

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

## INHALT

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. VERFAHREN .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1. Übersicht der Verfahrensschritte .....  | 4         |
| 1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....  | 4         |
| <b>2. ALLGEMEINES .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1. Rechtsgrundlagen .....  | 5         |
| 2.2. Geltungsbereich .....   | 6         |
| 2.3. Quellenverzeichnis .....  | 6         |
| <b>3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE .....</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1. Planungsanlass/ städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....                           | 6         |
| 3.2. Planungsziele und -grundsätze .....   | 7         |
| <b>4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG.....</b>                                 | <b>7</b>  |
| 4.1. Regional- und Landesplanung und Flächennutzungsplanung .....                                  | 7         |
| 4.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011.....   | 7         |
| <b>5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN UND HINWEISEN .....</b>                                  | <b>8</b>  |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung.....  | 8         |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung .....   | 8         |
| 5.3. Baufenster .....  | 9         |
| 5.4. Schallschutzmaßnahmen .....   | 9         |
| 5.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....                          | 9         |
| 5.6. Unbebaute Grundstücksflächen .....  | 9         |
| 5.7. Werbeanlagen (örtliche Bauvorschrift).....  | 9         |
| 5.8. Dächer (örtliche Bauvorschrift) .....   | 10        |
| 5.9. Zahl der notwendigen Stellplätze (örtliche Bauvorschrift).....                                | 10        |
| 5.10. Überschwemmungsgefährdung (Hinweis) .....  | 10        |
| 5.11. Barrierefreies Bauen (Hinweis).....  | 10        |
| 5.12. Umgang mit dem Niederschlagswasser (Hinweis) .....   | 10        |
| 5.13. Bodendenkmalpflege (Hinweis) .....   | 11        |
| 5.14. Bodenschutzrechtliche Auflagen (Hinweis).....  | 11        |
| <b>6. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>                                      | <b>11</b> |
| 6.1. Auswirkungen auf den Einzelhandel.....  | 11        |
| 6.2. Bodenschutz .....   | 11        |
| 6.3. Geräuschemissionen/ -immissionen.....   | 12        |
| <b>7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....</b>                                      | <b>12</b> |
| 7.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB .....                             | 12        |
| 7.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4<br>(2) BauGB..... | 12        |
| 7.3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB .....  | 13        |
| 7.4. Zusammenfassung der Abwägung .....  | 13        |
| <b>8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>   | <b>14</b> |
| 8.1. Bodenordnung .....  | 14        |
| 8.2. Durchführungsvertrag.....   | 14        |
| 8.3. Kosten .....  | 14        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>9.</b> | <b>ANLAGEN .....</b>  | <b>15</b> |
| 9.1.      | Übersicht des Geltungsbereiches .....                           | 15        |
| 9.2.      | Bebauungskonzeption (Stand: 31.08.2018) .....                   | 16        |
| 9.3.      | Anregungen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB ..... | 17        |

## 1. VERFAHREN

### 1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt  | Datum                           |
|--|---------------------------------|
| Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am  | 06.06.2018<br>07.11.2018        |
| Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am  | 18.06.2018                      |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 37/2018 am   | 29.06.2018                      |
| Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB) vom | 09.07.2018<br>bis<br>20.07.2018 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom  | 11.09.2018                      |
| Offenlagebeschluss am  | 18.06.2018                      |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 50/2018 am   | 05.09.2018                      |
| Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom   | 13.09.2018<br>bis<br>15.10.2018 |
| Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am   |                                 |

### 1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt, da er durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in der Summe eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze bestimmt, die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1. BauGB.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes nach § 11 BNatSchG ist nicht notwendig, da einerseits im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB / § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB formell kein Ausgleich erforderlich ist und auch faktisch mit der Realisierung des Vorhabens keine Verschlechterung des Naturhaushaltes/ des Landschaftsbildes einhergeht. Zudem werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei dem Vorhaben beachtet und insbesondere konkrete Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 630a ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

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

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

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

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

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

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

(BBodSchV)

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

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

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

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

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

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

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

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

(UVPG)

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

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

(WHG)

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

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

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 112), 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 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

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

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

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

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), §§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55,57)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

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

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

## **2.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 9.1). Es handelt sich hierbei ausschließlich um Grundstücksflächen, die sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden (Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 3279/28, 3286, 3292/4, 3292/5 und 3370/20 in der Gemarkung Mundenheim).

