

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Quellenverzeichnis	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Informelle Planungen	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.3	Nachrichtliche Übernahme	14
5.4	Hinweise	15
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
6.1	Einzelhandel, Verkehr	17
6.2	Umweltbelange	17
7	UMWELTBERICHT	17
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	17
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	17
8.2	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.....	20
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	21
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	22
9.1	Bodenordnung.....	22
9.2	Altlastenbeseitigung	22
9.3	Flächen und Kosten	22
10	ANLAGEN	23
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	23
10.2	Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente	24
10.3	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	25
10.4	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	40

1 VERFAHREN**1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	25.06.2015 12.01.2017
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	06.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 44/2015 am	15.07.2015
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	---
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	---
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	---
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom 24.11.2016 und	05.12.2016
Offenlagebeschluss am	27.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 43/2017 am 19.07.2017 für den Zeitraum vom 31.07. – 30.08.2017; erneute Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 48/2017 am	04.08.2017
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	14.08. – 15.09.2017
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ wurde bereits am 07.05.1990 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um die weitere städtebauliche Entwicklung in dem festgelegten Gebiet steuern zu können. Dem Aufstellungsbeschluss lag die Zielsetzung zugrunde, ein Gewerbegebiet zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Strukturen festzusetzen. Dieses Ziel soll weiterhin beibehalten werden, weshalb am 06.07.2015 der Aufstellungsbeschluss neu gefasst wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet, das nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO eingestuft werden kann. Durch die Planaufstellung wird sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern; die Art der baulichen Nutzung wird sogar eingeschränkt werden. Des Weiteren wird eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, nicht vorbereitet oder neu begründet. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB kann ausgeschlossen werden, da es sich überwiegend um ein bereits bebautes Gebiet handelt. Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bezug nehmend auf § 13 Abs. 3 BauGB wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans während des Aufstellungsverfahrens verkleinert. So sind die Grundstücke im nördlichen Bereich mittlerweile Bestandteil eines eigenständigen Bebauungsplanverfahrens, das zur Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende dient (siehe Bebauungsplan Nr. 654 „Gebiet westlich Rheinhorststraße“). Weiterhin befinden sich im Süden des Plangebietes Grundstücke, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 578 „Notwendestraße“ überplant sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ wurde demnach um diese Flächen verkleinert. Außerdem wurde das Flurstück Nr. 3148/2 der Gemarkung Oggersheim entfernt, da das Grundstück Bestandteil einer gewidmeten Eisenbahnbetriebsanlage ist. Diese unterliegt dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA), weshalb eine kommunale Überplanung bis zu einer Freistellung der Fläche nicht zulässig ist.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ sind verschiedene Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft getreten. Bezug nehmend auf § 245c BauGB (letzte Änderung vom 29.07.2017) wird das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften zum Abschluss gebracht.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 07.08.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

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. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193 (Nr. 44))

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

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

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

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

Gemeindeordnung (GemO)

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

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), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 13,4 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1). Er wird begrenzt:

- Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 3209, 3259/5, 3260/7, 3257/5 sowie Teile des Flurstücks Nr. 3265/3,
- im Osten: durch die Rheinhorststraße, die Flurstücke Nr. 3143/104, 3143/103, 3143/56 sowie Teile des Flurstücks Nr. 3143/113,
- im Süden: durch die Rheinhorststraße, Rosenwörthstraße, die Flurstücke Nr. 3142/3 und 3142/4,
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 3114/17, 3114/16, 3114/26, 3148/2 sowie Teile des Flurstücks Nr. 3143/110.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011, Stadt Ludwigshafen, 2012
- [4] Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes Stufe II für den Ballungsraum Ludwigshafen, Eisenbahn-Bundesamt, 2015
- [5] Schalltechnische Untersuchung zum gemeinsamen freiwilligen Lärmschutzpaket der Stadt Ludwigshafen, der BASF, der KTL GmbH und der DB Netz AG; CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, 2009
- [6] Schalltechnisches Gutachten zum Schallschutz gegenüber Außenlärm für geplante Standorte zur Unterbringung von Asylbewerbern in Ludwigshafen am Rhein, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 2016

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Ziel des ersten Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 1990 war es, die Grundstücke des Geltungsbereiches für klassisches Gewerbe zu sichern und ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festzusetzen. Diese Zielsetzung wird weiterhin aufrechterhalten.

Vor dem Hintergrund, dass Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten bevorzugt Gewerbegebiete als Standorte wählen, sollen im Bebauungsplan nötige Einschränkungen ergänzt werden, um den Standort wirkungsvoll für klassische Gewerbebetriebe vorhalten zu können. Gleichzeitig werden damit auch die informellen Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts, nämlich Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten grundsätzlich auszuschließen, im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Des Weiteren gibt es immer wieder Bestrebungen zur Ansiedlung von Prostitutions- oder prostitutionsähnlichen Betrieben, wonach beispielsweise ein Bürogebäude in ein Erotik-Massagestudio umgenutzt werden sollte. Diese Nutzungen sind baurechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als gewerbliche Nutzungen einzustufen und wären somit auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Durch die Genehmigung dieser Nutzung, welche sich in unmittelbarer Nähe zu den Werkstätten für Behinderte und anderen sozialen Einrichtungen befinden würde, wäre eine negative Vorbildwirkung für das gesamte Gebiet zu befürchten (Trading-Down-Effekt). Dies gilt insbesondere, da im Plangebiet derzeit noch weitere Grundstücke eine Folgenutzung suchen. Es wird deshalb das städtebauliche Erfordernis ge-

sehen, die Zielsetzung zu erweitern und mit der Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses bislang nicht erfasste Nutzungen, wie beispielsweise Prostitutions- oder prostitutionsähnliche Betriebe (auch Wohnungsprostitution, etc.), ebenfalls auszuschließen.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet entlang der Rheinhorststraße ist fast vollständig bebaut und geprägt von klassischen Gewerbebetrieben (wie z. B. aus dem Baugewerbe, Autoverwertung, Büronutzungen). Demnach kann es von seinen Nutzungsarten als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft werden. Im Nordosten schließen sich die Werkstätten für Behinderte, eine Förderschule und zwei Kindertagesstätten an das Plangebiet an. Des Weiteren gab es Überlegungen, auf den an den nördlichen Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende zu schaffen, die langfristig als Anlagen für soziale Zwecke genutzt werden könnten.

Der festgelegte Geltungsbereich eignet sich, den Standort weiterhin als typisches Gewerbegebiet für z. B. Handwerk, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe zu sichern. Hierzu sollen konkurrierende Nutzungen, wie beispielsweise Einzelhandelsnutzungen, ausgeschlossen werden. Entsprechende Einschränkungen dienen auch einer Umsetzung der Vorgaben aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Des Weiteren stellen Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gewerbegebietsuntypische Nutzungen dar, weshalb diese künftig überwiegend nicht mehr zulässig sein werden.

Neben Vergnügungsstätten sollen auch Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe ausgeschlossen werden. Der Ausschluss geschieht u. a. vor dem Hintergrund, dass mehrere soziale Einrichtungen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ angrenzen und eine nachteilige Strukturveränderung vermieden werden soll.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Rheinhorststraße bzw. Rosenwörthstraße bereits erschlossen. Die Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen besteht nicht. Es sind derzeit auch keine weiteren Erschließungsanlagen geplant.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die in der Rheinhorststraße bzw. Rosenwörthstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt. Daher sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Kanalanschlüsse entsprechende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten.

Immissionsschutz

Mögliche Immissionsquellen stellen zum einen die Gewerbebetriebe des Plangebietes selbst dar, die vor allem im nördlichen und nordöstlichen Randbereich an geplante bzw. bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen grenzen und hier zu Beeinträchtigungen führen können. Zum anderen entsteht Verkehrslärm ggf. durch den Kfz-Verkehr auf der Rheinhorststraße, insbesondere jedoch durch den Personen- und Güterverkehr auf der Bahnlinie zwischen

Ludwigshafen-Oggersheim und dem Nordtor der BASF. Diese Trasse verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Bezug nehmend auf den Gewerbelärm können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. So ist am Tag davon auszugehen, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsgrenzwerte einhalten. Weiterhin weisen die dort ansässigen Unternehmen keine Betriebstätigkeit in der Nacht auf. So waren bei der Messung zum schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Genest [6], welches im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 654 „Gebiet westlich der Rheinhorststraße“ beauftragt wurde, keine maßgeblichen Schallimmissionen feststellbar. Mit Geräuscheinwirkungen auf die bereits im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen ist damit nicht zu rechnen. Darüber hinaus wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ der Zulässigkeitsmaßstab künftig eingeschränkt. Dabei dienen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Immissionsprävention innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen. Vor diesem Hintergrund wird in den Teilen des Gewerbegebietes, welche in direkter Nachbarschaft zu schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches liegen, der zulässige Störgrad auf das Maß eines Mischgebietes herabgesetzt. Auf diese Weise wird eine Verträglichkeit der gewerblich genutzten Flächen gewährleistet.

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms sind als relevante Verkehrswege die Schienenstrecke Nr. 3411 der Deutschen Bahn westlich des Geltungsbereiches sowie die Rheinhorststraße selbst zu berücksichtigen.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage stellt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand 07/2002) dar. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen dabei der Lärmvorsorge und stellen einen Maßstab für einen wünschenswerten Schallschutz dar. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm liegen für Mischgebiete bei 60 dB(A) (tags) bzw. 50 dB(A) (nachts) und für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) (tags) bzw. 55 dB(A) (nachts). Des Weiteren kann für die Beurteilung der Lärmbelastung die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung, Stand 12/2014) herangezogen werden. Die Verordnung beinhaltet von der Gebietsart abhängige Immissionsgrenzwerte, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen einzuhalten sind. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestufteten Belastungen durch Verkehrslärm angesehen werden. Hierbei sind die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht als untere Schwelle zur Gesundheitsgefahr anzusehen.

