekte (projektinduzierte Geschäftsaufgaben) erwartet. Darüber hinaus handelt es sich auch hier nicht um eine schützenswerte Lage.

- Für die restlichen Anbieter in der Stadt Ludwigshafen ermitteln sich durchschnittliche Umverteilungsquoten von rd. 2,4 % bzw. rd. 1,7 %, die als verkräftbar einzuschätzen sind.

#### *Unmittelbare Umlandgemeinden*

- Insgesamt fallen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in den unmittelbaren Umlandgemeinden sehr gering (< 1 %) aus. In Schifferstadt besteht nur ein stark eingeschränktes Angebot, das nur die örtliche Nachfrage ansprechen kann. Es ist davon auszugehen, dass es zu keinen messbaren, projektinduzierten Umsatzumverteilungen in Bezug auf diesen Lagebereich kommen wird. Die Auswirkungen für die Innenstadt von Frankenthal fallen ebenfalls gering aus und sind aufgrund der geringen Umsatzhöhe auf alle Anbieter verteilt als sehr gut verträglich einzuschätzen. Negative städtebauliche Folgen sind aufgrund dessen auszuschließen.
- Die Fachmarktlagen in den unmittelbaren Umlandgemeinden werden durchschnittlich mit 2,1 % bzw. 1,6 % Umsatzumverteilung belastet. Mit Möbel Ehrmann in Frankenthal ist auch ein bedeutendes Möbelhaus in dieser Lage ansässig. Eine projektinduzierte Aufgabe von Geschäftseinheiten ist in Anbetracht der sehr geringen Umsätze nicht zu erwarten.

#### *Weiteres Umland*

- Zusammenfassend fallen die prognostizierten Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Umland sehr gering (< 1,0 %) aus. In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Haßloch und Grünstadt beschränkt sich das Angebot auf sehr kleine Randsortimentsflächen bei überwiegend filialisierten, discountierenden Anbietern. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese eine messbare Umsatzumverteilung zu erwarten haben.
- Für die Fachmarktlagen im weiteren Umland wurde durchschnittlich eine Umsatzumverteilung von < 1 % errechnet. Das Ausmaß ist so gering und nicht spürbar, dass projektinduzierte negative wirtschaftliche Folgen für die Anbieter ausgeschlossen werden können.

#### *Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes*

- Auch die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiet betrachteten Angebotsstandorte werden nur sehr marginal und einer zu vernachlässigbaren Größenordnung von der Projektentwicklung tangiert. Sowohl für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Mannheim, den IKEA Homepark, die Fachmarkttagglomeration Kurpfalz-Center als auch den Möbelstandort Fachmarkttagglomeration Mannheimer Landstraße in Schwetzingen ermitteln sich geringe Umsatzumverteilungen von < 1 %. Negative Auswirkungen können angesichts der geringen Umsatzgrößen ausgeschlossen werden.

#### 7.1.4 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus der geringen Kaufkraftbindung und den durchgängig sehr geringen Umverteilungsquoten der zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich, dass durch die geplante Ansiedlung eines Sconto-Möbelmitnahmemarktes weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen

Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote kommt die Bulwiengesa zu folgendem Ergebnis:

- Die Stadt Ludwigshafen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm IV als Oberzentrum ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht einen privilegierten Standort zur Aufnahme von Betrieben mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche dar. Das Zentralitätsgebot wird somit erfüllt.
- Die Stadt Ludwigshafen am Rhein verfügt über ein vom Stadtrat im Juni 2012 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (EZK), das die Anforderungen der Regionalplanung erfüllt. Im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 wurden Ergänzungsstandorte für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel festgelegt und begründet. Beim Projektvorhaben handelt es sich um großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, das nur auf einer Teilfläche zentrenrelevante Sortimente bieten wird. Die Vorgaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 werden eingehalten. Der projektierte Standort befindet sich im definierten Ergänzungsstandort Oggersheim "Westlich B 9". Die Planung steht damit nicht im Widerspruch zum städtebaulichen Integrationsgebot bzw. zum Gebot der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte.
- Das Ziel, dass innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel nicht mehr als 10 % der Verkaufsflächen umfassen sollen, wird mit dem Vorhaben, das eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm bzw. 8 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorsieht, eingehalten. Die Wirkungsanalyse hat zudem den Nachweis erbracht, dass keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Ludwigshafen sowie der zentralen Versorgungsbereiche der Mittelzentren im Einzugsgebiet, ebenso wie der benachbarten Stadt Mannheim, zu erwarten ist. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird damit eingehalten.
- Der Projektstandort ist über die ca. 200 m südlich an der Oderstraße liegende Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden (Linie 72). Weiter südlich im Umfeld befindet sich zudem eine Haltestelle der Stadtbahnlinie mit den Linien 4 und X. Der Grundsatz der ÖPNV-Einbindung ist damit erfüllt.
- Die Stadt Ludwigshafen ist gemäß LEP IV als Oberzentrum ausgewiesen. Ludwigshafen übernimmt somit oberzentrale Funktionen und damit auch Versorgungsfunktionen, die über den Mittelbereich von Ludwigshafen hinausgehen. Insofern sind die sich aus dem Kongruenzgebot ergebenden Einschränkungen für ein Oberzentrum wie Ludwigshafen nicht anwendbar.

## 7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde bereits im Jahre 2015 zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine verkehrliche Abschätzung für die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes vorgenommen. Diese Untersuchung wurde im Herbst 2017 auf der Basis des konkreten Vorhabens aktualisiert. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ausgehend von der Bestandssituation nicht nur die verkehrlichen Veränderungen durch den Möbelmitnahmemarkt selbst, sondern auch die durch das benachbarte Gewerbegebiet „Am Römig“ auf Frankenthaler Gemarkung potentiell zu erwartende Verkehrszunahme berücksichtigt. Insofern stellt die verkehrliche Untersuchung eine „Worst-Case-Betrachtung“ dar.

Unter Berücksichtigung der Anzahl der zu erwartenden Kunden, der Anzahl der Beschäftigten sowie der erforderlichen Lieferverkehre werden pro Tag etwa 1.600 Kfz-Fahrten und 20 Lkw-Fahrten erwartet. Unter Berücksichtigung sogenannter Mitnahmeverkehre entsteht durch den Möbelmitnahmemarkt ein täglicher Neuverkehr von ca. 1.300 Kfz-Fahrten, der über das bestehende Straßennetz zusätzlich abgewickelt werden muss.

Um eine ausreichende Erschließung des Möbelmitnahmemarktes zu gewährleisten sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Kundenverkehre aus und in Richtung Maxdorf erhalten eine neue Zu- und Ausfahrt an der Dürkheimer Straße westlich des Knotenpunktes Oderstraße. Um den Verkehrsfluss auf der Dürkheimer Straße nicht zu behindern, wird eine separate Linksabbiegespur von Westen kommend eingerichtet. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit wird dabei durch bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass Kundenverkehre bei der Ausfahrt nur nach rechts abbiegen können. Der zu querende Zweirichtungsradweg wird analog den weiter westlich gelegenen Grundstückszufahrten entsprechend gesichert.
- Kundenverkehre aus und in Richtung Oggersheim bzw. B9 fahren über die Lamsheimer Straße zu und ab. Über den signalgeregelten Knotenpunkt Dürkheimer Straße/Oderstraße/Lamsheimer Straße ist eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gegeben.
- Lkw-Verkehre fahren über eine eigene Grundstückerschließung ausschließlich über die nördliche Lamsheimer Straße zu und ab.

Die verkehrlichen Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit zeigen, dass die Knotenpunkte im Zuge der Dürkheimer Straße (Oderstraße/Lamsheimer Straße und Rampe B9) bereits im Bestand zu bestimmten Zeiten, vor allem an Freitagnachmittagen und Samstagvormittagen, an der Grenze der Leistungsfähigkeit sind. Außerhalb dieser Spitzenzeiten sind dagegen genügend Reserven vorhanden. Der Gutachter legt in seinen Untersuchungen dar, dass durch die Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nicht weiter verschlechtert wird und weiterhin eine entsprechende Verkehrsqualität gegeben ist. Die Realisierung des geplanten Möbelmitnahmemarktes hat insgesamt nur geringe, kaum spürbare, verkehrliche Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte.

Gewisse Risiken bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit ergeben sich aber durch die verkehrlichen Entwicklungen im Gewerbegebiet „Am Römig“, wenn hierfür eine maximale Verkehrserzeugung und für den Verkehr ungünstige Schichtwechsel zur Hauptverkehrszeit unterstellt werden. Da diesbezüglich noch viele unbekannte Faktoren vorhanden sind, können diesbezügliche Auswirkungen derzeit nicht sicher berücksichtigt werden. Sollten sich hieraus in der Praxis erhebliche Verschlechterungen in der Verkehrsqualität ergeben, kann durch Anpassungen im Straßenraum der Dürkheimer Straße (Verlängerung der Rechtsabbiegespur von Maxdorf kommend in die Oderstraße) oder Anpassungen der Signalschaltungen eine Verbesserung erzielt werden. Diese Maßnahmen sind aber zeitlich unabhängig von der Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes umzusetzen.