## **2.3. Quellenverzeichnis**

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, (Metropolregion Verband Rhein-Neckar, 2014)
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein März 1999)
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Februar 2012)
- [4] Verkehrserhebung Netto-Markt Knollstraße 14, 67061 Ludwigshafen am Rhein (Durth Roos Consulting GmbH, März 2018)

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

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

Die Vorhabenträgerin Frau Anne Huhn hat bereits auf Basis des bislang rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“ ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmitteldiscounter (Netto) inklusive Backshop, ein Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör (Fressnapf), ein Drogeriemarkt (DM) sowie ein 1-EURO-Discountmarkt (Tedi) inklusive Parkplatz realisiert.

Der Standort wird von den Kunden gut angenommen und insbesondere der Netto-Markt hat sich am Markt sehr gut etabliert. Da dieser einerseits auch aufgrund der hohen Auslastung/ dem hohen Durchlauf von Kunden und Waren inzwischen einen Renovierungsbedarf aufweist und andererseits auch der Wunsch seitens Netto besteht, den Markt für Kunden und Mitarbeiter weiterhin attraktiv zu gestalten, sollen bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, welche auch mit einer moderaten Vergrößerung der Verkaufsfläche um rund 245 m<sup>2</sup> verbunden ist.

Aus diesem Grunde hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 06.04.2018 bei der Stadt einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 630a gestellt, um die gewünschten baulichen Veränderungen und insbesondere auch die Verkaufsflächenvergrößerung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Da die angestrebten baulichen Veränderungen den Standort des Marktes zumindest mittelfristig sichern und somit auch der Stärkung des Quartierszentrums Knollstraße dienen (welches durch die Fertigstellung der Christian-Weis-Siedlung zukünftig sicherlich noch an Bedeutung gewinnen wird) und dieses Bauvorhaben nur durch Änderung des Planungsrechts genehmigungsfähig ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplanes Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ erforderlich.

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

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch entsprechende Festsetzungen folgende eingeschossige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht bzw. weiterhin abgesichert:

- die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (inkl. 41 m<sup>2</sup> Backshop) auf max. 1.075 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Drogeriemarkt mit max. 705 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bereits Bestand),
- ein Tierfachmarkt mit max. 660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bereits Bestand),
- ein 1-EURO-Discountmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bereits Bestand).

Die Warenanlieferung der Märkte (außer des Backshops) erfolgt weiterhin von Norden über die Bleichstraße, um Anlieferungslärm durch LKW von der benachbarten Wohnnutzung fernzuhalten. Die Kundenzufahrten zum Parkplatz erfolgt weiterhin von Süden über die Knollstraße.

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

### **4.1. Regional- und Landesplanung und Flächennutzungsplanung**

Im Rahmen der Aufstellung des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“ wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung des Vorhabens gem. § 18 Landesplanungsgesetz durchgeführt. Mit Entscheidung vom 05.10.2010 wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) attestiert, dass das Nahversorgungszentrum mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens wurde gemäß § 13a (2) Nr. 2. BauGB auch der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Dieser stellt nun eine Sonderbaufläche für Nahversorgung in diesem Bereich dar.

Da sich die Art der baulichen Nutzung des Gebietes durch das aktuelle Bebauungsplanverfahren nicht ändert, entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie den Zielen der Regional- und Landesplanung.

### **4.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011**

Im derzeit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Standort Knollstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Süd ausgewiesen.

Dieses Quartierszentrum ist nicht nur für die direkt angrenzend wohnende Bevölkerung im Stadtteil Süd von Bedeutung, sondern liegt auch im fußläufigen Einzugsbereich des Quartiers Westend (zwischen Heinigstraße und Hauptbahnhof) im benachbarten Stadtteil Mitte, welches im Lebensmittelsektor durchaus Lücken aufweist.