Bei den relevanten schutzwürdigen Nutzungen handelt es sich um ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen (Betriebswohnungen), vorhandene Wohnnutzungen mit Bestandsschutz sowie um Büronutzungen innerhalb des Gewerbegebietes.

Aus den vorliegenden schallschutztechnischen Betrachtungen [5, 6] kann abgeleitet werden, dass es durch den Verkehr auf der Schienenstrecke der Bahn zu einem Lärmeintrag in das Plangebiet kommt. Demnach liegen Emissionsdaten der auf der Strecke verkehrenden Züge von bis zu 81 dB(A) am Tag bzw. 84 dB(A) in der Nacht vor, was eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bedeutet. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden in Teilbereichen überschritten. Gleichzeitig ist aber auch festzustellen, dass eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke durchaus möglich ist. Wie die schalltechnische Untersuchung der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH [5] zeigt, wirken Gebäude, die direkt an die Schienenstrecke der Bahn gebaut sind, als Lärmschutz gegenüber der dahinter liegenden Bebauung. Aufgrund der Vorbelastung sind jedoch an anderer Stelle Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in der Bestandssi-

tuation des Plangebietes aufgrund von städtebaulichen Gesichtspunkten und dem Missverhältnis von Kosten und Nutzen nicht umsetzbar sind, müssen passive Maßnahmen getroffen werden. Diese sind nur bei Neubau oder bei der wesentlichen Änderung von schutzwürdigen Nutzungen anzuwenden. Vorhandene Nutzungen und Gebäude bleiben davon unberührt. Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ keine gebietsbezogenen schalltechnischen Untersuchungen vorliegen, sind ggf. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

Hinsichtlich des Straßenverkehrs sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Berechnungen des Ingenieurbüros Genest [6] zeigen, dass die schalltechnischen Emissionsdaten mit 57,6 dB(A) am Tag bzw. 50,3 dB(A) in der Nacht die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Gewerbe-, als auch für Mischgebiete bereits zum jetzigen Zeitpunkt einhalten. Weiterhin wird sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der Bestandssituation nicht wesentlich erhöhen. Es tritt also keine maßgebliche Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur bestehenden rechtlichen Situation ein.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits fast vollständig bebautes Gewerbegebiet bezieht und der Zulässigkeitsmaßstab künftig eingeschränkt wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Da das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 weist den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe aus. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „gewerbliche Baufläche“ dar. Die geplante Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informelle Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Als sonstige städtebauliche Planung ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 2011 zu berücksichtigen. Für die Gewerbegebiete im Stadtgebiet gilt die allgemeine Leitlinie, dass dort Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich nicht zugelassen werden sollen. Ausnahmsweise zulässig

sollen Einzelhandelsnutzungen dann sein, wenn diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Anteil der Verkaufsfläche flächenmäßig dem Anteil der Produktions- und Dienstleistungsfläche untergeordnet ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den zuvor beschriebenen Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bezug nehmend auf die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie die Zielsetzungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll das Plangebiet weiterhin schwerpunktmäßig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen. Aufgrund dessen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise kann die vorhandene Nutzungsstruktur weiterentwickelt und freie oder frei werdende Grundstücke für klassische Gewerbebetriebe gesichert werden.

Dabei wird der nördliche bzw. nordöstliche Teilbereich des Plangebietes (GE1) aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in Bezug auf den Störgrad der zulässigen Betriebe zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet abgestuft. Diese Einschränkung berücksichtigt dort bereits vorhandene Wohnnutzungen und benachbarte Gemeinbedarfseinrichtungen sowie mögliche Flüchtlingsunterkünfte, welche im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ angrenzen sollen. Infolge dessen ist bei Bauvorhaben das Maß der Beeinträchtigungen, das von den Betrieben ausgehen darf, gegenüber einem normalen Gewerbegebiet herabgesetzt. Hierdurch wird ein Schutzanspruch erreicht, der in etwa dem eines Mischgebiets entspricht. Durch die Zulässigkeit nur nicht wesentlich störender Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO für den Bereich des GE1 soll für künftige Entwicklungen die Nachbarverträglichkeit im Plangebiet gewährleistet werden. Eine Ausnahmeregelung ermöglicht trotz dieser Einschränkung des Störgrades einen größtmöglichen Spielraum bei der Ansiedlung von Betrieben bei gleichzeitiger Vermeidung von Belästigungen der Nachbarschaft: Danach kann ein Betrieb oder eine Anlage, die in seiner oder ihrer Art grundsätzlich typischerweise als lärmintensiv und damit wesentlich störend einzustufen ist, aber im speziellen Fall seine Nachbarverträglichkeit durch ein entsprechendes Lärmgutachten nachweisen kann, ausnahmsweise zugelassen werden. Vorhandene Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz.

Nutzungen, welche die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes beeinträchtigen oder Störungen der Nachbarschaft auslösen können, werden künftig ausgeschlossen. So sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht mehr zulässig, da die Flächen entlang der Rheinhorststraße in erster Linie für klassisches Gewerbe verfügbar sein sollen. Die veränderte Ansiedlungspolitik von Marktbetreibern hin zu verkehrs- oder kostengünstigen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann bodenrechtliche Spannungen begründen, sodass weitere Gewerbeansiedlungen aufgrund steigender Bodenpreise erschwert

und die angestrebte Nutzungsstruktur eines klassischen Gewerbegebietes gefährdet werden können. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verdeutlicht demnach die Priorität der gewerblichen Nutzungen gegenüber anderen Nutzungen. Zudem wird mit dieser Festsetzung den Zielvorgaben des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts [3] entsprochen: Durch eine gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels wird eine Verschiebung der Kaufkraft zu Lasten der bestehenden Versorgungsbereiche vermieden.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Kfz-Werkstatt / Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation / Elektroartikel, Sanitär- und Heizungsinstallation / Installationsartikel) und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist (weniger als 50 %). Damit soll die gerade für Handwerksbetriebe häufige Praxis, neben der handwerklichen oder produzierenden Leistung auch ihre Artikel an den Endverbraucher zu verkaufen, in einem angemessenen Rahmen ermöglicht werden und zum Fortbestehen eines Gewerbebetriebes beitragen. Weiterhin werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warenangebot (z. B. Bau- und Heimwerkerbedarf oder großteilige Heimtextilien und Bodenbeläge) bis zur Grenze der Großflächigkeit ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund des Sortiments sind keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Die erlaubten Einzelhandelsbranchen sind in der Anlage 10.2 der Begründung aufgeführt. Außerdem ist bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von etwa 13,4 ha davon auszugehen, dass Märkte mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² als verträglich eingestuft werden können. Da manche Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevantem Warenangebot jedoch zentrenrelevante Randsortimente zur Verbesserung ihres Umsatzes anbieten, erfolgt zusätzlich eine klare Vorgabe zur Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (d. h. max. 80 m² bei Märkten mit einer Verkaufsfläche bis zur Großflächigkeit). Mit diesen Festsetzungen wird auch den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzepts entsprochen, das durch eine gesamtstädtische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand sichern, stärken und weiterentwickeln möchte.

Nicht zulässig sind künftig Vergnügungsstätten sowie Prostitutions- und prostitutionsähnliche Betriebe deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie beispielsweise Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen). Aufgrund ihrer Eigenschaft als Gewerbegebiet besitzt die Rheinhorststraße eine hohe Attraktivität und Standortgunst für diese Betriebsarten und ähnliche Einrichtungen. Bei deren ungesteuerter Ansiedlung ergibt sich die Gefahr eines so genannten Trading-Down-Effektes, wodurch die erwünschte gewerbliche Nutzungsstruktur mit der Zeit beeinträchtigt oder sogar verdrängt werden könnte. Zudem sollen mögliche Konflikte mit sozialen Einrichtungen, welche sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden, sowie Störungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere auch zu Abend- oder Nachtstunden vermieden werden.

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Bereich des künftigen GE2 ein positiver Bauvorbescheid für den Neubau einer Halle mit Indoor-Spielplatz für Kinder sowie die Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle in zwei Veranstaltungsräume für insgesamt 300 Personen erteilt. Aufgrund der Betriebsbeschreibung, welche der Prüfung zu Grunde lag, wurde der Indoor-Kinderspielplatz als gewerbliche Nutzung beurteilt, die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig ist. Die geplante Multifunktionshalle stellt eine Versammlungsstätte dar, die zum damaligen Zeitpunkt und auf Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig war. Die Ausnahme wurde für den Fall zugelassen, dass die entsprechenden Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden.

In der Zwischenzeit sind Rechtsprechungen ergangen, wonach Veranstaltungshallen dieser Größenordnung und Zweckbestimmung als kerngebietstypische Vergnügungsstätten eingestuft werden. Demnach wäre das genannte Vorhaben nach heutiger Beurteilungsgrundlage planungsrechtlich unzulässig, weshalb für die baurechtlich genehmigte Nutzung Bestandschutz gilt.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die laut Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen, jedoch gewerbegebietsuntypischen Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Hierdurch können die vorhandenen Grundstücksflächen der planerischen Konzeption entsprechend für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Gerade sportliche Anlagen zeichnen sich durch eine große Flächeninanspruchnahme aus und stehen daher in Konkurrenz mit gewerblichen Nutzungen. Zudem wären die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unter Umständen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen ausgesetzt. Für den Bereich des GE1 bleiben die Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig, da der Störgrad der Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet herabgesetzt ist. Außerdem ist ein Übergreifen der benachbarten sozialen Nutzungen auf die Randbereiche des Plangebietes festzustellen. Darüber hinaus sollen im gesamten Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ausnahmsweise zulässig sein, sofern eine Verträglichkeit mit den Nachbarnutzungen hergestellt werden kann. Vor dem Hintergrund zwischenzeitlich stark gestiegener Zuweisungen von Asylsuchenden besteht die Notwendigkeit neben bestehenden Standorten weitere Flächen für Flüchtlingsunterkünfte zu finden und baurechtlich abzusichern. Die Festsetzung soll Unterkünfte für Asylsuchende ermöglichen, um künftig flexibel auf die nicht vorhersehbare Entwicklung der Unterbringungszahlen reagieren zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ sind in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen baurechtlich genehmigte Betriebswohnungen vorhanden. Im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sollen diese auch weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Dabei wird die Begrenzung von einer Wohnung je Gewerbebetrieb hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Betriebsgrößen als ausreichend erachtet, um ein in unmittelbarer Nähe zum Betrieb erforderliches Wohnen gewährleisten zu können. Des Weiteren befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes einzelne Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung. Diese genießen Bestandsschutz; bei deren jeweiliger Aufgabe erlischt der entsprechende Nutzungsanspruch.

