

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 03.11.2016).....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE .....</b>	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze .....	6
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3	Informelle Planungen.....	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften .....	10
5.3	Hinweise .....	10
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
6.1	Einzelhandel .....	12
6.2	Umwelt, Natur und Landschaft .....	12
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....</b>	<b>13</b>
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB .....	13
8.2	Öffentliche Auslegung .....	16
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	19
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>20</b>
9.1	Bodenordnung .....	20
9.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge .....	20
9.1	Flächen und Kosten .....	21
<b>10</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>22</b>
10.1.	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	22
10.2	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	37

### 1 VERFAHREN

#### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	31.05.16
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	25.04.16
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 24/2016 am 29.04.16	29.04.16
Information/Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	20.09.16
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	26.09.16
Offenlagebeschluss am	07.11.16
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 64 am	23.11.16
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	05.12.16 bis 05.01.17
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

#### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 4.200 m<sup>2</sup>) wird sich die zulässige Grundfläche unterhalb der in § 13a (1) Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> bewegen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Aufgrund der spezifischen Anforderungen und Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens der Errichtung eines Lebensmittel-Discounters wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Wie in § 12 Abs. 1 BauGB vorgegeben, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Dieser Vertrag enthält insbesondere die Durchführungsfristen für das Vorhaben sowie gestalterische und/oder sonstige Vorgaben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der konkreten Darstellung des Vorhabens in Lageplan, Grundriss und Ansichten ist Bestandteil dieses Vertrages.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 03.11.2016)

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

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

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015  
(BGBl. I S. 1474)

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

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

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016  
(BGBl. I S. 2258)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom  
26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

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

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

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

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

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1  
des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen**

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 des  
Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569)

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

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

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015  
(GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art.  
1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015  
(GVBl. S. 471)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

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

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

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

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

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

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

### 2.2 Geltungsbereich

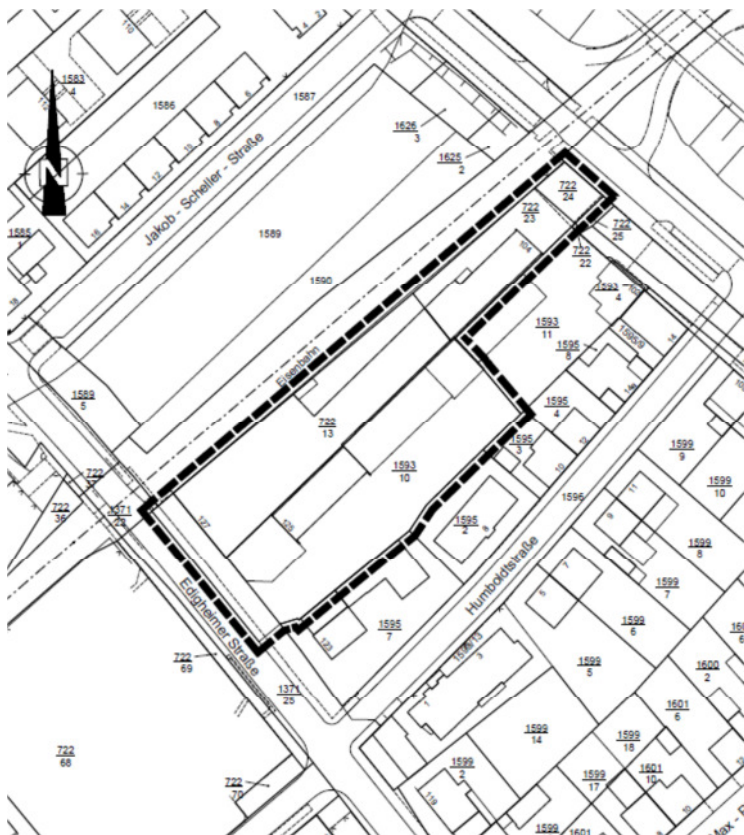
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan mit Datum vom 15.03.16 und umfasst die Flurstücke 1593/10, 722/13, 722/23, 722/24, 1371/34 und 1371/35 (teilweise) der Gemarkung Edigheim. Das Plangebiet mit ca. 4.200 qm wird begrenzt:

im Nordosten: durch die direkt angrenzende Bahnlinie (Güterverkehr zur BASF SE) und den Ostring

im Nordwesten: durch die direkt angrenzende Bahnlinie (Güterverkehr zur BASF SE)

im Südosten: durch die Wohnbebauung

im Südwesten: durch die Edigheimer Straße und die Bahnlinie



Geltungsbereich

### 2.3 Quellenverzeichnis

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bau, Verkehr und Umwelt, Klaus Fischer, Karlsruhe, 25.07.16

Anlage 2: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadtentwicklung 2012, Heft 02/2012

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

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

Der Vorhabenträger ist vor geraumer Zeit an die Stadt Ludwigshafen heran getreten und hat Interesse an dem ehemaligen GeBeGe-Gelände Edigheimer Straße 125/127 zur Errichtung eines neuen Discountermarktes gezeigt. Hintergrund des Interesses ist, dass der bestehende Discounter in der Kurt-Schumacher-Straße für seine repräsentativen Zwecke zu klein und zu wenig attraktiv ist. Das städtische Grundstück ist daher sehr gut geeignet, um die Anforderungen an eine zeit- und wettbewerbsgemäße Warenpräsentation zu verbessern und logistische Abläufe des Marktes zu optimieren.

Nach Abschluss eines Bieterverfahrens im Jahr 2013 hat die Stadt Ludwigshafen dem Vorhabenträger das städtische Grundstück mit ca. 4.200 qm zum Verkauf angeboten. Der Grundstückskaufvertrag wurde am 16.02.16 notariell beurkundet.

Für das Grundstück besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Derzeit wird als Planungsgrundlage § 34 BauGB angewandt. Um die städtebaulichen Zielvorstellung sowie die Planungsbedürfnisse des Vorhabenträgers steuern und umsetzen zu können, wurde vom Vorhabenträger, REWE Märkte 13 GmbH, die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt, woraufhin ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist.

#### **Beschreibung der Bestandssituation**

Das Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Stadtteilen Oppau und Edigheim, das durch die Bahnlinie der BASF SE und unmittelbar in der Nachbarschaft liegende Wohnbebauung begrenzt wird. Die Fläche wurde von ehemaligen Gewerbeeinheiten, die in den vergangenen 20 Jahren bis Ende 2011 von der GeBeGe unterschiedlich betrieben wurden (als Schreinerei, Metallwerkstatt, Lager, Wäscherei, Büro/Verwaltung...) baulich genutzt. Bis Juni 2013 wurde das gesamte Gebäude geräumt und die Gewerbenutzung aufgegeben.

Die derzeitige Anbindung und Erschließung der Fläche erfolgt über die Edigheimer Straße und dem Ostring.

#### **3.2 Planungsziele und –grundsätze**

- **Städtebauliche Konzeption**

Auf dem derzeit bebauten Gewerbegrundstück soll ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 qm Verkaufsfläche entstehen. Das Gebäude mit einer Höhe von ca. 6,30 bis max. ca. 9,10 m ist als Flachdach konzipiert. Südwestlich des Gebäudes zur Edigheimer Straße wird die Parkplatzanlage angeordnet, mit zwei Zu- und Abfahrten (Edigheimer Straße und Ostring). Die Anlieferung mittels LKW erfolgt über die Edigheimer Straße, die LKW-Ausfahrt über den Ostring.

Die aus städtischer Sicht zu favorisierende Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Ortskernbereich scheidet an den fehlenden verfügbaren Flächen. Demgegenüber begünstigt die Lage des Standortes am unmittelbaren Nordrand von Oppau die Erreichbarkeit und Mitversorgung von Edigheim. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll somit die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort getroffen werden.

- **Verkehrliche Erschließung**

Der Standort des Discountmarktes liegt an der Edigheimer Straße (K1) und dem Ostring. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich Bushaltestellen, welche beispielsweise von den Linien 86, 87 und 97 des RNV bedient wird. Auf diesem Weg ist der Einzelhandelsbetrieb auch für Haushalte ohne eigenes Automobil erreichbar. Auch mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß ist der Standort sehr gut zu erreichen.

- Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Netzen sind möglich.

- Bodenschutz

Auf dem Gelände fanden seit den 1950er Jahren verschiedene umweltrelevante Nutzungen statt. Die Fläche wurde unter anderem von einer Korkfabrik, einem Raiffeisenlager und einer Schlosserei/Wäscherei gewerblich genutzt mit der Folge, dass das Grundstück mit anthropogenen Materialien wie Bauschutt und Schlackeresten aufgefüllt worden ist. Zur Überprüfung, ob es durch die früheren Nutzungen zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist, wurde das Gelände im Jahr 2013 und 2014 orientiert untersucht sowie eine historische Erkundung durchgeführt. Ausgehend von der bestehenden Oberflächenversiegelung sowie des hohen Grundwasserflurabstands ist eine Gefährdung der relevanten Wirkungspfade nicht gegeben.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen ist somit eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung nicht zu besorgen. Ein diesbezüglicher Handlungsbedarf ist demnach nicht gegeben.

Entsprechende Vorgaben/Auflagen der Bodenschutz- und Wasserwirtschaftsbehörden sind bei der Bauausführung und bei Eingriffen in den Untergrund dennoch zu beachten (s. textliche Festsetzungen: Pkt. C - Hinweise –).

- Immissionsschutz

Zur Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Wohngebäude wurde durch den Vorhabenträger eine Untersuchung/Gutachten beauftragt. In die Untersuchung einbezogen wurden die durch Anlieferung, den Parkplatzverkehr, betriebsbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen sowie betriebliche Einrichtungen (Haustechnik u.ä.) hervorgerufenen Schallemissionen. Hinsichtlich des Parkplatzes wurden die Öffnungszeiten des Marktes zugrunde gelegt. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Fischer vom 25.07.16 ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm. Im Nachtzeitraum findet keine Lkw-Anlieferung statt (Nachtanlieferungsverbot für den Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben). Die wenigen betriebsbedingten Pkw-Fahrten auf dem Kundenparkplatz im Nachtzeitraum führen zu keinen Überschreitungen der Nachtrichtwerte.

Sofern die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, sind schallmindernde Maßnahmen nicht erforderlich. Sollte es dennoch zu schalltechnischen Auswirkungen durch das Vorhaben kommen und die TA-Lärmwerte überschritten werden, sind entsprechende schallmindernde Maßnahmen auszuführen.

Mit dem Bebauungskonzept wurde außerdem auf die allgemeine Lärmbelastung durch den Bahnbetriebslärm (der bereits durch die Lärmkartierung im Rahmen der Lärmaktionsplanung untersucht worden ist) reagiert, indem der Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück so positioniert ist, dass die Längsseite des Marktes parallel zur Bahnlinie verläuft und an die geschlossenen (fensterlosen) Gebäudefassaden der Nachbarn anschließt.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 700 m zur Werksgränze der BASF SE, die nach der Seveso-III-Richtlinie als Störfallbetrieb einzustufen ist. Zurzeit liegt noch kein abschließendes Gutachten der BASF SE zu den angemessenen Abständen vor. Der Bereich Umwelt nimmt daher an, dass nach der SEVESO-II-Richtlinie ein Abstand von der Werksgränze von 300 m als angemessener Abstand angesetzt werden kann. In Anlehnung an das auch in anderen Bundesländern gängige Konzept liegt der Lebensmittel-

markt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche noch nicht in der Definition der schutzwürdigen Nutzung. Nach diesen Kriterien widerspricht die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes an dieser Stelle nicht den Vorgaben.

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

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

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom 15.12.14 ist der Planbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.3 Informelle Planungen**

Der Standort des neuen Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand des Stadtteiles Oppau befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und deckt sich mit den Zielsetzungen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011**, das bereits auf den Nahversorgungsschwerpunkt mit drei Discountern hinweist, welcher die Zentren zu einer Achse entlang der Hauptstraßen (Oppauer- bzw. Edigheimer Straße) verbinden sollen. Durch die Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Oppau und Edigheim sowie in den sonstigen benachbarten Stadtteilen zu erwarten. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich gestärkt und die örtliche Nahversorgung in Oppau weiterhin gesichert.

#### **4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Im Planbereich wird das Baurecht bisher auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Es liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

### **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

#### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Zusätzlich sind die der festgeschriebenen Nutzung dienenden baulichen Anlagen wie z.B. Sozialräume, Lager- u. sonstige Betriebsflächen und Stellplatzanlagen zulässig.

Entsprechend § 12 (3) S. 2 BauGB wird auf eine Gebietsausweisung gemäß BauNVO verzichtet, da in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die möglichen Festsetzungen nicht auf die Regelungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB beschränkt sind. Sonstige Nutzungen werden somit planungsrechtlich definitiv ausgeschlossen.

##### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens. Die festgesetzten maximalen Wandhöhen von 6,30 m und



9,10 m liegen im Rahmen der angrenzenden Wohnbebauung und entsprechen der Gebäudehöhe der ehemaligen Gewerbehallen. Das Vorhaben fügt sich damit optisch in die umliegende Bestandsbebauung ein.

Auf eine Regelung der Grundflächenzahl gemäß BauNVO wird verzichtet. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 4.200 m<sup>2</sup> werden ca. 31 % des Baugrundstückes überbaut und ca. 52% für Stellplätze und deren Zufahrten in Anspruch genommen. Das im Rahmen des in der BauNVO definierten Höchstmaßes von 0,8 wird dabei überschritten. Ein geringerer Überbauungs- und Versiegelungsgrad ist angesichts der verfügbaren Grundstücksfläche jedoch nicht möglich. Auch stellt der Neubau gegenüber der ehemaligen fast vollständig versiegelten Ge-Be-Ge-Fläche keine größere Grundstücksversiegelung dar, sondern wird durch anteilige Begrünungsmaßnahmen eher verbessert bzw. reduziert.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich in erster Linie an dem neu geplanten Lebensmittelmarkt-Gebäude. Dabei sind die Baugrenzen so gewählt, dass zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. den Bahngleisen ein großzügiger Stellplatz-, Durchfahrts- und Eingangsbereich verbleibt.

Entlang der angrenzenden Wohnbaugrundstücke wird die Bebauung durch seitliche und hintere Baulinien beschränkt, so dass der zulässige Umriss und die Lage des Gebäudes auf dem Baugrundstück genau bestimmt werden. Da auf der Baulinie gebaut werden muss, liegen die Abmessungen des festzusetzenden Lebensmittelmarktes genau fest (Typenplanung). Diese ergeben sich durch die Grundrissplanung des neuen Lebensmittelmarktes - Eingangsbereich, Sozial- und Lagerräume, Anordnung der Stellplätze -, die auf neue Anforderungen an funktionale Abläufen, brandschutztechnische Auflagen, aber auch auf die Grundstücksgröße und -zuschnitt reagieren muss.

Das Grundstück wird daher so ausgenutzt, um das erforderliche Raumprogramm für den Lebensmittelmarkt unterbringen zu können. Ein Heranrücken an die Nachbargrenzen (Reduzierung der Mindestabstandsflächen von 3 m nach der LBauO) ist unumgänglich und über Baulinien zu sichern.