Von daher sind die geplanten baulichen Veränderungen in Verbindung mit einer moderaten Verkaufsflächenerweiterung im Sinne der Standortsicherung positiv zu beurteilen und entsprechen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption.

## **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN UND HINWEISEN**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Sondergebiet Nahversorgung mit abschließender Nennung der zulässigen Nutzungen und den dazugehörigen Obergrenzen der Verkaufsflächen festgesetzt, wobei die Verkaufsfläche des Netto-Marktes nunmehr 1.029 m<sup>2</sup> (vormals 787 m<sup>2</sup>) und die Verkaufsfläche des angegliederten Backshops 41 m<sup>2</sup> (vormals 39 m<sup>2</sup>) beträgt. Hierdurch wird weiterhin sichergestellt, dass die von der Vorhabenträgerin beantragten Einzelhandelsnutzungen zulässig sind und keine Nutzungen realisiert werden können, die städtebaulich bzw. raumordnerisch nicht vertretbar sind.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind alle Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen. Dazu zählen auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke. Weiterhin sind auch diejenigen Bereiche Verkaufsflächen, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst- und Käsebestände) von den Kunden nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören sowie der Bereich nach der Kassenzone, in dem die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 630a nicht verändert. Es wird durch die Grundfläche/Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse definiert und ermöglicht die Realisierung der durch die Vorhabenträgerin beantragten Nutzung.

#### **GRZ**

Abweichend von den Obergrenzen des § 17 BauNVO wurde bereits eine GRZ=0,9 festgesetzt. Dies begründet sich aus der Vorbelastung des Grundstückes durch Auffüllungen mit Fremd Beimengungen und den daraus resultierenden PAK- und vereinzelt festgestellten Schwermetallbelastungen, die eine weitestgehende Versiegelung des Geländes gebieten und z.B. auch eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ausschließen. Die Überschreitung der Obergrenze nach BauNVO von 0,8 wird dabei lediglich für untergeordnete Nutzungen bzw. Nebenanlagen (im konkreten Falle die Stellplatzanlage) und nicht für die Hauptnutzung zugelassen.

#### **Maximale Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 101m ü.N.N. festgelegt und ermöglicht somit eingeschossige Gebäude mit bis zu rund 7 m Höhe über dem Parkplatzniveau.

#### **Anzahl der Vollgeschosse**

Durch die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf I wurde zusammen mit der Regelung zur maximalen Gebäudehöhe sichergestellt, dass es zu keinen Maßstabssprüngen innerhalb des Baugebietes kommt und sich die Bauvorhaben harmonisch zusammenfügen.

### **5.3. Baufenster**

Das Baufenster, innerhalb dessen die Einkaufsmärkte errichtet werden dürfen, wird durch Baugrenzen definiert. Es entspricht der geplanten Gebäudeumgrenzung nebst Teilen der Anlieferzufahrten. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 630 wird das Baufenster für den Teilbereich des Nettomarktes um die Flächen der beabsichtigten Erweiterung in Richtung Süden vergrößert.

### **5.4. Schallschutzmaßnahmen**

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 630 getroffenen Regelungen für Lüftungs-, Kälte- und Heizungsanlagen zur Sicherstellung der lärmtechnischen Verträglichkeit mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 630a nicht verändert und gelten weiterhin (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 6.3).

### **5.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan sind Regelungen zu den vorzunehmenden Baumpflanzungen getroffen worden. Die Baumstandorte werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bezieht sich auf die Stellplatzzahl. Je 4 nicht überdeckten Stellplätzen ist mindestens 1 Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind aus siedlungsökologischen und gestalterischen Gründen (Mikroklima, Ortsbild) prinzipiell geboten. Aufgrund der Vergrößerung der Gebäudefläche des Netto-Marktes fallen einige Stellplätze im Vergleich zum ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan weg.