### **7.3 Auswirkungen auf die technische Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig in Bezug auf Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation erschlossen.

Auch eine abwasserseitige Erschließung ist durch den bestehenden Kanal in der Lamsheimer Straße bereits gegeben. Nach Aussage des Wirtschaftsbetriebs Ludwigshafen ist sowohl die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers als auch des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal in der Lamsheimer Straße grundsätzlich möglich. Die Einleitmenge an dem hierfür zur Verfügung stehenden Schacht ist jedoch auf 100 l/s zu begrenzen. Diese Einleitmenge ist sowohl für die Ableitung des Schmutzwassers als auch für eine gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ohnehin nur in sehr eingeschränkten Ausnahmefällen zulässige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend.



Neben den Hausanschlussleitungen des mittlerweile abgerissenen Gebäudebestands des Plangebiets selbst verlaufen die Erschließungsleitungen der nordöstlich gelegenen Fläche des Schützenvereins durch das Plangebiet zur Lamsheimer Straße. Weiterhin verläuft im Norden des Plangebiets im Bereich der geplanten Anlieferung eine überörtlich bedeutsame Glasfaserleitung der Telekom. Diese Leitungen werden im Rahmen der Planumsetzung in den nördlichen Teil des Plangebiets verlegt und durch die Festsetzung einer mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche planungsrechtlich gesichert. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

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

### **8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 30.11.2017 bis 14.12.2017 zur Einsichtnahme aus. Zusätzlich fand am 14.12.2017 ein Anhörungstermin zur Planung statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **8.2 Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2017 über die Planung informiert und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nachfolgende Anregungen wurden vorgetragen:

#### **8.2.1 Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde Maxdorf, mit Schreiben vom 14.12.2017 (siehe Anlage 10.2.1)**

Es wird ein Verkehrsgutachten zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsströme gefordert. Gleichzeitig wird für die Ampelkreuzung Dürkheimer-/ Lamsheimer- und Oderstraße aus Fahrtrichtung Oggersheim die Ergänzung einer Rechtsabbiegerspur in die Lamsheimer Straße angeregt.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Der Anregung wurde Folge geleistet, indem zwischenzeitlich ein entsprechendes Verkehrsgutachten erstellt wurde. Die verkehrlichen Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit zeigen, dass die Knotenpunkte im Zuge der Dürkheimer Straße (Oderstraße/Lamsheimer Straße und Rampe B9) bereits im Bestand zu bestimmten Zeiten, vor allem an Freitagnachmittagen und Samstagvormittagen, an der Grenze der Leistungsfähigkeit sind. Außerhalb dieser Spitzenzeiten sind dagegen genügend Reserven vorhanden. Der Gutachter legt in seinen Untersuchungen dar, dass durch die Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nicht weiter verschlechtert wird und weiterhin eine entsprechende Verkehrsqualität gegeben ist. Die Realisierung des geplanten Möbelmitnahmemarktes hat insgesamt nur geringe, kaum spürbare, verkehrliche Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte. In Bezug auf weitere Inhalte des Verkehrsgutachtens wird auf Kapitel 7.2 der Begründung verwiesen.*

#### **8.2.2 Stadt Frankenthal, mit Schreiben vom 15.12.2017 (siehe Anlage 10.2.2)**

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Insbesondere in Bezug auf mögliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Artenschutz und den Einzelhandel sind die Unterlagen noch nicht ausreichend aussagefähig. Die Stadt Frankenthal bittet, ihr im Rahmen des Verfahrens die Gutachten zu Umwelt- und



Verkehrseinwirkungen sowie zu den voraussichtlichen Auswirkungen auf den umliegenden Einzelhandel zukommen zu lassen und behält sich eine Stellungnahme im weiteren Verfahren vor. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die innenstadtrelevanten Sortimente zur Sicherung einer intakten Innenstadt Frankenthals gelegt.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass die Planung in Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert und die benötigten Gutachten bis zur Offenlage des Bebauungsplans erarbeitet und in die Planung eingestellt wurden. Zur formellen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB kann die Stadt Frankenthals dann erneut zur Planung Stellung nehmen.*

#### 8.2.3 Polizeiinspektion Ludwigshafen 2, mit Schreiben vom 21.11.2017 (siehe Anlage 10.2.3)

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Aufgrund der bereits heute hohen Verkehrsbelastung wird eine Zu-/Abfahrt über die L 523 (Dürkheimer Straße) sowohl für den Kunden- als auch für den Lieferverkehr nicht befürwortet.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Der Anregung wird insoweit Rechnung getragen, als dass die Anlieferung und der Mitarbeiterparkplatz ausschließlich über die Lamsheimer Straße abgewickelt werden.*

*Für die Kundenzu- und -abfahrt auf die Dürkheimer Straße wird für den von Westen kommenden Verkehr in das Plangebiet eine Linksabbiegespur ergänzt, so dass sich die Linksabbieger aufstellen können, ohne den geradeausfließenden Verkehrsstrom zu beeinträchtigen. Aus dem Plangebiet heraus ist das Linksabbiegen auf die Dürkheimer Straße untersagt. Die Einhaltung dieser Regelung wird baulich durch eine nicht überfahrbare Verkehrsinsel gewährleistet. Der ausfahrende Verkehr in Richtung Oggersheim wird ebenfalls über die Ein- und Ausfahrt zur Lamsheimer Straße geführt.*

#### 8.2.4 Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt, mit Schreiben vom 11.12.2017 (siehe Anlage 10.2.4)

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es wird eine orientierende Randonmessung in der Bodenluft empfohlen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Der Anregung wurde bereits gefolgt, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis zum Thema natürliches Radonpotenzial beigelegt wurde. Künftige Bauherren sind damit über das Thema informiert und können in eigener Verantwortung entscheiden, ob sie eine orientierende Radonmessung der Bodenluft durchführen lassen.*

#### 8.2.5 SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, mit Schreiben vom 30.11.2017 (siehe Anlage 10.2.5)

##### 1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist in ausreichender Quantität (Löschwasser) und Qualität durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.

##### 2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Es ist ein Entwässerungsplan aufzustellen und mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen.

##### 3. Grundwasser

Im Plangebiet sind erhöhte Grundwasserstände nicht auszuschließen, Dies ist bei der Bauausführung zu beachten. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder -ableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten. Eine temporäre Bauwasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

#### 4. Bodenschutz

Eine Teilfläche des Plangebiets befindet sich auf einer registrierten Altablagerung, deren Art, Herkunft und genaue Ausdehnung nicht bekannt ist.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3 m und ist variierend, die Grundwasserfließrichtung ist nach Osten gerichtet. Es liegen Vermutungen auf Boden- und Grundwasserbelastungen vor. Bei Eingriffen in den Untergrund sind im Vorfeld Gefahrenforschungsmaßnahmen notwendig.

#### 5. Ausgleich der Wasserführung

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben. Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

#### 6. Abbruchmaterialien

Anfallende Abbruch und Aushubmaterialien sind entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### Fazit

Unter Beachtung der Punkte 1-6 und vorbehaltlich der Klärung der bodenschutzrechtlichen Belange und der Niederschlagswasserbewirtschaftung bestehen grundsätzlich keine Einwände. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuführen. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser zu versickern und dass das entsprechende Konzept abzustimmen ist.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

##### *Zu 1. Ver- und Entsorgung*

*Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sind durch die bestehenden Leitungsnetze gesichert.*

##### *Zu 2. Niederschlagswasserbewirtschaftung*

*Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt, indem seitens des Grundstückseigentümers und Bauherrn ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet wurde. Die Abstimmung des Entwässerungskonzepts erfolgt unabhängig von eigentlichen Bebauungsplanvorhaben durch den Bauherrn. Die wasserrechtliche Genehmigung ist in einem eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) zu beantragen.*

##### *Zu 3. Grundwasser*

*Der Anregung wurde bereits teilweise Rechnung getragen, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die möglicherweise hohen Grundwasserstände und die Empfehlung entsprechender baulicher Vorkehrungen beigefügt wurde. Der Anregung kann weiterhin gefolgt werden, indem der Hinweis um eine Aussage zur Genehmigungspflicht zur Bauwasserhaltung und zur wasserwirtschaftlich nicht vertretbaren dauerhaften Grundwasserableitung oder -absenkung ergänzt wird.*

##### *Zu 4. Bodenschutz*

*Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt, indem durch die Ingenieurgesellschaft IPC ein Bodengutachten für die Fläche erstellt wird, das auch die vorhandene Altlast mit untersucht. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen vorliegen und empfiehlt bei zukünftigen Aushubarbeiten auf organoleptisch d.h. geruchliche und visuelle Auffälligkeiten im Boden zu achten. Dem Bebauungsplan wird ein dementsprechender Hinweis beigefügt.*

#### *Zu 5. Ausgleich der Wasserführung*

*Es wird auf die Aussage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung verwiesen.*

#### *Zu 6. Abbruchmaterial*

*Die abfallrechtlichen Anforderungen bei der Verwertung oder Beseitigung von Abbruch- und Aushubmaterial sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.*

#### *Zu Fazit*

*In Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auf obige Aussagen verwiesen.*

*Eine Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Kläranlage ist nicht vorgesehen.*

#### 8.2.6 Landesbetrieb Mobilität Speyer, mit Schreiben vom 11.12.2017 (siehe Anlage 10.2.6)

Der LBM legt dar, dass die L 527 (Dürkheimer Straße) im Bereich des Plangebiets als Ortsdurchfahrt festgesetzt ist. Damit fällt das Gebiet in die Zuständigkeit der Stadt Ludwigshafen, die hier Straßenbaulastträger und Straßenbaubehörde ist.