Somit ist eine Festsetzung von geringen Tiefen der Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich. Denn der vorhandene Betrieb, der seinen alten Standort aufgeben will, soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gehalten werden und den Nahversorgungsschwerpunkt zusätzlich stärken.

Darüber hinaus wurden verschiedene Planungsvarianten, darunter auch der Zukauf weiterer Grundstücke, überprüft. Letztendlich wurde das dem Grundstückszuschnitt optimal angepasste Bauungskonzept weiter entwickelt.

### 5.1.4 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

Die Festsetzung der Stellplatzfläche berücksichtigt die Zufahrtsbereiche sowie die Lkw-Anlieferung und ist auf die Gesamtkonzeption abgestimmt. In der Stellplatzabgrenzung sind Parkplätze für Behinderte, "Mutter-Kind-Parkplätze" und Fahrradstellplätze im unmittelbaren Eingangsbereich berücksichtigt.

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche berücksichtigen den erforderlichen Sicherheitsabstand zu den Bahnübergängen in der Edigheimer Straße und Ostring und sind zur Verkehrssicherheit notwendig. Aufgrund der Nähe zum Bahnübergang Ostring sind zusätzlich Verkehrsregelungen gemäß Straßenverkehrsrecht (Abbiegeverbotschilder) erforderlich, um ein Linkseinfahren in den Ostring sowie ein Abbiegen des Lieferverkehrs, vom südlichen Ostring her kommend, zu verbieten. Da sich diese Verkehrsregelungen nicht nach § 9 BauGB festsetzen lassen, wird ihre Umsetzung im Durchführungsvertrag als auch im Baugenehmigungsverfahren (in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Ludwigshafen) geregelt.

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

Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen dienen der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen und sollen eine Randeingrünung im Plangebiet gewährleisten.

### 5.1.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Durch die Flächen mit Pflanzbindungen entlang der Grundstücksgrenzen und der Edigheimer Straße wird sowohl eine Eingrünung und Gestaltung des Vorhabens nach "außen" als auch zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erreicht. Insgesamt wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass die Pflanzflächen des Grundstücks durchgehend als Vegetationsflächen hergestellt und vor allem zu den Nachbargrundstücken gärtnerisch angelegt werden.

Die Begrünung der Gebäudefassade (Berankung) trägt zu einer anspruchsvollen und intensiven Bepflanzung zu den angrenzenden Gartenflächen bei.

Zusätzlich werden Anpflanzungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

### 5.2.1 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltanspruch sowohl gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung als auch der Bebauungsstruktur entlang der Edigheimer Straße Rechnung getragen und visuelle Störungen vermieden werden.

### 5.2.2 Einfriedungen

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern soll zum einen eine abriegelnde Wirkung vermieden und zum anderen eine qualitätsvolle Eingrünung entlang der Edigheimer Straße erreicht werden. Zum Schutz des Kunden- und auch Bahnverkehrs sind entlang der Bahnlinie höhere Einfriedungen und Schutzmauern herzustellen. Um eine Fremdnutzung und damit verbundene Störungen außerhalb der Geschäftszeiten zu vermeiden sind Schranken im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

### 5.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Dem notwendigen Stellplatzbedarf wird gemäß dem maßgebenden Mittelwert der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ vom 24.07.2000 ausreichend Rechnung getragen. Bei 800 qm Verkaufsfläche ergibt sich bei einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/20 qm Verkaufsfläche ein rechnerischer Bedarf von 40 Stellplätzen. Der Mindestbedarf von 40 Stellplätzen kann je nach Bedarf erhöht werden. Regelungen zum Nachweis der Stellplätze werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag getroffen.

## **5.3 Hinweise**

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information des Vorhabenträgers und Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hinweise aufgenommen.

### **Bodenschutz/Abfallrecht**

Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen Anhaltspunkte für organoleptische Auffälligkeiten ergeben, so sind dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Es wird zu diesem Zweck ein Hinweis zum Umgang mit altlastverdächtigen Flächen/anfallenden Abfällen bei Bauvorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

### **Wasserrechtliche Belange**

Zur Klarstellung, dass das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ortsnah zu versickern ist, soweit dem weder wasserrechtliche/- wirtschaftliche Belange oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen und lediglich das Schmutzwasser in die Kläranlage einzuleiten ist, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Hochwasserschutz**

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

### **Grundwasser**

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit durch entsprechende Planungen/Maßnahmen Nässe- und Vernässungsschäden vermieden werden können.

Zur Klarstellung, dass die Entnahme von Grundwasser generell nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig ist, wird dies als eigener Hinweis aufgenommen.

### **Archäologische Funde**

Zur Klarstellung, dass bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Natürliches Radonpotenzial**

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

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

Zur weiteren Erläuterung des Hinweises wird auf die Ausführungen im Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz hingewiesen sowie auf die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### **Verdacht auf Kampfmittel**

Da aufgrund des Ergebnisses der Luftbildauswertung nicht ausgeschlossen ist, dass sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Barrierefreies Bauen**

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

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

## **6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Einzelhandel**

Der aktuelle Standort des Lebensmittelmarktes ist nicht mehr zeitgemäß und lässt keinen Gestaltungsspielraum für geänderte Warenpräsentationen und Raumprogrammen. So ist der Wunsch entstanden, auf einen attraktiveren Standort, nämlich in die Nähe zur Edigheimer Straße, umzusiedeln. Der neue Standort des Lebensmittelmarktes an der Edigheimer Straße, der sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet, bietet somit die Sicherung des vorhandenen Betriebes und deckt sich zugleich mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, das bereits auf den Nahversorgungsschwerpunkt mit drei Discountern hinweist.

### **6.2 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Da der Standort des Lebensmittelmarktes fast vollständig versiegelt gewesen und das Vorhaben auch nach § 34 BauGB zulässig ist, begründet der Bebauungsplan nicht erstmalig die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern war bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Damit ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Der Lebensmittelmarkt fügt sich mit seiner Konzeption in das Ortsbild ein; Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher unerheblich.

Die von dem Vorhaben ausgehenden Geräusche wurden schalltechnisch untersucht; die Schallimmissionen an den nächstgelegenen Wohngebäuden wurden gutachterlich überprüft. Die erforderlichen Richtwerte werden eingehalten.

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist fast vollständig versiegelt; der Parkplatz wird mit einem gepflanzten Grünstreifen eingegrünt. Da der Neubau gegenüber den ehemaligen Gewerbegebäuden keine größere Grundstücksversiegelung darstellt und sogar zusätzlich Begrünungsmaßnahmen festgesetzt sind, sind keine klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **7 UMWELTBERICHT**

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

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bereits bebautes und fast vollständig versiegeltes Plangebiet bezieht und der Zulässigkeitsmaßstab nicht erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen

Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wären. Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren erstellt wird, entfällt gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB die Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

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

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.09.16. Anhand des Planentwurfs mit Begründung wurden die Planungsziele dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

- Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (Schreiben vom 24.10.16, s. Anlage 10.1.1)

Die RNV weist darauf hin, dass westlich des Plangebietes im FNP`99 für die Stadtbahn der rnv GmbH eine Vorhaltetrasse „Oppau-Pfingstweide“ entlang der Bahnlinie eingetragen und dann mit Begleiterscheinen des Stadtbahnbetriebs zu rechnen ist.

Weiterhin wird um Prüfung gebeten, ob eine Verlegung der Bushaltestelle „Kurt-Schumacher-Straße“ in der Edigheimer Straße mit Fahrtrichtung Edigheim in den Bereich zwischen Humboldtstraße und Bahnübergang sowie ein barrierefreier Ausbau möglich ist. Dabei ist der Busverkehr durch die Anlieferung per LKW nicht zu behindern.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Der Hinweis, dass im FNP`99 für die Stadtbahn der rnv GmbH eine Vorhaltetrasse „Oppau-Pfingstweide“ entlang der Bahnlinie eingetragen ist, wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist auf dem Grundstück so positioniert, dass sein Anlieferungs- und Kundenverkehr von der Edigheimer Straße als auch, mit eingeschränkten Abbiegebeziehungen, vom Ostring aus erfolgen kann. Die Lage der Ein- und Ausfahrten wurde dafür genau im Bebauungsplan festgesetzt. Das Baukonzept, abgestimmt auf den Grundstückszuschnitt, ermöglicht somit keine Verlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche mehr. Darüber hinaus wurde zur Eingrünung und Gestaltung des Vorhabens nach „außen“ als auch zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen befindet sich auf einer Grundstücksfläche, die bereits an den Vorhabenträger verkauft wurde und somit für „verkehrstechnische“ Aus- und Umbaumaßnahmen nicht mehr verfügbar ist.

Sofern in den Pflanzstreifen entlang der Edigheimer Straße nicht eingegriffen werden muss, ist ein barrierefreier Ausbau der zu verlegenden Bushaltestelle „Kurt-Schumacher-Straße“ in den Bereich zwischen Humboldtstraße und Bahnübergang dennoch umsetzbar.

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinlandpfalz – Außenstelle Speyer (Schreiben vom 04.10.16, s. Anlage 10.1.2)

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

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bereits unter Pkt. C der textlichen Festsetzungen formulierten Hinweise werden den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen der GDKE angepasst und teilweise übernommen.

- Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 10.10.16, s. Anlage 10.1.3)

Der Leitungsträger weist auf die beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu beachtende DIN-Normen hin. Weiterhin wird mitgeteilt, dass für das Flurstück 722/24 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für eine Versorgungseinrichtung besteht, deren Geltungsbereich im Bebauungsplan zu kennzeichnen sowie nicht zu bepflanzen und zu bebauen oder überbauen ist.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherren/Vorhabenträger mitgeteilt bzw. zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben.

Das von der TWL geforderte Leitungsrecht stellt hierbei kein geeignetes planungsrechtliches Instrument dar, da die Festsetzung im Bebauungsplan allein ein solches Recht lediglich vorbereitet, jedoch nicht begründet. Hierzu bedarf es einer grundbuchrechtlichen Eintragung. Durch eine bereits bestehende Dienstbarkeit ist die auf dem betroffenen Grundstück vorhandene Versorgungseinrichtung zugunsten der TWL abgesichert, weshalb die Festsetzung eines Leitungsrechts nicht mehr erforderlich ist. Überdies werden die Versorgungsleitungen im Bereich des Flurstücks 722/24 von einer Bebauung bzw. Bepflanzung freigehalten und lediglich mit einer Pflasterung zwecks Ein- und Ausfahrtsbereich überdeckt.

- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 10.10.16, s. Anlage 10.1.4)

Der Leitungsträger weist auf die im Bereich des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern ist und bittet um frühzeitige Abstimmung der Baumaßnahmen. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die der Stellungnahme beigefügte Lageplan der Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH wird den Bauherren bzw. Vorhabenträgern auf Anfrage mitgeteilt bzw. zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben. Entsprechende Hinweise sind bereits in die Begründung übernommen worden. Auf einen Hinweis bezüglich des Merkblattes wird verzichtet, da es sich um allgemeingültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. Behörde handelt.

- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Region Mitte (Schreiben vom 24.10.16, s. Anlage 10.1.5)

Die Deutsche Bahn AG formuliert Hinweise und Bedingungen zur Standsicherheit, Erhaltung und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen bzw. des Bahngeländes, vor allem im Hinblick auf Bauarbeiten und Abgrenzungen der Baustelle.

Zur Abgrenzung gegenüber der Bahnstrecke werden nicht die im Bebauungsplan festgesetzten 2 m hohe Maschendraht- oder Stabgitterzäune, sondern die Ausführung in Form einer Schutzmauer empfohlen.

Des Weiteren weist die DB Netz AG daraufhin, dass eine Abbiegebeziehung aus dem Anlieferbereich über den Ostring in Richtung des Bahnüberganges bei der derzeitigen Ausgestaltung der Straße und des geplanten Anlieferbereiches nicht zulässig ist.

Zuletzt wird auf die im angrenzenden Bebauungsplangebiet vorhandenen Kabelanlagen der DB Netz AG und DB Kommunikationstechnik GmbH hingewiesen, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern sind.

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die der Stellungnahme beigefügten Hinweise und Bedingungen werden zur Kenntnis genommen und den Bauherren bzw. Vorhabenträgern mitgeteilt bzw. zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben.

Im Bebauungsplan wurden bereits textliche Festsetzungen getroffen, die „Einfriedungen in Form von 2 m hohen Maschendraht- /Stabgitterzäunen oder Schutzmauern entlang der Bahnlinie“ zulassen und somit eine Abgrenzung des Baugrundstücks gegenüber der Bahnstrecke sicherstellen. Diese Festsetzung wird nun dahingehend verschärft, dass „Einfriedungen in Form von maximal 2 m hohen Maschendraht- /Stabgitterzäunen oder Schutzmauern entlang der Bahnlinie herzustellen sind“ (s. Pkt. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

Im Bebauungsplan sind die Ein-/Ausfahrts- und Anlieferungsbereiche des Lebensmittelmarktes festgesetzt worden. Aufgrund der Nähe zum Bahnübergang Ostring ist ein links Einfahren in den Ostring nicht möglich, da der Ausfahrer die Bahnsignale links nicht sehen kann. Auch die Abbiegebeziehung des Lieferverkehrs, der zur Anlieferung vom südlichen Ostring her kommt, ist nicht zulässig. Solche Verkehrsregelungen (Abbiegeverbote) bleiben jedoch dem Straßenverkehrsrecht vorbehalten und lassen sich nicht im Bebauungsplan festsetzen. Somit werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen, die zur Aufstellung von Abbiegeverbotsschildern (in Absprache mit dem Bereich Straßenverkehr der Stadt Ludwigshafen) sowohl für den Kunden-, also auch für den Lieferverkehr verpflichten.

Die der Stellungnahme beigefügte Leitungsbestandsplan wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherren bzw. Vorhabenträgern mitgeteilt bzw. zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben.

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 21.11.16, s. Anlage 10.1.6)

Die SGD Süd weist darauf hin, bei der **Ver- und Entsorgung** die Kanalsatzung zu beachten sowie bei der **Niederschlagswasserbewirtschaftung** nur das Schmutzwasser in die Kläranlage zuzuleiten und eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange (d.h. Versickerung nur auf unbelasteten Flächen möglich) zu erarbeiten und frühzeitig mit der SGD abzustimmen.

Des Weiteren können hohe **Grundwasserstände** nicht ausgeschlossen werden und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Falls im Rahmen Bauausführung temporäre **Grundwasserabsenkungen** erforderlich werden, sind diese bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**Bodenschutz/Abfallwirtschaft:** Zur Überprüfung ob es durch frühere Nutzungen zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist, wurde das Gelände im Plangebiet untersucht und historische Erkundigungen durchgeführt. Hierzu wurden Sondierungen niedergebracht und auf Schadstoffe analysiert. Ausgehend von der bestehenden Oberflächenversiegelung sowie des hohen Grundwasserflurabstands ist laut Gutachter eine Gefährdung der relevanten Wirkungspfade nicht gegeben, so dass seitens der Stadtverwaltung Ludwigshafen kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wurde.