Im Rahmen der Baumaßnahmen werden sechs bestehende Bäume gefällt. Im Gegenzug werden jedoch 8 neue Bäume gepflanzt werden. Insgesamt ist ein Eingriffsausgleich gem. § 1a (3) Satz 5 BauGB allerdings weiterhin nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 630 erfolgt sind bzw. zulässig waren.

### **5.6. Unbebaute Grundstücksflächen**

Um gestalterische Defizite und auch Belästigungen von benachbarten Nutzungen (z.B. durch Lärm oder Geruch) zu vermeiden, wird klargestellt, dass die unbebauten Grundstücksflächen weiterhin nicht zur Lagerung von Waren, Abfällen etc. genutzt werden dürfen.

### **5.7. Werbeanlagen (örtliche Bauvorschrift)**

Im Bebauungsplan werden weiterhin nach § 88 (1) LBauO Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, um ein möglichst homogenes, ansprechendes Gesamtbild innerhalb des Nahversorgungszentrums zu sichern. Es wird dabei von dem Grundsatz ausgegangen, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. "Aggressive" und von der Allgemeinheit als störend empfundene Werbeanlagen, wie stark strahlende/ blendende oder blinkende Anlagen werden ebenso ausgeschlossen wie Werbeanlagen, die Geräusche verursachen können, die die benachbarte Wohnnutzung stören können (Fahnenmaste) oder Werbeanlagen, die "billig" aussehen (z.B. Planen und Transparente) und den Einzelhandelsstandort abwerten können.

### **5.8. Dächer (örtliche Bauvorschrift)**

Um ein harmonisches Gesamtbild des Nahversorgungszentrums zu sichern werden für das Gesamtgebiet entsprechend des Bestandes Flachdächer vorgeschrieben.

### **5.9. Zahl der notwendigen Stellplätze (örtliche Bauvorschrift)**

Im Vergleich zum Bestand entfallen aufgrund der vergrößerten Grundfläche des Netto-Marktes mit Backshop 18 Kundenstellplätze.

Das Verkehrsplanungsbüro Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt hat diese Stellplatzreduzierung begutachtet und in der Stellungnahme vom 29.03.2018 dem Vorhaben attestiert, dass unter der Voraussetzung, dass sich durch die Erweiterung des Marktes keine signifikante Erhöhung des Kundenaufkommens einstellen wird, die Reduktion der Stellplatzzahl aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu bewerten ist.

Da sich das Nahversorgungszentrum insgesamt in Bezug auf das Warensortiment/ Angebot nicht grundsätzlich ändert und die Verkaufsfläche des Netto-Marktes nur moderat vergrößert wird, ist es sehr unwahrscheinlich, dass sich die Kundenzahl so deutlich ändert, dass die Stellplatzkapazität nicht mehr ausreicht. Die maximale Auslastung des Parkplatzes liegt nach der o.g. gutachterlichen Stellungnahme zwischen 63 und 79 (im Weihnachtsgeschäft) Fahrzeugen und damit deutlich unter den zukünftig 108 noch vorhandenen Kundenstellplätzen. Für das Personal stehen zusätzliche 6 Mitarbeiterstellplätze im Anlieferungsbereich des Tierfachmarktes zu Verfügung.

### **5.10. Überschwemmungsgefährdung (Hinweis)**

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

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

Zur Reduzierung des Schadenspotentials ist die Bauweise/ Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen. Hier wird auf die einschlägige Literatur verwiesen, wie z.B.:

- Hochwasserhandbuch Leben, Wohnen und Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: MUF, Mainz 1998),
- Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge (Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2013) oder
- Hochwasserfibel – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. MURL Düsseldorf 1999).

### **5.11. Barrierefreies Bauen (Hinweis)**

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

### **5.12. Umgang mit dem Niederschlagswasser (Hinweis)**

Gemäß Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern oder zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand mög-

lich ist. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos überflutbare Flächen nachzuweisen. Im konkreten Fall scheidet eine Versickerung jedoch aus, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Böden unbelastet sind. Falls Niederschlagswasser versickert werden soll, ist jedoch eine Freimessung des Sickergeländes erforderlich.