Es wird angeregt, dass die Erschließung des Plangebiets ausschließlich über die Lambsheimer Straße erfolgen sollte, da die L 527 nach Ansicht des LBM aufgrund der hohen Verkehrsbelastung für eine Erschließung nicht geeignet ist. Weiterhin sollen übermäßige Werbebotschaften, die von Gebäude / Gelände auf die L 527 eine ablenkende Wirkung haben, vermieden werden. Ergänzend wird mitgeteilt, dass die Belange des Landesbetrieb Mobilität Worms nicht berührt sind.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Der Stadt Ludwigshafen ist bewusst, dass sie innerhalb der Ortsdurchfahrt als Straßenbaulastträger für die L 527 zuständig ist. Eine Erschließung des Plangebiets ausschließlich über die Lambsheimer Straße erscheint aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig. Der Anregung wird insoweit Rechnung getragen, als dass die Anlieferung und der Mitarbeiterparkplatz ausschließlich über die Lambsheimer Straße angefahren werden.*

*Für die Kundenzu- und -abfahrt auf die Dürkheimer Straße wird für den von Westen kommenden Verkehr in das Plangebiet eine Linksabbiegespur ergänzt, so dass sich die Linksabbieger aufstellen können, ohne den geradeausfließenden Verkehrsstrom zu beeinträchtigen. Aus dem Plangebiet heraus ist das Linksabbiegen auf die Dürkheimer Straße untersagt. Die Einhaltung dieser Regelung wird baulich durch eine nicht überfahrbare Verkehrsinsel gewährleistet. Der Ausfahrende Verkehr in Richtung Oggersheim wird ebenfalls über die Ein- und Ausfahrt zur Lambsheimer Straße geführt.*

#### 8.2.7 Landesamt für Geologie und Bergbau, mit Schreiben vom 11.12.2018 (siehe Anlage 10.2.7)

##### Bergbau / Altbergbau

Im Plangebiet ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt auch aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

##### Boden und Baugrund

###### - allgemein

Nach Angabe der geologischen Karte sind im Plangebiet oberflächennahe Hochflutablagerungen zu erwarten. Der Baugrund wurde darüber hinaus durch die bauliche Vornutzung vermutlich teilweise künstlich verändert. Sowohl die Hochflutablagerungen als auch etwaige Aufschüttungen können wechselnde bzw. zum Teil geringe Tragfähigkeit und erhöhte Verformbarkeit aufweisen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Bei allen Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

- Mineralische Rohstoffe

Sofern es bei den Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen zu keinen Überschneidungen mit den im Regionalplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen keine Einwände.

- Radonprognose

Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zum Thema Radon wird fachlich bestätigt. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen durchführen zu lassen.

*Stellungnahme der Verwaltung*

*Zu Bergbau / Altbergbau*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu Boden und Baugrund*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit von objektbezogenen Baugrundgutachten besteht auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und ist auch dem Bauherren der Fläche bekannt, der ein entsprechendes Baugrundgutachten bereits beauftragt hat. Auch die bei Eingriffen in den Baugrund oder Bodenarbeiten einschlägigen Regelwerke sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.*

- mineralische Rohstoffe

*Der externe Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Ökokonto-Fläche der Stadt Ludwigshafen auf dem Flurstück 1956/70 auf der Gemarkung Mundenheim. Die Flächen der Rohstoffsicherung werden damit nicht tangiert.*

- Radonprognose

*Der bestehende Hinweis zum Thema Radon wird fachlich bestätigt. Damit ist der Bauherr über das Thema informiert und kann in eigener Verantwortung über die Durchführung einer orientierenden Radonmessung entscheiden. Weitergehende Maßnahmen erscheinen im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.*

8.2.8 Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landearchäologie, mit Schreiben vom 22.11.2018 (siehe Anlage 10.2.8)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine archäologischen Fundstellen oder Grabungsschutzgebiete verzeichnet. Da nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen Denkmale bekannt ist, ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie an die Übernahme der folgenden Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder Fund zu melden, die Fundstelle unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
2. Dies entbindet Bauträger / Bauherren bzw. die Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum für ihre Rettungsgrabungen einzuräumen. Evtl. ist mit Bauverzögerungen und / oder finanzielle Beiträge des Bauherren für die Maßnahme zu rechnen.

Die Punkte 1-3 sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher unbekannte Kleindenkmäler (Grenzsteine o.ä.) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen nicht von ihrem historischen Standort entfernt werden. Die Direktion Landesarchäologie ist weiterhin an der Planung zu beteiligen.



#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis auf den Umgang mit archäologischen Funden und die Meldepflicht gegenüber der Denkmalpflege beigelegt wurde. Der Anregung kann weiterhin gefolgt werden, indem der Hinweis um eine Aussage zu bisher nicht bekannten Kleindenkmälern ergänzt wird.*

*Die Ausgestaltung der Baueingabepläne liegt jedoch nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplans.*

#### 8.2.9 IHK Pfalz, mit Schreiben vom 20.12.2018 (siehe Anlage 10.2.9)

Aus Sicht der IHK bewegt sich das Vorhaben im Rahmen der Raumordnerischen Vorgaben, so dass keine Bedenken bestehen.

Aus Sicht der IHK ist zu prüfen, ob die vorhandene Verkehrsinfrastruktur die zu erwartenden Kundenströme aufnehmen kann. Dabei sollen Optimierungen oder ggf. auch Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Straßennetz genauer untersucht werden.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Prüfung und Optimierung des Verkehrsnetzes wird auf die Aussagen zur Stellungnahme 8.2.1 der Verbandsgemeinde Maxdorf verwiesen.*

#### 8.2.10 Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 11.12.2017 (siehe Anlage 10.2.10)

Der DWD hat keine Einwände gegen die Planung, weist jedoch auch darauf hin, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Zusätzlich ist den Aspekten des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima sowie die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden im Rahmen der im Umweltbericht dokumentierten Umweltprüfung erhoben, bewertet und unter Abwägung in die Planung eingestellt.*

*Als Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung getroffen. Demnach sind mindestens 20 % der Plangebietsfläche gärtnerisch zu gestalten wobei mindestens 50 % dieser Fläche durch Gehölzinseln zu bepflanzen sind. Weiterhin sind je 4 nicht überdachter Stellplätze zu ebener Erde mindestens 1 großkroniger Baum im Umfeld der Stellplätze zu pflanzen und alle nicht anderweitig genutzten Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Gegenüber den angrenzenden Straßen ist eine Eingrünung von mindestens 1 m Breite auszubilden.*

#### 8.2.11 Deutsche Telekom Technik, mit Schreiben vom 18.12.2017 (siehe Anlage 10.2.11)

Die Telekom weist auf ihre innerhalb des Plangebiets vorhandenen Leitungen, insbesondere auf eine überörtlich bedeutsame Glasfaserverbindung hin. Weiterhin wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Der Stadt Ludwigshafen ist bewusst, dass sich innerhalb der geplanten Baufläche eine Glasfaserverleitung befindet. Die Leitung kann entsprechend den konkreten Planungen des Bauherrn nicht am aktuellen Ort erhalten bleiben und ist daher im Rahmen der Bauarbeiten auf Kosten des Bauherrn zu verlegen. Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Telekom als Leitungsbetreiber und dem Bauherrn erfolgen unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans. Bei den übrigen Leitungen im Plangebiet handelt es sich um die Hausan-*



*schlussleitungen der bereits abgebrochenen Bebauung. Diese Leitungen können gefahrlos zurückgebaut werden.*

*Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie das Markblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist bei Tiefbauarbeiten und Baumpflanzungen auch unabhängig von den Regelungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da die einschlägigen Regelungen den ausführenden Firmen in der Regel bekannt sind, sind im Rahmen des Bebauungsplans keine weiteren Maßnahmen erforderlich.*

#### 8.2.12 TWL AG, mit Schreiben vom 27.11.2017 (siehe Anlage 10.2.12)

Die TWL legt dar, dass das Plangebiet ausreichend mit Strom, Gas und Wasser versorgt ist, so dass kein Ausbaubedarf an den Leitungsnetzen besteht. Bei allen Arbeiten im Bereich der Leitungen der TWL sind die einschlägigen Richtlinien und DVGW-Merkblätter zu beachten.

