

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 622 "Lebensmittelmarkt Weinbietstraße"  
Satzungsbeschluss

KSD 20090741/1

---

### **ANTRAG**

Nach der einstimmig bei einer Enthaltung ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 30.11.2009:

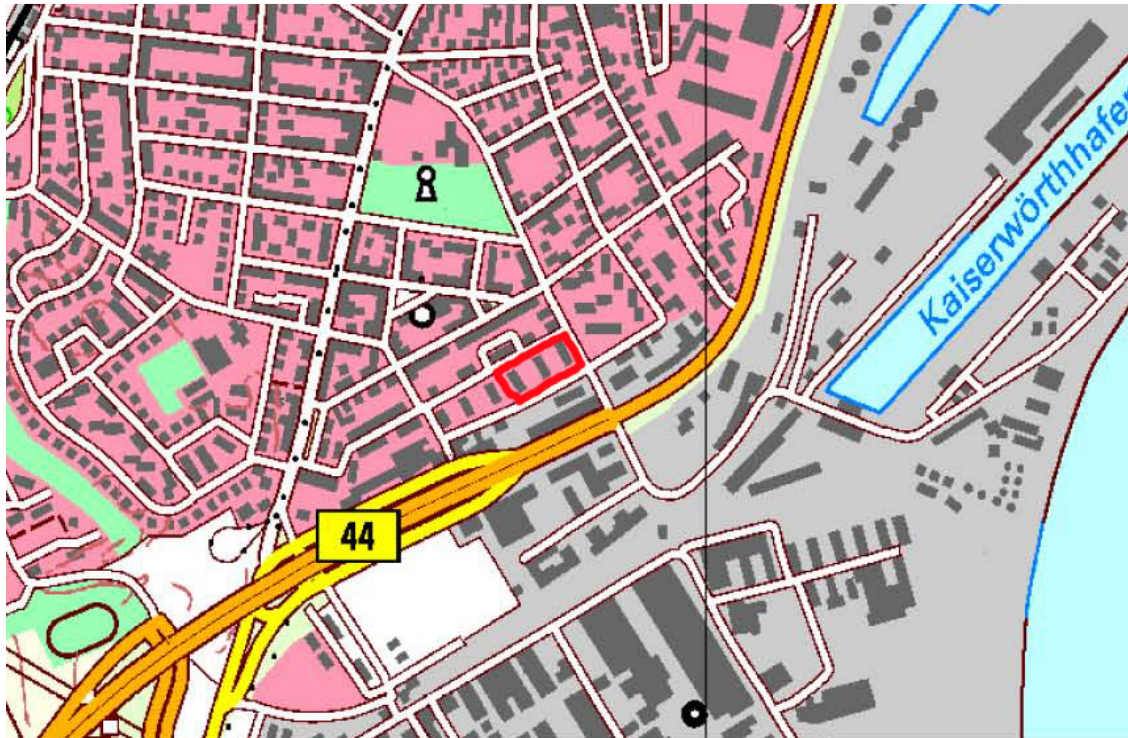
Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ wird gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften und der Vorhaben- und Erschließungsplan.

## Übersichtskarte

Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang (ca. 1:10.000)

1.



## 1. Verfahren

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BauGB. Da auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, sind die Planverfahren im Parallelverfahren durchzuführen. Der Ortsbeirat Mundenheim wurde am 26. März 2009 und am 03. September 2009 in öffentlicher Sitzung über das geplante Vorhaben informiert. Er steht der Planung positiv gegenüber. Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planentwurfes beruhen. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des §12 BauGB mit der Vorhabenträgerin, Speeter GmbH & Co. KG, In der Viehweide 4 in 76879 Bornheim, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Antrag auf Aufstellung eines VEP	17. März 2009
Information des Ortsbeirats vor Einleitungsbeschluss	26. März 2009
Empfehlung für Einleitungsbeschluss – BGA-Sitzung	20. April 2009
Einleitungsbeschluss – Stadtratssitzung	27. April 2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses in Amtsblatt Nr. 40/2009 vom	17. Juni 2009
Frühzeitige Behördenbeteiligung (gem. §4, Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	2. Juli 2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. §3, Abs. 1 BauGB)	26. August. – 9. Sept. 2009
Information des Ortsbeirats vor Offenlage	3. September 09
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §4 BauGB) mit Schreiben vom	17. September 2009
Offenlagebeschluss in der BGA-Sitzung am	28. September 2009
Offenlage	12. Oktober bis 13. November 2009
Information des Ortsbeirats vor Satzungsbeschluss	
Empfehlung zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – BGA – Sitzung am	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) – Stadtratssitzung am	

## 2. Allgemeines

### 2.1 Rechtsgrundlagen

<p><b>Baunutzungsverordnung</b> (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)</p> <p><b>Planzeichenverordnung 1990</b> (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)</p> <p><b>Bundes-Bodenschutzgesetz</b> (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)</p> <p><b>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung</b> (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)</p> <p><b>Bundesnaturschutzgesetz</b> (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)</p> <p><b>Bundesimmissionsschutzgesetz</b> (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)</p> <p><b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)</p> <p><b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> (UVPG) vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)</p>	<p><b>Denkmalschutz- und –pflegegesetz</b> (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301)</p> <p><b>Gemeindeordnung</b> (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)</p> <p><b>Landesabfallwirtschaftsgesetz</b> (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. S. 297)</p> <p><b>Landesbauordnung</b> (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (GVBl. S. 317)</p> <p><b>Landeswassergesetz</b> (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)</p> <p><b>Landesbodenschutzgesetz</b> (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)</p> <p><b>Landesnaturschutzgesetz</b> (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)</p>
---	--

## 2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“, liegt am Rand des Stadtteils Ludwigshafen-Mundenheim.

Der Planbereich beschränkt sich auf die Flurstücks-Nr. 668/4, 668/5 und 668/6 der Gemarkung Mundenheim und befindet sich in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin, Fa. Speeter.



Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha und hat eine Längenausdehnung von Südwest nach Nordost von ca. 106 m. Die längste Ausdehnung von Nordwesten nach Südosten beträgt ca. 51 m.

## 2.3 Derzeitige Nutzung

Das vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Gelände ist eine ehemalige Wohnbaufläche, die seit einiger Zeit abgeräumt wurde und nun brach liegt. Ein Bebauungsplan existiert für das Gebiet nicht.

### 3. Planungsziele und Planungsgrundsätze

#### 3.1 Planungsanlass/Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt in guter fußläufig erreichbarer Lage am Rande von Wohngebieten im Süden Mundenheims. Aufgrund der hier vorherrschenden, mehrgeschossigen Bebauung haben diese überdurchschnittliche Wohndichten, was den Standort für Lebensmittelmarktbetreiber interessant macht. In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem seit mehreren Jahren ein Discountmarkt (LIDL), sodass hier durch die Ergänzung durch einen Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt ein stadtteilbezogener Lebensmitteleinzelhandelsschwerpunkt entstehen könnte. So könnte eine im Mundenheimer Süden durchaus vorhandene „Lücke“ im Hinblick auf das Angebot an Frischwaren und breitem Vollsortiment geschlossen werden. Obwohl der Standort nicht voll integriert ist, hat die raumordnerische Prüfung durch die SGD Süd ergeben, dass das geplante Sondergebiet für diesen Zweck zulässig ist, da im Stadtteil Mundenheim kein anderer geeigneter Standort zur Verfügung steht, der mit den heute notwendigen Platzanforderungen der marktüblich auftretenden Größenordnungen der Märkte mit Lebensmittelvollsortiment in Einklang zu bringen ist.

An einem solchen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt hat im Frühjahr 2009 die Firma REWE als Betreiberin Interesse gezeigt. Geplant ist die Anmietung einer entsprechenden Immobilie, die von der Fa. Speeter als Vorhabenträgerin errichtet werden soll.

Aufgrund des bisher im Geltungsbereich herrschenden Planungsrechts war die Errichtung eines Marktes mit der von REWE angedachten Verkaufsfläche gemäß damaligem Baurecht für das Grundstück nicht genehmigungsfähig. Daher wurde am 27. April 2009 auf Antrag der Vorhabenträgerin, Fa. Speeter GmbH, der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ gefasst.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist unter anderem nachzuweisen, dass der Markt mit der im Westen und Norden angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist („Lärmgutachten“) und welche Verkehre von dem neuen Markt erzeugt werden bzw. welche Verkehrsverteilungen zu erwarten sind.

Durch die Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd als zuständige Raumordnungsbehörde erfolgte eine Prüfung, die mit Entscheid vom 12.6.2009 dahingehend abgeschlossen wurde, dass ein Markt in der vorgesehenen Größe an diesem Standort raumverträglich ist.

Darüber hinaus wird durch die in das Planverfahren integrierten Öffentlichkeitsbeteiligungen auch den Anwohnern der benachbarten Straßen, welche z.B. durch eine Verkehrszunahme betroffen wären, die Möglichkeit gegeben, ihre Anliegen in die Abwägung einzubringen. Weiterhin kann gerade durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag sichergestellt werden, dass auch auf längere Sicht lediglich eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung an diesem Standort zulässig ist und die Einhaltung bzw. Umsetzung der Planung auch durch Vertragsstrafen sanktioniert ist.

#### 3.2 Planungsziele

Das vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Gelände ist eine ehemalige Wohnbaufläche, die seit einiger Zeit abgeräumt wurde und nun brach liegt. Ein Bebauungsplan existiert für das Gebiet nicht.

Geplant ist die Errichtung eines „REWE“-Vollsortimentsmarktes mit der heute üblichen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> und einer integrierten Getränkeabteilung von ca. 300 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich soll in der Vorkassenzone eine Bäckereifiliale (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit Cafe integriert werden. Die Gesamtverkaufsfläche dieser flankierenden Einrichtungen beträgt ca. 1.450 m<sup>2</sup>.

### **3.2.1 Einzelhandel**

Die möglichen Auswirkungen der Planung insbesondere auf den Einzelhandel wurden im Rahmen einer vereinfachten raumordnerische Prüfung, die durch die SGD Süd durchgeführt und mit Bescheid vom 12. Juni 2009 abgeschlossen wurde untersucht. Man kommt darin zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben bei Festschreibung der maximalen Verkaufsfläche auf 1.450 m<sup>2</sup> keine nennenswerten Beeinträchtigungen benachbarter Zentren und Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt entsprechend auch für die in benachbarten Ortsteilen befindlichen Versorgungsbereiche.

### **3.2.2 Erschließung**

Der Kundenverkehr per Pkw wird ausschließlich über die Zufahrt von der Wegelnburgstraße abgewickelt, da diese Straße eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den zusätzlichen Verkehr besitzt und eine dortige Einfahrt den größten Abstand zu der umliegenden Wohnbebauung aufweist.

Die auf dem Grundstück mögliche Stellplatzzahl entspricht der Stellplatzverordnung, die einen Bedarf von einem Parkplatz pro 10 – 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fordert. Bei der angestrebten Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> errechnet sich somit ein Bedarf von mindestens 73 Parkplätzen für das Objekt. Die geplanten 86 Stellplätze sind somit für diesen Lebensmittelmarkt ausreichend bemessen.

Zusätzlich sollen Fußwegeanbindungen in Eingangsnähe zur Hoheloog- und zur Weinbietstraße eingerichtet werden, um auch dem fußläufigen Verkehrsaufkommen, welches bei diesem Markt eine hohe Bedeutung besitzt, gerecht zu werden.

Für Radfahrer werden nahe des Eingangsbereiches entsprechende Fahrradständer installiert.

Die Anlieferung soll nur über die Hogeloogstraße erfolgen, die im Baubereich eine reine Gewerbestraße ist und daher den geringsten Belastungseffekt aufweist.

### **3.2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Beheizung der baulichen Anlagen erfolgt über Wärmepumpen, welche die Abwärme der erforderlichen Kühlanlagen aufnehmen und verwerten. Als Zusatzheizung wird bei Bedarf eine Gas-Brennwerttherme zugeschaltet.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über Anschluss an das örtlich vorhandene Netz im Bereich der umliegenden Straßen.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene Netz der Stadtwerke.

Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt mittels Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Bereich der umliegenden Straßen.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung.

### **3.2.4 Niederschlagswasser / Grundwasser**

Die anfallenden Mengen an nicht- bzw. geringverschmutzten Niederschlagswasser sind entweder als Brauchwasser zu verwenden oder dezentral auf dem Grundstück zu versickern.

Nach dem Entwässerungskonzept soll das Regenwasser von den Dachflächen in zwei Sickerschächte geleitet und dort zur Versickerung gebracht werden. Eine zusätzliche Einleitung des Regenwassers aus dem Parkplatz- und Zufahrtbereich scheidet aus, da im Schadensfall die Gefahr der Verschmutzung besteht. Daher ist dieser Regenwasseranteil, soweit es die zur Verfügung stehende Fläche zulässt, über die belebte Bodenzone in Sickermulden an der Südseite des Gebäudes zur Versickerung zu bringen. Die dort nicht aufnehmbare Regenwassermenge kann in Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt in den Mischwasserkanal der Wegelnburgstraße eingeleitet werden, ebenso wie der Flächenanteil der Anlieferung (erhöhte Gefahr der Verschmutzung) zusammen mit dem Schmutzwasseranfall des Marktes in den Kanal Hogeloostraße.

Eine Grundwasserentnahme ist nicht erforderlich und auch nicht geplant.

### 3.2.5 Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurde durch das Ingenieurbüro Wille, Mannheim, ein schalltechnisches Immissionsgutachten erarbeitet. Danach bringt die Anlage unter der Maßgabe, dass

- längs der Anlieferung eine bis zu 4,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet,
- die Andockstelle gekapselt wird
- und die Fahrgassen mit Asphalt befestigt oder lärmgeminderte Einkaufswagen eingesetzt werden,

eine vertretbare Lärmbelastung unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Um darüber hinaus wie im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung angeregt, den Schallschutz noch weiter zu optimieren wird eine teilweise Überdachung der Anlieferungszone vorgenommen. Wie diese im Detail ausgestaltet wird, ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zu regeln.