### **5.13. Bodendenkmalpflege (Hinweis)**

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **5.14. Bodenschutzrechtliche Auflagen (Hinweis)**

Da in dem Areal in der Vergangenheit prinzipiell Geländeauffüllungen mit Fremdbeimengungen vorgenommen wurden und PAK- und vereinzelt Schwermetallbelastungen festgestellt wurden, sind bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, immer die Bodenschutzbehörde und Fachgutachter hinzuzuziehen (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 6.2).

## **6. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1. Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Durch den Bebauungsplan wird eine moderate Verkaufsflächenerhöhung bei einem bestehenden Markt planungsrechtlich abgesichert. Ziel ist die Standortsicherung. Auf Grund der hohen Auslastung/ dem hohen Durchlauf von Kunden und Waren werden Renovierungsarbeiten nötig, um den Markt für Kunden und Mitarbeiter weiterhin attraktiv zu gestalten. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche um rund 245 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Durch diese moderate Verkaufsflächenerweiterung im zentralen Versorgungsbe- reich des Stadtteils Süd werden keine negativen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen erwartet. Die angestrebten baulichen Veränderungen werden den Standort des Marktes sichern und somit auch der Stärkung des Quartierszent- rums Knollstraße dienen, welches durch die Fertigstellung der Christian-Weis- Siedlung zukünftig noch an Bedeutung gewinnen wird.

### **6.2. Bodenschutz**

Im Rahmen des früheren Bebauungsplanverfahrens Nr. 630 hat die Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH (Geonorm) für das Bebauungsplangebiet bereits eine historische Erkundung (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 28.04.10), eine orientierende umwelt-/ abfalltechnische Bodenuntersuchung (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 25.02.10) sowie eine Eingrenzung des Belastungsbereiches "RKS 5" (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 23.04.10) erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Bereiche, die bebaut waren und auf denen gewerbliche Aktivitäten mit Umweltrelevanz anzunehmen waren, im Rahmen der ausgeführten Untersuchungen mittels Rammkernsondierungen erfasst wurden.

Mit der Realisierung des damaligen Projektes ging eine vollständige Überprägung der Vorhabenfläche (flächenhafte Anschüttung, Versiegelung und Bebauung) ein- her. Somit war eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden ⇒ Grundwasser, ausgehend von den Auffüllungen auf dem Vorhabengelände, vom

Gutachter nicht festgestellt bzw. gesehen worden. Eine Überschreitung der nutzungsabhängigen Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden ⇒ Mensch wurde ebenfalls nicht nachgewiesen bzw. gesehen.

Eine bei der Rammkernsondierung im Untergrund erbohrte teerhaltige Dachpappe (RKS 5) wurde ebenfalls geborgen und ordnungsgemäß entsorgt.

Eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

### **6.3. Geräuschemissionen/ -immissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 630 hat die TÜV Süd Industrie Service GmbH bereits ein Gutachten (Nr. L 6784 vom 15.03.10, ergänzt durch Stellungnahme Nr. L 6784-A vom 10.06.10) über die zu erwartenden Geräuschbelastungen durch das Nahversorgungszentrum in der Knollstraße erstellt.

Da sich die Emissionssituation durch die Flächenvergrößerung des Nettomarktes nicht relevant verändert, müssen im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 630 keine weitergehenden Regelungen getroffen werden.

## **7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **7.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB**

Im Zeitraum vom 09.07.18 bis einschließlich 20.07.18 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB) statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

### **7.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 11.09.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Südliche Innenstadt am Verfahren beteiligt. Folgende Stellungnahmen mit Anregungen wurden abgegeben:

#### **7.2.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (Schreiben vom 25.09.2018, siehe Anlage 9.3.1)**

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. 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:*

Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis.

**7.2.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 02.10.2018, siehe Anlage 9.3.2)**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist zu prüfen, ob mit der Verkaufsflächenvergrößerung auch eine Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand verbunden ist. Die bestehende Entwässerung sowie die geplante Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist vor Erteilung der Baugenehmigung der SGD Regionalstelle WAB vorzulegen bzw. abzustimmen.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Durch den Bebauungsplan wird kein höherer Versiegelungsgrad als bisher zugelassen. Die Abstimmung der Entwässerungsplanung erfolgt im späteren Baugenehmigungsverfahren.