Ein Hinweis auf umweltrelevante Nutzungen im Plangebiet sollte in der Begründung noch ergänzt werden.

Zudem wird bei Eingriffen in den Untergrund empfohlen, im baurechtlichen Verfahren entsprechende Standardauflagen zu berücksichtigen.

Des Weiteren grenzt nordöstlich an das Plangebiet eine umweltrelevante Fläche – ehemaliger Güterbahnhof - an. Ein Altlastenverdacht wurde seitens der Stadtverwaltung Ludwigshafen nicht gesehen.

Es wird empfohlen, die vorgesehenen **Stellplätze** nach Möglichkeit aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Abschließend beinhaltet die Stellungnahme Hinweise zur **Auffüllung** vom Gelände und zum **Hochwasserschutz**.

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die der Stellungnahme beigefügten Hinweise und Bedingungen werden zur Kenntnis genommen und den Bauherren bzw. Vorhabenträgern zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben.

Zu den angesprochenen Aspekten - Grundwasser/-absenkung, Hochwasserschutz, Stellplätze - wurden bereits im Bebauungsplan Hinweise bzw. textliche Festsetzungen (Pkt. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen) formuliert. Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage über das künftige Entwässerungskonzept getroffen werden kann, sind die Anregungen im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zu behandeln.

Auf die bei Eingriffen in den Untergrund/Boden zu beachtenden Standardauflagen sowie auf den Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten des Untergrundes wurde im Bebauungsplan unter Hinweise „Bodenschutz/Abfallrecht“ bereits hingewiesen bzw. entsprechende Ergänzungen noch vorgenommen. Ebenso werden die Standardauflagen im baurechtlichen Verfahren an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Der Hinweis auf umweltrelevante Nutzungen im Plangebiet wurde in der Begründung ergänzt. Zur Überprüfung, ob es durch die früheren Nutzungen zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist, wurde das Gelände orientiert untersucht sowie eine historische Erkundung durchgeführt. Aufgrund der festgestellten geringen Schadstoffbelastung im Plangebiet ist eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch nicht zu besorgen. Auf eine gutachterliche Begleitung durch einen Sachverständigen für Bodenschutz wird somit verzichtet. Unabhängig davon ist eine gegebenenfalls notwendige Separierung und geordnete Entsorgung/Verwertung des anfallenden Aushubmaterials, die im Rahmen der abfalltechnischen Bearbeitung durch den Bauherren zu leisten ist (Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu ergänzt).

Der Hinweis auf eine direkt an das Plangebiet angrenzende umweltrelevante Fläche wird zur Kenntnis genommen.

## **8.2 Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes wurde in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 07.11.16 beschlossen und am 23.11.16 im Amtsblatt der Stadt Ludwigshafen öffentlich bekannt gemacht. In der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 05.01.2017 fand die Offenlage statt. Während dieser Zeit wurden Anregungen zum Bebauungsplan aus der Nachbarschaft Humboldtstraße, Ostring und Max-Planck-Straße vorgebracht. Im Tenor lassen sich die Anregungen wie folgt zusammenfassen:

Humboldtstraße 12 (Schreiben vom 30.03.16, s. Anlage 10.2.1), Humboldtstraße 10, 12 und Ostring 102 (Schreiben vom 14.12.16, (s. Anlage 10.2.3) und vom 18.05.16, (s. Anlage 10.2.2))

- Es wird darauf hingewiesen, dass es für die Flurstücke 1595/4 und 1593/10 einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 vom 21.10.67 sowie Eintragungen des Stadtvermessungsamtes Ludwigshafen gegeben hat, in denen 5 Meter Grenzabstände zum Nachbargrundstück eingezeichnet worden sind. Diese Grenzabstände sollen beibehalten werden.
- Da das neu geplante Gebäude im Gewerbegebiet und die betroffenen Grundstücke im Wohngebiet liegen, ist ein Grenzabstand von 5 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m einzuhalten. Auch werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gefordert.
- Durch den zu erwartenden Lärm des Anlieferungsverkehrs, sollte an der Laderampe die bestehende 3 Meter hohe Bachsteinwand als Lärmschutzwand verlängert werden.



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"

- Die Lichtbelästigung durch die geplanten Oberlichter des Lebensmittelmarktes sollte zu den benachbarten Wohnhäusern in der Nachtzeit durch geeignete Planungen reduziert werden.
- Auch sei die Luftbelästigung durch Bäckerei- und Abluftemissionen durch geeignete Filter zu unterbinden.
- Der Zugang zur Grünanlage an der Südseite zwischen Neubau und den Wohnhäusern ist durch eine Wand mit Fluchttür zum Parkplatz hin für unberechtigte Personen zu schließen.

### Humboldtstraße 14/14a (Schreiben vom 10.05.16 (s. Anlage 10.2.4), 06.12.16 (s. Anlage 10.2.5), 07.12.16 (e-mail, s. Anlage 10.2.6))

- Es werden Fragen zu den Ladevorgängen, Anlieferungen über den Ostring (Hinweis auf Parkbuchten im Ostring) sowie Anlieferungszeiten formuliert.
- Schallschutzmaßnahmen:  
Mit der geplanten Laderampe direkt neben den Häusern Ostring 102 und Humboldtstraße 14/14a wird durch die Abladetätigkeiten der LKWs, laufende Kompressormotoren oder Ventilatoren für Kühlung/Heizung ungefilterter Lärm entstehen, der auf die Schlafräume der o.g. Wohnhäuser trifft. Daher wird um eine Schallschutzwand parallel zur Laderampe gebeten (Fortführung der bestehenden 3 Meter hohen Wand), um Schlafstörungen bei nächtlichen Abladetätigkeiten zu verhindern.
- Durchfahrender Anlieferverkehr / abfahrender LKW-Verkehr vom Penny:  
Die Bahnschrankenanlage verbietet ein Linksabfahren in den Ostring. Somit wird befürchtet, dass die Humboldtstraße für den durchfahrenden LKW-Verkehr genutzt wird und vor allem nachts zu Belästigungen führt. Auch wegen der Parktätigkeiten sei die Humboldtstraße für den durchfahrenden LKW-Verkehr nicht geeignet. Der größere Straßenquerschnitt der Max-Planck-Straße ermöglicht eine bessere Durchfahrt.
- Parksituation der Mitarbeiter:  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Humboldtstraße nicht für das Parken der Penny-Mitarbeiter benutzt werden soll, da die Parksituation schon derzeit sehr angespannt ist.

### Max-Planck-Straße 12 (Schreiben vom 01.01.17, s. Anlage 10.2.7)

- Laut Planung ist vorgesehen, dass der zuliefernde LKW-Verkehr ausschließlich über den verkehrsberuhigten Ostring ausfährt und somit zu befürchten ist, dass die LKWs, aber auch PKWs, über die Max-Planck-Straße zur Edigheimer Straße fahren. Daher ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das durch den schlechten Zustand der Straße Erschütterungen am Haus verursachen kann.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

- Zur Nichteinhaltung der 5 m Grenzabstände

Für die Flurstücke 1595/4, 1593/10 und 1593/11 gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 151 „Unterführung Oppauer Straße“ vom 21.10.1967 litt unter einem Ausfertigungsmangel und war formell nie gültig. Da die Gemeinde den Mangel nicht behoben hat, konnte der Bebauungsplan auch nie zur Rechtskraft gebracht werden. Dadurch stellen auch die in den Schreiben beigefügten Lagepläne/Auszüge sowie Eintragungen des Stadtvermessungsamtes keine rechtsverbindliche Beurteilungsgrundlage dar. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 BauGB; das Verhältnis von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen wird durch die LBauO geregelt.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes können jedoch auch abweichende Regelungen zu Abstandsflächen getroffen werden. Denn die landesrechtlichen Vorschriften des Bauordnungsrechts haben dem städtebaulichen Planungsrecht die Möglichkeit eingeräumt, zwecks Durchsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtliche Vorschriften (hier:

geringere Tiefen der Abstandsflächen) zu erlassen, die dem Bauordnungsrecht des Landes vorgehen. So sieht § 8 Abs. 11 LBauO solche abweichende Regelungen vor, sofern die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Der im Bebauungsplan vorgeschriebene Grenzabstand (durch Festsetzung von Baulinien (s. Kap. 5.1.3)) stellt diese Schutzfunktion sicher. Denn zum einen wird zur Vorbeugung gegen Brandübertragung an der östlichen Grundstücksgrenze eine Brandwand errichtet. Und zum anderen stellen die verbleibenden Abstandsflächen an der Südgrenze eine ausreichende Freifläche zur Belüftung und Besonnung der benachbarten Gartenflächen sicher.

Darüber hinaus sind auch andere Planungsvarianten (u.a. Zukauf angrenzender Grundstücke) geprüft worden, die letztendlich nicht umgesetzt werden konnten. So lässt der jetzige Grundstückszuschnitt kein Bebauungskonzept mit größeren Abstandsflächen zu. Um das erforderliche Raumprogramm für den Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück unterbringen zu können, ist ein Heranrücken an die Nachbargrenzen unumgänglich und über Baulinien zu sichern.

Letztendlich befindet sich der Standort des neuen Lebensmittelmarktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Aus diesem Grunde kann nur hier die örtliche Nahversorgung weiterhin gesichert und die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 (weist bereits auf den Nahversorgungsschwerpunkt mit drei Discountern hin, welcher die Zentren zu einer Achse entlang der Hauptstraßen (Oppauer- bzw. Edigheimer Straße) verbinden soll) umgesetzt werden.

- Zur Planungskonzeption /Gestaltung des Lebensmittelmarktgebäudes (Gebäudehöhe, Fassade, Haustechnik)

Die Discounterkette Penny entwickelt ein neuartiges Laden-Design, das sich durch moderne Fassadengestaltung, Gebäudehöhe sowie neue Dachform (Flach- statt Satteldach) präsentiert. Damit soll der Lebensmittelmarkt an dem neuen Standort aus der häufig gestalterischen Einförmigkeit gewöhnlicher Verbrauchermärkte hervorstechen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daher der baulichen Planungskonzeption angepasst. So entsprechen die festgesetzten maximalen Wandhöhen von 6,30 m und 9,10 m zum einem dem Bebauungskonzept und zum anderen den Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnbebauung sowie der ehemaligen, bereits abgerissenen Gewerbehallen.

Darüber hinaus wird modernste Gebäudetechnik zur Steuerung und Kontrolle von Gewerbekälte, Heizung, Lüftung und Beleuchtung verwendet. Bäckerei- und Abluftemissionen werden somit verhindert und auch nicht direkt nach draußen abgeführt.

Die in der Rückfassade eingebrachten Oberlichter sollen das Tageslicht im Verkaufsraum verstärken. Sofern in Nachtzeiten störende Lichtemissionen auftreten, werden entsprechende Maßnahmen zur Verdunkelung (wie z.B. elektronische Jalousien) ausgeführt. Da solche Bestimmungen nicht durch Planungsrecht geregelt werden können, sind entsprechende Maßnahmen im Durchführungsvertrag behandelt worden.

- Zum Anlieferungsverkehr und Schallschutzmaßnahmen

Für das geplante Bauvorhaben ist eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bau, Verkehr und Umwelt, Klaus Fischer, Karlsruhe, 25.07.16) für die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung durchgeführt worden, die die zukünftige Lärmsituation aus der Lkw-Anlieferung des Marktes, dem Kunden-Parkplatzverkehr und der Haustechnik untersucht und nach der BImSchG sowie TA Lärm beurteilt hat. Für die Berechnung des Lärms durch die Anlieferung werden 2 Lkw-Abfertigungen am Tag (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) mit jeweils einer Abfertigungsdauer von einer Stunde je Lkw zum Ansatz gebracht. Im Nachtzeitraum erfolgt keine Lkw-Anlieferung; die Nachtrichtwerte werden nicht überschritten. Schlafstörungen bei nächtlichen Abladetätigkeiten sind daher nicht zu erwarten. Anlieferungszeiten bzw. Verbote von 22:00 bis 6:00 Uhr werden zusätzlich im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Da die Ergebnisse der Immissionsberechnungen keine Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm ergeben, sind schallmindernde Maßnahmen nicht erforderlich.

Auf Wunsch eines angrenzenden Nachbarn soll eine bereits bestehende Steinwand über eine Länge von ca. 11 m an der Grenze (parallel zur Laderampe) erhalten bleiben und darüber hinaus die Lücke zwischen Marktende und Mauerende geschlossen werden. Hierzu erklärt sich der Vorhabenträger auf freiwilligem und privatrechtlichem Wege bereit.

- Zur Durchfahrt des Anlieferverkehrs und zum erhöhten LKW-Verkehrsaufkommen im Ostring und in der Max-Planck-Straße

Es ist davon auszugehen, dass der Kundenverkehr überwiegend von der Edigheimer Straße ein- und ausfährt, weil die Nähe zum Bahnübergang Ostring ein links Ausfahren auf den Ostring nicht zulässt. Das gleiche gilt für den Lieferverkehr, der über die Edigheimer Straße ein und in den Ostring ausfahren wird. Über den Ostring kann er dann nur in Richtung Bad Ausseestraße (Anbindung an die B 9) oder wieder über die Max-Planck-Straße in die Edigheimer Straße abfahren. Nicht nur der Straßenquerschnitt der Humboldtstraße, sondern vor allem der zu enge Kurvenradius lässt ein direktes Rechtseinbiegen des LKWs vom Ostring in die Humboldtstraße nicht zu. Daher eignet sich die Humboldtstraße nicht für den Lieferverkehr. Sofern dennoch Verkehrsbelästigungen auftreten, sind verkehrliche Ordnungsmaßnahmen einzuleiten.

Außerdem werden für den geplanten Lebensmittelmarkt 2 Lkw-Abfertigungen am Tag angenommen. Das entspricht der für einen Discounter (mit maximal 800 qm Verkaufsfläche) üblichen Anlieferungshäufigkeit. Auch für die Max-Planck-Straße entsteht somit keine übermäßige LKW-Verkehrsbelastung oder sogar Erschütterungen der Häuser, wie sie auch schon heute ist. Zudem lässt der Straßenquerschnitt der Max-Planck-Straße eine Lkw-Pkw-Begegnung zu. Da im Nachtzeitraum keine Lkw-Anlieferung erfolgt, ist mit Lärmbelastungen während der Nachtzeiten nicht zu rechnen. Das gleiche gilt auch für den Ostring. Dieser ist als 30-Zone (verkehrsberuhigte Zone) ausgebaut und kann ohne weiteres den LKW-Verkehr aufnehmen; ein LKW-Verbot gibt es nicht.

Bei dem neu geplanten Bauvorhaben handelt es sich außerdem um die Verlagerung eines bereits bestehenden Betriebes und nicht um eine Neuansiedlung, so dass ein erhöhtes Kundenverkehrsaufkommen nicht erwartet wird. Vielmehr wird von einem abgeschöpften Verkehr ausgegangen, d.h. die Kunden sind vor Ort und werden nicht von „außen“ erwartet.