Die Menge der Luftschadstoffe und die Staubbelastung werden sich gegenüber der bisherigen Situation mit dem hohen Grünflächenanteil wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens punktuell geringfügig erhöhen. Da sich die Verkehrsmehrbelastung in der Summe jedoch in einem vertretbaren Rahmen bewegt (-> 6.5.2.2 und 6.5.2.3) und darüber hinaus der Verkehr nur einer von einer Vielzahl von Verursachern für Luftschadstoffe und Feinstäube ist, wird sich die Erhöhung in einem nicht deutlich messbaren Bereich innerhalb der Toleranzwerte bewegen. Zudem verringert die geplante Nutzung der Abwärme aus den Kühlaggregaten die Feinstaubbelastung aus Heizungsanlagen auf dem Baugrundstück gegenüber der ursprünglichen Situation.

Negative Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind daher durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

### 3.2.6 Landespflege

#### 3.2.6.1 Grundsätze des Naturschutzes

In der Begründung zum Bebauungsplan ist gemäß § 8 ff. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.v.m. § 1a BauGB darzulegen, wie vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Grundlage hierzu sind naturschutzrechtliche Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft, sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die im Bebauungsplan dargestellten naturschutzrechtlichen Maßnahmen (Baumpflanzungen), verbunden mit den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sind dazu geeignet, die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wiederherzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.



### 3.2.6.2 Naturschutzrechtliche Erfordernisse

Das Baugebiet befindet sich im überplanten Innenbereich. Danach wäre gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG kein Fachbeitrag Naturschutz erforderlich. Da aber ein Eingriff in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand erfolgen muss, ist eine naturschutz-fachliche Bearbeitung der Baufläche sinnvoll geboten und soll im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet werden.

### 3.2.6.3 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu pflanzen.
- Für die sonstigen Pflanzungen sollen Gehölze (möglichst Tiefwurzler) nach Empfehlung gemäß Ziff. 3.2.5.5 (Artenlisten) verwendet werden.

### 3.2.6.4 Pflanzqualitäten, zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

- Der Stammumfang der anzupflanzenden Einzelbäume soll mindestens 18-20 cm betragen.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Bautätigkeit durchzuführen.
- Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Erforderliche Rodungen vorhandener Gehölze dürfen nur unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen erfolgen.

### 3.2.6.5 Pflanzliste

Die nachstehende Pflanzliste ist als Vorschlag für die zu verwendenden Arten bei den privaten Pflanzungen zu sehen. Im Hinblick auf die ökologische Aufwertung des Arten- und Biotoppotentials sollte auf die weitestgehende Verwendung der genannten stadtoökologisch geeigneten Arten geachtet werden.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

<b>Pflanzliste</b>	
<b>BÄUME</b> (Mindestgröße 18/20, 3xv)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia in Arten u. Sorten	Linde
<b>HECKENPFLANZEN</b> (Mindestgröße 60/100, 2xv)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Wildpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball
<b>KLETTERPFLANZEN</b>	
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

### 3.2.6.6 Fazit der Eingriffsprüfung, Naturschutzrechtliche Anforderungen und Vorgaben für die Erstellung des Bebauungsplanes

Wie die Gegenüberstellungen im Fachbeitrag Naturschutz zeigen, sind die zur Kompensation herangezogenen Flächen innerhalb des Plangebietes ausreichend, um die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durchzuführen.

- ⇒ Hierzu sind an den bezeichneten Stellen Bäume der oben aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- ⇒ Die Stellplätze und sonstige zu befestigende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.
- ⇒ Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu pflegen. Nicht durch Nutzungen überlagerte Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten  
Hierbei ist pro vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- ⇒ Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommenen Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung).
- ⇒ Für die sonstigen Pflanzungen sollen Gehölze (möglichst Tiefwurzler) verwendet werden (siehe auch Empfehlung der Artenlisten).

Das landespflegerische Maßnahmen- und Gestaltungskonzept aus dem Fachbeitrages Naturschutz wird in den Bebauungsplan eingearbeitet und die textlichen Festsetzungen übernommen.

## **4. Verhältnis zu übergeordneten und sonstigen Planungen**

### **4.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist der Planbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Für das Vorhaben wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt, die mit Bescheid vom 12. Juni 2008 die Vereinbarkeit der beantragten Sondergebietsfläche in der dargestellten Verkaufsflächengröße mit den Zielen der Raumordnung festgestellt hat.

### **4.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.2 BauGB)**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert (Teiländerung 22).

## **5. Begründung zu den Planfestsetzungen**

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

Das Baugebiet soll als sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandel-Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt werden. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Die Bebauung des Plangebietes soll eine ablesbare bauliche Gliederung ermöglichen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das "sonstige Sondergebiet" mit 0,6 festgesetzt, was den angesprochenen Zielen des § 17 BauNVO entspricht. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf hierdurch um bis zu 50 %, jedoch bis maximal 0,9, überschritten werden. Dies ist zwar eine Überschreitung der eigentlichen Höchstgrenze von 0,8, kann aber aufgrund der Vollanrechnung der versickerungsfähigen Parkplatzflächen toleriert werden, da sich aus diesem Grund der effektive Befestigungsgrad bei etwa 0,86 bewegen wird.

Eine Überschreitung der nach §17, Abs. I BauNVO festgelegten Höchstgrenze von 0,8, ist zudem nach § 17, Abs. II Bau NVO unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Diese werden hier aus folgenden Gründen als gegeben angesehen: Eine geringere Ausnutzung ist nicht möglich, da sich aufgrund der geringen Grundstücksgröße und einer notwendigen Parkplatzanzahl gemäß dem Nutzungszweck ein entsprechender Ausnutzungsgrad errechnet. Dabei wurde bei der Planung bereits die Parkplatzfläche und –anordnung optimiert und der größtmögliche Grünflächenanteil festgeschrieben.

Um den Anforderungen des raumordnerischen Entscheids gerecht zu werden, wurde die Verkaufsfläche auf insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> und die maximale Geschossfläche auf 2.100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sofern Überdachungen, hier speziell der Anlieferzone, aus Lärmschutzgründen zusätzlich erforderlich werden, ist diese zusätzliche Überdachung nicht auf die Geschossfläche anzurechnen, da sie keinen Einfluss auf die Nutzung und insbesondere die Verkaufsflächengröße hat.

Dabei soll die Höhe des Gebäudes begrenzt bleiben, um ein möglichst störungsfreies Einfügen der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Es wurde daher eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt, entsprechend unterhalb der Höhe der angrenzenden Wohnbebauung.

Die vorstehenden Festsetzungen dienen zur Sicherzustellen der Einbindung des Vorhabens in die bauliche Umgebung und der Verhinderung unverträglich großer oder hoher Baukörper.

## 5.3 Bauweise (§ 22 BauNVO), Stellung der Baukörper

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 Meter zulässig. Diese Festsetzung ist bedingt durch die angestrebte und zulässige Nutzung des Gebäudes.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Um die Bebaubarkeit eindeutig zu definieren, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Im Falle einer Baugrenze, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die Baugrenzen dienen der Begrenzung der Baukörper bzw. der Baumasse auf eine raumverträgliche Größenordnung.

## 5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzen und für die angestrebte Nutzung betriebsnotwendig sind. Eine Darstellung innerhalb der überbaubaren Flächen scheidet aus, da ansonsten eine ungewollte spätere bauliche Erweiterung nicht zu verhindern wäre.

### **5.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Um einer ungeordneten Bebauung und einer damit verbundenen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet entgegenzuwirken, sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außer Ziff. 1.3.1 der textlichen Festsetzungen sowie, in eingeschränktem Umfang, Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebengebäude dürfen daher nur in der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt auch für Garagen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und der Entsorgung dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Werbeanlagen sind für Märkte dieser Art erforderlich und üblich. Diese Werbeanlagen sind aber, um eine übermäßige Auswirkung der Werbung auf die umliegenden Flächen und die Verkehrsanlagen auszuschließen, nur für das betreffende Objekt zulässig. Um eine ausreichende Wahrnehmbarkeit auch für Autofahrer zu sichern, sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nur in dem im Plan gekennzeichneten Umfang an den kartierten Stellen zulässig. Zusätzlich ist eine Überdachung für Einkaufswagen in der maximalen Größe von 15 m<sup>2</sup> auch ohne Kennzeichnung zulässig, da dies für den geplanten Nutzungszweck erforderlich und üblich ist.

Die Festlegung auf die genaue Lage, Größe und Darstellung der Werbeanlagen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.

### **5.7 Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Schutz des Mutterbodens vor Verschmutzung und Vermischung ist dieser Boden getrennt zu behandeln und wieder zu verwenden, entweder am Bauort oder einer anderen geeigneten Stelle.

### **5.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**

In der Begründung zum Bebauungsplan ist gemäß § 8 ff. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.v.m. § 1a BauGB darzulegen, wie vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Grundlage hierzu sind naturschutzrechtliche Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft, sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die geplante Baumaßnahme ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden und verändert die dortige Situation für Flora und Fauna sowie das Kleinklima. Zum Schutz der umliegenden Anwohner und zur Sicherung des Lebensraumes für Tiere sind im ausreichenden Umfang und mit geeigneten Standorten Bäume und Sträucher zu pflanzen, die einen Ausgleich für den wegfallenden Lebensraum und die dort bisher vorhandenen Strukturen darstellen. Dazu erforderliche Rodungsarbeiten dürfen nur unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen vorgenommen werden und sollten möglichst in der Zeit der Winterruhe erfolgen.

Zur Sicherstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflanzung dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und zu sichern sowie ggf. bei Ausfall umgehend zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan dargestellten naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind dazu geeignet, die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wiederherzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

### 5.9.1 Dachformen:

Um eine moderne und stadtgerechte Gestaltung des Gebäudes zu ermöglichen, werden keine restriktiven Aussagen zur Dachform vorgegeben, lediglich die Dachneigung wird auf 0 – 30 ° begrenzt. Die Festlegung der konkreten Gebäudegestaltung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

### 5.9.2 Werbeanlagen:

Um die optisch verträgliche Einfügung von Werbeanlagen, die für Objekte dieser Art üblich und erforderlich sind, zu gewährleisten, wird deren Gesamtgröße begrenzt und in der Höhe auf die Gebäudehöhe begrenzt. Dabei wird festgelegt, dass diese Werbeanlagen nur für den Betrieb dieser Anlage zulässig sind, nicht jedoch für andere Objekte oder Anlagen.

Um Lichtverschmutzung zu vermeiden, ist eine Beleuchtung der Werbeanlagen nur während der Betriebszeiten des Marktes zuzüglich einer Vor- und Nachlaufzeit von maximal 30 Minuten zulässig. Außerhalb dieser Zeiten ist die Beleuchtung auszuschalten.

### 5.9.3 Einfriedungen:

Einfriedungen sollen nur in dem unbedingt zur Sicherheit des Grundstücks erforderlichem Umfang hergestellt werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen gegen den öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig.

Sonstige Einfriedungen sind nur als Heckenreihe oder außenseitig bepflanzter Drahtzaun mit einer maximalen Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Betonaufkantungen als durchgehender Zaunfuß sind nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

## **5.10 Hinweise**

### 5.10.1 Verdacht auf Kampfmittel:

Es ist nicht auszuschließen, dass im Baugebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg zu finden sind. Um Gefahren für die Bevölkerung und die umliegende Bebauung auszuschließen, wird empfohlen, die Fläche vor Baubeginn mit Metalldetektoren zu überprüfen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

### 5.10.2 Hochwasserschutz:

Da bei einem extremen Hochwasser nicht auszuschließen ist, dass im Baugebiet Überschwemmungen auftreten können, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor diesen Naturereignissen zu treffen. Unterkellerungen sollten nur in Form einer „weißen“ Wanne ausgeführt werden.

### 5.10.3 Wasserrechtliche Belange:

Zur Verhinderung der Schädigung umliegender Bebauung und zum Schutz des Grundwassers sind Grundwasserentnahmen nur mit vorheriger Erlaubnis bzw. Genehmigung zulässig.

### 5.10.4 Zisternen:

Grundwasser ist zu schützen und dessen Verbrauch zu minimieren. Daher wird empfohlen, Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen. Die Nutzung bedarf aber aus Gründen des Gesundheitsschutzes einer vorherigen Betriebsanzeige.

### 5.10.5 Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes:

Archäologische Funde sind ein Gut der Allgemeinheit. Daher sind entsprechende Funde unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen und die Arbeiten bis zu Sicherung einzustellen.

### 5.10.6 Barrierefreies Bauen:

Personen mit Beeinträchtigungen bedürfen des besonderen Schutzes und der Rücksichtnahme. Daher sollte beim Gebäude und den zugehörigen Anlagen auf Barriere-freiheit geachtet werden.

### 5.10.7 Abstand der Bäume zu Leitungen:

Wurzeln von Bäumen können Schäden an benachbarten Ver- und Entsorgungsleitungen verursachen. Daher sind bei der Baumpflanzung die erforderlichen Schutzabstände, die der Leitungsträger vorgibt, einzuhalten oder die Kabel/Leitungen durch geeignete technische Maßnahmen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

### 5.10.8 Abfallwirtschaft / Altlasten:

Altablagerungen und Altlasten beinhalten eventuell schädliche Stoffe, von denen Gefahren für die Umwelt ausgehen könnten. Daher wird der Bauherr verpflichtet, beim Auftreten von entsprechenden Anzeichen auf Altablagerungen die zuständige Regionalstelle der SGD Süd zu informieren.

### 5.10.9 Versickerung

Anfallendes Regenwasser ist, sofern nicht als Brauchwasser verwendet, dem Grundwasser durch Versickerung zuzuführen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Ludwigshafen sowie der Struktur- und Genehmigungsbehörde (SGD Süd) in Neustadt/Wstr. abzustimmen und die evtl. erforderlichen Genehmigungen/Erlaubnisse einzuholen.

## **6. Umweltbericht**

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan ist ein Verfahren zur **Entscheidungsvorbereitung**, mit dessen Hilfe die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens systematisch erfasst, dargestellt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden der derzeitige Umweltzustand der voraussichtlich erheblich betroffenen Gebiete ermittelt und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung getroffen. Darüber hinaus sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Rahmen der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans sind zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden keine Entscheidungen getroffen, sondern es sollen Entscheidungshilfen gegeben werden, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

### **Inhalt und Ziel der Planung**

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit angegliedertem Getränkemarkt und Bäckereifiliale mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> am südlichen Rand des Stadtteiles Mundenheim. Die Planungsinhalte und –ziele können Abschnitt 3 dieser Begründung entnommen werden und brauchen daher hier, in diesem integrierten Umweltbericht, nicht noch einmal gesondert aufgeführt werden.