**7.3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 13.09.18 bis einschließlich 15.10.18 durchgeführt wurde, wurden keine Anregungen vorgetragen.

**7.4. Zusammenfassung der Abwägung**

**7.4.1. Belange, die für die Planung sprechen**

- Durch die baulichen Veränderungen mit moderater Verkaufsflächenerhöhung wird ein Bestandsstandort gestärkt. Das Vorhaben entspricht damit dem städtebaulichen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und der Innenentwicklung Vorrang zu geben.
- Durch das Vorhaben wird die Nahversorgungssituation der umliegenden Wohngebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere der beiderseits der Saarlandstraße gelegenen Wohngebiete und für Teile des benachbarten Stadtteils Mitte (Quartier Westend), gesichert.
- Das Umfeld der Fa. Abbott, die in Ludwigshafen insbesondere einen bedeutenden Forschungs- und Entwicklungsstandort betreiben, wird gestärkt. Somit dient das Vorhaben durchaus auch der Standortsicherung dieses Unternehmens.
- Zusätzliche Verkehre werden durch die Erweiterung nicht erzeugt.

**7.4.2. Belange, die gegen die Planung sprechen**

- Durch die Gebäudeerweiterung gehen Stellplätze verloren.
- Durch die Planung müssen sechs bestehende Bäume gefällt werden.

**7.4.3. Abwägung der Belange**

Der Bebauungsplan entspricht den stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielen: Der Standort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als „Grund- und Quartierszentrum“ für den Stadtteil Süd ausgewiesen und entspricht dem im LEP IV (Landesentwicklungsprogramm) geforderten städtebaulichen Integrationsgebot.

Das Vorhaben dient dazu den bestehenden Nahversorgungsstandort zu sichern. Durch bauliche Veränderungen und die moderate Vergrößerung der Verkaufsfläche des Nettomarktes wird die Zukunftsfähigkeit des Marktes für die nächsten Jahre gesichert. Davon profitieren sowohl die angrenzenden Wohngebiete als auch die Fa. Abbott und ihre Mitarbeiter.

Der Parkplatz des Nahversorgungszentrums ist heute nach gutachterlicher Aussage nur zw. 30% und 50% ausgelastet, sodass eine Reduzierung der Stellplätze vertretbar ist und zu keinen Nachteilen für das nahe Umfeld oder für die Kunden führt. Für die sechs Bestandsbäume, die nicht erhalten werden können, werden als Ersatz acht neue Laubbäume gepflanzt. Der Baumbestand wird somit langfristig erhalten. Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

### **8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **8.1. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

#### **8.2. Durchführungsvertrag**

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag im Sinne § 12 (1) BauGB abgeschlossen, in dem sie sich u.a. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Eine gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. Nichteinhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrages wird mit einer Vertragsstrafe sanktioniert.