Weiterhin weist die Abteilung Grundstücksmanagement auf die vorhandenen Leitungen der TWL im Plangebiet hin und bittet um die Sicherung der Leitungstrassen durch die Ausweisung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche.

##### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Bei Arbeiten im Bereich von Leitungen sind die einschlägigen Richtlinien und DVGW-Arbeitsblätter auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da die einschlägigen Regelungen den ausführenden Firmen in der Regel bekannt sind, besteht im Rahmen des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf.*

*Der Stadt Ludwigshafen ist bekannt, dass sich innerhalb der privaten Baufläche eine Wasserleitung der TWL befindet, die nicht in ihrer heutigen Lage verbleiben kann. Gemäß einer Abstimmung mit dem Bauherrn soll die Leitung im Rahmen der Baumaßnahme in den nördlichen Teil des Plangebiets verlegt werden. Hier wird im Bebauungsplan ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Betreiber der verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen jedoch noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. In soweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.*

#### 8.2.13 Pfalzkom, mit Schreiben vom 22.11.2017 (siehe Anlage 10.2.13)

Die Pfalzkom weist auf ihre im Umfeld des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin.

##### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Die dargestellte Leitung der Pfalzkom befindet sich nicht innerhalb des Plangebiets und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.*

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

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

### **8.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung
- ... wird im weiteren Verfahren ergänzt

## 8.5 Zusammenfassung der Abwägung

- Belange die für die Planung sprechen
- Belange die gegen die Planung sprechen
- Abwägung der Belange
- ... wird im weiteren Verfahren ergänzt

## 9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### 9.2 Kosten/ Umsetzung

Die Stadt wird mit dem Grundstückseigentümer und Bauherrn einen Städtebaulichen Vertrag schließen. Wesentlicher Inhalt dieses Vertrages ist unter anderem eine Regelung zur Übernahme der Verfahrenskost und der Kosten für Umbau und Änderungen im Straßenraum durch den Bauherrn.

---

Bereich Stadtplanung

Offenlage  
gemäß §3(2) BauGB

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

### 10.2 Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. § 4 (1) BauGB

#### 10.2.1 Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde Maxdorf



## VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG MAXDORF

Ortsgemeinden Birkenheide Fußgönheim Maxdorf

Verbandsgemeindeverwaltung, Hauptstraße 79, 67133 Maxdorf  
Postfach 1100, 67130 Maxdorf  
Gläubiger-ID: DE82 2ZZZ 000 000 333 16

Stadtverwaltung  
Dezernat IV/Stadtplanung  
Geschäftsstelle Bauleitplanung  
zu Hd. Frau Tanja Knoch  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen am Rhein

Ihre Nachricht:  
17.11.2017

Ihre Zeichen:  
4-121F.Kn

Dienstgebäude: 67133 Maxdorf, Rathaus, Hauptstraße 79  
Sprechzeiten: Montags bis freitags 8:00 - 12:00 Uhr, montags von 14:00 - 16:00 Uhr,  
donnerstags 14:00 - 16:00 Uhr

Telefon: 06237-401 (0) App.:125  
Telefax: 06237-401-201  
Fachbereich 4: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen  
E-Mail: Robert.Schimbene@VG-Maxdorf.de  
Internet: www.vg-maxdorf.de  
Sachbearbeiter: Herr Schimbene Robert  
Az.: 610-052-05

Im Namen und Auftrag der  
**Verbandsgemeinde**

Bereich Stadtplanung		
Dg: 22.09.2017		
Typ.Nr.	4-12	4-125
	4-126	4-128

Tag:  
14. Dezember 2017

#### 28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 - "Nördlich der Dürkheimer Straße West" und Bebauungsplan Nr. 542a "Nördlich Dürkheimer Straße West" in Ludwigshafen - Oggersheim

hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
- Stellungnahme der Verbands- und Ortsgemeinde Maxdorf

Sehr geehrte Frau Knoch!

Wir haben die uns vorgelegten Verfahrensunterlagen den Gremien der Verbands- und Ortsgemeinde Maxdorf zur Stellungnahme weitergegeben.  
Seitens der beiden Ratsgremien wurde nachstehende, gleichlautende Stellungnahme beschlossen:

Die Änderungsverfahren der beiden Bauleitpläne werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden nachstehende Forderungen erhoben:

Durch die Ausweisung des „Sondergebietes Möbelhaus“ verstärkt sich die derzeit schon sehr hohe Verkehrsbelastung auf den Zu- und Abfahrtsstraßen (B 9, L 527, Knotenpunkt Am Römig) nochmal im erheblichen Ausmaß.

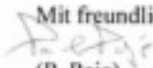
Aus den vorgelegten Planunterlagen sind hierzu keine detaillierten Aussagen zu den Verkehrsströmen zu entnehmen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 2 BauGB ist es erforderlich und unumgänglich, konkrete Aussagen zu den Verkehrsströmen über ein entsprechendes Gutachten vorzulegen.

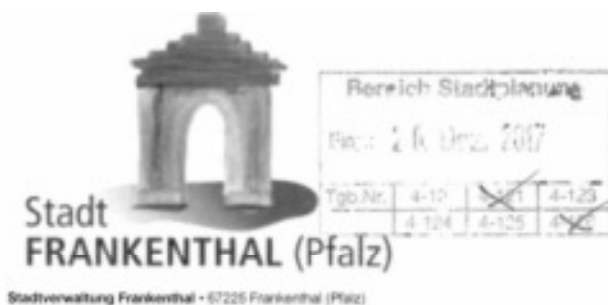
Da es bei der Ampelkreuzung Dürkheimer-/Lambsheimer- und Oderstraße bereits heute zu erheblichen Rückstauungen der Fahrzeuge kommt, sollte aus Fahrtrichtung Oggersheim gesehen, in die Lambsheimer Straße eine Rechtsabbiegespur mit in die Verkehrsplanung aufgenommen werden.

Wir setzen Sie von der Beschlussfassung in Kenntnis und erwarten Ihre diesbezügliche Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

  
(P. Poje)  
Bürgermeister

## 10.2.2 Stadt Frankenthal



Stadtverwaltung Frankenthal • 67226 Frankenthal (Pfalz)

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV  
Stadtplanung  
Geschäftsstelle Bauleitplanung /  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Planen und Bauen  
Abteilungsleiter Stadtplanung und  
-entwicklung

Herr Felger

Neumayerring 72  
Zimmer 3.12  
Telefon 89-383  
Telefax 89-525  
Johannes.felger@frankenthal.de

612 - Fe / 15. Dezember 2017

### 28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 - "Nördlich der Dürkheimer Straße West" und Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ in LU-Oggersheim

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Zeichen: 4-121F.Kn

Sehr geehrte Frau Knoch,

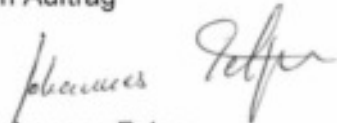
aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann zum derzeitigen Zeitpunkt unsererseits keine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der oben genannten Planung erfolgen. Insbesondere die Frage möglicher Umweltauswirkungen auf die Stadt Frankenthal wie z.B. Lärmeinwirkungen durch die geplante Nutzung als auch die verkehrliche Auslastung der B9 durch das Vorhaben kann aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geklärt werden. Daher nimmt sich die Stadt Frankenthal im Hinblick auf den frühen Planungsstand das Recht heraus, bei Vorlage der noch fehlenden Gutachten zur Einschätzung der zu erwartenden Umwelteinwirkungen wie zum Beispiel Lärm und Artenschutz als auch über die die zu erwartenden Auswirkungen auf den Einzelhandel und das durch das Vorhaben prognostizierte Verkehrsaufkommen mögliche Bedenken bzw. Anregungen zu den Vorhaben - 28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 - "Nördlich der Dürkheimer Straße West" und Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ in LU-Oggersheim – zu äußern.