Die Ergebnisse aus dem parallel erarbeiteten Fachbeitrag Naturschutz sind in den Umweltbericht eingeflossen.

## **6.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

### 6.1.1 Bestehende Planungen

#### **Regionalplanung**

Der Bereich ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als Siedlungsfläche Wohnen festgelegt.

#### **Landschaftsplanung**

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil im nicht überplanten Innenbereich von Ludwigshafen.

Der Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen weist den betroffenen Planbereich als Siedlungsfläche aus.

### 6.1.2 Geltendes Planungsrecht

#### **Flächennutzungsplan:**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

#### **Bebauungsplan:**

Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich bislang nicht.

#### **Fachplanungen:**

Über ergänzende und für das Vorhaben relevante Fachplanungen ist derzeit nichts bekannt.

#### **Schutzgebiete/ -objekte:**

Der Planungsraum ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Landesnaturschutzgesetz.

Der Planungsraum ist nicht Bestandteil eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. „Natura 2000“-Flächen werden somit nicht berührt.

### 6.1.3. Altlasten

Über Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nichts bekannt.

Das Flurstück Nr. 668/4 wurde zu einem Teil aufgefüllt. Als Quelle für diese Information sind topographische Karten von 1910 bis 1955 angegeben. Es gibt derzeit keine Hinweise auf eventuelle Altlastenrelevanz.

## **6.2 Beschreibung der Auswirkung auf die Umwelt**

### 6.2.1 Allgemeines

Auswirkungen auf die Umwelt sind Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, die von einem Bauvorhaben verursacht werden.

Die Auswirkungen des zu untersuchenden Projekts sind nicht auf unmittelbare Effekte begrenzt. Es sollen auch Effekte Berücksichtigung finden, die sein können:

- positiv oder negativ
- kumulativ
- kurzfristig oder langfristig
- ständig oder zeitweise
- direkt oder indirekt

Die oben genannten Typen von Auswirkungen sollten untersucht und beschrieben werden insbesondere im Hinblick auf

- Menschen
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima
- Landschaft
- Materialwerte
- Kulturelles Erbe
- Wechselwirkungen zwischen diesen einzelnen Bestandteilen

### 6.2.2 Auswirkungen auf den Menschen

Da sich in der Umgebung des Vorhabens Wohngebäude befinden, werden die darin lebenden Menschen durch eine Realisierung berührt. Während der Bauphase greift der Baulärm verursacht durch Baumaschinen und Fahrzeuge in die menschliche Physis ein. Zusätzlich sorgen Schmutz und Staub von der Baustelle für nachteilige Auswirkungen.

Die Baumaßnahmen umfassen das Erstellen eines einzelnen Einkaufsmarktes und die Anlage von Park- und Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück. Die Auswirkungen durch die Baumaßnahmen liegen, da zeitlich eng begrenzt, in einem verträglichen Rahmen.

Während des späteren Betriebes ergeben sich Auswirkungen durch den Betrieb des Gebäudes (z.B. Frequentierung durch Kunden), aber auch diese sind entsprechend der Maßgabe des Lärmschutzgutachtens als unterhalb der Belastungsschwelle liegend einzustufen.



### 6.2.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt sich derzeit als Brachfläche dar, auf der sich eine junge Wiesenfläche ohne höhere Pflanzen entwickelt hat. Entlang der Weinbietstraße befindet sich stellenweise ein etwa 1,50 m breiter Schotterstreifen.

Straßenbegleitend finden sich insgesamt 24 Laubbäume unterschiedlicher Wuchsstärken, überwiegend Kastanien, Berg- und Spitzahorn, die noch aus der Zeit der Wohnnutzung stammen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden, soweit dies möglich ist, in die Planung integriert. Ansonsten müssen die vorhandenen Gehölze entfernt und im Rahmen der Neugestaltung sachgerecht ersetzt werden. Dies darf aber nur unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen vorgenommen werden und sollte möglichst in der Zeit der Winterruhe (1. Oktober – 28. Februar) erfolgen.

Das Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) kann im Bereich des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Da sich die geplante Baumaßnahme auf eine kleinere innerstädtische Fläche bezieht, die bereits vorher schon bebaut war, und keine besonders geschützte Arten aufgefunden wurden, ist eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr.2 UGB III nicht zu befürchten und somit eine nachteilige Beeinträchtigung national und europäisch bedeutsamer Arten nicht anzunehmen.

Aufgrund der eher geringen Flächengröße des Plangebietes werden vorhandene Siedlungsarten durch das Projekt nicht nachteilig betroffen, da sie auf ausreichend große „Quartiere“ in Form von Privatgärten o.ä. in der näheren Umgebung ausweichen können.

Für den Bereich Tiere und Pflanzen gelten die gleichen Auswirkungen wie für den Bereich Mensch.

### 6.2.4 Auswirkungen auf den Boden

Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferungsfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtungen oder auf Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielvorgabe ist auch deshalb, den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Durch die frühere Bebauung des Plangebiets mit 3 Wohnblocks und dem in jüngerer Zeit erfolgten Abbruch dieser Gebäude, ist das Schutzgut Boden stark beeinträchtigt.

Während der Bauphase ist mit folgenden Auswirkungen auf das Umweltmedium Boden zu rechnen:

- Bodenauftrag und Bodenabtrag
- Bodenverdichtung
- Bodenversiegelung

Die Bodenbewegungen und die Bodenverdichtung sind nur kurzfristig. Die Versiegelung und Bodenauf- oder –abtrag langfristig/dauerhaft.

Da das Gelände bereits lange Zeit mit Wohngebäuden bebaut war und es im Rahmen der Abbrucharbeiten zu großflächigen Abgrabungen kam, die bislang nicht wieder aufgefüllt wurden, ist hier nicht mit größeren Eingriffen auf das Umweltmedium Boden zu rechnen.

Durch den Neubau eines Einkaufsmarktes und den zugehörigen Verkehrsflächen wird sich der Versiegelungsgrad durch das Vorhaben allerdings erhöhen. Zum Ausgleich werden 33 großkronige Bäume als Hochstämme gepflanzt.

### 6.2.5 Auswirkungen auf das Wasser

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Rheins, welcher sich ca. 650 m östlich des Plangebiets befindet. Dieser ist ein Gewässer 1. Ordnung. Die Wasserqualität des Rheins wird nach der Gewässergütekarte von Rheinland-Pfalz in diesem Bereich nur noch als mäßig belastet (Gütestufe II) eingestuft.

Das Grundwasserpotential ist durch die Siedlungsnutzung in der Umgebung und hohen Versiegelungsgrad, vorbelastet. Aufgrund der mäßigen Verschmutzungsempfindlichkeit ist die gesamte Fläche somit als Bereich mit beeinträchtigter Grundwassersituation von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Die Auswirkungen auf das Umweltmedium Wasser sind während der Bauphase nur marginal. Zu nennen wären hier lediglich

- mögliche Schadstoffeinträge durch Unfälle während des Baubetriebs  
Nach Fertigstellung des Projekts sind, bedingt durch die Zunahme der Versiegelung mit einer
- Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen.

Dagegen wird sich die Auswirkung der vorgesehenen Regenwasserversickerung positiv auswirken, da alle anfallenden Regenwässer soweit möglich auf schnellstem Weg dem Grundwasser zugeführt werden, statt wie bisher in die Kanalisation gelangen.

### 6.2.6 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Ludwigshafen, in direktem Umfeld zu intensiver Wohnbebauung mit hohem Verdichtungsgrad und einem nahegelegenen Industriegebiet. Das Schutzgut Klima wird durch den Straßenverkehr, den Siedlungsbereich und großflächig versiegelte Bereiche stark beeinträchtigt.

Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume dienen allerdings der Staubfilterung und der mikroklimatischen Verbesserung des Stadtklimas.

Während und nach der Bauphase kommt es zur

- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft  
Diese Veränderungen sind dauerhaft.

Eine Realisierung des Vorhabens hätte eine Erhöhung des Versiegelungsgrades zur Folge, größere negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch das Vorhaben allerdings nicht zu befürchten. Die negativen Auswirkungen auf das Klima können durch eine Erhöhung verdunstungsrelevanter Flächen (Baumpflanzungen, Pflanzflächen) geringfügig abgemildert werden.

### 6.2.7 Auswirkungen auf die Luft

Für das Schutzgut Luft gelten die vorstehenden Aussagen zum Schutzgut Klima sinngemäß.

An Auswirkungen auf das Umweltmedium Luft ist während der Bauphase mit

- Emissionen von Gasen, Stäuben und Abwärme zu nennen.

Nach Fertigstellung des Projekts ist auch weiterhin mit einer

- Emission von Gasen und Stäuben zu rechnen.

Im Vergleich zur vormaligen Wohnnutzung dürften sich die Emissionen durch Heizungsanlagen wegen der Wärmepumpennutzung verringern, während sich die

Emissionen durch den Pkw-Kundenverkehr im direkten Umfeld erhöhen werden. Bei diesem geplanten Markt - in direkter Nachbarschaft zu dichter Wohnbebauung - ist aber mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an fußläufigen Kunden sowie Radfahrkunden zu rechnen. Zudem werden deutlich weniger Mundenheimer als bisher die außerhalb des Ortsteils liegenden Märkte anfahren. Dadurch wird sich die Verkehrsbelastung insgesamt nicht in einem Maß erhöhen, das zu einer merkbaren Verstärkung der Luftbelastung führt. Die Nutzung der Wärmepumpen könnte insgesamt sogar zu einem positiven Saldo führen.

#### 6.2.8 Auswirkungen auf die Landschaft

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der intensiven Wohnbebauung mit hohem Verdichtungsgrad im Umfeld und der direkten Nähe zu einem Gewerbegebiet, ist der Untersuchungsraum als stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, d.h. als Bereich in dem die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend zerstört, nivelliert oder überformt ist, zu bezeichnen.

An Auswirkungen auf das Umweltmedium Landschaft sind während der Bauphase

- Beunruhigung beeinträchtigter Landschaftsbildbereiche durch Bewegung, Frequentierung, Lärm und Licht zu erwarten.

An betriebsbedingten und langfristigen Auswirkungen sind

- Beunruhigung beeinträchtigter Landschaftsbildbereiche durch Bewegung, Frequentierung, Lärm und Licht zu nennen.

Die gegenüber bisher erhöhte Zahl an Bäumen wird hier langfristig einen gleichwertigen Ersatz schaffen.

#### 6.2.9 Auswirkungen auf Materialwerte

Durch die Durchführung der Baumaßnahme, sind keine Auswirkungen auf Materialwerte zu erwarten.

#### 6.2.10 Auswirkungen auf Kulturelles Erbe

Durch die Durchführung der Baumaßnahme, sind keine Auswirkungen auf Kulturelles Erbe zu erwarten.

#### 6.2.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Bestandteilen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Auswirkungs-Bestandteilen lassen sich nicht ersehen.

#### 6.2.12 Zusammenfassung

Im Rahmen der Projektrealisierung werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen unterschieden. Folgende Hauptbeeinträchtigungen sind für die Schutzgüter zu erwarten:

<b>Hauptbeeinträchtigungen der Umweltmedien</b>				
<b>Schutzgut</b>	<b>Hauptbeeinträchtigungen</b>	<b>bau- bedingte</b>	<b>anlage- bedingte</b>	<b>betriebs- bedingte</b>
Mensch	Lärm	x		x
	Erschütterungen	x		
	Schmutz, Staub	x		
	Abgase, Abwärme	x	x	x
	Verkehr	x		x
Tiere und Pflanzen	Beseitigung und Umbau von Vegetation	x	x	
	Frequentierung von Lebensräumen	x		x
Boden	Bodenauftrag und -abtrag	x	x	
	Bodenverdichtung	x	x	
	Bodenversiegelung		x	
	Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes	x		x
Wasser	Schadstoffeintrag			x
	Erhöhung des Oberflächenabflusses		x	
Grundwasser	Tiefbaumaßnahmen	x	x	
Klima/Luft	Emissionen von Gasen, Stäuben, Abwärme	x		x
	Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft		x	
Landschaftsbild	Beunruhigung von Landschaftsbildbereichen durch Bewegung, Frequentierung, Lärm, Licht	x		x

**Tabelle 9: Hauptbeeinträchtigungen der Umweltmedien**

Zentrale Verpflichtung ist es, das Eingriffsvorhaben so zu planen und durchzuführen, dass Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

## 6.3 Entwicklungsprognose

### 6.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Falle einer Realisierung des Vorhabens würde eine derzeit brach liegende Sanierungsgebietsfläche einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden, die zu einer Verbesserung bzw. Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs führen würde.

Durch die neue Nutzung käme es zu einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs und der Frequentierung des Plangebiets.

Die Realisierung der vorgesehenen Begrünung, könnte dazu beitragen, das geplante Vorhaben und die dazugehörigen Flächen etwas aufzulockern und das Erscheinungsbild des Marktbereiches zu verbessern.

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes würde sich durch die neue Nutzung trotz der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Baum- und Strauch-Pflanzungen) durch die erforderlich werdende Beseitigung vorhandener Laubbäume etwas verschlechtern, was sich aber im Laufe der zukünftigen Entwicklung der gepflanzten Begrünung wieder aufheben wird.

Die während der Baumaßnahmen notwendigen Bodenbewegungen (Auf- und Abtrag) sowie die baubedingte Bodenverdichtung stellen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes dar, würden sich jedoch nach Beendigung der Bauphase weitgehend beseitigen lassen.

Eine Zunahme von Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist im Falle einer Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.

### 6.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung des geplanten Baugebietes sind zwei unterschiedliche Prognosen denkbar.

Mittel- bis langfristig könnte die derzeit brach liegende Fläche wieder für eine erneute Wohnbebauung genutzt werden, sodass sich aller Wahrscheinlichkeit nach vergleichbare Zustände wie in der Vergangenheit einstellen würden.