Baugrenzen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Grundsätzlich erlauben großzügige Baufenster eine größtmögliche Flexibilität bei der gewerblichen Ausnutzung der Grundstücke.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ein bereits weitgehend bebautes Gebiet bezieht, nimmt die vordere Baugrenze die Bauflucht der bestehenden Hauptbaukörper auf. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass auch bei neuen baulichen Entwicklungen ein einheitlicher Straßenraumcharakter, vor allem entlang der Rheinhorststraße, gewahrt wird.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Baugrenze parallel zum BASF-Gleis in einem Abstand von 5,00 m zur hinteren Grundstücksgrenze. In diesem Bereich sind Nebenanlagen und Garagen künftig nur noch innerhalb des Baufensters zulässig; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Bebauung ausgeschlossen. Hintergrund ist die Notwendigkeit, der Feuerwehr zum Zwecke des Brand- und Katastrophenschutzes Zugangsmöglichkeiten zum Gleis einzuräumen. Demnach würde eine durchgängige Grenzbebauung entlang der Schienenstrecke die Durchführung von Menschenrettungen, Hilfeleistungen oder Brand-

bekämpfungen stark beeinträchtigen. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen und Garagen zugelassen werden.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der östlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein öffentlicher Weg, über den die benachbarte Kleingartenanlage „Brückelgraben“ zu erreichen ist. Um eine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in der Nachbarschaft durch Lieferverkehr o. ä. zu vermeiden, steht dieser Weg für eine Erschließung der gewerblichen Grundstücke nicht zur Verfügung. Darüber hinaus soll die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Grünfläche, die in Richtung Osten eine natürliche Zäsur gegenüber dem Gewerbegebiet darstellt, erhalten werden. Die Grundstücke des Plangebietes sind demnach ausschließlich über die Rheinhorststraße bzw. die Rosenwörthstraße anzufahren.

Grünfläche

Im Bebauungsplan Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ wird der Bereich bestehender Leitungstrassen (Mineralölföhrleitung, Erdgashochdruckleitung, Wasserhauptleitung) als sonstige Grünanlage festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorhandene Freifläche als Übergang zur benachbarten Kleingartenanlage erhalten wird und keine Überbauung der Leitungen stattfindet.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Da Werbeanlagen und Beleuchtungen das äußere Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes stark beeinflussen bzw. dominieren und damit auch negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben können, beinhaltet der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu deren Steuerung. Hierbei wird das Ziel verfolgt, die gestalterische Entwicklung in Bezug auf die Werbeanlagen vorzugeben und eine für das äußere Erscheinen des Gewerbegebietes und der Nachbarschaft unvorteilhafte Ausprägung sowie Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden.

Die Rheinhorststraße weist bereits Werbeanlagen verschiedener Art auf. Grundsätzlich ist nicht beabsichtigt, Fremdwerbung generell zu unterbinden oder die Eigenwerbung der ortsansässigen Betriebe stark einzuschränken. Allgemein zeigt sich jedoch, dass sich Außenwerbung ohne steuernde Regelungen negativ auf das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes auswirken kann. Aufgrund dessen werden Vorgaben gemacht, um ein einheitliches, geordnetes Bild zu erhalten und eine störende und ungeordnete Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden. So werden leuchtende Werbeanlagen, wie beispielsweise selbst leuchtende Schriftzüge, aber auch in den Himmel gerichtete Scheinwerfer (sog. Skybeamer) oder Werbung mit Blink- oder Bewegungseffekten allgemein ausgeschlossen, da diese Arten von Werbeanlagen meist eine erhebliche Fernwirkung haben und bei Dunkelheit die äußere Erscheinung des Gebietes dominieren können. Gleichzeitig soll die Nachbarschaft und Umgebung vor davon ausgehenden störenden Lichtemissionen geschützt und damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs sowie negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden. Mit der Höhenbegrenzung auf 16,00 m für Werbepylone und Werbemas-ten soll verhindert werden, dass derartige Anlagen weit über die vorhandenen Gebäude hinausragen und so das Stadtbild zu stark bestimmen und negativ beeinflussen. Hierbei orientiert sich die Höhenbegrenzung an der Höhe des höchsten Gebäudes im Plangebiet (Rheinhorststraße 9-9a) und billigt noch etwas Spielraum zu. Pro Grundstück soll maximal ein Werbemas-ten oder -pylon zulässig sein, um einerseits dem Eigenwerbebedürfnis Rechnung zu tragen. Andererseits soll eine Häufung solcher dominanter Werbeanlagen unterbunden werden. Weiterhin ist Werbung an der Fassade sowie auf dem Dach bis 3,00 m oberhalb der maß-

geblichen Gebäudehöhe zulässig. So soll verhindert werden, dass auf flachen Hauptgebäuden unverhältnismäßig hoch aufragende Werbeanlagen möglich sind oder der Maßstab zur Fassade gestört wird. Analog zu den Vorgaben für Werbepylone und -masten ist eine maximale Höhe von insgesamt 16,00 m zulässig.

Ob und wie stark Werbung im öffentlichen Raum wahrgenommen wird, hängt ganz entscheidend vom jeweiligen Standort auf dem Grundstück ab. Werbeanlagen, die auf den Grundstücksbereichen direkt flankierend zur Straße positioniert sind, werden unabhängig von Format und Größe unmittelbar vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen und können deshalb im Falle einer ungesteuerten Häufung eine besonders störende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund werden für den vorderen Grundstücksbereich bis 5,00 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gesonderte Festsetzungen getroffen. Ziel der Festsetzungen ist es dabei, die Menge der Werbeanlagen in dieser sensiblen Zone auf ein verträgliches Maß einzuschränken. Dort sind als übliche Maßnahmen zum Zwecke der Eigenwerbung eine fest installierte Werbeanlage – unabhängig von ihrer Größe und Gestaltung – pro Grundstücksein- bzw. -ausfahrt sowie Fahnenmasten optisch verträglich und somit regelmäßig zulässig. Da Werbeschilder aller Art sehr häufig in der Straßenflucht, wie zum Beispiel an Einfriedungen oder Gebäudefassaden, zu finden sind, soll auch diese Möglichkeit weiterhin bestehen. Weil insbesondere mobile, provisorische Werbeanlagen in dieser Zone einen Eindruck von Unordnung vermitteln und das Straßenbild stören, sind dort nur fest installierte Werbetafeln zulässig. Weiterhin sollen die Anlagen maximal die Größe von Europlakaten (entspricht einer Fläche von rund 9,00 m²) haben und in der Summe maximal die Hälfte der an die Straße grenzenden Grundstücksseite einnehmen, um störende Häufungen einzudämmen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer Größe den unmittelbar einsehbaren Bereich dominieren. Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass Außenwerbung zulässig ist ohne ein beeinträchtigendes Maß anzunehmen.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Mineralölföhrnleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Mineralöl-Produktenföhrnleitung, welche in einen 10,00 m breiten Schutzstreifen eingebettet ist. Die bestehende Trasse befindet sich innerhalb städtischer (= öffentlicher) Grundstücke und ist bereits über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit abgesichert. Eine planungsrechtliche Sicherung über die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist somit nicht erforderlich. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass auf dem Schutzstreifen keine Gebäude errichtet, über die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden dürfen. Die Nutzung des Schutzstreifens ist rechtzeitig beim Leitungsträger (Rhein-Main-Röhrleitungstransportgesellschaft mbH) zu beantragen.

Erdgashochdruckleitung

Neben der Mineralölföhrnleitung durchquert auch eine unterirdische Erdgashochdruckleitung das Plangebiet. Hier handelt es sich ebenfalls um eine bereits bestehende Trasse, die sich innerhalb städtischer (= öffentlicher) Grundstücke befindet, weshalb es keiner planungsrechtlichen Absicherung über ein Leitungsrecht bedarf. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass der 6,00 m breite Schutzstreifen nicht überbaut werden darf. Außerdem sind alle Baumaßnahmen und sonstigen Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Erdgashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden. Um potentielle Beeinträchtigungen oder Gefährdungen überprüfen zu können, ist der Leitungsträger (GASCADE Gastransport GmbH) über alle geplanten Maßnahmen innerhalb eines Abstandes von höchstens 20,00 m

bis zur Leitungstrasse rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu informieren. Außerdem dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Gehölze innerhalb eines Abstandes von 2,50 m zur Außenkante der Rohrleitung gepflanzt werden. Für die Anpflanzung flachwurzelnder Gehölze im Schutzstreifen ist die Zustimmung des Leitungsträgers einzuholen.

Wasserhauptleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Wasserhauptleitung, welche in einen 8,00 m breiten Schutzstreifen eingebettet ist. Die bestehende Trasse verläuft über städtische (= öffentliche) Grundstücke und ist bereits über entsprechende Dienstbarkeiten abgesichert. Eine planungsrechtliche Sicherung über ein Leitungsrecht ist somit nicht erforderlich. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden. Die anderweitige Nutzung des Schutzstreifens sollte rechtzeitig mit dem Leitungsträger (Technische Werke Ludwighafen AG) abgestimmt werden.