Da hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Möbelmarktes auf die Kaufkraft der umliegenden Märkte kein fachliches Gutachten vorliegt, kann im Rahmen der Anhörung zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur Bebauungsplan keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Solange dieses Gutachten nicht vorliegt werden wir uns zunächst im Rahmen der Anhörung zur vereinfachte raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz äußern. Insbesondere wird hierbei ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die innenstadtrelevanten Sortimente zur Sicherung einer intakten Innenstadt Frankenthals gelegt.



Wir möchten Sie darum bitten uns im Rahmen des Verfahrens die Gutachten bzgl. der möglichen Umwelt- sowie Verkehrseinwirkungen als auch zu den voraussichtlichen Auswirkungen auf den umliegenden Einzelhandel zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen,  
Im Auftrag

  
Johannes Felger

Offenlage  
gemäß §3(2) BauGB

10.2.3 Polizeiinspektion Ludwigshafen 2

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

Hinweis:

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

<u>Gemeinde:</u> Stadtverwaltung Ludwigshafen Postfach 21 12 25  67012 Ludwigshafen	Telefon: 0621-504-3122  Fax: 0621-504-3794	Az.: 4-124F.Kn  Bearbeiterin: T. Knoch
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan: Teiländerung Flächennutzungsplan 99 und Bebauungsplan 542a		
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet:		
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan:		
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB)		

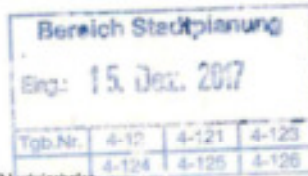
**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:**

<u>Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange:</u> PI Ludwigshafen 2 Sachbereich Verkehr Friesenheimer Str. 55  67063 Ludwigshafen	Bearbeiter: Pfaff, PHK  E-Mail: piludwigshafen2.sbv@polizei.rlp.de  Telefon: 0621/963-2205  Fax:
<input type="checkbox"/> Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe:  Keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans 99 und Bebauungsplan Nr. 542a.  Bereits heute merke ich an, dass aufgrund der bereits heute hohen Verkehrsbelastung eine Zu-/Abfahrt über die L 523 sowohl des Kunden-, als auch des Lieferverkehrs polizeilicherseits nicht befürwortet wird.	
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstandes:	

<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.	
Einwendungen:	
Rechtsgrundlagen:	
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):	
<input type="checkbox"/> sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigen Grund, mit der Begründung und ggf. Nachweisen:	
Ludwigshafen, 21.11.2017 _____ Ort, Datum	 Pfaff, PHK _____ Unterschrift, Dienstbezeichnung



Kreisverwaltung



Rhein-Pfalz-Kreis

Da sprießt die Vorderpfalz

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Stadtplanung  
Frau Tanja Knoch  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen

Zuständig: Gesundheit, Verbraucherschutz  
Name: Frau Walter  
Zimmer: 019  
Telefon: 0621/5909-783  
Telefax: 0621/5909-740  
E-Mail: nicole.walter@kv-rpk.de  
Gebäude: Dörrhorststraße 36  
67059 Ludwigshafen

Unser Zeichen: 306 06  
Ihr Zeichen: 4-121F,Kn  
Ihre Nachricht vom: 17.11.2017  
Datum: 11.12.2017

**Bausache:**

- 28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 „ – Nördlich der Dürkheimer Straße West und
- Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich Dürkheimer Straße West in Ludwigshafen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Knoch,

vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Unterlagen, Pläne und Begründungen.

Die textliche Festsetzung sowie die Begründung zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplan sowie des Bebauungsplanes wurden unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit von uns geprüft.

Gegen das geplante Vorhaben besteht aus unserer Sicht **keine** Bedenken.

Da den Erläuterungen kein Umweltbericht beiliegt, kann zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung von unserer Seite aus keine Aussage getroffen werden.

Wir gehen daher davon aus, dass keine weiteren Untersuchungen für die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich sind.

Hier Anmerkungen zu folgenden Punkten:

Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Punkt F Natürliches Radonpotenzial:

Auf Grund des natürlichen vorkommenden Radonpotenzials in diesem Gebiet empfehlen wir zu Feststellung der konkreten Radonkonzentration orientierende Radonmessungen in der Bodenluft im Bereich des Bauplatzes durchzuführen.

Wir bitten Sie uns über die Ergebnisse zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

N. Walter  
Hygieneinspektorin



Bereich Stadtplanung  
Erz: 01. Dez. 2017

Typ/Anz.	17	4-121	8-123
	1-124	8-125	8-126



Rheinland-Pfalz  
STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSABTEILUNG  
SÜD

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

Stadt Ludwigshafen  
Stadtplanung  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

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

30.11.2017

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.04.03	17.11.2017	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
316-Bebpl-17	4-121F Kn	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

**28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 – „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ und Bebauungsplan Nr. 543a „Nördlich Dürkheimer Straße West“ in Ludwigshafen Oggersheim**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Möbelhaus) nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.

**1. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.

**2. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

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

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

**Es ist eine Entwässerungsplanung für das vorgesehene Areal unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und rechtzeitig mit uns abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich).**

1/3

Konto der Landesoberkasse:  
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE7945000000054501505 BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
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)



**Eine Versickerung darf nur in nachweislich unbelasteten Bereichen erfolgen.**

### **3. Grundwasser**

Sollte im Zuge des Vorhabens eine temporäre Grundwasserabsenkung / Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist die Erlaubnis mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet sind nach den Angaben erhöhte Grundwasserstände nicht auszuschließen. Bei der Bauausführung ist dies zu berücksichtigen (Verzicht auf Unterkellerung o. ä.) Sollte eine Unterkellerung geplant sein so ist diese wasserdicht herzustellen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

### **4. Bodenschutz**

Eine Teilfläche des Flächennutzungsplanes '99 – „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ befindet sich auf der registrierten Altablagerung 314 00 000 – 0235 / 000 – 00 Ablagerungsstelle Ludwigshafen, An der B 37 (1).

Dort befindet sich eine Ablagerungsstelle, über deren Art und Herkunft nach den Angaben des Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz nichts bekannt ist.

Die genauen Abgrenzungen sind unbekannt und können somit auch noch über die fixierten Grenzen hinausragen.

Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt ca. 3 m und ist variierend, die Fließrichtung ist nach Osten gerichtet. Es liegen Vermutungen auf Bodenbelastungen und Grundwasser vor.

Bisher wurden keine orientierenden Untersuchungen durchgeführt. Deshalb ist die Altablagerung als altlastverdächtig eingestuft.

Bei Eingriffen in den Untergrund sind im Vorfeld Gefahrenforschungsmaßnahmen notwendig. Hierzu ist ein Fachgutachter zu beauftragen, der die notwendigen Untersuchungen durchführt, eine Gefährdungsabschätzung erstellt und Vorschläge zur Beseitigung der Gefährdung macht. Diese sind der Regionalstelle zur Stellungnahme zu überstellen.

### **5. Ausgleich der Wasserführung**

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsverbot). Der Grad der Versiegelung ist unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwasser) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v. g. Wässer z.B. zur Bewässerung der Grünanlagen sollte angeregt werden.

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z. B. muldenförmig anzulegen (siehe Abstimmung Entwässerungskonzept und bodenschutzrechtliche Belange).



## 6. Abbruchmaterialien

Evtl. anfallende Betonbauteile, Abbruch- und Aushubmaterialien sind nach den abfallrechtlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen. Es gelten insbesondere die Anforderungen der Technischen Regeln LAGA M 20. Ansonsten siehe bitte Punkt 4 Bodenschutz.

## Fazit

Unter Beachtung der Punkte 1 – 6 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße / West“ vorbehaltlich der Auflagen und Bewertung der bodenschutzrechtlichen Belange (Pkt.4) sowie der noch zu klärenden Niederschlagswasserbewirtschaftung grundsätzlich keine Einwände.  
Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

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

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße / West“ ist mit uns rechtzeitig abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.

Im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung derzeit das obengenannte zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

## 10.2.6 Landesbetrieb Mobilität Speyer

Landesbetrieb Mobilität Speyer - Postfach 18 80 - 67328 Speyer

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Ihre Nachricht:  
vom 17.11.2017  
Az.: 4-121F.Kn

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

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

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

Datum:  
11.12.2017

28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes "99 – „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ und Bebauungsplan Nr. 542a "Nördlich Dürkheimer Straße West", Ludwigshafen  
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Beauftragung der Stadt Ludwigshafen zwecks der vorliegenden

Flächennutzungsplanung

Der betreffende Bereich befindet sich nördlich der L 527, die sich in Planung Abschnit der Entscheidungsbereich der Ortsgemeinde Ludwigshafen am Rhein § 12 Abs. 2 Landesbauordnung setzt. Das Gebiet gehört in die Zuständigkeit der Stadt Ludwigshafen, die hier Straßenverkehrsleiter und Verkehrsbehörden ist.