Im Rahmen der derzeit schwierigen konjunkturellen und wirtschaftlichen Lage und dem Abbau von Arbeitsplätzen, ist es jedoch wahrscheinlicher, dass das derzeit brach liegende Areal in absehbarer Zeit nicht für Wohnungsbauzwecke herangezogen wird, sondern weiterhin unbebaut bleibt und sich entsprechend entwickelt, wobei die zwangsläufig erforderlichen gärtnerischen Pflegemaßnahmen kaum einen Schutzraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen.

## **6.4. Alternativen und Vermeidungsmaßnahmen**

### 6.4.1 Standortalternativen

Alternativstandorte in der erforderlichen Flächengröße stehen im Ortszentrum von Mundenheim nicht zur Verfügung. Somit ergeben sich keine Alternativen zu dem geplanten Standort.

### 6.4.2 Alternative Verfahren, Ausführungen und Betriebsbedingungen

Im Rahmen der Projektplanung wurde immer wieder darauf geachtet, die Planung so auszugestalten, dass ein möglichst geringer negativer Einfluss auf die Umwelt genommen wird.

Für die einzelnen Umweltmedien ergaben sich daraus folgende Ausführungen:

#### 6.4.2.1 Umweltmedium Mensch

Leitziel ist es, eine für den Menschen lebenswerte und intakte Umwelt zu erhalten und durch nachhaltige Entwicklungen Schutz vor Beeinträchtigungen zu gewährleisten.

Hierzu sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Verringerung der Beeinträchtigungen und potentieller Schadstoffbelastungen im Zuge der Baumaßnahmen
- Schaffung eines ortstypischen und erlebnisreichen Straßenraumes
- Schaffung eines wohnumfeldverträglichen und ansprechenden Einkaufsmarktes

Um die in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens lebenden und arbeitenden Menschen vor negativen Einflüssen weitest möglich zu schützen ergeben sich für den Baubetrieb folgende Anforderungen:

#### Lärm/Erschütterungen:

- Verwendung schallgedämpfter Maschinen und Arbeitsgeräte
- Einsatz von geräuscharmen und schwingungsarmen Baumaschinen
- Bauarbeiten nur zu Tageszeiten von 6,00 – 20,00 Uhr
- Baustellenzufahrt möglichst weit entfernt von Wohnbebauung

Schmutz/Staub:

- Weitestgehende Vermeidung von Staubemissionen
- Niederschlagen von entstehenden Stäuben
- Reinigung baubetriebsbedingter Verschmutzungen

Für den Betrieb des Projekts sind die Einflüsse durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

Lärm:

- Ausführung der Stellplatzzufahrten in Asphalt, um die Geräusentwicklung durch Einkaufswagen zu minimieren.
- Definierung der zulässigen Nutzungszeiten für Anlieferung und/oder Parkplatznutzung
- Anlieferung zum REWE-Markt in vertraglichen Zeitrahmen von 6,00 bis 22,00 Uhr
- Lärmdämmung (Kapselung) der Lüftungsgeräte auf dem Dach
- Überdachung der Anlieferungszone

Abgase/Abwärme:

- Nutzung der Abwärme über Wärmepumpe, zusätzlich Anbieten von Erdgasanschluss
- Förderung von Niedrigenergiebauweise
- Zulässigkeit von Solaranlagen

Verkehr:

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen

6.4.2.2 Umweltmedium Tiere und Pflanzen

Leitziel für das Umweltmedium Tiere und Pflanzen ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften gewährleisten.

Als örtliches Ziel ist hierbei eine Durchgrünung des Planbereichs.

Während des Baubetriebs ist der

- Fachgerechte Schutz von Gehölzbeständen auf den Baugrundstücken zu gewährleisten.

Bis Abschluss der Bauarbeiten hat

- die Pflanzung von gliedernden Gehölzelementen (Freiflächenbegrünung)
- der gleichwertige Ersatz von geschädigten Gehölzen
- die Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Grünstrukturen
- die Bepflanzung nicht überbauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten

zu erfolgen

6.4.2.3 Umweltmedium Boden

Leitziel des Bodenschutzes ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt.

An örtlichen Zielen sind

- Schutz erosionsempfindlicher Böden vor Bodenabtrag
- Behebung bestehender Bodenschädigungen
- genereller Erhalt und Verbesserung aller Lebensraum- und Regelungsfunktionen, wie Wasserhaltefähigkeit, Versickerung, Filterleistung, Gasaustausch

zu nennen.

Hierzu ist vorgesehen,

- Minimierung der überbaubaren Flächen (vorsorgender Bodenschutz)
- Weitestmögliche Verwendung von durchlässigen Belägen
- Schaffung eines möglichst hohen Grünflächenanteils

#### 6.4.2.4 Umweltmedium Wasser

Leitziel des Wasserhaushaltes ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge, in ihrer ungestörten naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung, insbesondere bezüglich Wasserkreisläufe am Standort.

An örtlichen Zielen sind hier zu nennen:

- Vermeidung, Abbau von Stoffeinträgen
- Verringerung des Regenwasserabflusses
- Rückführung des durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommenen Regenwassers auf dem Baugrundstück

Hierzu ist vorgesehen

- Weitgehendste Verwendung durchlässiger Beläge
- Rückführung des durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommenen Regenwassers durch Versickerung auf dem Baugrundstück, soweit dies technisch möglich und vertretbar ist.

#### 6.4.2.5 Umweltmedium Klima

Leitziel für das Klima- und Luftpotential ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Hierzu sind Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten und Beeinträchtigungen, insbesondere des örtlichen Klimas zu vermeiden.

Die örtlichen Ziele bestehen in der

- Offenhaltung von Luftaustauschbahnen
- Entsiegelung von versiegelten Flächen
- Reduzierung von Aufheizungseffekten durch Entsiegelung und stärkerer Durchgrünung

Um die Einflüsse auf das Klima möglichst gering zu halten, ist eine

- Begrünung unbebauter Bereiche
- Begrenzung der Versiegelung unbebauter Bereiche durch Baufeldbeschränkungen vorgesehen.

#### 6.4.2.6 Umweltmedium Luft

Leitziel für das Klima- und Luftpotential ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraum-spezifischen Vielfalt und Ausprägung. Hierzu sind Luftverunreinigungen gering zu halten und Beeinträchtigungen, insbesondere des örtlichen Klimas zu vermeiden.

Das örtliche Ziel besteht darin, das Kleinklima während der Bauzeit und im Betrieb zu schützen.

Hierzu ist während der Bauphase eine

- Weitgehendste Vermeidung von Staubemission vorgesehen.

Für den Betrieb soll durch

- Einbau schadstoffarmer Heizungssysteme das Umweltmedium Luft möglichst wenig belastet werden.

#### 6.4.2.7 Umweltmedium Landschaft

Nach den gesetzlichen Vorgaben sind für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten. Leitziel für das Landschaftsbild als wesentliche Grundlage des Erholungspotentials ist die Erhaltung bzw. Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht werden.

Dazu zählen u.a.

- Verbesserung der landschaftlichen Kulisse, Erhöhung der Vielfalt
- landschaftliche Einbindung optisch störender Elemente
- Ästhetische Aufwertung der Grünflächen innerhalb der Siedlungen

Um dies weitest möglich umzusetzen wird eine

- Neubebauung mit ansprechender und zeitgerechter Architektur
- Beschränkung der Gebäudehöhen
- Öffnung bisher unzugänglicher Bereiche für die Allgemeinheit (Durchgängigkeit)
- Pflanzung von gliedernden Gehölzelementen (Parkraumbegrünung)
- Erhaltung (sofern möglich) und Entwicklung von bestehenden und erhaltenswerten Grünstrukturen

vorgenommen.

### **6.5. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse**

#### 6.5.1 Baubedingte Beeinträchtigungen

Nach der Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen des projektierten Vorhabens lässt sich abschließend feststellen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen in der Regel kurzzeitig sind. Vor allem unvermeidbare Erschütterungen im Rahmen der Straßenbauarbeiten und der Errichtung von Wohngebäuden sind nur während der Bauphase zu erwarten.

Aus diesem Grund lassen sich die baubedingten Beeinträchtigungen, bei Einhaltung der gebotenen Sorgfalt und Rücksichtnahme, als zumeist unerheblich einstufen.

Nicht vermeiden lässt sich die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche und die Beseitigung von vorhandener Vegetation.

Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch den Verlust von Vegetation lassen sich allerdings durch Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern etwas abmildern und langfristig ausgleichen.

#### 6.5.2 Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen, die einen dauerhaften Charakter besitzen liegen neben der Versiegelung unversiegelter Bereiche, vor allem in einem erhöhten Lärm- und Verkehrsaufkommen. Dies wird kompensiert durch die Verminderung der bisher wesentlich belastenderen Fahrten zu den Großmärkten in den städtischen Randlagen.



### 6.5.2.1 Betrieblich bedingter Lärm

Der durch den Betrieb bedingte Lärm ist durch die angrenzenden Nutzungsarten (hoher Anteil an Wohnbebauung) Einschränkungen unterworfen und darf gewisse Grenzen nicht überschreiten.

Zum betrieblich bedingten Lärm (Gewerbelärm) zählen:

- Fahren, Parken Kunden Pkw
- Andienung Fahren und Parken sowie Be- und Entladen Lkw
- Luftgekühlte Kondensatoren Kälteanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Ventilatoren auf den Dächern der Märkte
- Papierpresscontainer

Der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionswerte wurde vom Büro Wille, Mannheim, im Rahmen einer Lärmprognose geführt.

### 6.5.2.2 Verkehrslärm

Aufgrund allgemein gültiger Richtwerte mit 1,1 Kunden pro qm Verkaufsfläche (Verkaufsfläche des geplanten Marktes: 1.450 qm) bzw. der Umsatzerwartungen des Betreibers ist von täglich etwa 1.600 Kundenbesuchen auszugehen.

Durch die günstige Lage des geplanten Vollsortimenters in unmittelbarer Nähe und die Lage am Rand einer stark verdichteten Wohnbebauung ist von einem überproportional hohen Anteil an Fußgängern und Fahrradfahrer auszugehen. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass etwa 40% der Kunden zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad kommen werden. Entsprechende Fahrradabstellplätze sind deshalb auch in ausreichender Zahl vorgesehen. 60% der Kunden kommen demnach mit dem Kfz. Unter Berücksichtigung des Kfz-Besetzungsgrades werden somit pro Tag ca. 800 Kundenfahrten zum Markt und auch wieder 800 Kundenfahrten vom Markt weg erwartet.

Diese insgesamt 1.600 Kundenfahrten treten aber insgesamt nicht als neue, zusätzliche Verkehrsbelastung in der Wegelnburgstraße auf. Denn ein Teil dieser Fahrten wird bereits heute dort abgewickelt. Im Rahmen von sog. Mitnahme- oder Abschöpfungseffekten entfallen so z.B. künftig ein Teil der heutigen Fahrten zu einem Einkaufsmarkt am Stadtrand oder der Markt wird auf der bereits heute vorhandenen Fahrt nach Hause zusätzlich besucht. Die tatsächliche Mehrbelastung der benachbarten Straßen liegt deshalb nur in der Größenordnung von 1.000 - 1.200 Kfz/Tag. Mit dieser zusätzlichen Verkehrsbelastung bleibt die im betreffenden Abschnitt heute mit ca. 2.300 Kfz/Tag belastete Wegelnburgstraße auch weiterhin ausreichend leistungsfähig.

Da die Erschließung über die Wegelnburgstraße erfolgt, werden die anderen benachbarten Straßen wie die Weinbietstraße kaum mehr belastet als heute.

### 6.5.2.3 Verkehrsaufkommen

Der Anlieferverkehr, der über die Hohelooogstraße zu- und abfährt, setzt sich zusammen aus:

- täglich 1 Lkw (7,5 t) für Frischeprodukte,
- täglich 2 Kleintransporter für Metzgerei- und Backwaren.

Dazu erfolgen wöchentlich bis zu 10 Lieferungen von großen Lkw der Firma REWE für das gesamte unverderbliche Sortiment und Getränke.

Die täglichen Lieferungen erfolgen im Zeitraum zwischen 6,00 Uhr und 10,00 Uhr. Die wöchentlichen Lieferungen entfallen in der Regel auf Montag, Mittwoch Freitag und Samstag, jeweils 6,00 – 14,00 Uhr.

#### 6.5.2.4 Bodenversiegelung

Die Versiegelung unversiegelter Bereiche lässt sich durch das Vorhaben nicht vermeiden. Eine Realisierung des Vorhabens hätte eine Erhöhung des Versiegelungsgrades zur Folge, welcher bei der vormaligen Wohnnutzung bei etwa 46 % lag und sich nun auf ca. 86% erhöhen würde.

Durch Baufeldbeschränkung, Einsatz von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen für die Parkplätze und der Begrünung unbebauter Bereiche können die negativen Auswirkungen auf das Umweltmedium abgemildert werden.

#### 6.5.2.5 Feinstaubbelastung

Die Menge der Luftschadstoffe und die Staubbelastung werden sich zwar wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens punktuell geringfügig gegenüber der bisherigen Situation mit dem hohen Grünflächenanteil erhöhen.

Da aber der Verkehr nur ein Teil einer Vielzahl von Verursachern für Luftschadstoffe und Feinstäube ist, wird sich die Erhöhung im geringen und nicht deutlich messbaren Bereich innerhalb der Toleranzwerte bewegen, zumal sich die Belastung in der Summe durch die geringere Anzahl Fahrten zu den am Stadtrand gelegenen Einkaufszentren wohl vermindern wird.

Zudem verringert die geplante Nutzung der Abwärme aus den Kälteanlagen die Feinstaubbelastung aus Heizungsanlagen auf dem Baugrundstück gegenüber der ursprünglichen Situation.