- Parkplatzsituation in den Seitenstraßen

Parkplätze für Mitarbeiter stehen im Plangebiet (Parkplatz des Lebensmittelmarktes) und in unmittelbarer Nähe (u.a. Parkbuchten im Ostring) zur Verfügung. Wo und wie letztendlich die Mitarbeiter den öffentlichen Parkraum nutzen, ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Das gleiche gilt auch für Fahrbeziehungen des LKW-Verkehrs, die sich durch einen Bebauungsplan nicht festsetzen lassen.

- Zur Grünanlage an der Südseite des Plangebietes

Die Grünfläche an der Südseite des Lebensmittelmarktes ist zu den Nachbargrundstücken zu begrünen und zu bepflanzen. Um eine Fremdnutzung/Zugang unberechtigter Personen und damit verbundene Störungen in diesem Bereich zu verhindern, hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ dazu verpflichtet, Tore oder Zäune bis zu einer Höhe von 2,50 m zu errichten.

### **8.3 Zusammenfassung der Abwägung**

#### **Belange die für die Planung sprechen**

- Durch den Bau des Lebensmitteldiscounters werden die wirtschaftlichen Grundlagen für einen für die Nahversorgung von Oppau und Edigheim bedeutsamen Einzelhandelsbetrieb mit guter Fuß-, Rad- und ÖPNV-Anbindung gestärkt.

- Durch die Inanspruchnahme einer bereits vollständig erschlossenen, ehemals gewerblich genutzten Fläche, wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Maßnahme der Innentwicklung Rechnung getragen.
- Durch die wohnungsnaher Lage sowie die Erschließung durch den ÖPNV bzw. die fuß- und radläufige Erreichbarkeit können Fahrten mit dem privaten PKW zum Teil vermieden bzw. reduziert werden.

### **Belange die gegen die Planung sprechen**

- Durch die Festsetzung einer konkreten Nutzung des Gebietes in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag auf Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe, wird auf eine Gebietsausweisung gem. BauNVO verzichtet und somit eine mögliche Nachnutzung durch andere Sortimentsanbieter (z.B. aus dem Textilbereich) unzulässig. Die Findung von Nachfolgenutzungen bzw. Alternativnutzungen im Falle einer Betriebsaufgabe ist daher stärker eingeschränkt.
- Durch den Bau und Betrieb des Vorhabens entsteht Betriebslärm, der sich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken kann.
- Um das erforderliche Raumprogramm des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück unterbringen zu können, rückt der Gebäudekomplex näher an die Nachbargrenzen heran.

### **Abwägung der Belange**

Der geplante Markt befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort, der für weite Kreise der Bevölkerung von Oppau und Edigheim fußläufig, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus gut erreichbar ist. Durch seine Lage am nördlichen Rand des Stadtteils Oppau kann der für die Nahversorgung bedeutsame Einzelhandelsbetrieb weiterhin gestärkt und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung vor dem Hintergrund einer weiterhin zunehmenden räumlichen Konzentration im Einzelhandel (zentraler Versorgungsbereich) gesichert werden.

Der Gebäudekomplex nutzt die Grundstücksgröße und den Zuschnitt optimal aus, so dass die Betriebsabläufe optimiert und ausreichend Kundenparkplätze zur Verfügung gestellt werden können. Ein Heranrücken an die Nachbargrenzen und damit ein Unterschreiten der Mindestabstandsflächen nach der LBauO ist zur Unterbringung des Raumprogramms des Lebensmittelmarktes erforderlich und städtebaulich vertretbar. Auch im Hinblick darauf, einen bereits ansässigen Betrieb im zentralen Versorgungsbereich zu halten und die örtliche Nahversorgung langfristig zu sichern.

Der neue Markt ist mit seinen umgebenden Nutzungen in Hinblick auf den Immissionsschutz verträglich. Immissionen durch Kundenverkehr, Anlieferungsvorgänge und technische Anlagen können minimiert werden und halten die erforderlichen Richtwerte sicher ein.

Unter Würdigung aller Belange und Argumente und deren Abwägung gegeneinander und untereinander, kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die positiven Belange, wie diese mit Stand/Datum ..... vorgesehen, überwiegen.

## **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **9.2 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend den Vorgaben des § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen am Rhein und dem Vorhabenträger

geschlossen. Als wesentlicher Inhalt des Vertrages ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen.

### **9.1 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

### 10.1. Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

#### 10.1.1 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 24.10.16



Rhein-Neckar-Verkehr GmbH | Mählstraße 27 | 68165 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV – Stadtplanung  
z. H. Frau Knoch  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Infrastrukturplanung 154  
Michael Maul  
m.maul@rnv-online.de  
Telefon: 0621 465-17-0  
Telefax: 0621 465-1253

Mannheim,  
24. Oktober 2016

#### **Bauleitplanverfahren Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ in LU-Oppau**

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 26.09.2016 zu dem oben genannten Bebauungsplan und nehmen hierzu wie folgt Stellung:

Im Flächennutzungsplan (FNP'99 – Stand Sep. 2013) ist für die Stadtbahn der rnv GmbH eine Vorhaltetrasse „Oppau – Pfingstweide“ als Verlängerung der Linien 7 und 8 im Bereich des Ostrings sowie westlich des hier vorliegenden Bebauungsplans entlang der Bahnlinie der BASF SE eingetragen.

Generell weisen wir Sie ausdrücklich darauf hin, dass nach einer Realisierung der Vorhaltetrasse im angrenzenden Bereich des o. g. Bebauungsplanes, künftig mit einem Stadtbahnbetrieb sowie all seinen Begleiterscheinungen zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahrten und Kurvenquitschen hin. Wir bitten Sie um Kenntnisnahme, da nachträgliche Einschränkungen für den Stadtbahnbetrieb nicht hinnehmbar sind. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Stadtbahn- und Busverkehr zu rechnen.

Des Weiteren bitten wir Sie zu prüfen, ob die Bushaltestelle „Kurt-Schumacher-Straße“ in der Edigheimer Straße mit Fahrtrichtung Edigheim in den Bereich zwischen Humboldtstraße und Bahnübergang verlegt und barrierefrei ausgebaut werden kann. Ein barrierefreier Ausbau der Haltestelle ist in der heutigen Lage nicht realisierbar.

Bei der Planung der Ein- und Ausfahrtsbereiche sind die beiden Bushaltestellen „Kurt-Schumacher-Straße“ in der Edigheimer Straße zu berücksichtigen. Die störungsfreie Andienung der Bushaltestellen ist während der Bauphase und danach sicherzustellen. Die Anlieferung per LKW ist so zu planen, dass der Busverkehr in der Edigheimer Straße nicht behindert wird.

Arbeiten im Bereich bzw. direkten Umfeld unserer Anlagen bzw. Gleistrasse sind frühzeitig bei uns anzumelden und bei Bedarf durch Sicherungsposten abzusichern. bebauungsplaner berücksichtigt werden. für Einleitungen oder Rücklagen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH**

ppa.

i. V.

10.1.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Außenstelle Speyer, Schreiben vom 04.10.16



Rheinland-Pfalz  
GENERALDIREKTION  
KULTURELLES ERBE

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 211225  
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 E2016/1359 dh	Ihr Schreiben vom 26.09.2016 AZ.:4-121F.Kn	Ansprechpartner / E-Mail Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de
------------------------------------	--	--

Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760
---

04.10.2016

**Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße in LU-Oppau;  
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt C „Hinweise“ in den Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung der Hinweise mit der Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag ) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit wir diese ggf. überwachen können.
2. 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

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

jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entfallen Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
4. 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.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 – 5 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 Kriendenkmäler (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. David Hissnauer)



## 10.1.3 Technische Werke Ludwigshafen AG, Schreiben vom 10.10.16



### Bauleitplanverfahren Nr. 658, „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ in LU- Oppau

10. Oktober 2016 / Hor  
Seite 1 / 2

Sehr geehrte Frau Knoch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

#### 1. Asset Management Strom-, Gas-, Wasserversorgung

TAA Göa 2715

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 658 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas-, Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

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

#### 2. Grundstücksverwaltung

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 658 liegenden Grundstücke:

- Gemarkung Edigheim, Fl.St.Nr. 722/13, 722/23, 1371/34 u. 1593/10 bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG. Eventuell dort verlegte TWL-Versorgungsleitungen sind über den Konzessionsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen gesichert.

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 1582  
USt-IdNr DE 149187982

Vorstand  
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kreuzer  
Dr.-Ing. Reiner Löhke  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE6354550010030000333  
BIC: LHSDE33XXX  
Gläubiger-ID: DE51TWL0000023683



Technische Werke Ludwigshafen AG

Seite 2 / 2

- Gemarkung Edigheim, Fl.St.Nr. **722/24** besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für einen Versorgungseinrichtungen, siehe Anlage, deren Geltungsbereich jeweils zeichnerisch sowie textlich im Bebauungsplan auszuweisen sind:


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

sowie der Einzeichnung des Leitungsrechtes.

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

Freundliche Grüße

**Technische Werke Ludwigshafen AG**

  
Oliver Scharffenberger  
Leiter Grundsatz- und IH-Planung

  
Gunther Schmitz  
Bereich Asset Management

**Anlagen**

6.00221.10715\_mf

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 1592  
UST-IdNr DE 149137662

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

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE8354550010000000133  
BIC: LUHSDE33XXX  
Gläubiger-ID: DE51TWL0000023683

## 10.1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.10.16



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV – Stadtplanung, Bauleitplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen



REFERENZEN Fr. Knoch; Az: 4-121F.Kn  
ISPRECHPARTNER PTI 21-PPB 6, Annegret Kilian; Az: 2016B/43  
TELEFONNUMMER 0621/ 294-5632  
DATUM 10. Oktober 2016  
BETRIFFT Stellungnahme zum BPL „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ in „U-Oppau“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im o. a. Plangebiet befinden sich Hausanschlüsse der Telekom (im beigelegten Lageplangebiet markiert), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen, falls sie bis dahin noch nicht zurückgebaut worden sind.

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0600 330 1903) in Verbindung setzen möchten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Annegret Kilian

10.1.5 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Region Mitte, Schreiben vom 24.10.16



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

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Stadtplanung  
Postfach 211225

67012 Ludwigshafen am Rhein

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

Josef Steier  
Telefon 069 265-41387  
Telefax 069 265-41379  
josef.steier@deutschebahn.com  
Zeichen FS.R-M-L(A)  
TÖB-FFM-2016-12349

Az.: 4-121F.Kn  
Bearbeiter: Frau Knoch

24.10.2016

**Bauleitplanverfahren Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ in LU-Oppau**

- > Beteiligung der TöB
- > DB-Strecke 3411 Ludwigshafen-Oggersheim – BASF, Bahn-km ca. 4,985-5,120, rechts der Bahn
- > Gemarkung Edigheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die o. g. Planungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

**Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden Bestimmungen.

**Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch

...

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

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

Vorstand:  
Dr. Rüdiger Grube,  
Vorsitzender

Berthold Huber  
Dr.-Ing. Volker Keller  
Dr. Richard Lutz  
Ronald Polalla  
Ulrich Weber



2/4

geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

### **Abgrenzung Baustelle und Bebauung**

Bei einer nicht vorhandenen Abgrenzung der Baustelle, ist im Abstand von mindestens 4,00 m zur nächsten Gleisachse, mit einem geerdeten Bauzaun die Baustelle abzugrenzen. Dieser Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern. Die Erstellung des Zaunes darf nur unter der Aufsicht von Sicherungsposten erfolgen.

Wie im Lageplan zum Bebauungsplan textlich festgesetzt stimmen wir einer Abgrenzung gegenüber der Bahnstrecke mittels 2 Meter hoher Maschendraht- oder Stabgitterzäune zu. Jedoch empfehlen wir die Ausführung in Form einer Schutzmauer. Ein aus Metall bestehender Zaun ist aufgrund der Nähe zur Oberleitung entsprechend zu erden was mit Kosten verbunden ist und geplant werden muss. Daher favorisieren wir die Ausführung in Form einer Schutzmauer.

### **Bauarbeiten**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.

Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände, insbesondere in den Gleisbereich hineingelangen können.

### **Einsatz von Kränen / Hubgeräten**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran) ist ein Überschwenken der Bahnbetriebsanlagen verboten.

Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei Bedarf ist zwischen der bauausführenden Firma und der DB Netz AG eine Kranvereinbarung abzuschließen.

### **Lagerung von Baumaterial auf Bahngrund**

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien und Bauabfälle entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass Baustoffe / Abfälle unter keinen Umständen in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

### **Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen/ negative Auswirkungen**

Aus der Bebauung dürfen sich keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung), als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit, in diesem Fall beispielsweise durch Beleuchtung.

Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung durch Beleuchtung oder Werbung ist auszuschließen.

### **Immissionen**

Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder.



3/4

Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen.

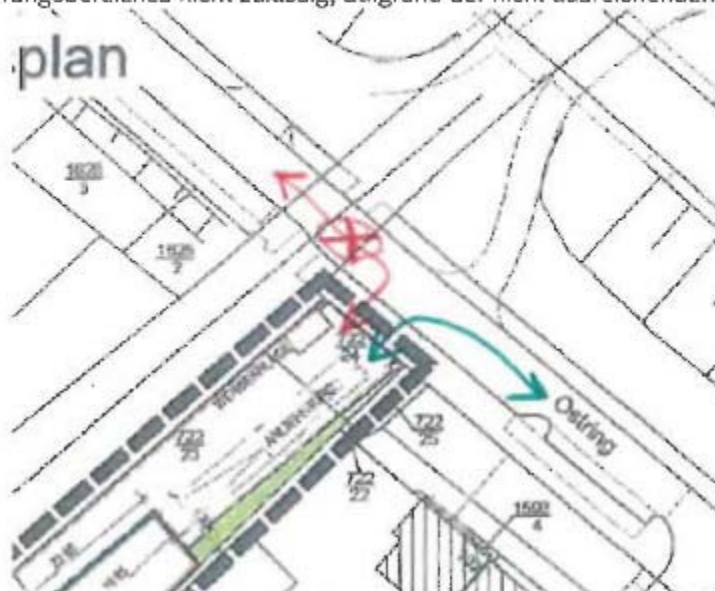
#### **Ein- und Ausfahrten zum Gelände**

##### **1.) Ein-/Ausfahrt zur Edigheimer Straße**

Die Ein- und Ausfahrt von der/zur Edigheimer Straße ist unkritisch und aus unserer Sicht zustimmungsfähig. ✓

##### **2.) Ein-/Ausfahrt zur Anlieferung über den Ostring**

Aus Sicht der DB Netz AG ist die Anlieferung über den Ostring in Richtung des Bahnüberganges bei der derzeitigen Ausgestaltung der Straßen und der geplanten Gestaltung des Anlieferungsbereiches nicht zulässig, aufgrund der nicht ausreichenden Schleppkurven:



Die DB Netz AG fordert das Verbot einer Abbiegebeziehung aus dem Anlieferungsbereich in Richtung des Bahnüberganges. Ob dies zulässig wäre, ließe sich nur mittels einer aufwändigen verkehrstechnischen Untersuchung feststellen welche durch den Bauherren zu tragen ist. Gleichfalls erwartet die DB Netz AG die eigenständige Aufstellung eines Abbiegeverbotschildes zur Anlieferung vom Ostring her kommend wie im obigen Ausschnitt dargestellt.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.