5.4 Hinweise

Wasserrechtliche Belange

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (vgl. § 55 Abs. 2 WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. Die Einleitung in ein Gewässer auf direktem Weg oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser ist nur möglich, sofern wasserrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Grundsätzlich ist die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG zu favorisieren; nur das anfallende Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Rheinniederung, welche durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützt ist. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Hieraus lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Altlasten / Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, dessen Regelungsinhalt sich vornehmlich auf Festsetzungen zur Regulierung bestimmter Nutzungsarten beschränkt. Darüber hinaus ist weiterhin § 34 BauGB für die Beurteilung von Bauvorhaben maßgeblich. Weiterhin werden keine sensibleren, als die bisher bereits zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan ermöglicht. Es werden auch keine neuen, bisher unzulässigen Eingriffe in den Boden vorbereitet, also keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Gewerbegebiet können Bodenbelastungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen (städtisches Kataster der potentiellen Altstandorte und Altablagerungen, Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz) ist der Geltungsbereich von verschiedenen altlastverdächtigen Flächen betroffen. Um nähere Erkenntnisse über Art, Umfang und Abgrenzung von tatsächlichen Bodenbelastungen zu erhalten und konkrete Aussagen bzw. Kennzeichnungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan treffen zu können, müssten spezifische Bodenuntersuchungen vorgenommen werden.

Eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Sondierungen und der Entnahme von Bodenproben im Bestand bei weiterhin stattfindender Nutzung wäre jedoch kaum praktikabel. Zudem würden die Untersuchungsergebnisse lediglich Momentaufnahmen darstellen, ggf. wären bei konkreten Vorhaben erneute Untersuchungen zum Erhalt verlässlicher Planungsgrundlagen erforderlich. Demnach würde sich ein hoher Untersuchungsaufwand ergeben, welcher dem erzielten Nutzen und der Zielsetzung des Bebauungsplanes unverhältnismäßig gegenüber steht.

Bezug nehmend auf Erkenntnisse und Erfahrungen aus früheren Einzelvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass die Altlastenproblematik im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren zielführend bewältigt und somit auf Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potentiell altlastenrelevanten Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind entsprechende Untersuchungen über den aktuellen Belastungsstand durchzuführen und ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind in jedem Fall durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist bislang keine archäologische Fundstelle bzw. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale verzeichnet, weshalb es bei der Durchführung von Erdarbeiten gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zu beachten gilt.

Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie z. B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bahnanlagen

Wie bereits zuvor erläutert, kommt es durch den Verkehr auf der Schienenstrecke der Bahn zu einem Lärmeintrag in das Gebiet. Hierdurch werden nicht nur die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Unter Umständen können auch die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Bestandssituation sowie der negativen Kosten-Nutzen-Relation nicht möglich. Deshalb sind bei privaten Baumaßnahmen ggf. entsprechende passive Schutzmaßnahmen vorzusehen, die es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen gilt.

Die übrigen Hinweise erfolgen auf Anregung der Deutschen Bahn AG.

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Diese müssen bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden. Auf Anfrage können Bauherren bzw. Vorhabenträger Einsicht in den von der Telekom Technik GmbH zur Verfügung gestell-

ten Lageplan erhalten. Weiterhin sollten sich Bauherren / Bauträger bei einer Änderung der vorhandenen Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen.

DIN-Regelwerke

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

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Einzelhandel, Verkehr

Durch die Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nicht mehr möglich sein. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der nahegelegenen Stadtteilzentren sowie auf die Innenstadt werden dadurch vermieden.

Da der Geltungsbereich ein bereits besiedeltes Gebiet umfasst und durch die Ziele der Planung keine wesentlichen Änderungen in der vorhandenen Nutzungsstruktur bewirkt werden, ist mit verkehrlichen Auswirkungen nicht zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ stellt mit seinen Festsetzungen keine Grundlage für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen dar.

6.2 Umweltbelange

Die gewerblich genutzten Grundstücke des Plangebietes weisen aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine erhaltenswerten Grünbestände auf. Lediglich die Trasse der durch den Geltungsbereich verlaufenden überörtlichen Versorgungsleitungen ist frei von Gebäuden und als Grünfläche mit vereinzelt Bewuchs angelegt. Somit ergeben sich keine besonders schützenswerten Grünstrukturen.

7 UMWELTBERICHT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Mit Schreiben vom 24.11.2016 und 05.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 520 gebeten. Zum Planungsstand vom 22.11.2016 wurden in der Zeit zwischen dem 01.12.2016 und dem 10.01.2017 folgende Anregungen vorgebracht:

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer (Schreiben vom 05.12.2016, siehe Anlage 10.3.1)

- Es wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet ist. Nur ein geringer Teil der tatsächlich vorhandenen, prähistorischen Denkmale ist jedoch bekannt.
- Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme bestimmter Punkte gebunden.
- Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können, welche zu berücksichtigen sind bzw. nicht berührt oder entfernt werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Die Stellungnahme beinhaltet keine Informationen über konkrete Funde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Des Weiteren ist eine Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Es wird ein grundsätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 06.12.2016, siehe Anlage 10.3.2)

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.
- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom sind zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Bezüglich der vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen, da es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde handelt. Die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.*

GASCADE Gastransport GmbH (Schreiben vom 08.12.2016, siehe Anlage 10.3.3)

Es wird mitgeteilt, dass eine Erdgashochdruckleitung (Fernleitung ERM) vom Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen ist. Der Stellungnahme ist ein Merkheft mit Auflagen und Hinweisen zum Schutz dieser Anlagen zur Information beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandene Leitungstrasse sowie entsprechende Hinweise zu deren Schutz wurden bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 12.12.2016, siehe Anlage 10.3.4)

- Die Stellungnahme beinhaltet Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zum Hochwasser- und Bodenschutz sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.
- Es ist zu prüfen, ob im nördlichen Bereich Gewässer durch das Plangebiet überbaut werden. Dies ist wasserwirtschaftlich nicht genehmigungsfähig.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Sofern noch nicht geschehen, werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Die im Rahmen des Themas Bodenschutz angesprochene altlastenverdächtige Altablagierung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wurde Anfang der 90er Jahre umwelttechnisch erkundet. Die durchgeführten Untersuchungen lassen vermuten, dass die Kontamination lokal begrenzt ist und keine weite-*

ren Sanierungsmaßnahmen notwendig sind. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.

- *Hinsichtlich der geforderten Entwässerungsplanung bzw. eines abzustimmenden Entwässerungskonzepts bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem festgelegten Geltungsbereich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt. Die Entwässerung der Grundstücke ist demnach geklärt. Weiterhin findet keine Veränderung des zulässigen Versiegelungsgrades statt.*
- *Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 keine Gewässer überplant.*

Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 12.12.2016, siehe Anlage 10.3.5)

- Die TWL weist darauf hin, dass für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen verschiedene Vorschriften zu beachten sind.
- Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes befinden sich verschiedene TWL-Versorgungseinrichtungen. Demnach sind Trafostationen zeichnerisch auszuweisen. Bestehende Dienstbarkeiten für Leitungsrechte sind ebenfalls zeichnerisch sowie textlich auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.*
- *Der Anregung wird nicht gefolgt. Die von den TWL geforderten zeichnerischen bzw. textlichen Ausweisungen stellen kein geeignetes planungsrechtliches Instrument dar, da die vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Trafostationen, Versorgungsleitungen) keiner planungsrechtlichen Sicherung bedürfen. So sind diese durch bereits bestehende Dienstbarkeiten zugunsten der TWL abgesichert bzw. befinden sich auf TWL-eigenen Grundstücken. Eine Festsetzung von Versorgungsflächen oder Leitungsrechten ist demnach nicht mehr erforderlich.*

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (Schreiben vom 16.12.2016, siehe Anlage 10.3.6)

- Die barrierefrei ausgebaute Bushaltestelle „Rheinhorststraße“ sowie der bestehende Fahrgastunterstand sollen auch zukünftig beibehalten werden.
- Durch die Rheinhorststraße verläuft die Buslinie 71. Grundstückszu- und -abfahrten sind so zu gestalten, dass der Linienverkehr nicht behindert oder beeinträchtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Die Anmerkung hinsichtlich der vorhandenen Bushaltestelle ist für den Inhalt des Bebauungsplans nicht von Belang und wird daher zur Kenntnis genommen.*
- *Die Überprüfung der Gestaltung einzelner Grundstückszu- bzw. -abfahrten sind Bestandteil des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.*

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Region Mitte (Schreiben vom 03.01.2017, siehe Anlage 10.3.7)

- Das überplante Flurstück Nr. 3148/2 ist Bestandteil einer gewidmeten Eisenbahnbetriebsanlage, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt. Bis zu einer Freistellung der Fläche ist eine kommunale Überplanung nicht zulässig, weshalb um die Entfernung des bahneigenen Flurstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gebeten wird.
- Die Deutsche Bahn AG formuliert Hinweise hinsichtlich entstehender Emissionen, Neupflanzungen, dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Anlagen (Kabel, Leitungen oder

Verrohrungen) sowie der Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Der Anregung wird gefolgt. Das benannte Flurstück wird aus dem Geltungsbereich entfernt.*
- *Bezug nehmend auf den durch Schienenverkehr entstehenden Lärmeintrag in das Gebiet wurde bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Bestandssituation sowie der negativen Kosten-Nutzen-Relation nicht möglich, weshalb bei privaten Baumaßnahmen ggf. passive Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.*
- *Hinsichtlich der übrigen Anregungen wird der im Bebauungsplan vorhandene Hinweis entsprechend ergänzt.*

8.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den öffentlichen Aushang des Bebauungsplanentwurfs samt Entwurf der Begründung in der Zeit zwischen dem 14.08.2017 und dem 15.09.2017, worüber die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten entsprechend benachrichtigt wurden. Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (Schreiben vom 14.08.2017, siehe Anlage 10.4.1)