Diese Stellungsnahme bezieht sich ausschließlich auf den übergeordneten Klärungs- und Bauzustand.

**Baubeschränkungen**

Wir weisen auf unsere vorhergehenden Erläuterungen.

Wir weisen jedoch darauf ausdrücklich hin, dass unsere Klärung die Erreichung anerkannter oder die Landesbauordnung erforderlichen, die die L 527 aufgrund des hohen

Verkehrsbelastung (wobei durch das Möbelhaus vermutlich noch zusätzlicher Verkehr entstehen wird) hierzu nicht geeignet ist.

Ferner sollten übermäßige Werbetafeln, die vom Gebäude/Gelände aus auf die L 527 eine ablenkende Wirkung haben, vermieden werden.

Ergänzend können wir Ihnen noch mitteilen, dass Belange des Landesbetriebes Mobilität Worms durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Birgit Bensch-Beyler





Rhenland-Platz  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

## TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rhenland-Platz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung  
Eing.: 12. Dez. 2017

Typ.Nr.	4-17	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

11.12.2017

100% Adressdaten für Erhebungsort  
Zählkreis 4774/017  
3270-1000-4774/01 4-126/Kz  
10/100

Telefax

Zur Bearbeitung des Bescheidverfahrens ist die Bescheidbehörde über die  
Ursache und Entstehung des Bescheides, die Art, den Inhalt, die Wirkung des Bescheides, die  
Rechtsmittel und die Fristen zu informieren.

Sieht man sich den Bescheid an.

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rhenland-Platz (LGB) werden  
zum oben genannten Bescheid folgende Anregungen, Hinweise und Bewer-  
tungen gegeben:

**Bergbau / Altbergbau**

Der Bescheid ist im Hinblick auf die oben genannten Anregungen, Hinweise und  
Bewertungen zu prüfen. Die Bescheidbehörde ist zu informieren, ob die  
Anregungen, Hinweise und Bewertungen im Bescheid berücksichtigt werden  
können.

Die Bescheidbehörde ist zu informieren, ob die Anregungen, Hinweise und  
Bewertungen im Bescheid berücksichtigt werden können.



**Mineralische Rohstoffe**

**Stein**

Die Stein- und Gipsgewinnung ist im Rheinland nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftszweig. Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden. Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden. Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden.

Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden. Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden. Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden.

**mineralische Rohstoffe**

Sollten es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu keinerlei Überschreitungen der im Bebauungsplan festgelegten Höchstausbeute von 100 t/ha/100a kommen, so ist die Gewinnung von Stein und Gips in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden.

**Stein**

Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden. Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden. Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden.

Es ist zu erwarten, dass die Gewinnung von Stein und Gips in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden ist. Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden. Die Gewinnung von Stein und Gips ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Landschaft verbunden.



Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffen, die durch die  
Verkehrsmittel verursacht werden, sind in den  
Bauvorschriften zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffen sind durch die  
Bauvorschriften zu berücksichtigen, die die Vermeidung von Schadstoffen  
in den Bauvorschriften zu berücksichtigen sind.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffen sind durch die  
Bauvorschriften zu berücksichtigen, die die Vermeidung von Schadstoffen  
in den Bauvorschriften zu berücksichtigen sind. Die Maßnahmen zur  
Vermeidung von Schadstoffen sind durch die Bauvorschriften zu  
berücksichtigen, die die Vermeidung von Schadstoffen in den  
Bauvorschriften zu berücksichtigen sind. Die Maßnahmen zur  
Vermeidung von Schadstoffen sind durch die Bauvorschriften zu  
berücksichtigen, die die Vermeidung von Schadstoffen in den  
Bauvorschriften zu berücksichtigen sind.

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

- 1. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft
- 2. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft
- 3. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft
- 4. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft
- 5. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft
- 6. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft
- 7. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft
- 8. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft
- 9. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft
- 10. Überprüfung der Daten zur Schadstoffbelastung der Luft

Bereich Stadtplanung  
Eing: 12. Dez. 2017

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



Rheinland-Pfalz  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

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

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lu.rp.de).

Mit freundlichen Grüßen

Offenlage §3(2) BauGB



## 10.2.8 Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landearchäologie

Bereich Stadtplanung			
Empf.: 27. Nov. 2017			
Topf. Nr.	4-10	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-128



Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION  
KULTURELLES ERBE

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landearchäologie | Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

DIREKTION  
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

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

Mein Aktenzeichen E2017/1563 dh	Ihr Schreiben vom 17.11.2017 AZ.: 4-121F.Kn	Ansprechpartner / E-Mail Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675780
------------------------------------	---	--	---

22.11.2017

**Betr.: 28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 – „Nördliche der Dürkheimer Straße West“ und Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich Dürkheimer Straße West“, Ludwigshafen Oggersheim; frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB;**

**hier: Stellungnahme der Direktion Landearchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landearchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landearchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauräger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

1/2

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

Parkmöglichkeiten  
Parkplätze und Parkhäuser  
im Innenstadtbereich



LANDESARCHÄOLOGIE



3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

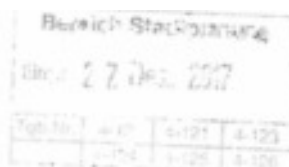
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Dr. Ulrich Himmelmann)

Bis einschließlich 26.11.2017 Ansprechpartner / E-Mail

ulrich.himmelmann@gdke.rlp.de



IHK Pfalz, Postfach 21 07 44, 67007 Ludwigshafen  
Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Fachbereich Stadtplanung  
Frau Tanja Knoch  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

20. Dezember 2017  
Jürgen Vogel  
Standortpolitik  
Tel. 0621 5904-1500  
Fax 0621 5904-1504  
Juergen.Vogel@pfalz.ihk24.de  
[www.pfalz.ihk24.de](http://www.pfalz.ihk24.de)

Ihr Schreiben vom 17. November 2017; Ihr Zeichen: 4-121F.Kn

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung

Hier: 28. Teiländerung des Flächennutzungsplan 799 der Stadt Ludwigshafen, „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ und Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich Dürkheimer Straße West“ in Ludwigshafen Oggersheim.

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie herzlichen Dank für die Übersendung der Entwürfe und der Begründung zum oben genannten Planungsverfahren und die Beteiligung der IHK Pfalz.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Möbelmarktes der Firma Skonto. Konkret ist geplant im nördlichen Teil des Gewerbegebietes „Westlich B9“ einen Möbelmarkt mit 10.000 qm Verkaufsfläche anzusiedeln. Davon sollen 800 qm auf innenstadtrelevante Randsortimente entfallen.

#### Bewertung des Vorhabens

Das Vorhaben bewegt sich mit einer Verkaufsfläche von 10.000 qm oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich ist.

Für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens sind die Ziele und Grundsätze der Landesplanung maßgeblich, wie sie im Landesentwicklungsprogramm IV verankert sind. Zu den landesplanerischen Zielvorgaben gehört die Beachtung des Konzentrationsgebots, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in Mittel- und Oberzentren anzusiedeln sind. Zudem sollen diese Betriebe in ihrer Größe so bemessen sein, dass ihr Einzugsbereich bzw. ihre Ausstrahlung auf das Umland zu keiner Beeinträchtigung benachbarter Zentren und deren Versorgungsbereichen führt (Beeinträchtigungsverbot). Weiterhin ist nach Maßgabe des städtebaulichen Integrationsgebots eine räumliche und funktionale Anbindung an den zentralen Einkaufsbereich der Standortgemeinde zu gewährleisten, um eine mögliche Beeinträchtigung der Innenstadtentwicklung zu vermeiden.

1/2

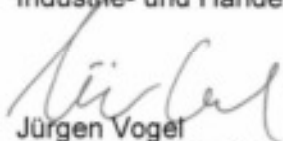
Im regional abgestimmten Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen von 2011 ist das Plangebiet als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentren-relevanten Kernsortimenten ausgewiesen.

Zudem wird im Einzelhandelskonzept festgestellt, dass das Oberzentrum Ludwigshafen in Bezug auf die Warengruppe Möbel- und Einrichtungsbedarf mit einer Zentralitätskennziffer von 90 ein deutliches Defizit aufweist.

Von daher bewegt sich das Vorhaben aus Sicht der IHK Pfalz im Rahmen der raumordnerischen Vorgaben, so dass keine Bedenken bestehen. Insbesondere werden die innerstädtischen Randsortimente des Möbelmarktes auf maximal 800 qm Verkaufsfläche beschränkt. Dies entspricht einem Anteil von 8% der Gesamtverkaufsfläche und genügt somit den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen.

Zu prüfen ist aus Sicht der IHK Pfalz, ob die vorhandene Verkehrsinfrastruktur die zu erwartenden zusätzlichen Kundenströme aufnehmen kann. Hier sollten Optimierungen oder ggf. auch Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Straßennetz genauer untersucht werden.