4/4

**Kabelanlagen der DB Netz AG und der DB Kommunikationstechnik GmbH**

Im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes befinden sich auf Bahngelände Streckenfern-melde-kabel und TK-Anlagen.

Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist vor Beginn einer Maßnahme eine örtliche Einwei-sung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig (Übergabe Ka-belmerkblatt der DB AG) notwendig.

Bitte teilen Sie der DB Kommunikationstechnik GmbH schriftlich (**mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. Ka 1581-16 bzw. der Bahnstrecken - Nummer und der Bahn-Kilometrierung**) den Termin (**Datum, Uhrzeit, Treffpunkt**) zur Kabe-leinweisung mit:

**DB Kommunikationstechnik GmbH**  
**Netzadministration**  
Lammstraße 19  
76133 Karlsruhe  
**E-Mail: [netzadministration-sw@deutschebahn.com](mailto:netzadministration-sw@deutschebahn.com)**

Falls für die Baumaßnahme Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der fernmeldetechnischen Anlagen/Kabel notwendig sind, empfiehlt die DB Kommunikations-technik GmbH die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner:

**DB Kommunikationstechnik GmbH**  
**Kundenmanagement**  
**E-Mail: [kundenmanagement.west@deutschebahn.com](mailto:kundenmanagement.west@deutschebahn.com)**

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG

i.V.

Trojisch

i.A.

Steier

### 10.1.6 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz -, Schreiben vom 21.11.16

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
z. Hd. v. Frau Tanja Knoch  
Rathausplatz 20  
67050 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

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

21.11.2016

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Anspruchspartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
3472-31.05.03	26.09.2016	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
314-Bebpl-10	4-121F.Kn	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

#### Baulandplanverfahren Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ in LU-Oppau

Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Errichtung eines neuen Discountermarktes zu ermöglichen (Innenentwicklung).

Zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:

#### 1. Ver- und Entsorgung

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist das Plangebiet über die Edigheimer Straße und den Ostring an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.  
Die Kanalsatzung ist zu beachten.

#### 2. Stellplätze

Stellplätze sind nach Möglichkeit und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

1/5

Konto der Landesoberkassa:  
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE7954000000054501509    BIC: MARKDEF1546

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)



### **3. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst in der Fläche zu halten und über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung) zu versickern.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und das Entwässerungskonzept frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a. d. Weinstraße durchzuführen.

**Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur auf nachweislich unbelasteten Flächen möglich.**

### **4. Grundwasserstände**

Da laut Unterlagen nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu hohem Grundwasser kommen kann, wird empfohlen, falls eine Unterkellerung vorgesehen ist, diese (Unterkellerung) wasserdicht auszuführen.

Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

### **5. Temporäre Grundwasserabsenkung**

Sollte im Zuge der Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung / Bauwasserhaltung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis hierfür, mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **6. Bodenschutz / Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1593/10, 722/13, 722/23, 722/24 und 1371/25 (teilweise) und wird begrenzt durch die Edigheimer Str. im Südwesten, die Bahnlinie im Nordwesten sowie die Straße „Ostring“ und die Bahnlinie im Nordosten. Südöstlich des Plangebiets schließt Wohnbebauung an. Das Gelände ist überwiegend mit Beton, Asphalt, Verbundpflaster und Bestandsgebäuden versiegelt. Laut Planungsunterlagen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie die Anlage von Parkplatz- und Verkehrsflächen im Planbereich vorgesehen.

Laut Begründung zum o.g. Bebauungsplan sind im Bebauungsplanbereich keine alllastverdächtigen Flächen bekannt. Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Standardauflagen zu beachten.

Ausgehend von den Gutachten zum Bebauungsplan fanden auf dem Gelände seit den 1950er Jahren verschiedene umweltrelevante Nutzungen statt. Das ehemalige Betriebsgebäude sowie verschiedene umweltrelevante Einrichtungen sind auf dem Gelände noch vorhanden. Die Fläche ist mit anthropogenen Materialien wie Bauschutt und Schlackeresten aufgefüllt. Zur Überprüfung ob es durch die früheren Nutzungen zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist wurde das Gelände orientiert untersucht sowie eine historische Erkundung durchgeführt. Hierzu wurden insgesamt 9 Sondierungen bis

in eine maximale Tiefe von 4 m in den verschiedenen Verdachtsbereichen niedergebracht und auf die Schadstoffe der jeweiligen Nutzungen analysiert. Sieben davon wurden als temporäre Bodenluftmessstellen ausgebaut. Grundwasser wurde im Rahmen dieser Untersuchungen nicht angetroffen.

Die ermittelten Schadstoffgehalte im Boden und in der Bodenluft waren mit Ausnahme der Proben aus BS1 unauffällig. In dieser Sondierung, die im nordöstlichen Teilbereich des Grundstücks niedergebracht wurde, das an die Straße „Ostring“ grenzt, wies die oberflächennahe Bodenprobe (0,1-0,6m Tiefe) erhöhte PAK<sub>1-16</sub>-Gehalte (22,69 mg/kg) auf, die oberhalb des oPW3-Werts (5 mg/kg) nach ALEX-02 liegen. Zur Tiefe hin nehmen die Schadstoffgehalte ab. Im Bereich des Lacklagers (BS 5) wurden zudem leicht erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft ermittelt (1,7 mg/m<sup>3</sup>). Ausgehend von der bestehenden Oberflächenversiegelung sowie des hohen Grundwasserflurabstands ist laut Gutachter eine Gefährdung der relevanten Wirkungspfade nicht gegeben. Demnach wird von Gutachterseite ein weiterer Handlungsbedarf wie beispielsweise Aushubmaßnahmen, die über das Bauvorhaben hinausgehen, als nicht erforderlich erachtet. Aufgrund der Ergebnisse der bisher durchgeführten Untersuchungen wurde seitens der Stadtverwaltung Ludwigshafen ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Die Fläche ist im BisBoKat noch nicht erfasst, da uns bislang keine Informationen über umweltrelevante Nutzungen im Plangebiet vorlagen. Aufgrund der umweltrelevanten Nutzungen wird diese Fläche nacherfasst.

**In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan ist der Hinweis auf umweltrelevante Nutzungen im Planungsgebiet nicht enthalten und sollte demnach ergänzt werden.**

Im Hinblick auf die Altlastenthematik des Planungsgebiets ist den bisher durchgeführten Untersuchungen aus fachlicher Sicht nur ein orientierender Charakter beizumessen. Bei Eingriffen in den Untergrund kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass lokale, bislang nicht erkannte schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten. Daher empfiehlt es sich folgende Punkte im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen:

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:  
Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.
- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:  
Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.  
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.
- Arbeits- und Umweltschutz:  
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Auf die Beachtung der o.g. Standardauflagen wurde in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan bereits hingewiesen.

Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen wurde seitens der Stadtverwaltung Ludwigshafen kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Im Hinblick auf den nordöstlichen Teilbereich des Geländes belegen die Untersuchungsergebnisse, dass ein vertikaler Schadstofftransport bereits stattgefunden hat. Aus Sicht des Bodenschutzes empfiehlt es sich sicher zu stellen, dass dieser Sickerwassertransport dauerhaft unterbrochen wird.

Des Weiteren grenzt nordöstlich an das Planungsgebiet folgende umweltrelevante Fläche an:

- Reg.-Nr.: 314 00 000-5057/000-00: Ehem. Güterbahnhof, Ludwigshafen, Am Nordring. Die Fläche ist als Altstandort (ASO) eingestuft. Laut Aktenlage wurde seitens der Stadtverwaltung eine historische Recherche durchgeführt. Ein Altlastenverdacht, bedingt durch die in diesem Bereich angesiedelten Betriebe, wurde seitens der Stadtverwaltung Ludwigshafen nicht gesehen. Der eigentliche Güterbahnhof befand sich direkt an der Oppauer-Straße. Neuere Erkenntnisse liegen nicht vor (Stand 24.02.2005).

### **7. Auffüllungen**

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mwkel-rlp.de](http://www.mwkel-rlp.de)) hingewiesen.

### **8. Rheinniederung**

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird.

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

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.

### **Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der o.g. Punkte 1 bis 8 besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ grundsätzlich Einverständnis.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"**

---

Die Entwässerungsplanung (Niederschlagswasser) unter Beachtung / Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange ist frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

**Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur auf nachweislich unbelasteten Flächen möglich.**

Im Weiteren sind wir erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Maisch

Anlage:

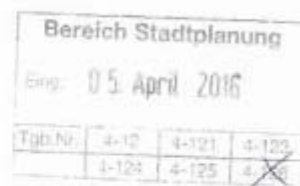
4 gutachterliche Berichte i. R.

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

10.2.1 Humboldtstraße 12, Schreiben vom 30.03.16



Stadtverwaltung  
Ludwigshafen  
Stadtplanungsamt  
Zu Hd. Frau Münzer



Ludwigshafen, 30.03.2016

Betrifft: Bebauungsplanänderung in  
67069 Ludwigshafen-Edigheim, zwischen Humboldtstraße und  
Bundesbahngleis zur BASF und  
Ostring und Edigheimerstraße  
Flur Nr. 1595/4, (Böhn), 1593/11 (Böhn u. Journé), 1595 (Fam. Schwarz)  
und 1593/10 (Stadt Ludwigshafen)

Sehr geehrte Frau Münzer,

durch die Information des Ortsvorsteher Herr Scheuermann und Herrn Kladis vom  
Bauordnungsamt soll der obige Bebauungsplan geändert und offengelegt werden.

Anbei eine Skizze des Bebauungsplan Nr. 151 vom 21.10.67 mit den Grenzabständen  
von 5 Metern zum Nachbargrundstück und eine Flurkarte vom Vermessungsamt mit  
den eingetragenen alten Grenzabständen, die wir gerne beibehalten möchten.

Anlage: Skizze des Bebauungsplan Nr. 151 und Flurkarte Maßstab 1:500  
(mit Eintragung der Grenzabstände)

In Erwartung Ihrer Antwort

Mit freundlichen Grüßen

Walter Böhn

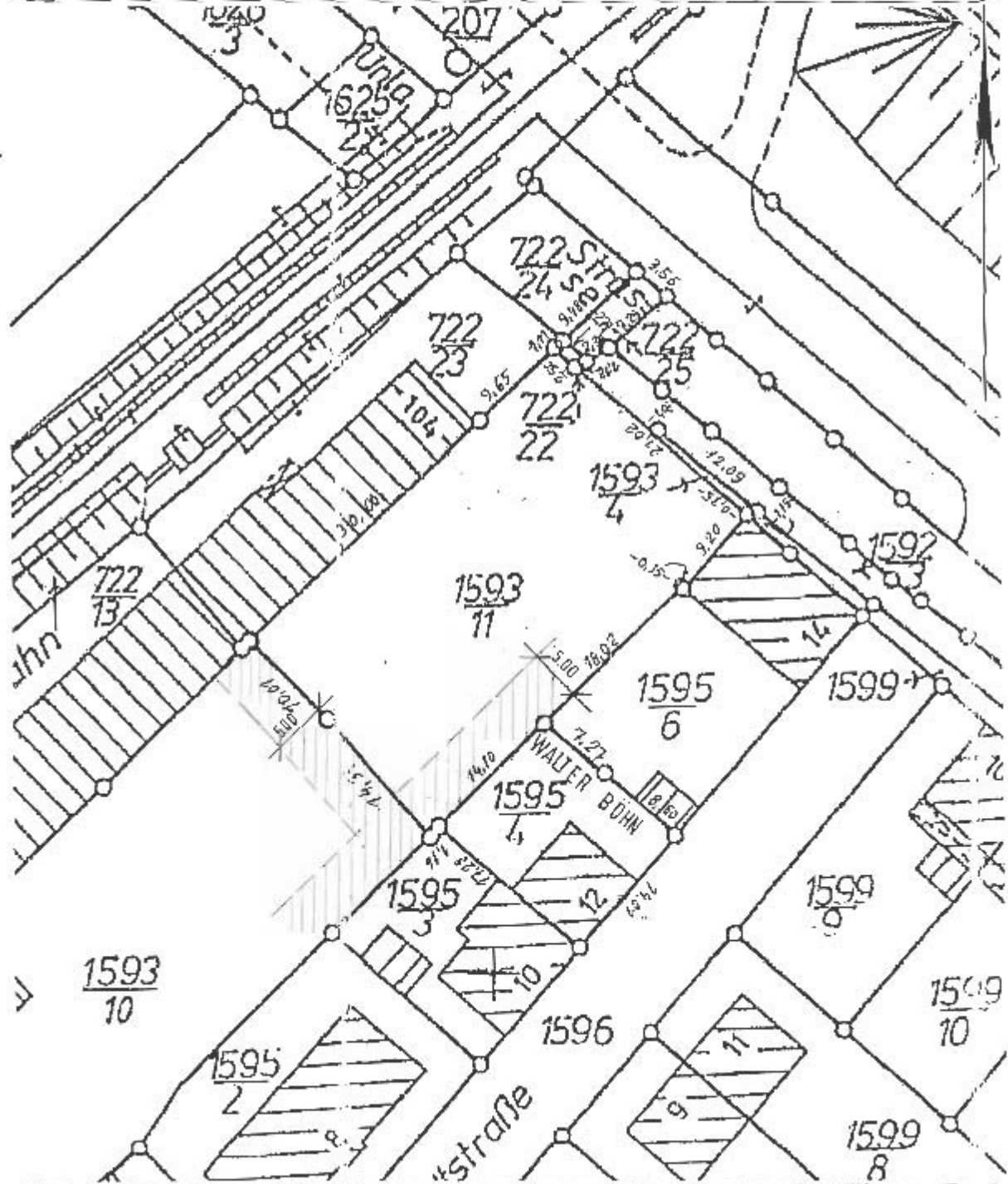
**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"**