- Im Plangebiet sind verschiedene Richtfunkbetreiber tätig. Diese sollten am Verfahren beteiligt werden.
- Es wird u. a. auf die Informationen der Bundesnetzagentur zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Den Informationen der Bundesnetzagentur ist zu entnehmen, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter 20 m Höhe nicht sehr wahrscheinlich sind. Mit der Planung sollen vorwiegend die zulässigen Nutzungsarten geregelt werden. Des Weiteren gibt es aufgrund der Bestandssituation keine Notwendigkeit, Festsetzungen zu Gebäudehöhen zu treffen. Zudem weisen die bereits vorhandenen Gebäude eine deutlich geringere Höhe auf.*
- *Die am Verfahren beteiligten Richtfunkstreckenbetreiber haben keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.*

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 17.08.2017, siehe Anlage 10.4.2)

Es wird auf die Stellungnahme vom 06.12.2016 (siehe Anlage 10.3.2) verwiesen. Diese gilt unverändert weiter.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezug nehmend auf die Stellungnahme der Telekom im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. (Schreiben vom 18.08.2017, siehe Anlage 10.4.3)

- Der festgelegte Anteil der Verkaufsflächen hinsichtlich des Anteils von Produktions- und Dienstleistungsflächen von weniger als 50 % wird als überhöht beurteilt.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollte nicht zugelassen werden bzw. wesentlich weniger als 10 % betragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2011 der Stadt Ludwigshafen, welche mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung abgestimmt sind.*

8.3 Zusammenfassung der Abwägung

Belange die gegen die Planung sprechen

- Die Baufreiheit sowie künftige Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken werden partiell eingeschränkt. Dies kann in Einzelfällen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke haben.
- Evtl. erforderliche Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden können ggf. zu höheren Baukosten führen.

Belange die für die Planung sprechen

- Durch die Planung werden die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie die langfristigen Entwicklungsziele Ludwigshafens, welche sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt ableiten, erfüllt.
- Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen werden planungsrechtlich abgesichert und erhalten für die Zukunft Rechtssicherheit.
- Durch die Einschränkung der Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet werden die Vorgaben des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umgesetzt. Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bzw. mit möglichen negativen Auswirkungen werden vermieden und damit möglichen Beeinträchtigungen benachbarter Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie Fehlentwicklungen aufgrund von Verdrängungseffekten und Umstrukturierungen im Gebiet selbst vorgebeugt. Die Planung trägt damit auch zur Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei.
- Die getroffenen Festsetzungen dienen der Stärkung des Standortes Rheinhorststraße als Gebiet für klassisches Gewerbe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion.
- Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet wird eine Etablierung bzw. Ausweitung von allgemeiner Wohnnutzung unterbunden. Nutzungskonflikte und mögliche negative Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen und die Gebietsstruktur werden damit verhindert.
- Durch den Ausschluss bzw. teilweisen Ausschluss der gewerbegebietsuntypischen und mitunter flächenintensiven Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden die Entstehung neuer Nutzungskonflikte und mögliche negative Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen und die bestehende Gebietsstruktur vermieden.
- Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Prostitutions- und prostitutionsähnlichen Betrieben werden unerwünschte Verdrängungs- und Umstrukturierungstendenzen vermieden.
- Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch negative Auswüchse einer ungesteuerten Entwicklung von Werbeanlagen wird entgegengewirkt.

Abwägung der Belange

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen Bereich, welcher bereits überwiegend bebaut ist und aufgrund seiner Eigenart schon heute einem faktischen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entspricht.

Mit Hilfe der getroffenen Festsetzungen wird eine langfristige Sicherung der vorhandenen gewerblichen Strukturen erreicht. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die Bestandsnutzungen auch in Zukunft verträglich mit den benachbarten Nutzungen sind. Hierzu werden bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken eingeschränkt. Es wurde darauf geachtet, vorhandene Nutzungen in ihrem Bestand nicht zu gefährden. Zukünftig ausgeschlossene Nutzungen werden in ihrem Bestand nicht in Frage gestellt.

Die festgesetzten Einschränkungen und Nachteile werden als vertretbar erachtet, da sie für den Erhalt und die positive Weiterentwicklung der Gebietsstruktur sowie zur Umsetzung der Planungsziele notwendig sind.

Insgesamt ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar.

Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

9.2 Altlastenbeseitigung

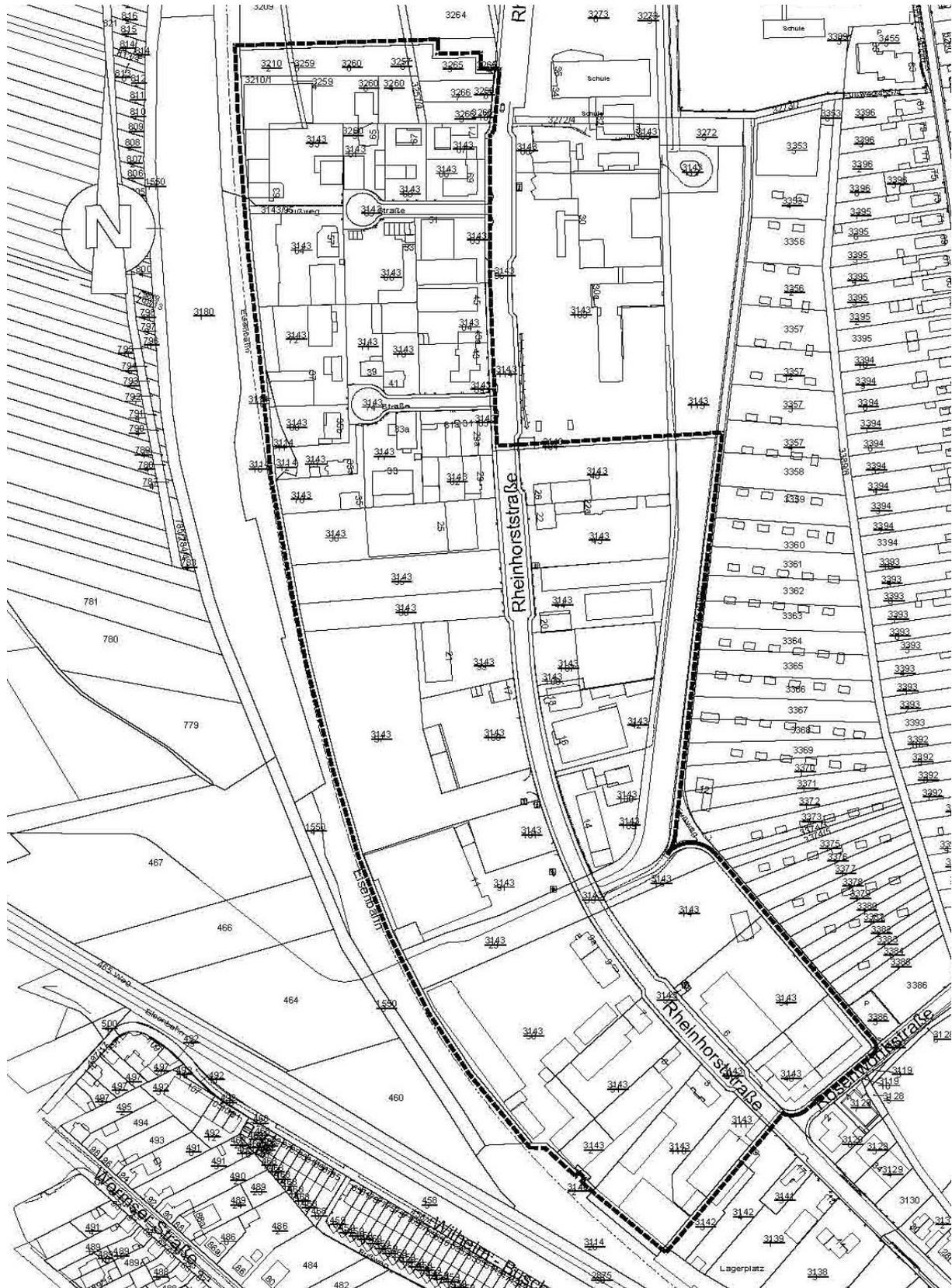
Sollten sich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für einzelne Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen im Plangebiet Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind vom Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

9.3 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ keine Kosten.