Freundlichen Grüßen  
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz



Jürgen Vogel  
Stellvertretender Hauptgeschäftsführer

Offenlage  
gemäß §3(2) BauGB





Bereich Stadtplanung Wetter und Klima aus einer Hand

Empf: 14. Dez. 2017

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

Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechpartner:  
Bernd Schmidt  
Telefon:  
+49698062-4317  
E-Mail:  
Bernd.Schmidt@dwd.de

Geschäftszeichen:  
PB24A/18.01.02/376-  
2017  
Fax:  
+49698062-4112

UST-ID: DE221793973

Offenbach, 11. Dezember 2017

Stellungnahme zur 28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 – „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ und Bebauungsplan Nr. 142a „Nördlich Dürkheimer Straße West“ in Ludwigshafen Oppertswald

Ihr Schreiben vom 17.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Knopf,

Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an der 28. Teiländerung des Flächennutzungsplans 99 – „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ und Bebauungsplan Nr. 142a „Nördlich Dürkheimer Straße West“ in Ludwigshafen Oppertswald.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung.

Ich möchte Sie allerdings darauf hinweisen, dass aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches der Aspekt des Klimaschutzes und dessen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Schmidt  
Liegenschaften / Bauprojekte



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. Knoch  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2017B/71  
**TELEFONNUMMER** 0621 294-8127  
**DATUM** 18.12.2017  
**BETRIFFT** Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich Dürkheimer Straße West“ und 28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 im Parallelverfahren. Ihr Schreiben vom 17.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan (farbig markiert) ersichtlich sind.

Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir folgenden Einwand:

Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen (Stilllegung öffentlicher Parkplätze) und der Bestuhlung vorgesehen, die vorrangige Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderungen erfordern wesentliche aus städtebaulichen/verkehrlichen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahmen zur Gewinnung von Flächen und Flächenverknüpfung. Für diese Ausweisung besteht für die Telekommunikationsbetreiber der Telekom keine Folgepflicht aus § 77 TKG, so dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verknüpfung der TK-Leitungen nicht auf eigene Kosten durchführen kann. Da es sich hier um eine hochwertige Glasfaserkabeltrasse des Fern- und Nachbischaltverkehrs, die zur Aufrechterhaltung der Telekommunikationsversorgung (Krisenfall) unbedingt benötigt wird, sowie einer Kupfertrasse zur Versorgung der umliegenden Gebäude handelt, wäre eine Verknüpfung der

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hauptschrift: Dismasstraße 5, 68165 Mannheim  
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim  
Telefon: +49 621 294 0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de  
Konto: Postbank Saarbrücken (IBAN: 7 500 100 000), Kto. Nr. 24 056 000, BIC: BFSW33HAN  
Aufsichtsrat: Frank van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Gollerts (Vorstandsvorsitz), Maria Schittler, Dagmar Vackler-Druch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn (HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn) | USt-IdNr. DE 614645262



DATUM 18.12.2017  
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen  
BLATT 2

Glasfaserkabeltrasse nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand und den damit verbundenen Leitungsausfällen möglich.

Wir bitten deshalb, den Bebauungsplan so anzupassen, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können andernfalls dem Bauträger aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Für den Fall, dass der Bebauungsplan angepasst wird, bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die im beigefügten Plan farbig gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Desweiteren möchten wir auf folgendes hinweisen:

Mit Schreiben 2016/234, Annegret Kilian vom 08. August 2016 an die W.E.G. Ludwigshafen haben wir bereits eine Stellungnahme zum geplanten Verkauf der Grundstücke (Flurstücknummern 762/6, 787/6 und 769/11) abgegeben. In diesem Zusammenhang wurde uns die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch bzw. die Übernahme der Kosten bei einer Verlegung der Leitungen durch den Bauträger zugesagt.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Harald Kutras

Anlage: 1 Plan





AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag		
TI-Nr.	Südwest							
PTI	Heilbronn							
ONS	Frankenthal, Ludwigshafen			AsB	67,5			
Bemerkung:				VsB	621, 6233A		Sicht	Legesplan
				Name	Kudras Harald, TNL SW, PTI		Maßstab	1:1000
				Datum	05.12.2017		Blatt	1





TWL AG · Postfach 21 12 25 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Frau Tanja Knoch  
Stadtplanung Bereich 4-12  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung

Dt.: 29. Nov. 2017

Tgb.Nr.	4-10	4-121	4-125
	4-104	4-125	4-126

Anette Göbel  
fon 0621-505 2715  
fax 0621-505 2840  
Planaukunft@twl.de

27. November 2017/Kor.

Seite 1 / 2

**28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99  
Bebauungsplan Nr. 542a, "Nördl. Dürkheimer Straße West"  
in LU-Oggersheim**

Sehr geehrte Frau Knoch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

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

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 542a keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Ramarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1/DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500/DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „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 149137962

Vorstand  
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuer  
Dr.-Ing. Rainer Lütke  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)


Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE834550010005000133  
BIC: LUHSDE33AXXX  
Gläubiger-ID: DE51TWL0000023883

**2. Grundstücksmanagement**

**TAG Rt 2663**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 542a** liegenden Grundstücke:

- Gemarkung Oggersheim, **Fl.St.Nr. 762/5** liegen TWL-Versorgungsleitungen, s. Anlage Nr. 1. Eine privat- oder grundbuchrechtliche Absicherung ist nicht vorhanden.
- Gemarkung Oggersheim, **Fl.St.Nr. 762/6** besteht eine Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen zugunsten der TWL AG, s. Anlage Nr. 2.
- Die Grundstücke **Fl.St.Nrn. 787/8 u. 787/9** sind städtische Straßenflächen. Eventuell dort verlegte TWL-Versorgungsleitungen sind über den Konzessionsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen gesichert.


TWL bittet um die Einzeichnung  und textliche Ausweisung aller vorhandenen und benötigten Leitungsrechte, Pkt.Nr. 1 + 2:

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

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**

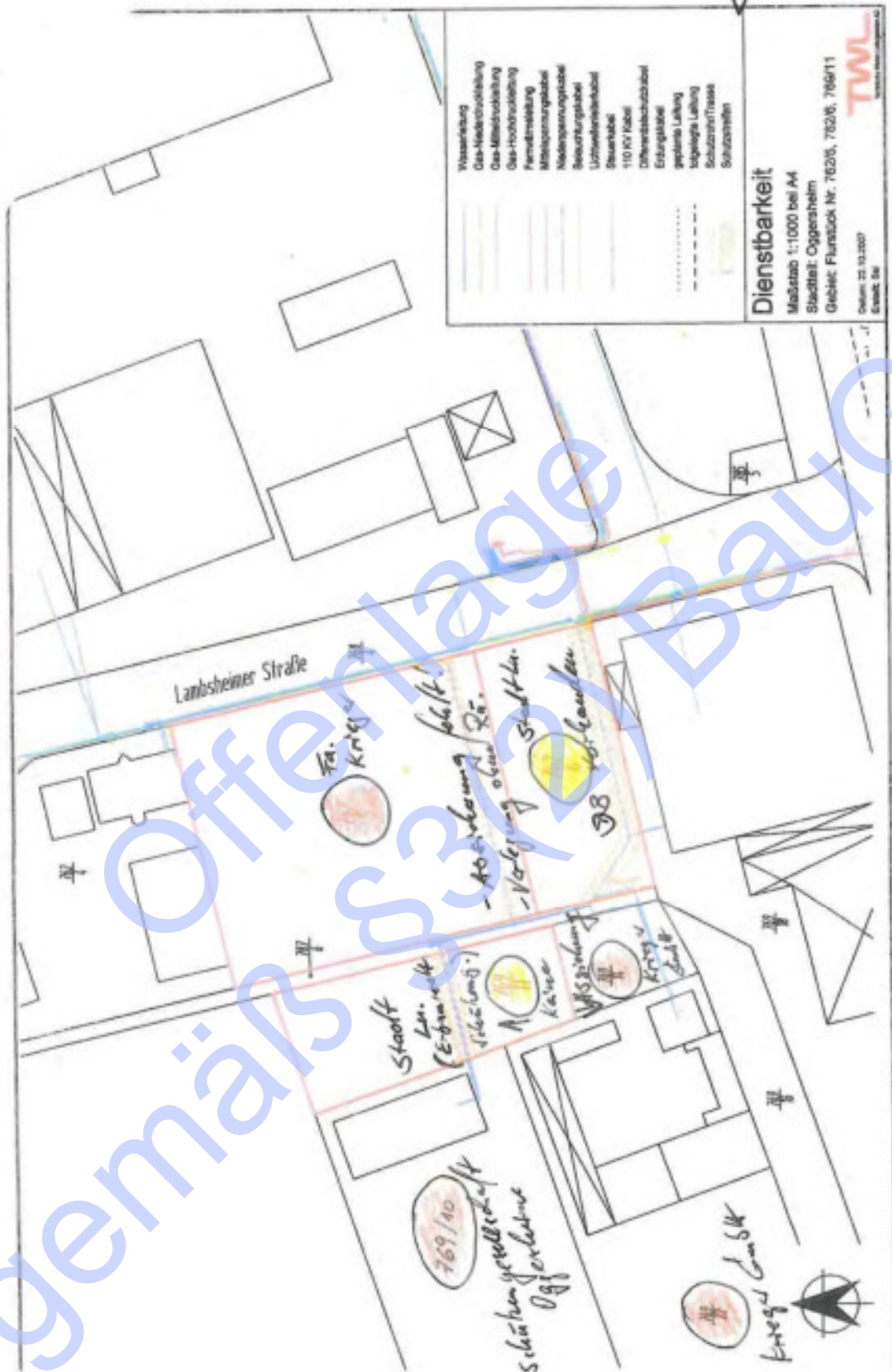
  
Oliver Scharffenberger  
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

  
Gunther Schmitt  
Bereich Asset Management

**Anlagen**

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 DIN A1  
Dienstbarkeit

# Anlage No. 1



- Wasserleitung
- Gas-Hochdruckleitung
- Gas-Mittelspannung
- Gas-Niederdruckleitung
- Fernwärmeleitung
- Mittelspannungskabel
- Hochspannungskabel
- Brennstoffleitung
- Leichtmetallkabel
- Stromkabel
- 110 KV Kabel
- Differenzschutzkabel
- Erdungskabel
- spezielle Leitung
- Logische Leitung
- Schutzstrom/Trasse
- Schutzstreifen

**Dienstbarkeit**  
 Maßstab 1:1000 bei A4  
 Stadtteil: Oggersheim  
 Gebiet: Flurstück Nr. 762/5, 762/6, 769/11  
 Datum: 25.10.2020  
 Exakt: B4



Offenerlage § 33 BauGB







Ordner A.1

10.97

Anlage Nr. 2

## BEWILLIGUNG

### I

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein, Postfach 21 12 25, 67012 Ludwigshafen am Rhein bewilligt und beantragt zugunsten der Technischen Werke Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft (TWL) Postanschrift, Postfach 21 12 23, 67012 Ludwigshafen am Rhein auf den stadteigenen im Grundbuch von Ludwigshafen, Gemarkung Oggersheim, verzeichneten Grundstück, Fl. Nr. 762/6, Blatt 4630, lfd. Nr. 344 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:

### II

"Das Eigentum an dem Grundstück wird dahin beschränkt, daß die TWL berechtigt sind, auf dem Flurstück 762/6 Versorgungsleitungen und Nebeneinrichtungen (z.B. Überflurhydranten, Kabelverteilerschränke etc.) einzulegen bzw. zu errichten, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und auf Dauer zu belassen sowie das Grundstück zum Zwecke des Baues und des Betriebes und der Unterhaltung jederzeit zu betreten und zu befahren.

Im beigelegten Lageplan vom 12. August 2003 sind die Versorgungsleitungen und Nebeneinrichtungen sowie der dazugehörige Schutzstreifen farblich angelegt.

Der Plan ist Bestandteil dieser Urkunde.

Während des Bestehens der Versorgungsleitungen und Nebeneinrichtungen dürfen keine Maßnahmen, die den Betrieb derselben gefährden, durchgeführt werden. Insbesondere dürfen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher gepflanzt oder sonstige Gegenstände ins Erdreich getrieben werden. Die Leitungen und Nebeneinrichtungen dürfen weder be- noch überbaut werden.

Die Einrichtungen und Anlagen bleiben im Eigentum des Betreibers.

Nach Vollziehung dieser Dienstbarkeit im Grundbuch wird um Eintragungsnachricht an die TWL gebeten.

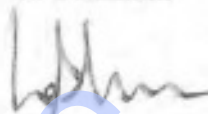
Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden."

III

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch an nächst offener Rangstelle.

Die TWL erhält eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde.

Ludwigshafen am Rhein, den 25. März 2004  
Für die Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Die Oberbürgermeisterin  
In Vollmacht



K. Lehmann  
Oberbürgermeister



Offenlage  
gemäß § 33(2) BauGB





#### 4. Anzeigepflicht des Baubeginns

Arbeiten im Bereich unserer Glasfaserleitung sind uns vor Beginn rechtzeitig, d.h. mindestens 2 Wochen vorher, mitzuteilen.

#### 5. Arbeiten im Bereich von Kabelanlagen

Erdarbeiten im Bereich unserer Kabelanlage haben ausschließlich durch Handschachtung zu erfolgen. Der Einsatz von Baggern oder anderen Baumaschinen ist hier nicht statthaft.

Baugruben oder Gräben, die Kabelanlagen kreuzen bzw. in deren unmittelbarer Nähe verlaufen, dürfen nur mit Zustimmung unseres Fachpersonals verfüllt werden. Sollte dies ohne unser Wissen ausgeführt worden sein, so kann von uns auf Kosten des Unternehmers bzw. des Veranlassers ein Verdichtungsnachweis gemäß dem „Merkblatt für das Verfüllen von Leitungsgräben“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, oder die nochmalige Freilegung des Kabels verlangt werden.

Die Umhüllung von freigelegten Kabelanlagen muss mit steinfreiem Material (Sand) erfolgen.

Alle Maßnahmen, die zur Sicherung von Kabelanlagen und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich werden, z.B. Ausführungen einer zusätzlichen Verdichtung, Hersteller von Auflagern, Stützen, Widerlagern usw. sind auf Kosten des Unternehmers bzw. des Veranlassers nach unseren Angaben auszuführen.

#### 6. Maßnahmen bei Beschädigungen

Im Falle eines Schadens – auch bei geringster Beschädigung eines kabelführenden Rohrs – sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Unverzügliche Meldung an die

**Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH**  
**Abteilung Netzbetrieb**  
**Koschatplatz 1**  
**67061 Ludwigshafen**  
**Tel.: 0621/5853300**

- Gefahrenbereich absichern
- Schadensstellen absperren und Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Weitere Maßnahmen mit dem Mitarbeitern der Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH abstimmen

Das Baustellenpersonal darf die Schadensstelle nur nach Abstimmung mit der Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH verlassen.

##### **Hinweis:**

Die Folgen einer Beschädigung der Kabelisolierung sind oft erst nach Jahren erkennbar.

#### 7. Weitere Hinweise

Die vorstehend unter 1. bis 6. aufgeführten Hinweise sollen es Ihnen erleichtern, unsere Versorgungsleitungen aufzufinden und Beschädigungen zu vermeiden. Wir geben diesen Hinweis in Ihrem Interesse. Keinesfalls sollten aber diese Hinweise als erschöpfend angesehen werden und Sie von der Verpflichtung befreien, sich selbst über die notwendigen Maßnahmen der Schadensverhütung Gedanken zu machen und weitere sinnvolle Informationen einzuholen, z.B. durch Beachtung der von der Deutschen Telekom AG hinsichtlich unterirdischer Kabel- und Versorgungsanlagen herausgegebenen Richtlinien.

Ludwigshafen, Mai 2011



**Übersicht:**



**Anlagen:**

Bet1 .pdf  
 Schutz-TK Leitungen-PKMA\_052011.pdf

**Legende Symbolik Telekommunikation**

Legende Symbolik	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasseranlauf (Gully)</li> <li>Kanalanschluss</li> <li>Eisenabstufung</li> <li>Querschnitt</li> <li>Passpunkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LWL Verteilerkasten</li> <li>LWL Ringknotenpunkt</li> <li>LWL Ringknotenpunkt</li> <li>LWL Ringknotenpunkt</li> <li>LWL Verteiler</li> </ul>

**Legende Leitungen Telekommunikation**

LWL Leitungen	LWL Trassenabschnitte	Kupfer Leitungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>LWL Faserleitung</li> <li>LWL Kabel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LWL Trasse unterlegt TK DN 105</li> <li>LWL Trasse unterlegt TK DN 192</li> <li>LWL Trasse unterlegt TK DN 85</li> <li>LWL Trasse unterlegt TK SDH 50 (ausdrucken)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kupfer Faserleitung</li> <li>Kupfer Kabel</li> </ul>

Ludwigshafen, Montag, 9. April 2018

Butz Oliver

Ort/Datum

Unterschrift/Auskunftsbeauftragter

**10.3 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB**

**10.4 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB**

**10.5 Bebauungsplanentwurf**

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

Offenlage  
gemäß §3(2) BauGB