Rheinland-Pfalz

Vermessungs- und Katasterverwaltung

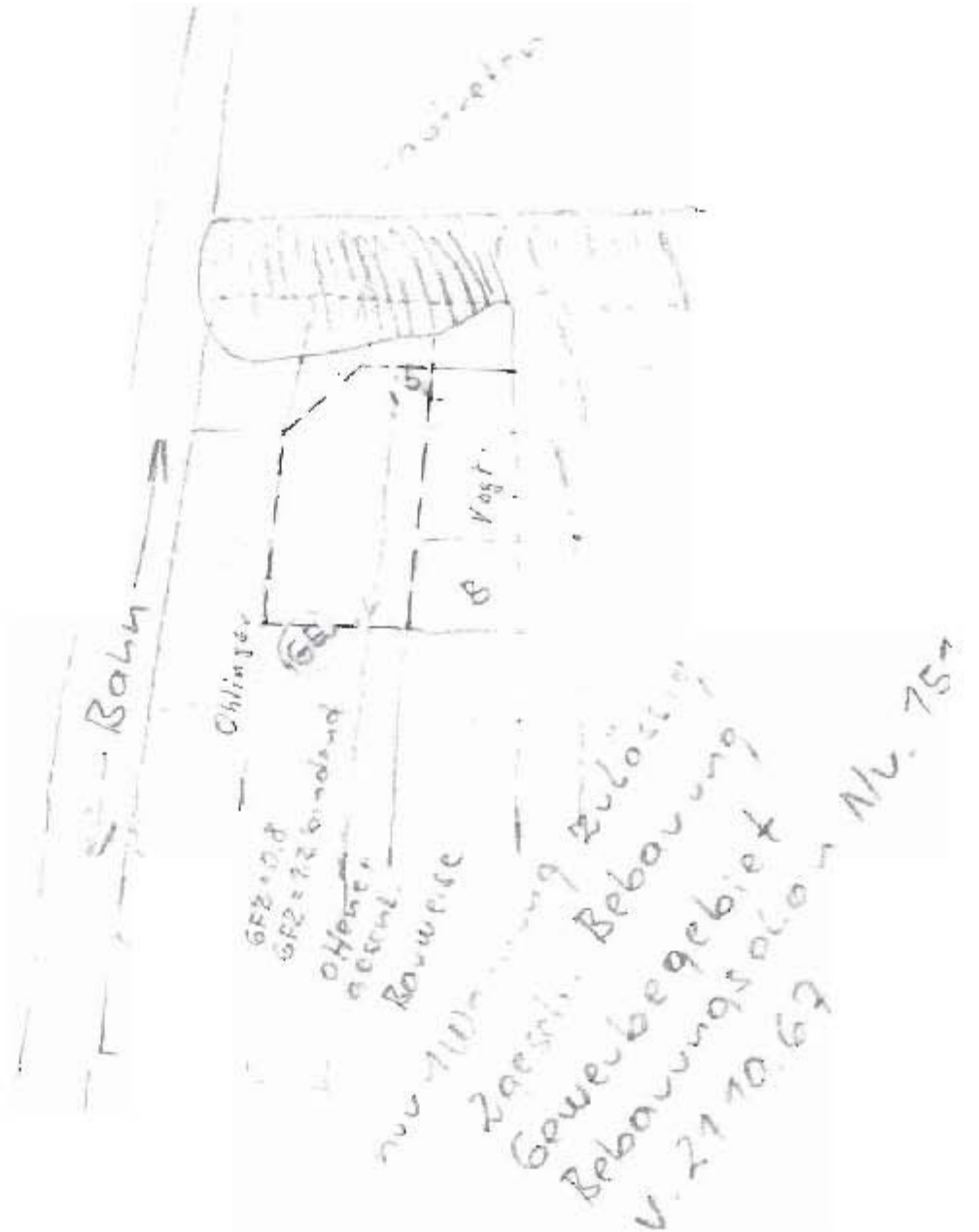
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
- Flurkarte -  
Erstausfertigung  
Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Gemeinde Ludwigshafen am Rhein  
Gemarkung Edigheim  
Flur - Rahmenkarte 44.5687B

Ludwigshafen am Rhein, 04.10.96  
Ungefäher Maßstab 1:500  
Antrag-Nr. 2402/96  
Hiernit wird amtlich beglaubigt, daß der Auszug mit dem Katasternachweis übereinstimmt.  
Katasteramt Ludwigshafen  
Im Auftrag *Kant*



Verzweckung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 KatastrG). Verzweckung für andere Zwecke, Umwandlungen zur Anlage stichtestrukturierter Dächer, Verfüllungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramts.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"



12.12.73

10.2.2 Humboldtstraße 10, 12, Ostring 102, Schreiben vom 18.05.16

Walter u-Ruth Böhn, Humboldtstraße 12	67069 Ludwigshafen
Hans und Anna Schwarz, Humboldtstraße 10	67069 Ludwigshafen
Marc Journé, Ostring 102	67069 Ludwigshafen

Ludwigshafen, 18.05.2016

Stadt Ludwigshafen Rhein  
Stadtplanungsamt  
Städtebauliche Planung Nord

### **EINSPRUCH**

für die geplante Bebauungsplanänderung :

Grundstücke zwischen Humboldtstraße , Bahngleise, Edigheimerstraße  
und Ostring

Sehr geehrte Frau Münzner,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14.04.2016.

Ihre Angabe, dass es für die Flurstücke 1595/4, 1593/10 und 1593/10  
nie einen rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben hat, können wir nicht  
folgen. In unseren beiliegenden Unterlagen mit den entsprechende  
Prüfvermerken und Eintragungen des Stadtvermessungsamtes Ludwigshafen,  
sowie dem Schriftverkehr des Architekten Herrn Dieter Klehr zur



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"

Einsichtnahme im Bebauungsplan 151 ist zu ersehen, dass es einen Rechtsgültigen Bebauungsplan gegen hat, der auch rechtskräftig war.

Wir haben am 09.05.2016 bei Herrn Kladis, BOA und Herrn Babelotzky, Stadtplanungsamt für die Änderungen in der Offenlage des Bebauungsplanes unseren „Einspruch“, mündlich vorgetragen  
Wir möchten für die obigen Flurstücke die im Bebauungsplan 151 angegebenen 5,00 Meter Grenzabstände sowie eine max. Gebäudehöhe von 4,50 m und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen einfordern, da das zu bauende Gebäude im Gewerbegebiet liegt und unsere Grundstücke Wohngebiete sind.

Auch legen wir Ihnen Unterlagen vom März 2013 von vorhergehenden Planungen auf dem Baugrundstück vor, wo die im Bebauungsplan 15 angegebenen Grenzabstände eingehalten worden sind.

Wir bitten um Prüfung und Rückantwort zu unserm Einspruch.

Mit freundlichen Grüßen

Walter u. Ruth Böhn

Marc Journe

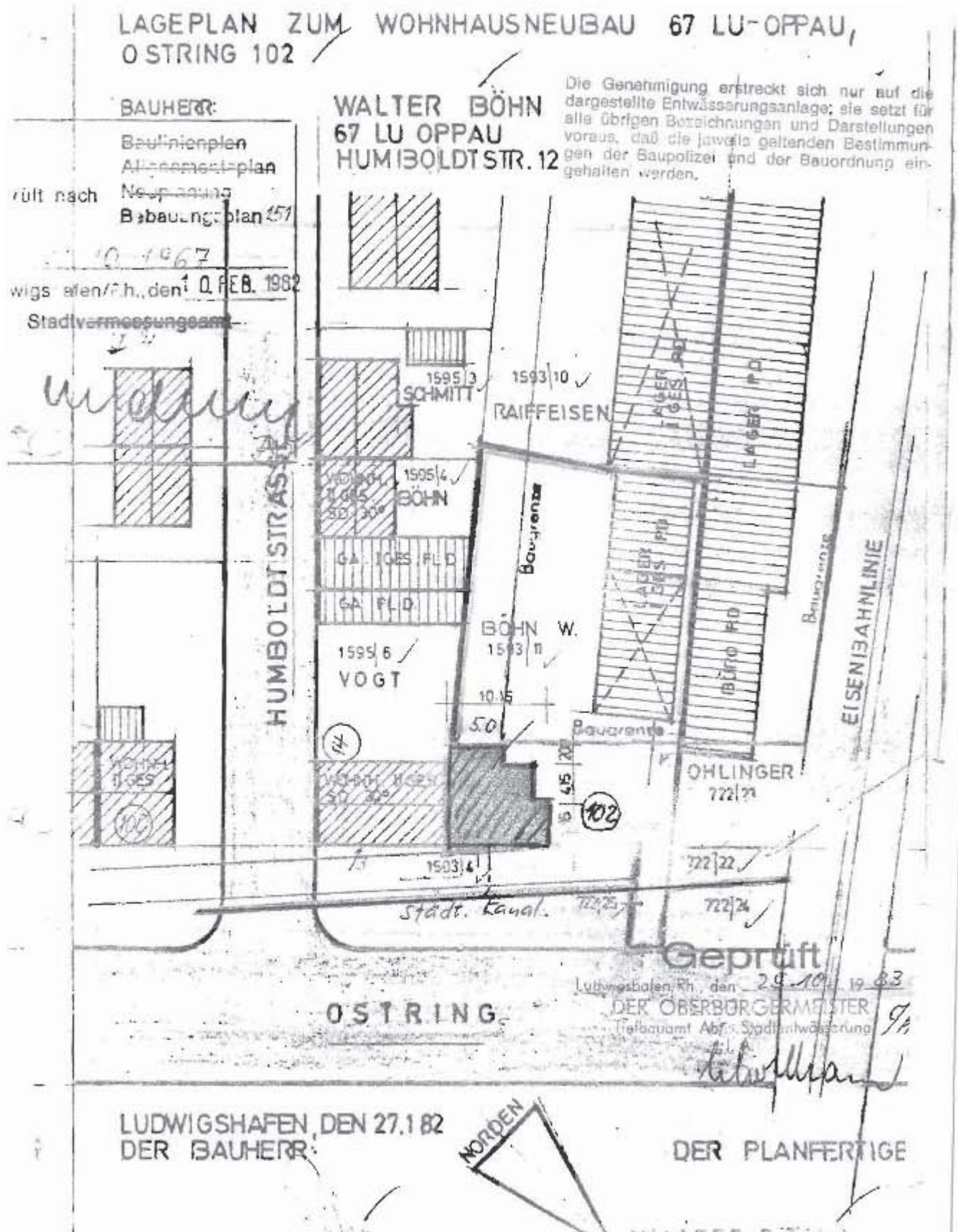
Walter Böhn, Ruth Böhn

Hans und Anna Schwarz

Hans Schwarz  
Anna Schwarz

Anlage : 7 Seiten

Info an Herrn Ortsvorsteher Udo Scheuermann



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"



DIETER KLEHR  
ARCHITEKT

67 LUDWIGSHAFEN AM RHEIN-OPPAU - FRIEDRICHSTRASSE 111c - TELEFON (0621) 85 11 84

Walter Böhn 6700 Ludwigshafen/Rhein

Humboldtstr. 12

IHR ZEICHEN

MEIN ZEICHEN

DATUM

dt/kl

12.12.73

Betr : Grundstück Gemarkung Oppau Plan Nr. 1593/11

Sehr geehrter Herr Böhn,

nach Einsichtnahme am 12.12.73, in den zur Zeit gültigen  
Bebauungsplan Nr. 151 vom 21.10.67, der das obige Grundstück  
beinhaltet, ist die Bebauung des Grundstückes wie folgt  
möglich.

Gewerbegebiet mit einer zweigeschoßigen Bebauung.

Nur eine Wohnung für einen Lagerverwalter oder Grundstücks-  
besitzer zulässig.

Bebauungsgrenze gegen den Ostring, wie Bebauung Nachbar Ohlinger.

Seitliche Bebauung gegen die Humboldtstr. ( Böhn + Vogt )  
bis 5 m an die Grundstücksgrenze.

Grundflächenzahl = 0,8

Geschoßflächenzahl = 1,2 bindend

Offene oder geschlossene Bauweise.

DIETER KLEHR  
ARCHITEKT

*kl*

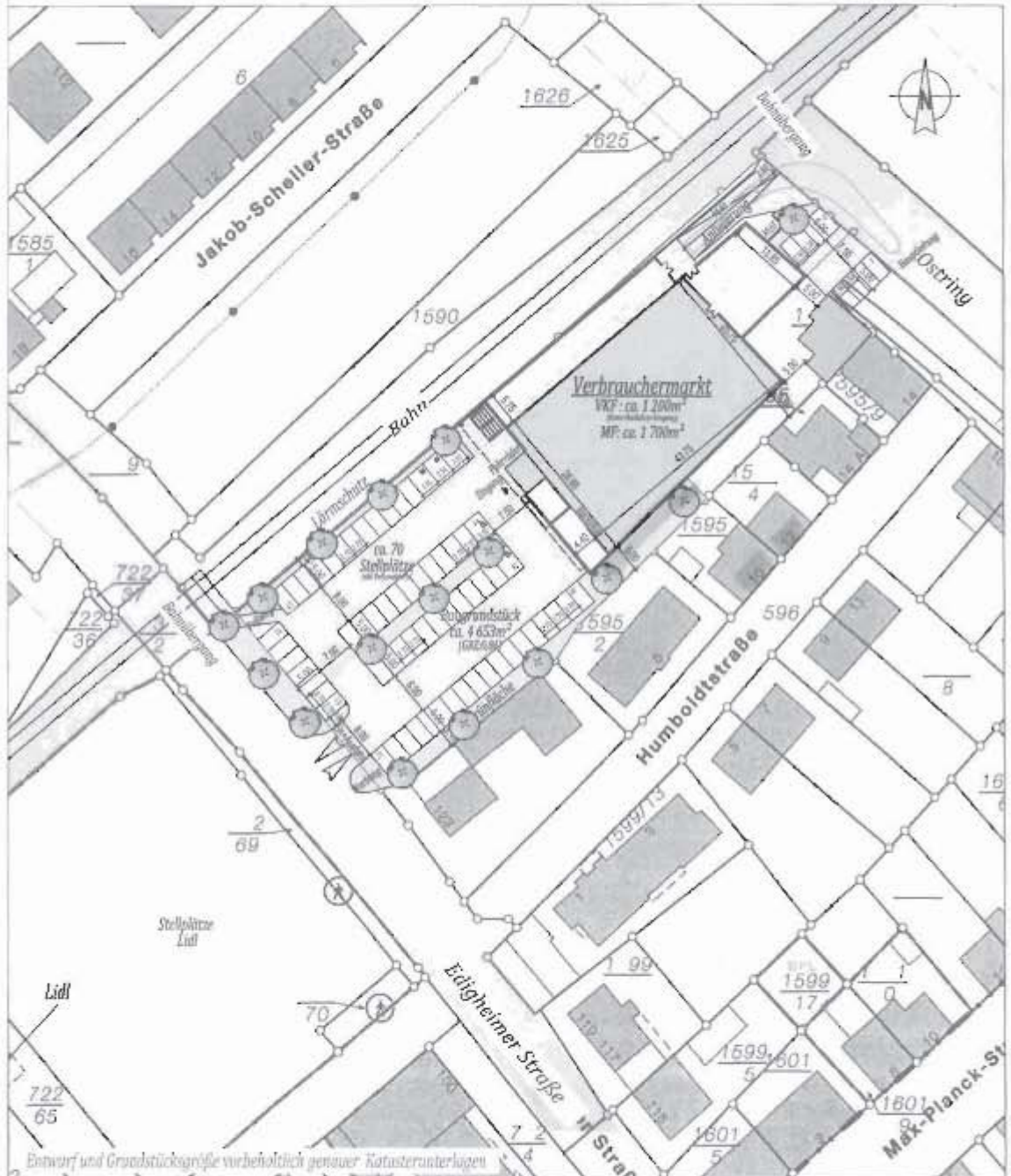
**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"**