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



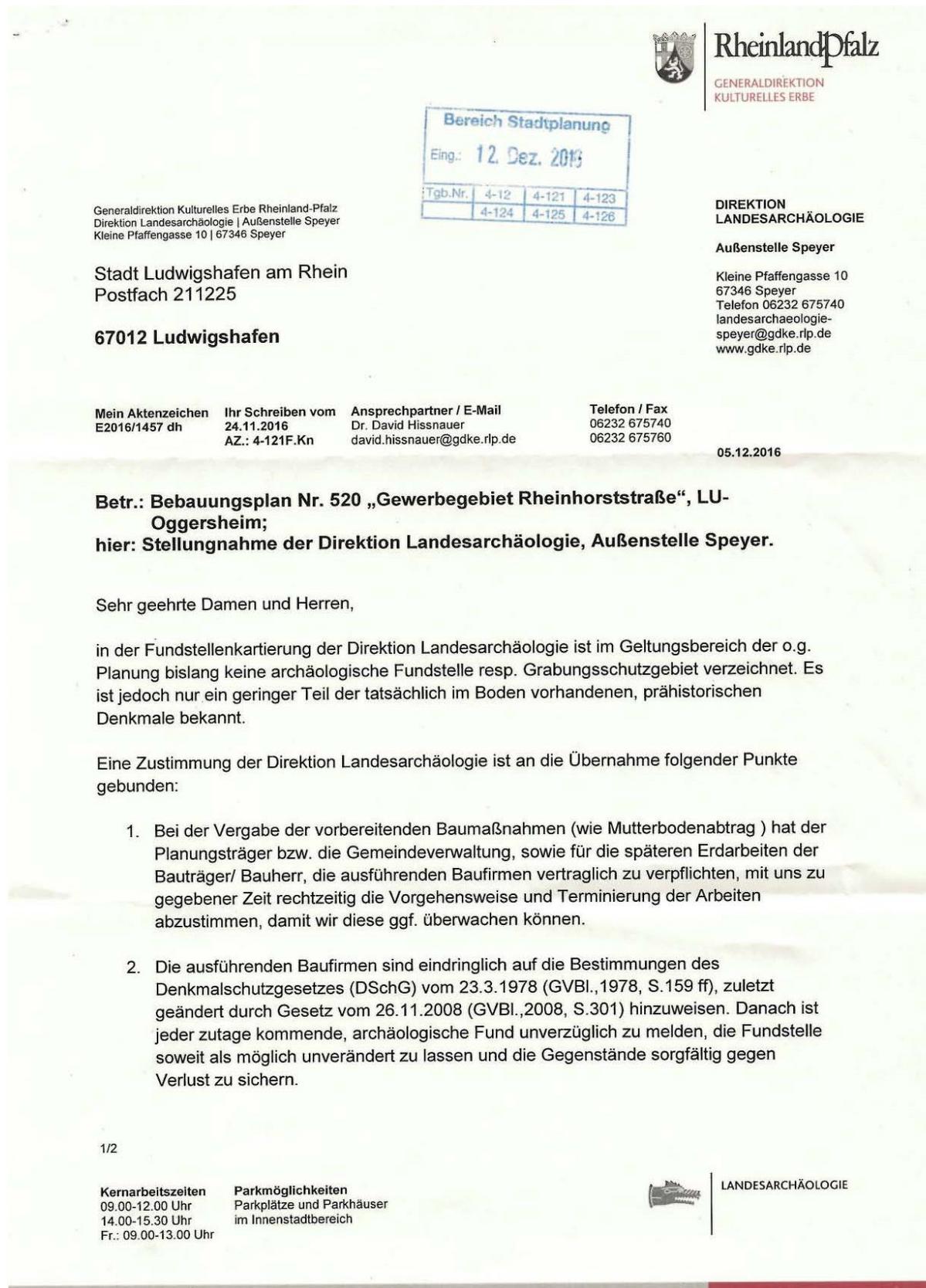
10.2 Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente

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

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

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

10.3.1 Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer vom 05.12.2016





3. Absatz 1 und 2 entbinden 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 Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Dr. David Hissnauer)



10.3.2 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 06.12.2016



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
ANSPRECHPARTNER PTI 21- PPB 6, Annegret Kilian; Az: 2016B/55
TELEFONNUMMER 0621/ 294-5632
DATUM 06. Dezember 2016
BETRIFFT Stellungnahme zum BPL Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ in LU-Oggersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.
Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

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. 0800 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.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789 012



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 06.12.2016
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen am Rhein
BLATT 2

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Annegret Kilian

Anlage: Lageplan



GASCADE

Seite 2 von 4, Az: 09.00.00.006.00022.16, 08.12.2016

Bauleitplanverfahren Nr. 520 "Gewerbegebiet Reinhorststraße" in Ludwigshafen-Oggersheim hier:
Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Die Lage unserer Anlagen ist dem beigefügten Bestandsplan, Blatt 09.00.00.BL.01.08, zu entnehmen. Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind **nicht** berücksichtigt. **In Absprache mit unserem Pipeline-Service ist die Lage unserer Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen.** Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die Lage unserer Anlagen ist im Bebauungsplan Nr. 520 dargestellt.

Unsere Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Zu Ihrer Information fügen wir unsere „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ bei. Dieses Merkheft findet auch bei unseren v. g. Anlagen Anwendung.

- Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungsachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung unserer Anlagen mit uns abzustimmen. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Ein größeres Abstandsmaß über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus kann sich aus Art und Maß der geplanten Bebauung sowie aus dem Nachbarrecht ergeben.
- Eine Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nur nach gesonderter Antragstellung vorgenommen werden. Größere Niveauänderungen bedürfen der Prüfung durch einen Sachverständigen.
- Ein lichter Mindestabstand von 1,50 m zwischen Oberkante Rohrscheitel und Oberkante Fahrbahn darf **nicht** unterschritten werden. Für den Aufbau ist unser Merkblatt „Straßenaufbau für SLW 60“ als **Mindestanforderung** zu berücksichtigen.

Im Bereich unserer Anlagen ist grundsätzlich unter die Tragschicht aus gebrochenem Material ein Geotextil GRK 4 (Vliesstoffe - mind. 250 g/m²) in ausreichenden Abmessungen einzubringen.

- Entwässerungseinrichtungen sind im Bereich unserer Anlagen in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder dgl. nicht zulässig ist. Bei kreuzenden Leitungen ist ein lichter Abstand von mind. 0,40 m zu unseren Anlagen einzuhalten.

Grundsätzlich ist bei offenen Entwässerungsgräben und -mulden ein lichter Abstand von mind. 1,5 m zum Rohrscheitel unserer Anlagen einzuhalten. Sollte dieser Abstand aus planungstechnischen Gründen nicht einzuhalten sein, müssen zum Schutz unserer Anlagen die Graben- / Muldensohlen, z.B. mit Wasserbausteinen, gesichert werden. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausgehen. Ein lichter Abstand zwischen Graben-/ Muldensohle und Rohrscheitel < 1,0 m ist nicht zulässig.

- Im Bereich unserer Anlagen ist die Errichtung jeglicher Schächte und Armaturen grundsätzlich außerhalb unserer Schutzstreifen auszuführen.

GASCADE Gastransport GmbH ■ Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel ■ Telefon: +49 561 934-0, Telefax: +49 561 934-1208 ■ www.gascade.de
Sitz der Gesellschaft: Kassel ■ Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 13752 ■ Umsatzsteuer ID-Nr.: DE 815 216 431 ■ Steuer-Nr.: 026 225 913 30
Geschäftsführer: Dr. Christoph-Sweder von dem Bussche-Hünnefeld, Dr. Igor Uspenskiy ■ Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Ties Tiessen



Seite 3 von 4, Az: 09.00.00.006.00022.16, 08.12.2016

Bauleitplanverfahren Nr. 520 "Gewerbegebiet Rheinhorststraße" in Ludwigshafen-Oggersheim hier:
Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB

- Im Bereich einer Parallelführung, bei offener Bauweise, sind Ver- und Versorgungsleitungen sowie Kabel grundsätzlich außerhalb unseres Schutzstreifens vorzunehmen. Eine Überlappung der Schutzstreifen darf grundsätzlich nicht erfolgen.

Um die Erdüberdeckung und die Lage unserer Anlagen nicht zu beeinträchtigen, müssen erforderlichenfalls die Grubenwände Ihrer Baumaßnahme gegen Abrutschen etc. durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Art dieser Sicherungsmaßnahmen hat in Abstimmung mit unserem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort zu erfolgen.

- Im Kreuzungsbereich unserer Anlagen sind Ver- und Versorgungsleitungen sowie Kabel in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder eines Kabelpfluges nicht zulässig ist. Ein lichter Abstand zu unseren Anlagen von mind. 0,40 m ist einzuhalten. Die Kreuzung sollte möglichst rechteckig erfolgen. Die vorgefundene Lage des rohrbegleitenden Fernmeldekabels darf ohne unsere Zustimmung nicht verändert werden.

Kreuzende Kabel sind in einem Schutzrohr zu verlegen. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausragen.

Wir weisen darauf hin, dass Erdungsbänder nicht über unsere Anlagen verlegt werden dürfen.

- Bei einer grabenlosen Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sowie Kabeln ist ein lichter Abstand von mind. 5,0 m zu unseren Anlagen einzuhalten. Dies gilt für Kreuzungen und Parallelführungen.

Um Abweichungen bei der Bohrung zu vermeiden, ist die Bohrung mit dem Bohrverfahren Para Track 1 oder 2 bzw. mit Kreiselkompass durchzuführen. Dem GASCADE-Verantwortlichen ist vor Ort das vorgesehene Verfahren vor Durchführung rechtzeitig vorzustellen.

Grundsätzlich sind Start- und Zielgruben außerhalb unseres Schutzstreifens anzulegen. Die Startgrube muss die sein, welche unseren Anlagen am nächsten ist. Die Grubenwände müssen im Nahbereich zum Schutzstreifen gegen Abrutschen etc. durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Art dieser Sicherungsmaßnahmen hat in Abstimmung mit unserem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort zu erfolgen.

Unser Pipeline-Service wird während der gesamten Baumaßnahme die Betriebssicherheit unserer Anlagen überwachen. Zusätzlich müssen Sie uns durch ein Messprotokoll nachweisen, dass Sie während des Bohrvorgangs eine ständige Kontrolle über den Bohrkopf und dessen Verlauf haben. Eine Kopie des Messprotokolls ist unserem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort auszuhändigen.

- Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist unsere Zustimmung erforderlich.

Erfolgen Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme, ist für den Bereich unseres Schutzstreifens die Pflanzung mit Gehölzen auszusparen. Eine Heckenpflanzung innerhalb unseres Schutzstreifens ist nicht zulässig.



GASCADE

Seite 4 von 4, Az: 09.00.00.006.00022.16, 08.12.2016

Bauleitplanverfahren Nr. 520 "Gewerbegebiet Reinhorststraße" in Ludwigshafen-Oggersheim hier:
Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB

- Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit unserer Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb unseres Schutzstreifens. Zum Schutz unserer Anlagen führen wir im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durch, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen kann.

- Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.
- Im Bereich zu Ihrer Maßnahme befinden sich Markierungspfähle (tlw. mit Messeinrichtung) der GASCADE. Diese sind vor Beginn der Baumaßnahme unter Aufsicht unseres Pipeline-Service zu sichern.
- Das Befahren und Überqueren unseres Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen außerhalb der Verkehrsflächen ist nur an besonders geschützten Stellen (z. B. mit Baggermatten) und in Abstimmung mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort erlaubt.
- Eine zwischenzeitliche Ablagerung von Erdmassen bzw. die Einrichtung von Lagerflächen dürfen nur nach Rücksprache mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort im Bereich unserer Anlagen erfolgen. Hierbei sollten Sie berücksichtigen, dass GASCADE im Bedarfsfall die umgehende Räumung des Schutzstreifens verlangen kann.

Dies ist **keine** Zustimmung zu Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen im Bereich unserer Anlagen. Solche Maßnahmen sind der GASCADE Gastransport GmbH, Abt. GNL, durch eine gesonderte Anfrage zur Stellungnahme vorzustellen.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Wie Sie unserem Bestandsplan entnehmen können, befinden sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet. Diese sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann **nur** für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation



Dimitrius Bach

Anlage

10.3.4 Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 12.12.2016

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 15. Dez. 2016			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen
z.Hd. v. Fr. Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 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

12.12.2016

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.04.03	24.11.2016	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
405-Bebpl-16	4-121F.Kn	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

Bauleitplanverfahren Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ in LU-Oggersheim
Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Knoch,

zu dem o.g. Bebauungsplan (bestehendes Gewerbegebiet sichern und weiterentwickeln)
nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt
Stellung:

- 1. Ver- und Entsorgung**
Den Unterlagen zu entnehmen ist die Ver- und Entsorgung über die bestehenden Leitungen (Rheinhorststraße bzw. Rosenwörthstraße) sichergestellt.
Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) muss gegeben sein.
- 2. Rheinniederung**
Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zum Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung wird hingewiesen.

1/2

Konto der Landesoberkasse: Bundesbank - Filiale Ludwigshafen IBAN: DE7954500000054501505	BIC: MARKDEF1545	Besuchszeiten: Montag-Donnerstag 9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr Freitag 9.00–12.00 Uhr
---	-------------------------	---



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

3. Bodenschutz

Neben dem Plangebiet direkt im Anschluss befindet sich die altlastverdächtige Altablagelagerung 314 00 000 – 0250 Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Rosenwörthstraße. Dort wurden Abfälle abgelagert, über deren Art und Herkunft nichts bekannt ist. Die Altablagelagerungsgrenzen sind unsicher, das bedeutet, dass die Abfälle auch über die angenommenen Grenzen hinausragen können.

Nach unserer Aktenlage wurden auf der Altablagelagerung bereits Untersuchungen durch das Batelle-Institut Frankfurt durchgeführt und hierbei erhöhte Gehalte an Phenole (bis 2,46 mg/kg TR) gefunden. Zur Überprüfung der Messergebnisse wurde vom Amt für Umweltschutz und öffentliche Ordnung der Stadt Ludwigshafen das Ingenieurbüro WPW, Institut für Umwelttechnik GmbH beauftragt, zusätzliche Bodenproben zu untersuchen.

Die neuen Untersuchungen zeigten Phenolgehalte von <0,1ng/kg TS, so dass die Annahme gemacht wurde, dass die Kontaminationen wahrscheinlich nur örtlich begrenzt waren. Gemäß Schreiben der Stadt Ludwigshafen vom 16.3.92 sind keine Sanierungsmaßnahmen notwendig. Diese Überprüfungen sollten im Vorfeld vor einem evtl. anstehenden Grundstücksverkauf durchgeführt werden.

4. Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

Bei bestehender Möglichkeit der Versickerung vor Ort stimmen wir der beschriebenen evtl. Einleitung in ein Gewässer nicht zu.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen und das Entwässerungskonzept frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen. Es ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt durchzuführen.

5. Gewässer

Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht eindeutig hervor ob im nördlichen Bereich Gewässer durch das Bebauungsplangebiet überbaut werden. Dies ist wasserwirtschaftlich nicht genehmigungsfähig. **Ich bitte das zu überprüfen.**

Für die Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen, Zaunanlagen etc. im 10m Bereich eines Gewässers III. Ordnung ist die wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 LWG (Untere Wasserbehörde) erforderlich.

Fazit: Grundsätzlich besteht mit dem o.g. Bebauungsplan bei Beachtung des oben genannten Einverständnis.

Ein Entwässerungskonzept ist auch unter Berücksichtigung der Auflagen des Bodenschutzes rechtzeitig aufzustellen und mit uns abzustimmen. Insbesondere Punkt 5 ist noch zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

2/2

10.3.5 Schreiben der Technischen Werke Ludwigshafen AG vom 12.12.2016



Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Frau Susanne Zodet
Bereich Stadtplanung
Abt. Städtebauliche Planung Süd
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing: 13. Dez. 2016			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

12. Dezember 2016 / Kor

Seite 1 / 2

**Bauleitplanverfahren Nr. 520 "Gewerbegebiet Rheinhorststraße",
in LU- Oggersheim**

Sehr geehrte Frau Knoch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

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

Der Geltungsbereich des Bauleitplans wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „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. Grundstücksmanagement TAG Rt 2663

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplans befinden sich folgende TWL-Versorgungseinrichtungen:

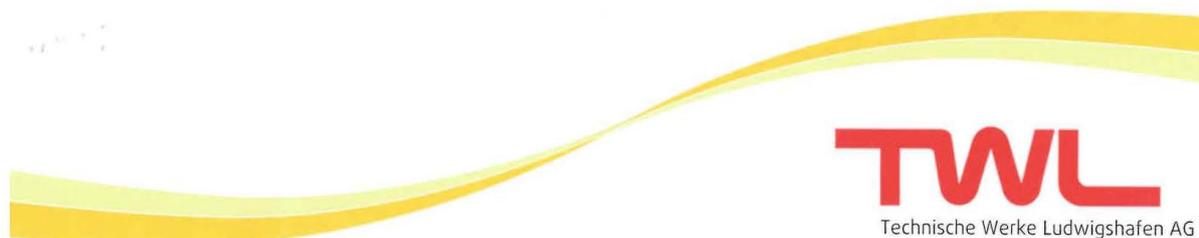
TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

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

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

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE63545500100000000133
BIC: LUHSDE6AXXX
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023883

G:000721.10/715_000



Seite 2 / 2

- Fl.St.Nr. **3143/55***, TWL-Grundstück, Trafostation Oh 43, s. Anlage Nr. 1
- Fl.St.Nr. **3143/45***, Trafostation Oh 49 u. V.-leitungen, Dienstbarkeit zugunsten TWL, s. Anlage Nr. 2
- Fl.St.Nr. **3143/56***, Versorgungsleitungen, Dienstbarkeit zugunsten TWL, s. Anlage Nr. 3
- Fl.St.Nrn.: **3143/15, 3143/29, 3143/39, 3143/112 u. -/113**, Dienstbarkeiten für V.-leitungen zugunsten Stadt Ludwigshafen, inhaltlich abgetreten an TWL AG, Unterlagen bitte durch die Stadt Ludwigshafen
- Fl.St.Nr. **3143/91**, nach unseren Erkenntnissen keine technischen Einrichtungen vorhanden, s. Anlage Nr. 4
- Fl.St.Nr. **3143/101**, nur 1 Kundenstation vorhanden, s. Anlage Nr. 4

Die Trafostationen in den Grundstücken Fl.St.Nrn.: 3143/45 und 3143/55 sind zeichnerisch auszuweisen (☉).

Für die Grundstücke Fl.St.Nrn.: 3143/15, 3143/29, 3143/39, 3143/45, 3143/56, 3143/112 u. -/113 bestehen Dienstbarkeiten für Leitungsrechte zugunsten der Stadt Lu. sowie TWL. Diese Leitungsrechte ist ebenfalls zeichnerisch (☐) sowie textlich

„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 Einzeichnung des Leitungsrechtes.“

auszuweisen.

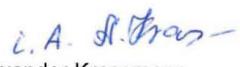
In den restlichen im Geltungsbereich liegenden stadteigenen Straßengrundstücken befinden sich verschiedene TWL-Versorgungseinrichtungen, die durch den Konzessionsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen gesichert sind.