#### **8.3. Kosten**

Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

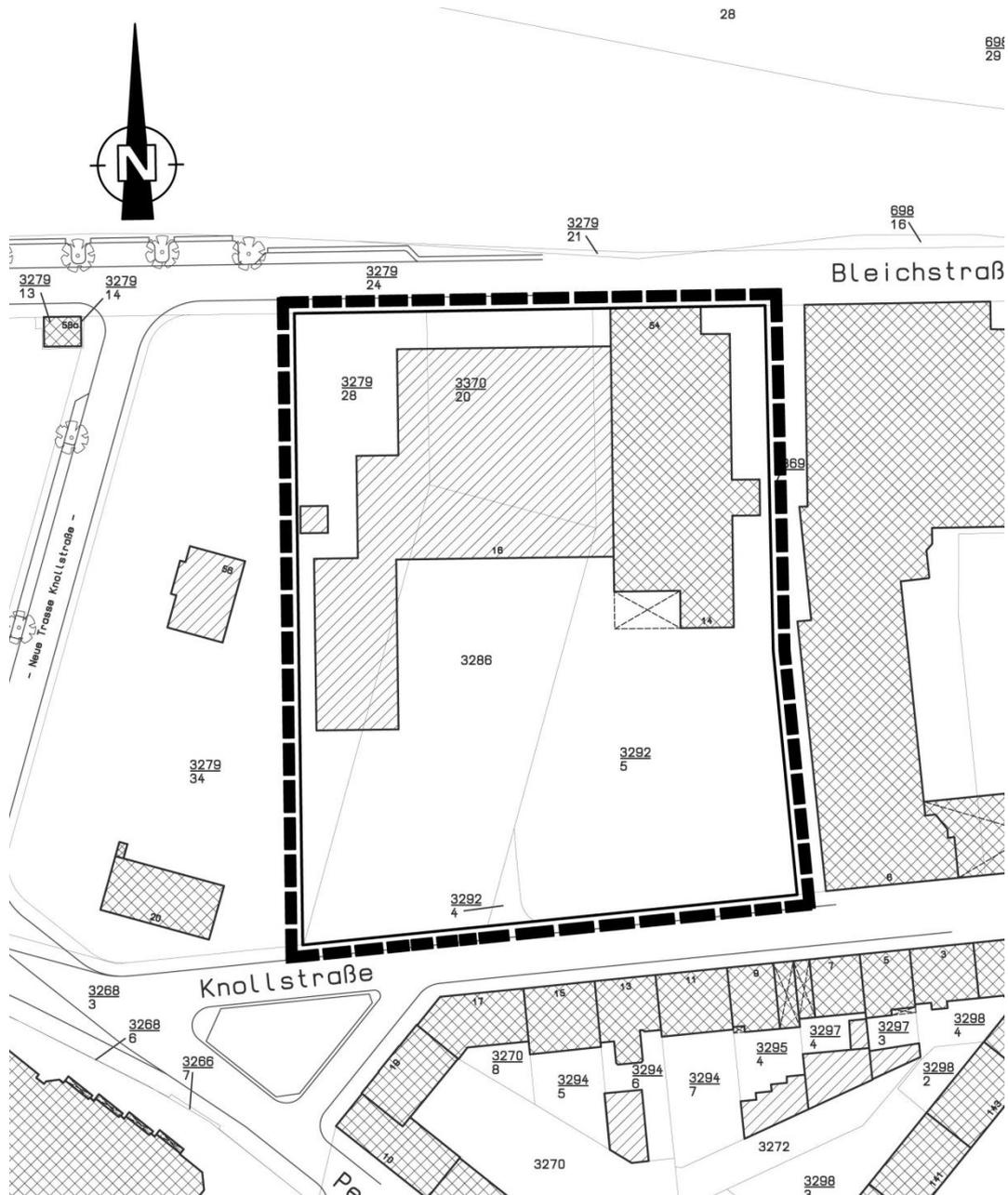
Neben dem Durchführungsvertrag ist auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ abgeschlossen, in welchem die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt ist.