67069 Ludwigshafen-Oppau  
Edigheimer Str. 125-127  
Rheinland-Pfalz

**credo.**

COMMERCIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Helm & Co AG  
Dachstein-Kontorhaus 17 Dattf. 14 Spire  
Tulien - 67432 111 204 1 Tulien - 67432 111 204 1  
info@credo-entwicklung.de | www.credo-entwicklung.de



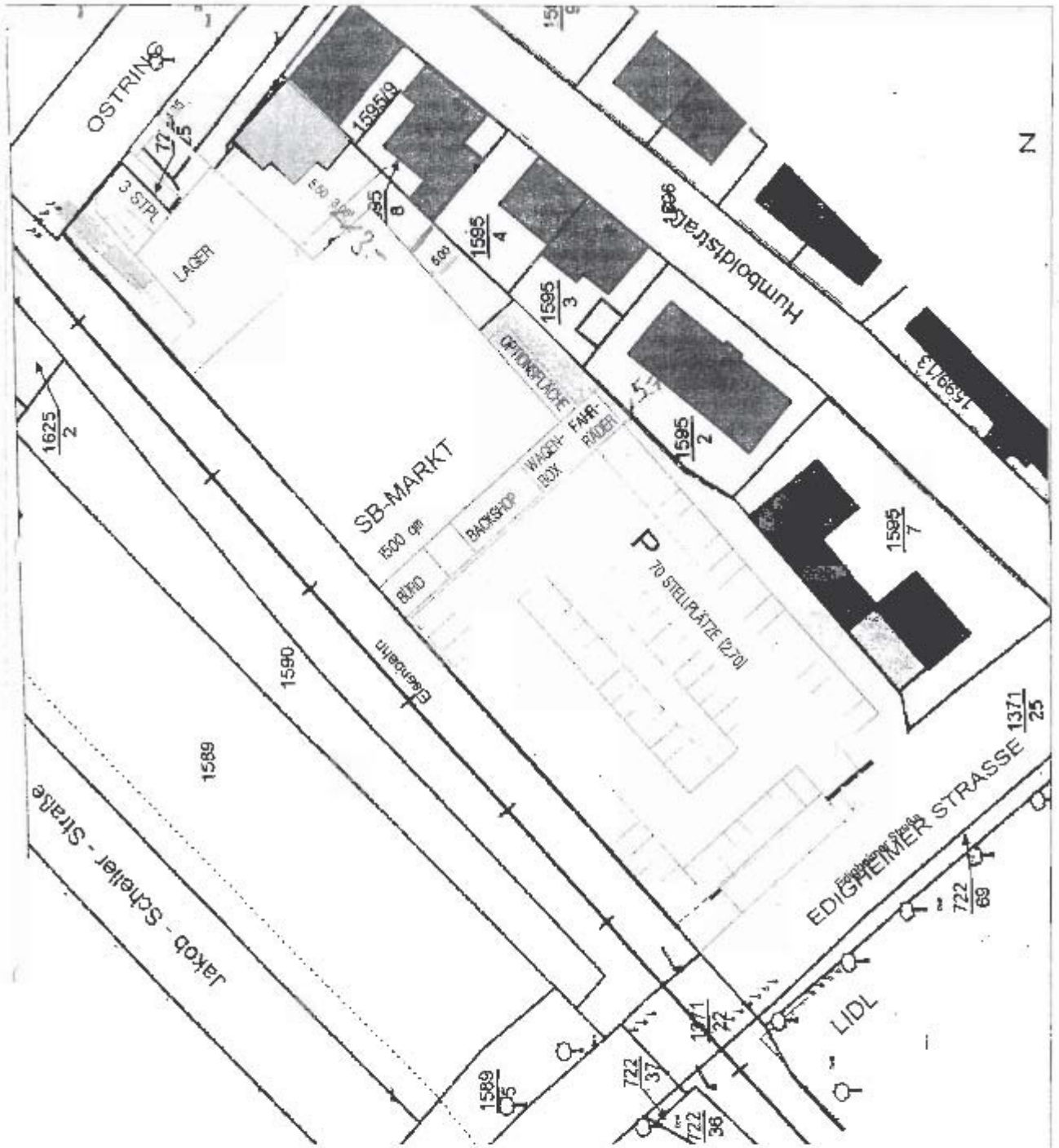
Entwurf und Grundstücksgröße vorbehaltlich genauer Katasterunterlagen

Mietfläche	ca. 1 700m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	ca. 1 844m <sup>2</sup>
Befestigte Fläche	ca. 2 150m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 659m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	ca. 4 653m <sup>2</sup>
GRZ	0,86
Stellplätze	70Stück

Entwurf:05 M 1:1000 18.03.2013

Dipl.Ing.(FH)Arch.  
**RENATE OLANIN**  
Friedrich-Ebert-Str. 16  
63210 Idstein





**SB-MARKT  
LU-EDIGHEIM  
LAGEPLAN**

M 1/1000

ROSSLAUER WEG 2-4  
68309 MANNHEIM

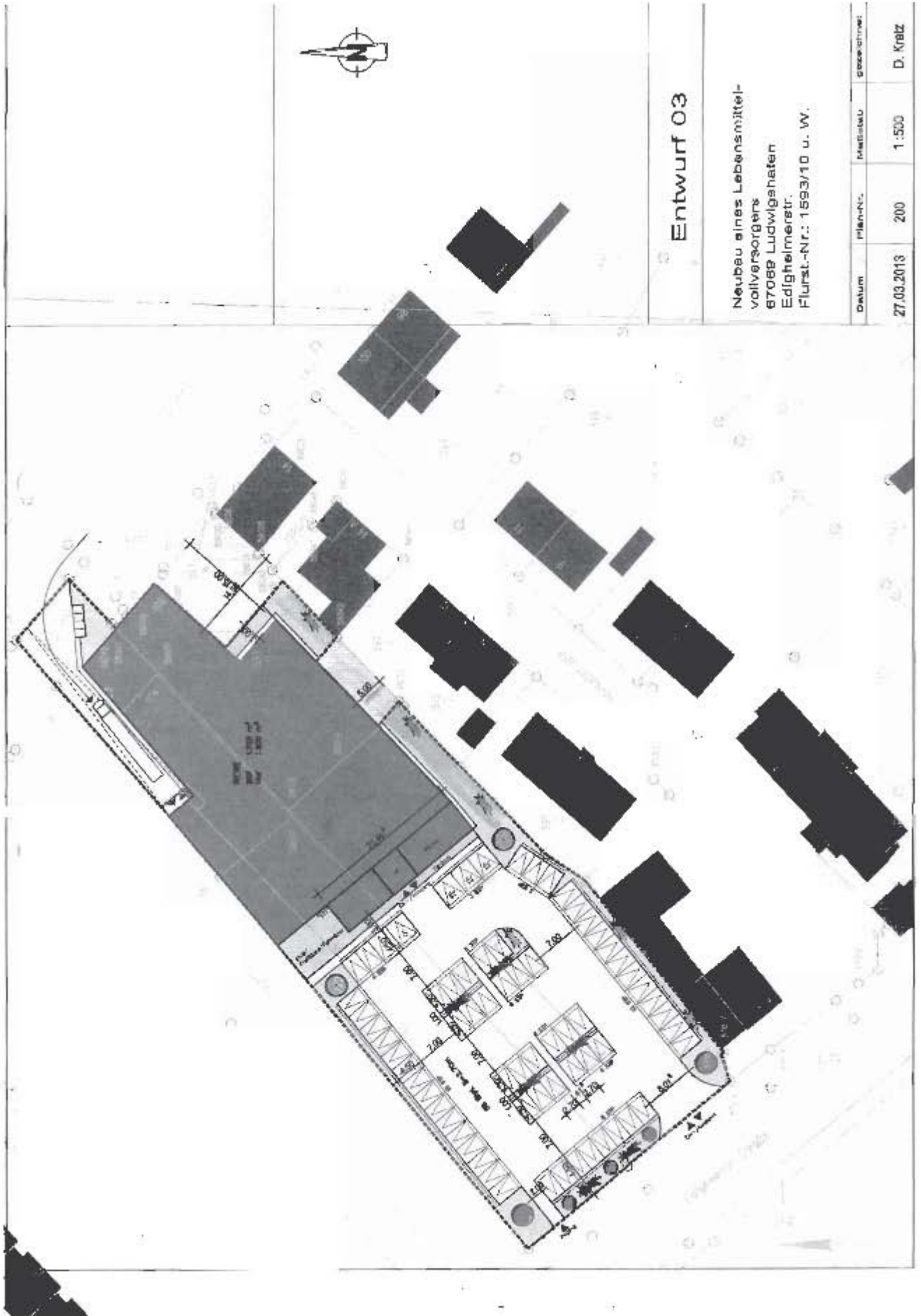
**GÖTZ**  
PLANEN & BAUEN

TEL. 0621-71494-0  
FAX. 0621-7149444

**V 4**

26-03-2013

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"





Hofmann Weg 2/4  
69126 Heidelberg  
Tel: 06221/74344-0  
Fax: 06221/74344-44

Familie  
Walter Böhn  
Humboldtstr. 12  
67069 Ludwigshafen

Mannheim, den 19.03.13  
tk

Kaufinteresse für das Anwesen Ihrer Enkel in Ludwigshafen, Ostring 102

Sehr geehrte Frau Böhn,  
sehr geehrter Herr Böhn,

Sie haben in unseren bisher geführten Gesprächen erfreulicherweise nach Rücksprache mit Ihren Enkeln Ihre grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf einer ca. 800 qm großen Teilfläche Ihres o.g. Anwesens erklärt und uns die aus Ihrer Sicht dafür notwendigen Kaufbedingungen erläutert.

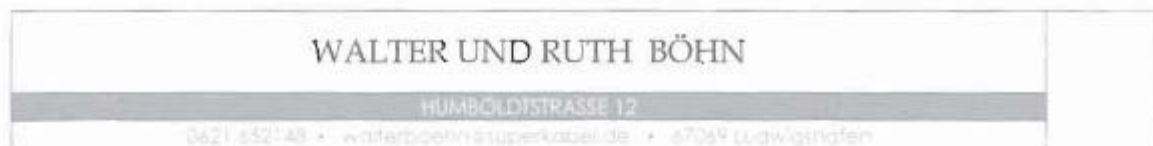
Wir bieten Ihnen hiermit den Kauf einer neuen noch zu bildenden Teilfläche des Flurstücks 1593/11 sowie der beiden Zufahrtsflurstücke 722/11 und 722/22 zum Kaufpreis von pauschal 240.000€ auf Basis eines Optionsvertrages (alternativ Kaufvertrag mit bedingter Wirksamkeit) mit folgenden Kriterien an.

1. Wir bilden ein eigenes Grundstück für das Wohnhaus im Ostring 102, dass im Bestand Ihrer Enkel bleibt, mit einem Grenzabstand von ca. 4,35m entlang der Giebelseite (=Hoftor-Breite) sowie von ca. 5,5 m entlang der Gartenseite (=Gartenmauer) und übernehmen dafür die Vermessungs- sowie die Grundbuchkosten.
2. Sie verpflichten sich zum Abriss sowie zur Entsorgung Ihres ehemaligen Betriebsgebäudes innerhalb von einem Monat (?) nach unserer Annahme der Kaufoption (bzw. nach Eintritt der Vertragswirksamkeit).
3. Wir erstellen auf unsere Kosten innerhalb von 2 Monaten nach Vertragsabschluss einen Bauantrag für einen Lebensmittel SB Markt auf der von uns zu erwerbenden Teilfläche, sowie auf dem benachbarten Areal der Stadt Ludwigshafen.
4. Sie stimmen einer Grenzbebauung entlang der o.g. neugebildeten giebelseitigen Grenze bzw. mit einem Abstand von ca. 3m hinter o.g. Gartenmauer sowie in dem baurechtlich erforderlichen Abstand (= 5m) von Ihrem Wohnhaus, Humboldtstraße 12 (Flurstück 15954) zu und erklären sich falls erforderlich, zur Übernahme einer Abstandsfläche, bzw. Vereinigungsbaulast dafür bereit.
5. Wir stimmen der Erstellung einer Pergola Verbindung zwischen der Giebelwand des Wohnhauses Ostring 102 und unserem SB Markt Gebäude, sowie einer Garage entlang der Grenze zu.
6. Sie stimmen einer Traufhöhe des geplanten SB-Markt-Gebäudes zu Ihrem Grundstück, Humboldtstraße 12 (Flurstück 15954) bis zu 4,4m ab dem Niveau des angrenzenden Flurstücks 1593/10 der Stadt Ludwigshafen zu.

GÖTZ  
Ingenieuramt mbH  
Geschäftsbereich  
Dorf wg. Klaus-Gies  
HSt 3553  
Swartha  
37069/21202



10.2.3 Humboldtstraße 10, 12 und Ostring 102, Schreiben vom 14.12.16

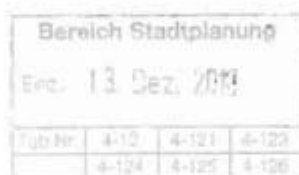


Stadtverwaltung Ludwigshafen

14.12.2016.

Stadtplanungsamt

zu Hd. Frau Münzner.



Betrifft: Offenlegung zur Bebauungsplanänderung in

67069 Ludwigshafen, zwischen Humboldtstraße und Bahnlinie zur

BASF, Ostring und Edigheimerstraße [ Neubau Penny Markt ]

Flur Nr.1595/ 4 Walter u. Ruth Böhn Humboldtstraße 12

Flur Nr.1595/3 Familie Hans Schwarz Humboldtstraße 10

Flur Nr.1593/11 Marc u. Philippe Journé Ostring 102

Sehr geehrte Frau Münzner,

wir bedanken uns für das Gespräch und die Erläuterungen zu obigem Thema am 06.12.2016 in Ihrem Hause.

Zu den von uns schon angegebenen Punkten haben wir noch Anmerkungen.

1. Durch den zu erwartenden Lärm des Anlieferungsverkehrs an der Rampe Ostseite, ( Nacht- und Morgenstunden mit Rangieren der LKWs ) bitten wir um Verlängerung der schon bestehenden 3 Meter hohen Backsteinwand bis zum Neubau des Penny-Marktes als Lärmschutzwand. Im Übrigen schließen wir uns dem Einspruch unsern Nachbarn an, der Familie Antje und Jens Kahl, Humboldtstraße 14

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"

und 14 a, der Ihnen auch vorliegt.