Für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


Günther Schmitt
Bereich Asset Management


Alexander Krassmann
Bereich Asset Management

Anlage

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 1000 297x900

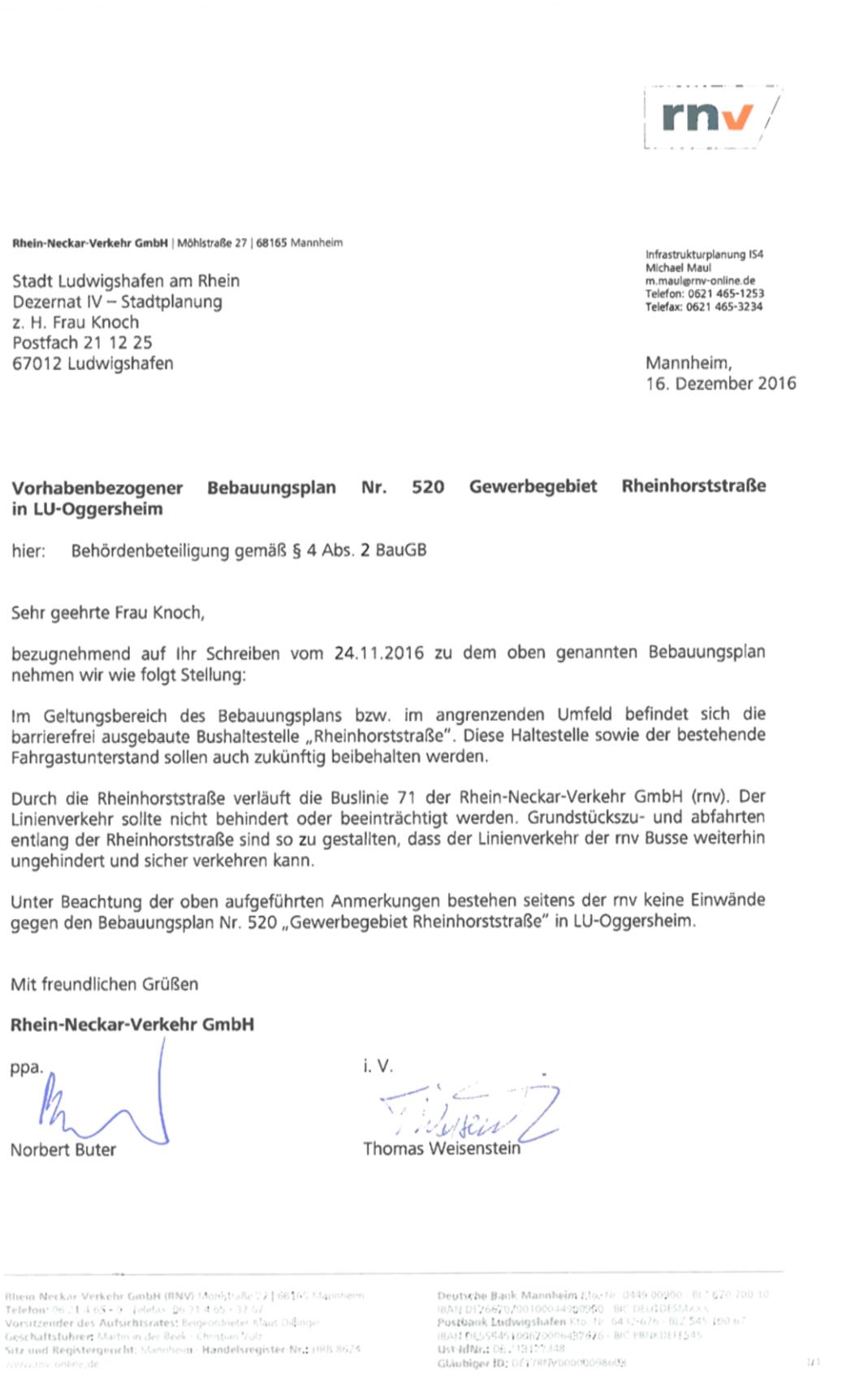
TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

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

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

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE6354550010000000133
BIC: LUHSDE6AXXX
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023883

10.3.6 Schreiben der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH vom 16.12.2016



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

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

Infrastrukturplanung IS4
Michael Maul
m.maul@rnv-online.de
Telefon: 0621 465-1253
Telefax: 0621 465-3234

Mannheim,
16. Dezember 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 520 Gewerbegebiet Rheinhorststraße in LU-Oggersheim

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.11.2016 zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. im angrenzenden Umfeld befindet sich die barrierefrei ausgebauten Bushaltestelle „Rheinhorststraße“. Diese Haltestelle sowie der bestehende Fahrgastunterstand sollen auch zukünftig beibehalten werden.

Durch die Rheinhorststraße verläuft die Buslinie 71 der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv). Der Linienverkehr sollte nicht behindert oder beeinträchtigt werden. Grundstückszu- und abfahrten entlang der Rheinhorststraße sind so zu gestalten, dass der Linienverkehr der rnv Busse weiterhin ungehindert und sicher verkehren kann.

Unter Beachtung der oben aufgeführten Anmerkungen bestehen seitens der rnv keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ in LU-Oggersheim.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

ppa.

Norbert Buter

i. V.

Thomas Weisenstein

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim
Telefon: 06 21 4 65 - 0 | Telefax: 06 21 4 65 - 32 34
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Beigeordneter Klaus Dillinger
Geschäftsführer: Martin von der Beck - Christian Vultz
Sitz und Registergericht: Mannheim - Handelsregister-Nr.: HRB 8674
www.rnv-online.de

Deutsche Bank Mannheim BIC: 25120310
IBAN: DE26 270 700 1000 4492 0050 - BIC: DEUTDE33HAN
Postbank Ludwigshafen BIC: 25120310
IBAN: DE25 5545 1000 0006 4374 26 - BIC: PRTKDE33HAN
USt-IdNr.: DE 213127448
GLäubiger ID: DE4787900000098605

1/1

10.3.7 Schreiben der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien, Region Mitte vom 03.01.2017



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

Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
Postfach 211225

67012 Ludwigshafen am Rhein

Bereich Stadtplanung			
Eing. 05. Jan. 2017			
Tgb. Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

Josef Steier
Telefon 069 265-41387
Telefax 069 265-41379
josef.steier@deutschebahn.com
Zeichen FS.R-M-L(A)
TÖB-FFM-2016-12442

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

03.01.2017

**Bauleitplanverfahren Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ in LU-Oggersheim
> Beteiligung der TÖB**

**DB-Strecke 3411 Ludwigshafen-Oggersheim-BASF, Bahn-km ca. 0,750 – 1,600, rechts der
Bahn angrenzend**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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 grundsätzlichen Bedenken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht ein Grundstück der DB AG mit ein (Flurstück 3148/2, 33 m² groß).

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA. Die kommunale Überplanung durch den Bebauungsplan ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig.

Daher bitten wir um Entfernung des bahneigenen Flurstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

...

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

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

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Berthold Huber
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber



2/2

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

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

Die späteren Anträge auf Baugenehmigungen für den Geltungsbereich sind uns zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen/Auflagen und Hinweise vor.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.

A blue ink signature of Trobisch.

Trobisch

i.A.

A blue ink signature of Steier.

Steier

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

10.4.1 Schreiben der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen vom 14.08.2017



Bundesnetzagentur

Bundesnetzagentur • Fehrbelliner Platz 3 • 10707 Berlin

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Dezernat IV
Stadtplanung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Az.: 4-121F.Kn, 08.08.2017, Fr. Knoch
Mein Zeichen, meine Nachricht vom Nr. 20016
☎ (0 30) 2 24 80-442 oder 2 24 80-0
Berlin 14.08.2017

Bebauungsplan Nr. 520 "Gewerbegebiet Rheinhorststraße" in Ludwigshafen-Oggersheim
Betreiber von Richtfunkstrecken im Plangebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Ich empfehle Ihnen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Im Auftrag

Petra Fischer

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Bundesnetzagentur für
Elektrizität, Gas, Tele-
kommunikation, Post
und Eisenbahnen
Behördensitz
Bonn
Tulpenfeld 4
53113 Bonn
☎ (02 28) 14-0

Telefax Bonn
(02 28) 14-88 72

E-Mail
poststelle@bnetza.de
Internet
<http://www.bundesnetzagentur.de>

Kontoverbindung
Bundeskasse Trier
Bk Saarbrücken
BIC: MARKDEF1590
IBAN: DE 81 590 000 00 00 590 010 20

Dienstgebäude Berlin
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin
Telefax Berlin
(0 30) 2 24 80-4 59

Anlage

Betreiber von Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	20016
Für Baubereich:	Bebauungsplan Nr. 520 "Gewerbegebiet Rheinhorststraße" in Ludwigshafen-Oggersheim
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 8E2206 49N3012 SO: 8E2230 49N2948

Betreiber und Anschrift:

E-Plus Mobilfunk GmbH	E-Plus-Straße 1	40472 Düsseldorf
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992 München
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

10.4.2 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17.08.2017



**BPL Nr. 520 "Gewerbegebiet Rheinhorststraße" in LU-Oggersheim -
Offenlage- Stellungnahme Telekom**

Annegret.Kilian An: tanja.knoch

17.08.2017 10:26

Von: <Annegret.Kilian@telekom.de>
An: <tanja.knoch@ludwigshafen.de>

Unser Zeichen: 2016B/55

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Knoch,

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

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 2016B/55, Annegret Kilian vom 06. Dezember 2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Annegret Kilian

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Südwest

Annegret Kilian

PTI 21, PPB6 / Bauleitplanung

Dynamostr. 5, 68165 Mannheim

+49 621 294-5632 (Tel.)

E-Mail: Annegret.Kilian@telekom.de

www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

10.4.3 Schreiben des Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e.V. vom 18.08.2017

18. Aug. 2017 12:26 Haus des Handels Nr. 0007 S. 1/1

Der Handel
Alles fürs Leben

**h Handelsverband
Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz**

**Handelsverband
Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e. V.**
Geschäftsstelle Neustadt

Handelsverband, Festplatzstr. 8, 67433 Neustadt
Stadt Ludwigshafen am Rhein
z.H. Frau Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen
per Fax: 0621 / 504-3794

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

18.08.2017/KS-me

**Bebauungsplan Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“ in Ludwigshafen-Oggersheim
hier: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Ihr Zeichen: 4-121F.Kn**

Sehr geehrte Frau Knoch,

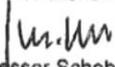
wir haben die Unterlagen für den oben genannten Fall geprüft und teilen Ihnen mit, dass der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e.V. grundsätzlich keine Bedenken gegen die hier vorliegende Planung hat.

Grundsätzlich wird begrüßt, dass in beiden Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein sollen.

Auch die ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsnutzungen, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen, kann grundsätzlich akzeptiert werden. Allerdings halten wir den festgelegten Anteil der Verkaufsflächen hinsichtlich dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen von weniger als 50 % für überhöht. Hier sollte ein weit aus geringerer Verkaufsflächenanteil festgesetzt werden.

Auch sollte der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen werden bzw. wesentlich weniger als 10 % betragen.

Mit freundlichen Grüßen


Assessor Schober

Vereinsregister Amtsgericht Mainz: VR 40732 • Steuernr. 31/660/5222/7
Vorsitzender: Jan Sebastian

Seite 1 von 1

18-AUG-2017 12:40 +49 6321 924231 95% S.01