## **6.6. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

### 6.6.1 Verwendete Verfahren

Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurde im Wesentlichen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, wie sie im UVP-Gesetz verankert ist, wobei die Merkmale und Standort des Vorhabens hinsichtlich der Kriterien

- Größe
- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
- Umweltverschmutzung und Belästigungen
- Ökologische Empfindlichkeit des Plangebiets
- Bestehende Nutzungen
- Belastbarkeit der Schutzgüter
- Mögliche Auswirkungen

untersucht wurden

### 6.6.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ folgende Maßnahmen zur Überwachung erforderlich werden, um belastende Auswirkungen auf die Umwelt, speziell die benachbarte Wohnbebauung, zu vermeiden:

#### Betriebslärm

Es ist bei Bedarf nachzuweisen, dass die Lärmmenge infolge Betrieb der Lüftungs-/Kühlanlagen in dem Anwesen in den Nachtzeiten die zulässigen Grenzwerte für die angrenzende Wohn- und Mischgebietsbebauung nicht überschreitet.

Eine weitere Überwachung über die oben definierten Ansätze hinaus ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

## 6.7. Fazit

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass die Vorteile des Vorhabens durch die Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche und einer städtebaulich-gestalterischen Aufwertung des freiwerdenden Areals durch den projektierten Einkaufsmarkt sowie der Verbesserung bzw. Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung gegenüber den negativen Auswirkungen des Vorhabens, bei Beachtung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, überwiegen und somit das Vorhaben aus Umweltgesichtspunkten als zulässig und raumverträglich angesehen werden kann, wenn die oben dargestellten negativen Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert und deren Ausführung überwacht wird.

## 7 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

### 7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.8.2009 bis einschließlich 9.9.2009 in Form einer Offenlegung durchgeführt. Während dieser Offenlegung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt. Dabei wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zum Erörterungstermin am 02. September 2009 sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Am 09. September 2009 ging eine e-mail der Fa. Konzok GmbH ein, in der sie, als direkte Nachbarin des zukünftigen REWE-Marktes Anmerkungen zum schalltechnischen Gutachten macht bzw. noch für sie offene Fragen formuliert. Die Firma Konzok GmbH errichtet derzeit drei Geschosswohnungsbauten für Seniorenwohnen.

#### Sachdarstellung

Aus Sicht der Konzok GmbH wäre es sinnvoll eine Gesamtmissionstabelle zu erstellen die eine Beurteilung der vielen einzelnen Maximalpegel und deren angenommene Dauer ermöglicht. Da in den Grafiken zum Lärmgutachten nicht die derzeit im Bau befindlichen Gebäude der Firma Konzok eingetragen seien, stellt sich die Konzok GmbH die Frage, ob Reflexionen, Gebäudehöhe und –form berücksichtigt sind.

Die Firma Konzok GmbH stellt fest, dass laut Tabelle 2, Seite 19 die Schallimmission in den oberen Geschossen stark zunimmt. Die Firma Konzok formuliert, dass gerade hier aber auch die Lärmbelastung durch die B44 massiv zunehmen würde. Sie stellt sich die Frage, ob dies ausreichend berücksichtigt wurde? Man fragt zudem an, welchen Höhen über Gelände die Geschossangaben in der Tabelle entsprechen. Die Konzok GmbH stellt fest, dass in dem Gutachten kurzzeitige extreme Lautstärken (z.B. Bremse mit 108 dB(A)) mit vielen Annahmen in eine Dauerimmission umgerechnet werden. Daraus folgert sie, dass die einzelnen Schallereignisse sehr wohl in einem sehr störenden Bereich für die zukünftigen Seniorenbewohner der Fa. Konzok blieben Und das von Montag bis Samstag, von 6.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends. Die im schalltechnischen Gutachten angegebene Anzahl der LKW's sieht die Firma Konzok als verbindliche Maximal-Angabe und bittet darum, diese zu verankern. Die gleiche Festschreibung erbitte sie für die Anlieferungszeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr (->keine Anlieferung ausserhalb dieser Zeit)

Man verweist zudem darauf, dass man selbst wenn gesetzliche Vorgaben des Immissionsschutzes eingehalten seien aufgrund evtl. sehr lauter Einzelgeräusche mit Beschwerden der zukünftigen Seniorenbewohner rechnen müsse. Man schlägt daher die

komplette Einhausung der Anlieferung oder aber alternativ eine horizontale bzw. schräge Verlängerung der Lärmschutzwand vor. Man stellt abschließend fest, dass auch bei Umsetzung dieser Vorschläge Rangiergeräusche verbleiben, die bei der Anlieferung der Waren durch die LKW auf der Hoheloogstraße entstehen und zur Belästigung der Anwohner führen könnten.

### Stellungnahme

⇒ *Plangrafik - Zunächst ist klarzustellen, dass die Gebäude der Firma Konzok GmbH, nachdem sie bereits zuvor in den Berechnungen Berücksichtigung gefunden hatten, nun auch in die grafischen Darstellungen zum Gutachten eingearbeitet sind. Bei den angestellten Berechnungen wurde die tatsächlich geplante Höhe und Form der Gebäude ebenso wie Reflexionen berücksichtigt.*

*Gesamtmissionstabelle - Was die Gesamtmissionstabelle anbelangt, so ist darauf zu verweisen, dass das Gutachten nach den Vorgaben der TA Lärm erstellt wurde und damit eine Betrachtung der Gesamtmission bereits stattgefunden hat.*

*B44 / Rangiergeräusche auf der Hoheloogstraße - Die Frage, die das Gutachten zu klären hatte war, ob der Markt mit dem von ihm verursachten Emissionen (Stichwort „Gewerbelärm“) mit dem benachbarten Wohnen verträglich ist. Dies ist bei Berücksichtigung der gemachten Vorgaben der Fall. Von anderen Lärmquellen (z.B die B44) verursachter Lärm ist von dem geplanten Vorhaben nicht beeinflusst und daher für die Betrachtung der Verträglichkeit des neuen Marktes mit der benachbarten Wohnbebauung nicht relevant. Was den verbleibenden von den Anliefer-LKW's verursachten Verkehrslärm anbelangt kann sicher davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen vom Lebensmittelmarkt selbst verursachten LKW-Mehrfahrten auf der Hoheloogstraße keine merkliche Verschlechterung der bestehenden Lärmsituation stattfinden wird.*

*Kurzzeitige extreme Lautstärken (Bremse) – Dass es, obwohl wie im Gutachten nachgewiesen die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, zu Belästigungen bei Einzelereignissen kommen kann ist anzuerkennen. Diese sind jedoch – gerade aufgrund ihrer Seltenheit verkraftbar, wenn die Belastung über den Tag verteilt die Vorgaben der TA Lärm nicht überschreitet.*

*Anlieferzeiten / LKW Anzahl – Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan werden die zukünftigen Anlieferungszeiten und die erwartbare LKW-Anzahl festgeschrieben.*

*Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vom Gutachterbüro formulierten Bedingungen, unter denen die Lebensmittelmarktnutzung mit all den von ihr verursachten Emissionen mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind, bereits in die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegende Planung eingegangen waren. Die nach Eingang der Anregung jetzt geplante Teilüberdachung der Anlieferungszone geht sogar über die im Gutachten formulierten Anforderungen an den Lärmschutz (Schallschutzwand entlang der Anlieferungszone mit einer Höhe von 4,50m, Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz) hinaus.*

## **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

*Laut § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen. Sie wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).*

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

## **Gesundheitsamt mit Schreiben vom 15.07.2009**

### Sachdarstellung

Der uns von Ihnen übersandte Plansatz wurde hier auf die uns betreffenden fachlichen Belange überprüft.

Wenn in geeigneter Weise sichergestellt ist, dass die Maßnahmen des Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans.

Wir bitten Sie uns weiterhin in das Genehmigungsverfahren einzubinden.

### Stellungnahme

⇒ *Ein schalltechnisches Gutachten zu o.g. Vorhaben wurde mittlerweile erstellt und das Ergebnis in den Umweltbericht eingearbeitet*

## **IHK Pfalz mit Schreiben vom 27. Juli 2009**

### Sachdarstellung

Aus den uns vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Firma REWE beabsichtigt, am östlichen Rand des Ortsteils Mundenheim der Stadt Ludwigshafen, zwischen Hoheloogstraße und Wegelnburgstraße, einen Lebensmittelvollsortimentmarkt zu errichten. Konkret sollen auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 qm auf 1.100 qm Lebensmittel, auf ca. 300 qm Getränke und im Vorkassenbereich auf ca. 50 qm Backwaren angeboten werden.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Wegelnburgstraße befindet sich bereits ein Discountmarkt der Fa. Lidl mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 qm.

Bei dem geplanten Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Somit ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Nach dem LEP IV sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 2.000 qm Verkaufsfläche grundsätzlich nur in zentralen Orten angesiedelt werden (Zentralitätsgebot). Die Stadt Ludwigshafen erfüllt als Oberzentrum im Sinne der Landesplanung grundsätzlich die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Auch eine nennenswerte Beeinträchtigung benachbarter Zentren und Versorgungsbereiche ist aus unsrer Sicht nicht zu erwarten. Die IHK Pfalz sieht keine Auswirkung auf benachbarte Zentren und auch die Auswirkungen auf benachbarte Stadtteile werden eher gering sein.

Zu beachten ist zudem Ziel 58 des LEP IV, das städtebauliche Integrationsgebot. Nach Auffassung der IHK Pfalz handelt es sich auf Grund der fehlenden räumlichen und funktionalen Integration in den zentralen Geschäftsbereich des Stadtteils Mundenheim um eine nicht integrierte Lage. In Mundenheim existiert noch eine nennenswerte Nahversorgungsinfrastruktur, die durch die Neuansiedlung beeinträchtigt wird. Somit besteht die Gefahr von Umverteilungseffekten zu Lasten der Anbieter im Stadtteilzentrum. Allerdings ist zu beachten, dass die Versorgung des Stadtteils Mundenheim nach Auffassung der IHK Pfalz eher unterdurchschnittlich ist und im Kernbereich keine geeigneten Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen. Insofern ist es aus Sicht der IHK Pfalz an diesem Standort noch vertretbar, einen entsprechenden Vollsortimentmarkt peripher anzusiedeln. Allerdings muss planerisch Sorge dafür getragen werden, dass es keine Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort geben kann und auch weitere innenstadtrelevanten Handelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Der IHK Pfalz fiel in diesem Zusammenhang eine Beurteilung leichter, wenn die Stadt Ludwigshafen ein detailliertes und aktuelles Einzelhandelskonzept gerade für die Nahversorgung für ihr Stadtgebiet hätte. Das neue LEP IV fordert bei großflächigen

Einzelhandelsansiedlungen verbindliche Festlegungen in Abstimmung mit der Regionalplanung und regt ausdrücklich kommunale und/oder regionale Konzepte an. Daher fordert die IHK Pfalz die Stadt Ludwigshafen auf, gerade auch im Hinblick auf die Sicherstellung der Nahversorgung in den Stadtteilzentren, eine entsprechende Konzeption in die Wege zu leiten. Da die vorliegende Planung aber im Hinblick auf die regionalen und auch die lokalen Auswirkungen eher überschaubar ist, kann hiervon nach Auffassung der IHK Pfalz in diesem Falle abgesehen werden.

Zuletzt ist auch noch das Ziel 61 des LEP IV, das Agglomerationsverbot zu beachten. Demnach soll der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegengewirkt werden. Von einer Agglomeration geht das LEP IV aus, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.

Nach unseren Unterlagen ist für den benachbarten Discounter kein Sondergebiet ausgewiesen. Aus den Antragsunterlagen ist zudem nicht klar ersichtlich, ob der Eingang des LIDL-Marktes mehr als 150 m vom Eingang des geplanten REWE-Marktes entfernt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, läge eine Agglomeration im Sinne des LEP IV vor. Dann müsste insgesamt ein Sondergebiet ausgewiesen und im Bestand festgeschrieben werden.

Würde das Gesamtvorhaben als Agglomeration gewertet werden, müsste nach Auffassung der IHK Pfalz auch die Gesamtverkaufsfläche im Hinblick auf Ziel 57 des LEP IV auf max. 2.000 qm festgelegt werden, mit der Folge, dass für den geplanten REWE-Markt abhängig von der genauen Verkaufsfläche des LIDL-Markts nur rund 1.000 qm Verkaufsfläche verblieben.

Insofern bestehen seitens der IHK Pfalz keine Bedenken gegen das Vorhaben, soweit es sich um keine Agglomeration handelt. In diesem Fall regen wir an, das Sondergebiet im Flächennutzungsplan so zu beschränken, dass nach Errichtung des beantragten Lebensmittelmarktes weitere Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Im Falle einer Agglomeration mit dem benachbarten LIDL-Markt könnte der neue REWE-Markt nach Auffassung der IHK Pfalz nur errichtet werden, wenn die Gesamtverkaufsfläche der Agglomeration auf maximal 2.000 qm begrenzt und festgeschrieben wird.

### Stellungnahme

⇒ *Streng genommen ist zwar nach der Definition des LEP IV mit der Ansiedlung des neuen Marktes zusammen mit dem bestehenden Lebensmittel-Discounter eine Agglomeration gegeben. Allerdings hat im Vorgriff auf den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans 622 eine raumordnerische Prüfung stattgefunden, an der auch die IHK Pfalz beteiligt war. Der raumordnerische Entscheid kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> unter folgenden Maßgaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist:*

1. **Die Verkaufsfläche des REWE-Marktes ist auf 1.400 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt und 50 m<sup>2</sup> für den Backshop zu begrenzen.** Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfüllt werden. Die maximale Verkaufsfläche wird mit 1.450 m<sup>2</sup> festgesetzt.
2. **Der bereits bestehende LIDL- Markt ist in seinem Bestand festzuschreiben.** Diese Maßgabe ist erfüllt. Der bestehende Lidl-Markt ist bereits im Bebauungsplan 584a „Einzelhandel Hohelooogstra0e“ als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
3. **Die Ansiedlung weiterer (auch kleinflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ist auszuschließen.** Weitere, neue Einzelhandelsnutzungen sind in den Geltungsbereichen der beiden vorgenannten Bebauungspläne nicht zulässig. Ein Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der beiden Plangebiete kann in diesem

*Planverfahren nicht erfolgen. Die Stadt Ludwigshafen wird jedoch die Maßgabe des raumordnerischen Bescheides erfüllen, indem Sie, sollten sich zentrenschädliche Entwicklungen abzeichnen, steuernd eingreifen wird. Sei es im Rahmen des geltenden Baurechts (§34, Abs. III BauGB) – danach sind Vorhaben, durch die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind, unzulässig – oder aber im Rahmen eigenständiger Bauleitplanverfahren, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden können..*

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 15.7.2009**

Sachdarstellung

Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zu o.a. Bauleitplanung folgendes:

1. Einwendungen: Auf Grund der Betriebsvorgänge kann es in der angrenzenden Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen kommen.
2. Rechtsgrundlagen: § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG
3. Möglichkeiten der Überwindung: Der Antragsteller ist zu verpflichten, im anschließenden Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Aus diesem Gutachten muss die geplante Betriebsweise (Öffnungszeiten, Anlieferungen und Kundenverkehrsaufkommen) beschrieben werden. Es muss aus den Unterlagen hervorgehen, dass vermeidbare und unzumutbare Belästigungen vermieden werden können.