2. Da die Schlafzimmer aller benachbarten Wohnhäuser zum Neubau des Penny-Marktes vorhanden sind, bitten wir die Lichtbelästigungen durch die geplanten Oberlichter zu den Wohnhäusern hin bei Eintritt der Dunkelheit und der Nachtzeit durch geeignete Planungen zu reduzieren.
3. Eventuelle Luftbelästigungen durch Bäckerei- bzw. anderen Abluftemissionen bitten wir durch geeignete Filter zu unterbinden.
4. Der Zugang zur Grünanlage an der Südseite zwischen Neubau und den vorhandenen Wohnhäusern bitten wir mit einer Wand mit Fluchttür zum Parkplatz hin zu versehen, damit dieser Zwischenraum **nicht von unberechtigten Personen (Trinkerscene, Urinieren usw) zu begehen ist.**

Wir bitten um Prüfung der Punkte und erwarten Ihre Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

Familie Walter u. Ruth Böhn

Walter Böhn Ruth Böhn

Familie Hans u. Anna Schwarz

Hans Schwarz Anna Schwarz

Marc und Philippe Journé

Marc Journé Philippe Journé

10.2.4 Humboldtstraße 14, 14a, Schreiben vom 10.05.16

Antje und Jens Kahl  
Humboldtstrasse 14 & 14 a

67069 Ludwigshafen

Mail: [info@jenskahl.de](mailto:info@jenskahl.de)

Tel: 0621-6571480

Lebensmittelmarkt Penny, Bebauungsplan 658

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir haben von Herrn Scheuermann den Plan erhalten für den neuen Penny Markt auf dem ehemaligen GBG Gelände.

~~Einspruch~~ *Abweger?* *G*

Den Plänen nach (ist wohl erster Entwurf) befindet sich die Laderampe des neuen Pennymarktes direkt am Ostring. Wie mir mein Nachbar Herr Walter Böhn gesagt hat wird die Mauer von seinem Lagerplatz weggerissen.

Wir wissen jetzt ja nicht ob dann das neue Gebäude dort mit hochgezogen wird und dort eine Wand neu entsteht oder ob dort dann nichts mehr ist vom Schallschutz.

Das würde ja bedeuten dass die Laderampe direkt in Richtung unserer Häuser Ostring 102 (Walter Böhn), Humboldtstrasse 14 und Humboldtstrasse 14 a (beides Antje Kahl) zeigt (seitlich) und ungefiltert den Lärms des abladens zu uns.

Da sich ja logischerweise alle Schlafräume der 3 Häuser jeweils in der Innenhofseite befinden (also direkt Luftlinie ca. 18 - 20 Meter zur Laderampe) ist das nicht wirklich schön.

Der Schall fängt sich dann genau durch die Dachflächen und Gebäude in den Schlafräumen.

**Wir bitten deshalb parallel zur Laderampe eine Schallschutzwand zu planen, das würde verhindern dass bei den Nächtliche Abladetätigkeiten die Anwohner auch Nachts schlafen können.**

Vom Platz her nimmt eine solche Wand ja nur etwa 30 cm in der Dicke in Anspruch, aber parallel zur Laderampe würde das ja auch nicht stören.

**Wir (EigentümerIn Antje Kahl) haben das Grundstück 1595-8 sowie 1595-9 in der Humboldtstrasse 14 & 14 a / Ecke Ostring.**

Ich möchte ferner darauf hinweisen dass der Ostring für LKWs nicht wirklich gut befahrbar ist, wie stellen sie sich die nächtlichen LKW Anlieferung vor? (meist zwischen 3-4 Uhr LKW Lärm, Abladetärm mit Stapler, Rollwägen etc.), dort sind überall geparkte Autos, es wurde vor Jahren eine Verkehrsberuhigung von der Stadt angelegt mit vorspringenden Parkbuchten im Ostring...

Von wo sollen denn die LKWs die Rampe anfahren?

LKWs für Lebensmittel lassen normalerweise auch während den Abladetätigkeiten / Wartezeiten wegen Kühlung im Sommer die Motoren laufen, im Winter wegen Heizung...

Ludwigshafen  
10.05.2016

Antje Kahl & Jens Kahl

*Antje Kahl* *Jens Kahl*  
*12.5.16*

### 10.2.5 Humboldtstraße 14, 14a, Schreiben vom 06.12.16

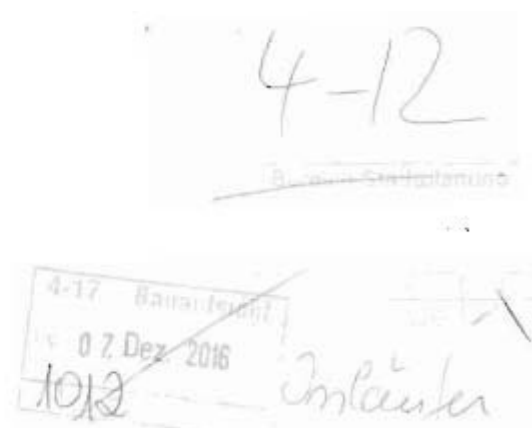
Antje und Jens Kahl  
Humboldtstrasse 14 & 14 a (2 Wohnhäuser)

67069 Ludwigshafen

Mail: [info@jenskahl.de](mailto:info@jenskahl.de)

Tel: 0621-6571480

Lebensmittelmarkt Penny, Bebauungsplan 658



#### Einspruch

##### **A) Schallschutzmaßnahmen:**

Den Plänen nach befindet sich die Laderampe des neuen Penny-Marktes direkt am Ostring.

Die Abladetätigkeiten finden also im Bereich des Ostringes statt und bedingt dass dort die anliefernden LKWs rangierarbeiten tätigen.

Ferner sind in diesem Bereich die sowie laufende Kompressormotoren/ Luftventilatoren für Kühlung bzw. Heizung vorgesehen die 365 Tage im Jahr / 24 Stunden am Tag laufen und Lärm verursachen. Die zusätzlich laufende Motoren der anliefernden LKWs im Sommer / Winter und deren Kompressoren kommen dann noch dazu.

Das würde bedeuten dass die Laderampe direkt in Richtung unserer Häuser Ostring 102 (Marc Journee/ Walter Böhn), Humboldtstrasse 14 und Humboldtstrasse 14 a (beides Antje Kahl) zeigt und ungefiltert der Lärms zu uns herübergetragen wird.

Da sich ja alle Schlafräume der 4 Wohnhäuser (mit teilweise mehreren Mietwohnungen) jeweils in der zur Laderampe befindlichen Innerhofseite befinden (also Luftlinie ca. 18 - 20 Meter zur Laderampe) ist das nicht zu akzeptieren.

Der Schall fängt sich dann genau durch die Dachflächen und Gebäudeteile an allen Häusern in den Schlafräumen.

**Wir bitten deshalb parallel zur Laderampe eine Schallschutzwand zu planen, das würde verhindern dass bei den sehr früh Morgendlichen Abladetätigkeiten zur beschickung des Pennymarktes die Anwohner Nachts nicht schlafen können.**

Vom Platz her nimmt eine solche Wand ja nur etwa 30 cm in der Dicke in Anspruch, aber parallel zur Laderampe würde das auch nicht stören.

**Wir (Eigentümerin Antje Kahl) haben das Grundstück 1595-8 sowie 1595-9 in der Humboldtstrasse 14 & 14 a / Ecke Ostring.**

##### **B) Durchfahrender Anlieferverkehr / abfahrender LKW Verkehr vom Penny**

Wir weisen darauf hin, dass die Humboldtstrasse nicht geeignet ist für LKW durchfahrenden Verkehr (der sich in Abfahrt befindlichen LKWs vom Penny) die dann von der Laderampe des Penny Marktes her wegfahren.

Die Bahn selbst hat sich ja schon verbeten dass die LKWs nach links in den Ostring abfahren wegen der Bahnschrankenanlage.

Das bedeutet dass die LKWs dann nach Rechts Richtung Ostring herausfahren müssen.

Wenn diese dann gleich rechts in die Humboldtstrasse (sehr schmal wegen Parktätigkeiten) fahren liegen in der ganzen Strasse die Anwohner nachts wach.

Die nächste Strasse (Max-Plank-Strasse) ist doppelte Breite der Humboldtstrasse und wesentlich besser zur Abfahrt geeignet.

Seite 2

**Parksituation der Mitarbeiter:**

Ferner möchten wir als Anwohner darauf verweisen dass die Humboldtstrasse nicht für die beschäftigten Pennymarkt Mitarbeiter zum Parken benutzt werden soll.

Die Humboldtstrasse ist schon mehr als überfüllt und die Parksituation ist schon seit Jahren dort sehr angespannt.

Ludwigshafen

06.12.2016

Antje Kahl & Jens Kahl



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"**

---

### 10.2.6 Humboldtstraße 14, 14a, email vom 07.12.16

-----Weitergeleitet von Giannis Kladis/Dez4/StadtLU am 08.12.2016 08:55 -----

Von: "Jens Kahl" <info@jenskahl.de> An: giannis.kladis@ludwigshafen.de Datum: 07.12.2016 11:42 Betreff: Penny Markt Oppau / Bebauungsplan 658

Sehr geehrter Herr Kladis,

anbei für Sie nochmals per mail unser Einspruch bezüglich des Penny Marktes den ich heute Persönlich bei Ihrer Empfangsdame / sekretärin abgegeben habe mit Unterschrift und Empfangsbestätigungsstempel.

Einspruch:

- Schallschutz -Durchfahrender Anliefer- sowie der entsprechende abfahrender Verkehr -Parksituation Ostring und Humboldtstrasse/ Parken von Mitarbeitern Penny Markt

Eigentümer:

Antje und Jens Kahl Humboldtstrasse 14 & 14 a (2 Wohnhäuser/ Mietshaus) 67069 Ludwigshafen Mail: [info@jenskahl.de](mailto:info@jenskahl.de) Tel: 0621-6571480

**Lebensmittelmarkt Penny, Bebauungsplan 658 Wir (Eigentümerin Antje Kahl) haben die Grundstücke 1595-8 sowie 1595-9 in der Humboldtstrasse 14 & 14 a / Ecke Ostring.**

#### **Einspruch A) Schallschutzmaßnahmen:**

Den Plänen nach befindet sich die Laderampe des neuen Penny-Marktes direkt am Ostring. Die Abladetätigkeiten finden also im Bereich des Ostringes statt und bedingt dass dort die anliefernden LKWs rangierarbeiten tätigen. Ferner sind in diesem Bereich die sowie laufende Kompressormotoren/ Luftventilatoren für Kühlung bzw. Heizung vorgesehen die 365 Tage im Jahr / 24 Stunden am Tag laufen und Lärm verursachen (Penny Markt). Die zusätzlich laufende Motoren der anliefernden LKWs im Sommer / Winter und deren Kompressoren kommen dann noch belastend dazu.

Das würde bedeuten dass die Laderampe direkt in Richtung unserer Häuser Ostring 102 (Marc Journee/ Walter Böhn), Humboldtstrasse 14 und Humboldtstrasse 14 a (beides Antje Kahl) zeigt und ungefiltert der Lärms zu uns herübergetragen wird (hier reicht kein Zaun mit 120 cm Höhe!) wie unserem Nachbarn Herr Böhn und Herrn Schwarz vorgestellt wurde. Da sich ja alle Schlafräume der 4 Wohnhäuser (2 davon mit mehreren Mietwohnungen) jeweils in der zur Laderampe befindlichen Innenhofseite befinden (also Luftlinie ca. 6 - 20 Meter zur Laderampe) ist das nicht zu akzeptieren. Der Schall fängt sich dann genau durch die Dachflächen und Gebäudeteile an allen Häusern in den Schlafräumen.

**Wir bitten deshalb parallel zur Laderampe eine Schallschutzwand zu planen, das würde verhindern dass bei den mutmaßlich sehr früh morgendlichen Abladetätigkeiten zur Beschickung des Pennymarktes die Anwohner Nachts nicht schlafen können.**

Vom Platz her nimmt eine solche Wand ja nur etwa 30 cm in der Dicke in Anspruch, aber parallel zur Laderampe würde das auch nicht stören. Es gibt schon ein Teilstück mit 3 Meter Höhe bei Herrn Böhn / Journee, die gerne weitergezogen werden kann- laut Herr Böhn.

#### **B) Durchfahrender Anlieferverkehr / abfahrender LKW Verkehr vom Penny-Markt.**

Wir weisen darauf hin, dass die Humboldtstrasse nicht geeignet ist für LKW durchfahrenden Verkehr (der sich in Abfahrt befindlichen LKWs vom Penny) die dann von der Laderampe des Penny Marktes her rechts rum wegfahren müssen weil die Bahn links herum verboten hat. Die Bahn selbst hat sich ja schon verbeten dass die LKWs nach links in den Ostring abfahren wegen der Bahnschrankenanlage. Das bedeutet dass die LKWs dann nach Rechts Richtung Ostring herausfahren müssen. Wenn diese dann gleich rechts in die Humboldtstrasse (sehr schmal wegen Parktätigkeiten) fahren, liegen in der ganzen Strasse die Anwohner nachts wach. Die nächste Strasse (Max-Plank-Strasse) ist doppelte Breite der Humboldtstrasse und wesentlich besser zur Abfahrt geeignet

Seite 2

**Parksituation der Mitarbeiter:**

Ferner möchten wir als Anwohner darauf verweisen dass die Humboldtstrasse nicht für die beschäftigten Pennymarkt Mitarbeiter zum Parken benutzt werden soll. Die Humboldtstrasse ist schon mehr als überfüllt und die Parksituation ist schon seit Jahren dort mehr als angespannt.

Jens Kahl Tischlermeister Küchenkultur-Wohnkultur Humboldtstraße 14 a D-67069 Ludwigshafen-Oppau

Tel: 0621 -65 71 480 Fax: 0621 -65 71 481

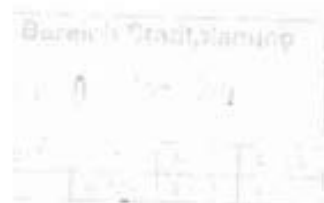
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 658 "Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße"

10.2.7 Max-Planck-Straße 12, Schreiben vom 01.01.17

Michael Deneux  
Max-Planck-Str. 12  
67069 Ludwigshafen

01.01.2017

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Bereich Stadtplanung  
Rathausplatz 20  
  
67059 Ludwigshafen



Bebauungsplan Nr. 658: Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße; Anregungen zur Planung

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem Bebauungsplan zum oben genannten Lebensmittelmarkt ist ersichtlich, dass der PKW-Verkehr sowohl über die Edigheimer Straße als auch über den Ostring erfolgen soll. Laut Planung ist vorgesehen, dass die zuliefernden LKW ausschließlich über den Ostring ausfahren sollen.

Diese Planung ist sehr fraglich, da es sich bei dem Ostring um eine verkehrsberuhigte Straße handelt. Außerdem befürchten wir, dass PKW und LKW über die Max-Planck-Straße zur Edigheimer Straße fahren. Das Verkehrsaufkommen wird sich deutlich erhöhen.

Die Max-Planck-Straße ist in einem sehr schlechten Zustand. Bei Durchfahrten von LKW ergeben sich selbst bei langsamer Fahrt Erschütterungen am Haus.

Wir bitten Sie, die Planung zu überdenken.