---

Bereich Stadtplanung

## 9. ANLAGEN

### 9.1. Übersicht des Geltungsbereiches



9.2. Bauungskonzeption (Stand: 31.08.2018)

4

Bleichstraße 21



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

#### 9.3.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

|   |   |  |   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
|---|---|--|---|---|--|-------|-------|--|-------|-------|-------|--|--|
|   |   |  |   |  | <b>Rheinland-Pfalz</b><br>GENERALDIREKTION<br>KULTURELLES ERBE |       |       |  |       |       |       |  |  |
|   |   | <b>Stadtplanung</b><br>Eing.: 28. Sep. 2018  |   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz<br>Direktion Landesarchäologie   Außenstelle Speyer<br>Kleine Pfaffengasse 10   67346 Speyer  |   | <table border="1"><tr><td>Tgb.Nr.</td><td>4-12</td><td>4-121</td><td>4-123</td></tr><tr><td></td><td>4-124</td><td>4-125</td><td>4-126</td></tr></table> |   | Tgb.Nr.   | 4-12   | 4-121 | 4-123 |  | 4-124 | 4-125 | 4-126 | <b>DIREKTION<br/>LANDESARCHÄOLOGIE</b><br><br>Außenstelle Speyer<br><br>Kleine Pfaffengasse 10<br>67346 Speyer<br>Telefon 06232 675740<br>landesarchaeologie-<br>speyer@gdke.rlp.de<br>www.gdke.rlp.de |  |
| Tgb.Nr.   | 4-12  | 4-121  | 4-123   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
|   | 4-124   | 4-125  | 4-126   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| <b>Stadt Ludwigshafen a. Rh.</b><br>Postfach 21 12 25<br><b>67012 Ludwigshafen</b>  |   |  |   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| Mein Aktenzeichen<br>E2018/1433 dh  | Ihr Schreiben vom<br>11.09.2018<br>AZ.: 4-121F.Kn                             | Ansprechpartner / E-Mail<br>Dr. David Hissnauer<br>david.hissnauer@gdke.rlp.de   | Telefon / Fax<br>06232 675740<br>06232 675760   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
|   |   |  |   | 25.09.2018  |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| <b>Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“,<br/>Ludwigshafen (südliche Innenstadt); Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB;<br/>hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.</b>  |   |  |   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| Sehr geehrte Damen und Herren,  |   |  |   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang <u>keine</u> archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.   |   |  |   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:   |   |  |   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li><li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li><li>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den</li></ol> |   |  |   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| 1/2   |   |  |   |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |
| <b>Kernarbeitszeiten</b><br>09.00-12.00 Uhr<br>14.00-15.30 Uhr<br>Fr.: 09.00-13.00 Uhr  | <b>Parkmöglichkeiten</b><br>Parkplätze und Parkhäuser<br>im Innenstadtbereich |  |  <b>LANDESARCHÄOLOGIE</b> |   |  |       |       |  |       |       |       |  |  |



Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

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

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

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

(Dr. Ulrich Himmelmann)

**Bis einschließlich 07.10.2018 Ansprechpartner / E-Mail**

Dr. Ulrich Himmelmann  
ulrich.himmelmann@gdke.rlp.de

Helmut Stickl  
helmut.stickl@gdke.rlp.de

Matthias Hahn  
matthias.hahn@gdke.rlp.de

9.3.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

|                      |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|
| <b>Stadtplanung</b>  |       |       |       |
| Eing.: 09. Okt. 2018 |       |       |       |
| 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  
Stadtplanung  
z.Hd. v. Fr. Tanja Knoch  
Postfach 211225  
67012 Ludwigshafen

**REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ**

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

02.10.2018

|                          |                          |  |                      |
|--------------------------|--------------------------|--|----------------------|
| <b>Mein Aktenzeichen</b> | <b>Ihr Schreiben vom</b> | <b>Ansprechpartner/-in / E-Mail</b>  | <b>Telefon / Fax</b> |
| 34/2-31.00.03            | 11.09.2018               | Wolfgang Maisch  | 06321 99-4171        |
| 230-Bebpl-18             | 4-121F.Kn                | <a href="mailto:Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de">Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de</a> | 06321 99-4222        |

Bitte immer angeben!

**Bauleitplanverfahren Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ in Ludwigs-  
hafen Südliche Innenstadt**

**Hier: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB**

Bezug: Unsere Stellungnahme vom 1.12.2010; 253-Bebpl-10

Sehr geehrte Frau Knoch,

gegen die Änderung 1 des o.g. Bauleitplanverfahrens (Vergrößerung der Verkaufsfläche des Nettomarktes) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich keine Bedenken.

Unsere o.g. Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist zu prüfen, inwieweit es sich ausschließlich um die Vergrößerung der Verkaufsfläche handelt bzw. ob eine Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand vorgesehen ist. Die bestehende (derzeitige) Entwässerung sowie die geplante Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist mir vor Erteilung der Baugenehmigung darzulegen und mit mir abzustimmen.

Im Auftrag

Wolfgang Maisch

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](http://www.sgdsued.rlp.de)