Stellungnahme

- ⇒ *Ein schalltechnisches Gutachten zu o.g. Vorhaben wurde mittlerweile fertiggestellt und wird der SGD Süd, RegStelle Gewerbeaufsicht, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.*
- ⇒ *Das Gutachten stellt in seiner Lärmprognose fest, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte bei der benachbarten Wohnbebauung nicht überschritten werden. Die im Gutachten definierten Voraussetzungen und Bedingungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich aufgenommen.*

**Struktur- und Genehmigungsdirekt. Süd, Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 21.7.2009**

Sachdarstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarkts ausgewiesen werden.

Dieses Ansiedlungsvorhaben war Gegenstand einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung durch die SGD Süd, die mit dem raumordnerischen Entscheid vom 12.06.2009 abgeschlossen wurde. Das Ergebnis dieser Prüfung (maximale Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt und 50 m<sup>2</sup> für den Backshop) ist in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der raumordnerische Entscheid vom 12.06.2009 erhält weiterhin die Maßgabe, dass der an dem Lebensmitteleinzelhandelsschwerpunkt bereits bestehende Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand festzuschreiben ist. Ferner ist die Ansiedlung weiterer (auch kleinflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Ich bitte dafür Sorge zu tragen, dass diese Maßgaben durch geeignete Festsetzungen in der betreffenden Bauleitplanung beachtet werden.

Stellungnahme

- ⇒ *Der bestehende Lidl-Markt ist bereits im Bebauungsplan 584a „Einzelhandel Hohelooogstraße“ als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> in seinem Bestand festgeschrieben.*

⇒ Die Entwicklungen im Umfeld, außerhalb des Plangebietes können zwar nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sein. Die Stadt wird jedoch, sollten sich zentrenschädliche Entwicklungen abzeichnen von ihren planungsrechtlichen Möglichkeiten Gebrauch machen. Entweder, indem Sie weitere Bauleitpläne erstellt, um zentrenrelevanten Einzelhandel im Umfeld der beiden Lebensmittelmärkte auszuschließen, oder aber indem sie die grundsätzliche Möglichkeit des §34, Abs. III BauGB nutzt, auch im unbeplanten Innenbereich eingehende Baugesuche abzulehnen, wenn davon auszugehen ist, dass von den beantragten Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst oder aber auch in anderen Gemeinden ausgehen könnten.

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit Schreiben vom 6.8.2009**

Sachdarstellung

1. Wasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.

2. Wasserschutzgebiete

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

3. Niederschlagsbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Die Grundstücke sind in Ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen. Das Entwässerungskonzept für das Areal ist mit unserem Hause abzustimmen.

4. Altlasten / Abfallwirtschaft

Für den angegebenen Bereich sind uns keine Altablagerungen bekannt.

Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder Bodenfunktionen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

Wir weisen darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz / altlastenrechtlichen Überwachung. Altstandorte werden z. Zt. Noch nicht in einem Kataster erfasst.

5. Ausgleich der Wasserführung

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

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z.B. muldenförmig anzulegen und können u.a. gleichzeitig als landespflegerische, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzenstreifen mit genutzt werden.



Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-5 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungs- und Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Einwände.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser, ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen.

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ ist mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Aus den derzeitigen Erkenntnissen ist m.E. aktuell kein weiterer Untersuchungsumfang in bezug auf die Umweltprüfung erforderlich.

Stellungnahme

⇒ zu 1) *Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die Ortskanalisation wird sichergestellt.*

⇒ zu 3) *Für das Vorhaben ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück mittels Sickerschächten bzw. breitflächiger Versickerung vorgesehen.*

*Der erforderliche Antrag für eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde mittlerweile bei SGD-Süd eingereicht.*

⇒ zu 4) *Der Hinweis bezüglich Altlasten/Abfallwirtschaft wurde zur Kenntnis genommen und folgende Formulierung in die Textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen:*

*„Sollten sich im Rahmen der Neubebauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist der Bauherr verpflichtet, sich umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Verbindung zu setzen.“*

⇒ zu 5) *Eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone wurde, soweit dies vom Flächenangebot her möglich war, im Entwässerungskonzept dargestellt. Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück sind Abflussbeeinträchtigungen nicht zu befürchten. Auf eine weitmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Parkplätze wird geachtet.*

⇒ *Die Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit der Behörde erfolgt im Rahmen der beantragten wasserrechtlichen Erlaubnis.*

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

Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Planaufstellung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter einer Fristsetzung beteiligt worden. Laut dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum 8. Januar 1985 (4096 - 456) wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es gingen insgesamt 7 Schreiben mit Hinweisen / Anregungen ein. Die Schreiben sind der Vorlage als Anlage 2 beigelegt. Zu den Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

### **Schreiben der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 25. 09.2009**

Die Telekommunikationslinien der vormaligen Wohnbebauung wurden im Zuge der Abbrucharbeiten der Wohngebäude beseitigt und müssten zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs neu verlegt werden. Dies wird ggf. im Rahmen der Ausführungsplanung Beachtung finden. Eine Überbauung vorhandener Telekommunikationslinien ist nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Baumpflanzungen findet das erwähnte Merkblatt Beachtung.

### **Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG vom 22.09.2009**

Eine Überbauung vorhandener Telekommunikationsanlagen ist nicht vorgesehen. Der Schutz und die Sicherung vorhandener Anlagen erfolgt im Rahmen der Bauausführung.

### **Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 25.09.2009**

Im Zuge der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Untergrund wurde der Baugrund betrachtet. Es ergaben sich keine Hinweise auf Probleme mit der Standfestigkeit des Untergrundes.

### **Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 29.10.2009**

Ein schalltechnisches Gutachten zu o.g. Vorhaben wurde mittlerweile fertiggestellt und wird der SGD Süd, RegStelle Gewerbeaufsicht, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.

Das Gutachten stellt in seiner Lärmprognose fest, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte bei der benachbarten Wohnbebauung unter bestimmten Voraussetzungen nicht überschritten werden. Die im Gutachten definierten Voraussetzungen und Bedingungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich aufgenommen. Diese decken sich mit den in Kapitel 3.2.5 (Immissionsschutz) beschriebenen Maßnahmen, die laut Forderung der Regionalstelle Gewerbeaufsicht verbindlich festzuschreiben sind.

### **Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Raumordnung und Landesplanung vom 22. Oktober 2009**

Wir verweisen auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung (->8.2). Die Raumverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ ist demnach aus städtischer Sicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

### **Technische Werke Ludwigshafen mit Schreiben vom 19.10.2009**

Die Versorgung des geplanten Lebensmittelmarktes ist von der Hohelooogstraße aus angedacht. Detailliertere Aussagen zur Leistungsabgabe werden erst im Rahmen der Ausführungsplanung getroffen.

Der Kabelverteilerschrank im Flurstück 668/4 wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan aufgenommen und findet somit planerische Berücksichtigung

### **Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt mit e-mail vom 13.10.2009**

Der Erhalt der bisherigen Baumstellungen wurde geprüft, konnte aber aufgrund der beabsichtigten Nutzung auf der verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche nicht realisiert werden. Die Neupflanzung wurde sachgerecht so intensiviert, dass ein möglichst adäquater Ersatz bei Einsatz standortgerechter Bäume gefunden werden konnte.

Eine Rankbegrünung der westlichen Wand, einschl. der Lärmschutzwand, ist in der Planung festgeschrieben. Vor den beiden straßenseitigen Wänden ist eine sehr enge Baumpflanzung geplant, die eine weitere Wandbegrünung nicht sinnvoll erscheinen lässt. Eine Dachbegrünung ist bei dem geneigten Dach aus statischen Gründen nicht geeignet, zumal ein ausreichender naturschutzfachlicher Ausgleich des Eingriffs dargestellt werden konnte. Die geplante Ausnutzung der Fläche lässt keinen Spielraum für eine Änderung der Wandrichtungen. Dies scheint auch nicht erforderlich, da die angrenzende geschlossene Baureihe der Weinbietstraße bereits jetzt eine Durchlüftung begrenzt und somit der neue Baukörper keine nachteilige Veränderung nach sich zieht.

#### **7.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Stadtrat Ludwigshafen als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen und lag mit der Begründung sowie dem Umweltbericht, einschließlich wesentlicher Stellungnahmen und Hinweise dazu, gemäß § 3 Abs.2 BauGB während der bekannten Dienstzeiten für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.10.2009 bis einschließlich 13.11.2009 bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen öffentlich aus.

Es gingen keine Anregungen ein.

#### **7.5 Abwägung öffentlicher und privater Belang – derzeitiger Stand**

##### **Für die Planung spricht**

- Eine bestehende Brachfläche wird einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.
- Der Standort ist nahe an seinen potentiellen Kunden.
- Der neue Markt kann dazu beitragen, eine – was das Angebot an Frischwaren und breitem Vollsortiment betrifft - durchaus vorhandene „Lücke“ im Süden Mundenheims zu schließen.
- Mundenheimer können verstärkt in ihrem Ortsteil einkaufen. Unnötige Mehrverkehre durch Fahrten an den Stadtrand oder in andere Ortsteile werden vermieden.

##### **Gegen die Planung spricht**

- Durch die Planung kommt es zu einem erhöhten Versiegelungsgrad.
- Bei Umsetzung der Planung entfallen bestehende Bäume.
- Durch die Planung kommt es zu einer gegenüber der bisherigen Wohnnutzung erhöhten Lärmbelastung, insbesondere durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme (Anlieferung und Kundenverkehr).
- Durch die Ansiedlung des neuen Marktes könnte es zu Umverteilungseffekten gegenüber Betrieben im Stadtteilzentrum kommen.

## Zusammenfassung der Abwägung

Durch die Planung sollen ehemalige, heute bereits brachliegende, Wohnbauflächen aufgegeben, und einer anderen Nachnutzung zugeführt werden. Etabliert werden soll zukünftig ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt, hier im konkreten Fall der Firma REWE.

Dieser Markt birgt im Zusammenspiel mit dem bereits in direkter Nachbarschaft etablierten Discounter LIDL die Chance für einen neuen Lebensmitteleinzelhandels-Schwerpunkt im Süden Mundenheims. Hier gibt es bisher durchaus eine „Lücke“ im Bereich Frischeangebot und breites Vollsortiment.

Mundenheimer Kunden, die heute noch Ihren Bedarf an diesem Angebot außerhalb Mundenheims, sei es am Stadtrand oder in anderen Stadtteilen decken, können durch einen solchen, neuen Lebensmitteleinzelhandels-Schwerpunkt wieder an Mundenheim gebunden werden. Dies entspricht auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatzziel einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

Um festzustellen, ob möglicherweise auch negative Umverteilungseffekte zu erwarten sind, insbesondere z.B. solche, die dem Zentrum Mundenheims schaden könnten, wurde durch die SGD eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Es wurden Maßgaben formuliert, die, wenn sie verbindlich festgeschrieben werden, zu einer Raumverträglichkeit des geplanten REWE-Marktes führen. Die Maßgaben wurden wie unter 7.2 und 7.3 (Stellungnahmen zu den Schreiben der SGD Süd, Raumordnung und Landesplanung) dargestellt, erfüllt, die Raumverträglichkeit also hergestellt.

Nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann eine gewisse Beeinträchtigung der Umgebung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Betrieb des Marktes. Hier muss insbesondere der damit verbundene Lärmzuwachs durch Kunden- und Anlieferungsverkehr Erwähnung finden. Durch das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete schalltechnische Gutachten ist jedoch nachgewiesen worden, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte unter bestimmten Bedingungen nicht überschritten werden. Dass diese Bedingungen erfüllt werden, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazugehörigen Durchführungsvertrag abgesichert. Um über die im Rahmen des Gutachtens dargestellten Erfordernisse hinaus, den Schallschutz im Bereich der Anlieferung noch weiter zu optimieren, wird zudem eine Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgegriffen und eine teilweise Überdachung der Anlieferungszone vorgenommen. Auch dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben.

Bei Umsetzung der Planung wird es zu einem erhöhten Versiegelungsgrad kommen und der Wegfall bestehender Bäume wird sich nicht vermeiden lassen. Um die sich daraus ergebenden negativen Auswirkungen auszugleichen bzw. abzumildern, wurden die Neupflanzungen jedoch sachgerecht intensiviert (Pflanzung von 33 standortgerechten Bäumen und intensive Fassadenbegrünung zum der Anlieferung benachbarten Grundstück). Auch die Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf wird mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Entwässerungskonzept so weit wie möglich umgesetzt.

Zusammenfassend sollte daher den Vorteilen der Planung der Vorrang eingeräumt werden.

## 8. Umsetzung des Bebauungsplanes

### 8.1 Bodenordnung

Da es sich bei dem Vorhaben um eine private Einzelmaßnahme handelt und die Flächen sich im Verfügungsbereich des Investors befinden, ist keine Bodenordnung erforderlich.

### 8.2 Altlastenbeseitigung

Für die Fläche gibt es keine Hinweise auf Altlasten. Die vom Büro Dr. Gelbert, Bad Dürkheim, durchgeführten Schürfe für die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erbrachten keine Hinweis auf Altablagerungen. Somit ist eine Altlastenbeseitigung nicht erforderlich.

### 8.3 Durchführungsvertrag / Städtebauliche Verträge

Für die Durchführung der Maßnahme soll mit dem Investor, der Firma  
Elementfertigteile Speeter GmbH & Co KG  
In der Viehweide 4  
76879 Bornheim

ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte geregelt:

- Beschreibung der Maßnahme und des Umfangs der Erschließung
- Zeitliche Abwicklung
- Kostentragung
- Erschließungspflicht
- Durchführungsverpflichtung
- Sicherung dieser Durchführungsverpflichtung
- Haftungsfragen, speziell der Verkehrssicherungspflicht
- Rücktrittsrecht

Für die Abwicklung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanverfahrens wurde entsprechend ein Kooperationsvertrag abgeschlossen.

### 8.4 Flächen und Kosten

Die Gesamtfläche des Baugrundstückes beträgt 5.403 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung dieser Fläche auf die einzelnen Nutzungsarten ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Flächenbilanzierung der Planung</b>			
<b>Kennzeichnung</b>	<b>Biotop-/Nutzungstyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
	Gebäude	2.085 qm	38,59 %
	Zufahrten (asphaltiert)	1.584 qm	29,32 %
	Parkplätze (Sickerpflaster)	1.005 qm	18,60 %
	Grünflächen, incl. offene Baumscheibenraster	729 qm	13,49 %
	Gesamt	5.403 qm	100 %

**Tabelle: 10 Flächenbilanzierung der Planung**

Die reinen Baukosten für die Baumaßnahme, einschl. der inneren Erschließung, werden auf netto € 1.375.000,-- geschätzt. Äußere Erschließung ist nicht erforderlich. Die Kosten werden vollständig von der Vorhabenträgerin übernommen.



Anlage 1a – Darstellung Bebauungsplan mit Legende



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung (BauGB §9 Abs.1 Nr.1)

über- nicht über-  
baubar baubar




SO

Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO  
Sondergebiet  
für großflächigen Einzelhandel–Lebensmittelmarkt

### Maß der baulichen Nutzung (BauGB §9 Abs.1 Nr.1)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
max. GF max. Geschossfläche  
max. VK max. Verkaufsfläche  
FH Firsthöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (BauGB §9 Abs.1 Nr.2)

a abweichende Bauweise  
 Baugrenze

### Verkehrsflächen (BBauG §9 Abs.1 Nr.4,11 u. Abs.6)

 Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen  
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft  
(BauGB §9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6)  
Grünflächen (BauGB §9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6)



Anpflanzen von Bäumen  
(Standorte können geringfügig abweichen)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (BauGB § 8 Abs.7)

### Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO	FH	Firsthöhe
	GF	VK	maximale Grundfläche maximale Verkaufsfläche
	a	12°	Dachneigung

### Kennzeichnungen



Bestehende Hauptgebäude



Geplante Hauptgebäude



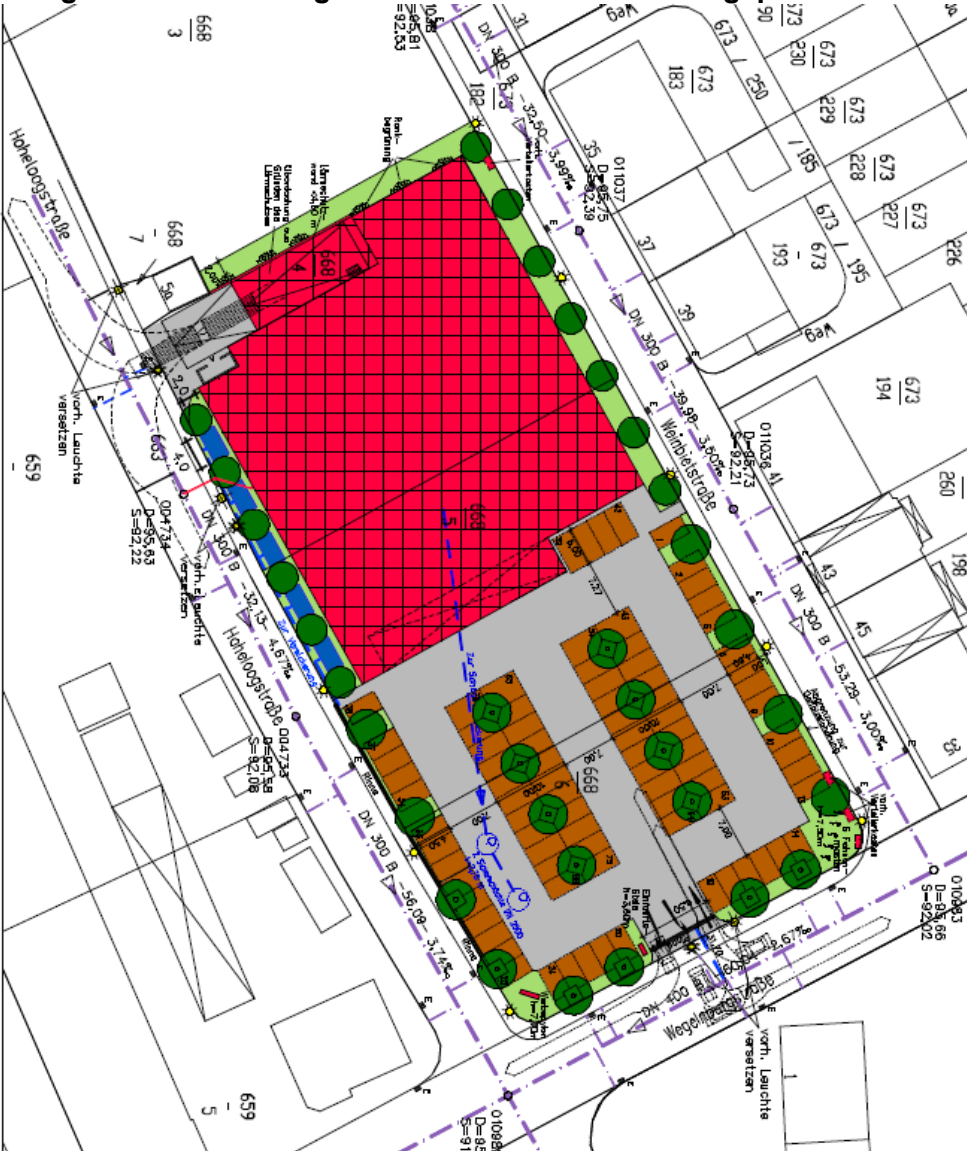
Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern















Anlage 1b – Darstellung Vorhaben- und Erschließungsplan



**Darstellung:  
Vorhaben- und  
Erschließungsplan**

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Asphaltbelag
-  Pflasterbelag (wasserdurchlässig)
-  Gebäude
-  Grünfläche
-  Stickermulde
-  Mischwasserkanal
-  Regenwasserkanal
-  Schmutzwasserkanal
-  Straßeneinlauf (vorhanden)
-  Straßenbeleuchtung (vorhanden/geplant)
-  Laubbaum H STU 18/20
- 

**M 1:500**

## **Anlage 1c – Textliche Festsetzungen**

### **1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)**

##### **1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der zur Bebauung vorgesehene Planbereich als sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel/Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
2. Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt mit max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Bäckerei/Backshop.
3. Die maximale Verkaufsfläche darf 1.400 m<sup>2</sup> zuzüglich 50 m<sup>2</sup> für den Backshop nicht überschreiten.  
Die Abstellzone für Einkaufswagen, Kundentoiletten, sowie sonstige Flächen, die nicht von Kunden betreten werden, zählen nicht zur Verkaufsfläche.

##### **1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß BauNVO § 16 im sonstigen Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf hierdurch um bis zu 50 %, jedoch bis maximal 0,9, überschritten werden.
2. Die maximale Geschossfläche wird auf 2100 m<sup>2</sup>, die zulässige Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt. Überdachungen, die sich aufgrund schalltechnischer Erfordernisse zusätzlich ergeben, werden auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet.

#### **1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)**

##### **1.2.1 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO), STELLUNG DER BAUKÖRPER, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

1. Gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 Meter zulässig.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.3 STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§§ 12, 14 BAUNVO)**

1. Nicht überdachte Stellplätze sowie eine Einkaufswagenüberdachung in der maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, außer Ziff. 1.3.1 und Ziff. 1.3.3, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen

werden, auch soweit im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Werbeanlagen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Voraussetzung für die Zulässigkeit sind die unter Punkt 1.2 der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen.

**1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 und Nr. 24 BAUGB)  
ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)**

1. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Als Bäume und Sträucher kommen die in der unten angeführten Pflanzenwahlliste definierten Gehölze in Frage.
3. Die zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume müssen Bestandteil der unten angeführten Pflanzenwahlliste sein. Für die Baumscheibe dieser Einzelbäume ist eine Fläche von mindestens 2,0 x 2,0 m auszuweisen.
4. Die auf der südwestlichen Seite des Marktes befindliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen ist mit mindestens 6 Sträuchern aus der Wahlliste pro 10 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Fläche ist ergänzend flächenhaft mit Bodendeckern oder gleichartigen, standortgeeigneten Kleingehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen.
5. Die der Fläche zugewandte Marktwand, einschl. der Lärmschutzwand, ist mit mindestens 3 Kletterpflanzen pro 5 m Marktwand in der Wuchsstärke der Sträucher zu begrünen. Für die Kletterpflanzen, soweit nicht selbstklimmend, sind entsprechende Rankhilfen anzuordnen.
6. Die übrigen, nicht durch Nutzung überlagerten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten; unversiegelte Bereiche sind mit Pflanzen aus der Pflanzenwahlliste sowie Bodendeckern, Stauden oder sonstigen Kleingehölzen zu begrünen.
7. Die vorgenommenen Bepflanzungen und sonstigen Begrünungen sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Pflanzqualität und Wuchsstärke zu ersetzen.
8. Notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen vorzunehmen.
9. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
10. Auswahlliste

<b>Pflanzenwahlliste</b>	
<b>BÄUME</b> (Mindestgröße 18/20, 3xv)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia in Arten u. Sorten	Linde

<b>HECKENPFLANZEN (Mindestgröße 60/100, 2xv)</b>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus cerasi fera	Wildpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball
<b>KLETTERPFLANZEN</b>	
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 LBO)**

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 88 LBO werden für das Plangebiet folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

##### **1.1 Dachformen, Dacheindeckung**

1. Die Dachneigung darf zwischen 0°-30° betragen.
2. Extensive Dachbegrünungen, insbesondere mit dem Ziel einer optimierten Niederschlagswasserrückhaltung, sind zulässig.
3. Eine Bestückung der Dachfläche mit Sonnenkollektoren ist zulässig

##### **1.2 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind nur für den Betrieb des Vorhabens zulässig. Sie dürfen die Höhe von Oberkante Dachausbildung nicht überragen.
2. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen, einschl. der Werbeanlagen in der nichtüberbaubaren Fläche, darf 120 qm nicht übersteigen.
3. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur innerhalb der Öffnungszeiten des Marktes zuzüglich 30 Minuten Vor- und Nachlauf zulässig. Laufende Schriften, stark strahlende, blinkende, bewegte oder sich drehende Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Pro Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen jeweils nur
  - eine Fahnenanlage mit maximal 5 Fahnen (max. Masthöhe 7,50 m und max. Fahnenfläche von je 6 m<sup>2</sup>) und
  - ein Werbepylon (max. Höhe 8,00 m, Fläche von max. 11,00 m<sup>2</sup>) und
  - eine Einfahrtsstele (max. Höhe 4,00 m, Fläche von max. 6,00 m<sup>2</sup>) und
  - ein Hinweisschild über der Einkaufswagenüberdachung (Fläche max. 2 m<sup>2</sup>) zulässig

### 1.3 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind gegen den öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig.
2. Sonstige Einfriedungen sind nur als Heckenreihe oder außenseitig bepflanzter Drahtzaun mit einer maximalen Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Betonaufkantung als durchgehender Zaunfuß sind nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

## IV. HINWEISE

### 4.1 Verdacht auf Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Es wird deshalb empfohlen, die Flächen nach dem Abtrag der Oberflächen mit Metalldetektoren zu überprüfen. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist der staatliche Kampfmittelräumdienst sofort zu beteiligen.

### 4.2 Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten werden bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) empfohlen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

### 4.3 Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt (4-15), der Stadtverwaltung Ludwigshafen, zulässig.

### 4.4 Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

### 4.5 Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes

1. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Speyer, frühzeitig anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind bei der Vergabe entsprechend vertraglich zu verpflichten.
2. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern (§§ 16 ff, DschPflG).
3. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
4. Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungsunterlagen als Auflagen aufzunehmen.

#### **4.6 Barrierefreies Bauen**

Bei der Ausführung von Bauvorhaben und der Erschließungsanlagen sollte auf Barrierefreiheit geachtet werden. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind entsprechend zu berücksichtigen.

#### **4.7 Abstand der Bäume zu den Leitungen**

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

#### **4.8 Abfallwirtschaft/Altlasten**

Sollten sich im Rahmen der Neubebauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist der Bauherr verpflichtet, sich umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Verbindung zu setzen.

#### **4.9 Versickerung**

Anfallendes Regenwasser ist, sofern nicht als Brauchwasser verwendet, dem Grundwasser durch Versickerung zuzuführen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Ludwigshafen sowie der Struktur- und Genehmigungsbehörde (SGD Süd) in Neustadt/Wstr. abzustimmen und die evtl. erforderlichen Genehmigungen/Erlaubnisse einzuholen.

**Anlage 2 Schreiben mit Anregungen aus der Trägerbeteiligung nach §4, Abs. II BauGB**

<b>Deutsche Telekom</b>	<b>Schreiben vom 25. September 2009</b>
<b>Kabel Deutschland</b>	<b>Schreiben vom 22. September und 13. Oktober 2009</b>
<b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b>	<b>Schreiben vom 25. September 2009</b>
<b>SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht</b>	<b>Schreiben vom 29. Oktober 2009</b>
<b>SGD Süd, Regionalstelle Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>Schreiben vom 22. Oktober 2009</b>
<b>Technische Werke Ludwigshafen</b>	<b>Schreiben vom 19. Oktober 2009</b>
<b>Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt</b>	<b>Schreiben vom 13. Oktober 2009</b>



<Matthias.Andres@telekom.de>

25.09.2009 08:30

An <petra.schlien@ludwigshafen.de>

Kopie

Blindkopie

Thema 159596\_Teiländerung des FNP Nr.22- sowie BPL Nr.622 "  
Lebensmittelmarkt Weinbietstraße " in LU-  
OT-Mundendenheim; Ihr Schreiben v.17.09.09; Hier  
stellungnahme der Deutschen Telekom

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 25. Sep. 2009			
4-12	4-121	4-123	
4-124	4-125	4-126	

Sehr geehrte Fr.Schlien,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Information.

---Gegen die Teiländerung des FNP.Nr.22, sowie BPL.Nr. 622 haben wir aus  
unserer Sicht  
keine Einwände.

---Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen  
Telekom AG  
(siehe beigefügte PDF-Dateien), die von den Baumaßnahmen berührt und  
gegebenenfalls  
gesichert werden müssen.

--- Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die  
Verlegung neuer  
Anschlüsse erforderlich.

---Gegen Ihre Arbeiten bestehen bei Beachtung unserer Kabelschutzanweisung  
keine Einwände.

--- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das beigefügte "Merkblatt  
über Baumstandorte und  
unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft  
für Straßen- und Verkehrswesen,  
Ausgabe 1989; Siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer  
Überbauung unserer Telekommunikationslinien  
stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und  
Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches  
Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

---Sollten Telekommunikationsschlüsse für den Bau des Lebensmittelmarktes  
ihrerseits erwünscht sein,  
bitten wir Sie, sich möglichst frühzeitig mit unserem Planungsbüro Herr  
Miltner PTI 13, Mannheim  
Tel. (0621) 294 - 6144 kontakt aufzunehmen.

<<159596\_LU\_OT-Mundenheim.zip>>

Mit freundlichen Grüßen  
Matthias Andres

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest  
Matthias Andres  
PTI 13, PB 1  
Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim  
+49 621 294-5192 (Tel.)  
+49 7161 15670346 (Fax)  
E-Mail: Matthias.Andres@telekom.de  
http://www.telekom.com

Erleben, was verbindet.



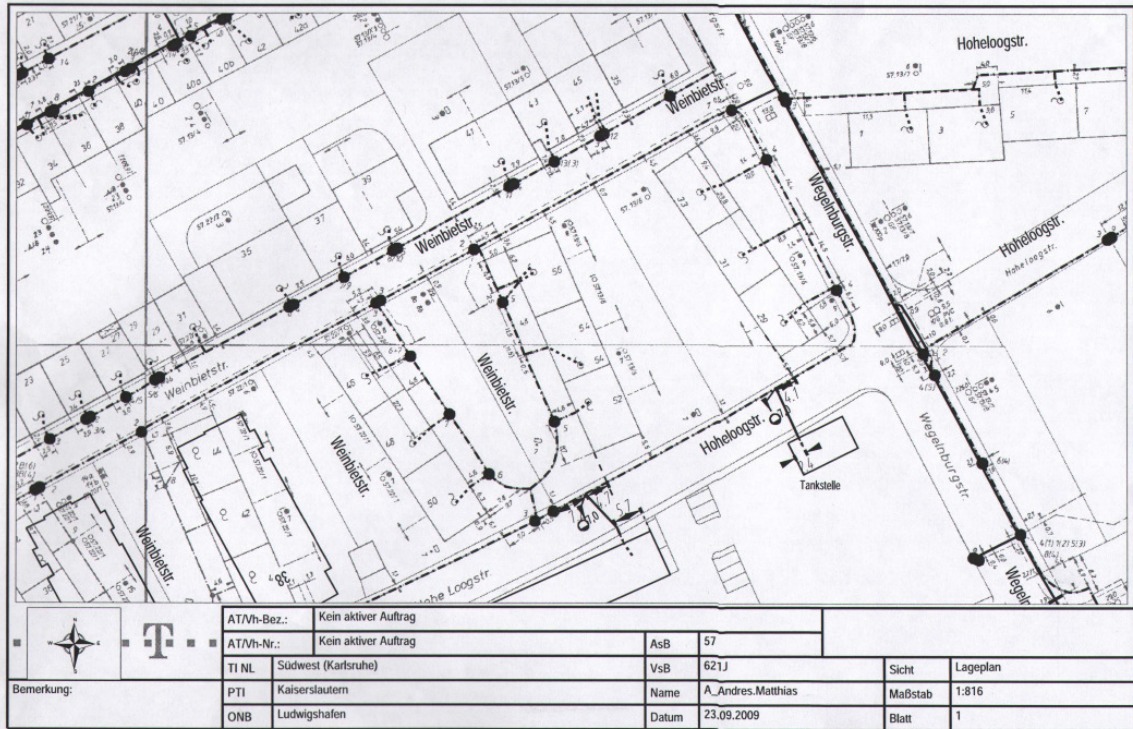
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Aufsichtsrat: Timotheus Höttges (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis,  
Klaus Peren  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190  
Sitz der Gesellschaft: Bonn  
USt-IdNr.: DE 814645262



- C.htm



- 159596\_LU\_OT-Mundenheim.zip





"Planung\_NE3\_Trier"  
 <Planung\_NE3\_Trier@kabeldeutschland.de>  
 Gesendet von: Schake,  
 Hans-Jürgen  
 <Hans-Juergen.Schake@kabeldeutschland.de>

<b>Bereich Stadtplanung</b>			
Eing.: 22. Sep. 2009			
Tgb.Nr.	An	4-121	4-122
		4-124	4-125
			4-126

Kopie  
 Blindkopie

Thema Stellungnahme S/8457/2009, Teiländerung Nr. 22 des Flächennutzungsplans

22.09.2009 13:16

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG  
 Zurmaienerstr. 175 \* 54292 Trier

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
 z. Hd. Frau Petra Schlien  
 Wattstr. 109a  
 67065 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl3122  
 Unser Zeichen: Planung NE 3, Stellungnahme Nr.: S8457  
 PC-Fax: 089 - 923342 1187, email: Planung\_NE3\_Trier@kabeldeutschland.de  
 Datum: 22. September 2009  
 Ludwigshafen, Hoheloogstr. - Weinbietstr.  
 Vorhabenart: Teiländerung Nr. 22 des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.09.09.  
 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Mit freundlichen Grüßen  
 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG

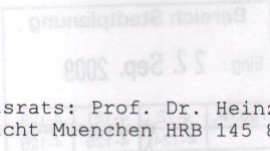
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig  
 Anlagen  
 1 Lageplan(-pläne)  
 <<Ludwigshafen, V-BBP 622 Hoheloogstr. - Weinbietstr. LAP 1.pdf>>

--

Kabel Deutschland bietet Ihnen Fernsehen, Internet und Telefonie aus einer Hand. Informieren Sie sich ueber unsere Produkte unter [www.kabeldeutschland.de](http://www.kabeldeutschland.de)  
 Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

--

Kabel Deutschland GmbH  
 Betastr. 6-8  
 85774 Unterfoehring  
 Geschaefsfuehrer: Dr. Adrian von Hammerstein, Erik Adams, Dr. Manuel Cubero del Castillo-Olivares, Paul Thomason



Vorsitzender des Aufsichtsrats: Prof. Dr. Heinz Riesenhuber  
Handelsregister: Amtsgericht Muenchen HRB 145 837, Sitz der Gesellschaft:  
Unterfoehring

-----  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG  
Betastr. 6-8  
85774 Unterfoehring  
Handelsregister: Amtsgericht Muenchen HRA 83902, Sitz der Gesellschaft:  
Unterfoehring  
Komplementaerin: Kabel Deutschland Verwaltungs GmbH, Amtsgericht Muenchen,  
HRB 145 835, Sitz der Gesellschaft: Unterfoehring  
Geschaeftsfuehrer: Dr. Adrian von Hammerstein, Erik Adams, Dr. Manuel  
Cubero del Castillo-Olivares, Paul Thomason

-----  
Kabel Deutschland Breitband Services GmbH  
Betastr. 6-8  
85774 Unterfoehring  
Geschaeftsfuehrer: Dr. Adrian von Hammerstein, Erik Adams, Dr. Manuel  
Cubero del Castillo-Olivares, Paul Thomason  
Handelsregister: Amtsgericht Muenchen HRB 122 932, Sitz der Gesellschaft:  
Unterfoehring



- C.htm



- Ludwigshafen, V-BBP 622 Hoheloogstr. - Weinbietstr. LAP 1.pdf





"Planung\_NE3\_Trier"  
 <Planung\_NE3\_Trier@kabeldeutschland.de>  
 Gesendet von: Schake, Hans-Jürgen  
 <Hans-Juergen.Schake@kabeldeutschland.de>  
 An <petra.schlien@ludwigshafen.de>  
 Kopie  
 Blindkopie  
 Thema: Stellungnahme S/8647/2009,

13.10.2009 11:44

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG  
 Zurmaierstr. 175 \* 54292 Trier

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
 z. Hd. Frau Petra Schlien  
 Postfach 21 12 25  
 67012 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl3122  
 Unser Zeichen: Planung NE 3, Stellungnahme Nr.: S8647  
 PC-Fax: 089 - 923342 1187, email: Planung\_NE3\_Trier@kabeldeutschland.de  
 Datum: 13. Oktober 2009  
 Ludwigshafen, Teiländerung Nr. 22 des Flächennutzungsplanes 99  
 -Lebensmittelmarkt Weinbietstr.-Bebauungsplan Nr. 622 -Lebensmittelmarkt  
 Weinbietstr.-

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.10.09.  
 Bezüglich Lagepläne verweisen wir auf unsere Stellungnahme Nr. S8457 vom  
 22.09.2009

Mit freundlichen Grüßen  
 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift  
 gültig

--

Kabel Deutschland bietet Ihnen Fernsehen, Internet und Telefonie aus einer  
 Hand. Informieren Sie sich ueber unsere Produkte unter  
 www.kabeldeutschland.de  
 Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich  
 geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind,  
 benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend  
 diese Mail und die Anlagen.

--

Kabel Deutschland GmbH  
 Betastr. 6-8  
 85774 Unterfoehring  
 Geschaeftsfuehrer: Dr. Adrian von Hammerstein, Erik Adams, Dr. Manuel  
 Cubero del Castillo-Olivares, Paul Thomasen  
 Vorsitzender des Aufsichtsrats: Prof. Dr. Heinz Riesenhuber  
 Handelsregister: Amtsgericht Muenchen HRB 145 837, Sitz der Gesellschaft:  
 Unterfoehring

-----

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG  
 Betastr. 6-8  
 85774 Unterfoehring

Handelsregister: Amtsgericht Muenchen HRA 83902, Sitz der Gesellschaft:  
Unterfoehring  
Komplementaerin: Kabel Deutschland Verwaltungs GmbH, Amtsgericht Muenchen,  
HRB 145 835, Sitz der Gesellschaft: Unterfoehring  
Geschaefsfuehrer: Dr. Adrian von Hammerstein, Erik Adams, Dr. Manuel  
Cubero del Castillo-Olivares, Paul Thomason

-----  
Kabel Deutschland Breitband Services GmbH  
Betastr. 6-8  
85774 Unterfoehring  
Geschaefsfuehrer: Dr. Adrian von Hammerstein, Erik Adams, Dr. Manuel  
Cubero del Castillo-Olivares, Paul Thomason  
Handelsregister: Amtsgericht Muenchen HRB 122 932, Sitz der Gesellschaft:  
Unterfoehring  
-----



-C.htm


**Rheinland-Pfalz**

 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

## TELEFAX

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

 Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

**Bereich Stadtplanung**

Eing.: 25. Sep. 2009

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

 Emy-Rosder-Straße 5  
55128 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rip.de  
www.lgb-rip.de

25.09.2009

 Mein Aktenzeichen 3240-0867-09/V2  
Ihr Schreiben vom 17.09.2009  
Dr. Kuhh 4-121F.Schl3122

Telefon

### **Bebauungsplan Nr. 622 "Lebensmittelmarkt Weinbietstraße" und Teiländerung Nr. 22 des Flächennutzungsplanes '99 "Lebensmittelmarkt Weinbietstraße" der Stadt Ludwigshafen-Mundenheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### **Bergbau / Altbergbau:**

*Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht des Altbergbaus keine Einwände.*

#### **Boden und Baugrund**

**– allgemein:**

*Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.*

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim, BLZ 54651240, Kto.Nr. 20008  
(BIC MALADES1DKH)  
(IBAN DE70546512400000020008)  
Ust. Nr. 26/673/0138/6







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

**Boden und Baugrund**  
**– mineralische Rohstoffe:**

*Keine Einwände*

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

( Dr. Friedrich Häfner )  
Leitender Geologiedirektor

G:\kuhm2\4086782.doc

# RheinlandPfalz


**Bereich Stadtplanung**

Eing.: 29. Okt. 2009

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

 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,  
 Postfach 10 05 65, 67405 Neustadt a.d.Weinstr.

 Stadtverwaltung Ludwigshafen  
 - Stadtplanung -  
 Rathausplatz 20

67059 Ludwigshafen am Rhein

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd**

 Regionalstelle Gewerbeaufsicht  
 Karl-Helfferich-Str. 2  
 67433 Neustadt a.d.Weinstr.

Telefon: 06321/99-0

Telefax: 06321/33398

 E-Mail: [Referat23@sgdsued.rlp.de](mailto:Referat23@sgdsued.rlp.de)

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

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen Meine Nachricht vom	Auskunft erteilt Telefon (persönlich) Fax (persönlich)	Dienstgebäude Zimmer E-Mail (persönlich)	Datum
4-121 F.Schl.3122 17.09.2009	5/60,0/09/184/Wa 15.07.2009	Herr Waltenberger / 99 - 1140	s. o. 513 Martin.Waltenberger@sgdsued.rlp.de	06.10.2009

**Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen**

Flächennutzungsplan	( ) Aufstellung	(X) 22. Änderung
Bebauungsplan	(X) Aufstellung	( ) Änderung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 622 Lebensmittelmarkt Weinbietstraße**

(X) Anhörung	gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
( ) Offenlegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

- Einwendungen: Auf Grund der Betriebsvorgänge kann es in der angrenzenden Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen kommen.
- Rechtsgrundlagen: § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG

 Konten der Landesoberkasse:  
 Deutsche Bank, Filiale Ludwigshafen  
 Kto.-Nr. 545 015 05 (BLZ 545 000 00)  
 Sparkasse Rhein-Haardt  
 Kto.-Nr. 20 008 (BLZ 546 512 40)  
 Postbank Ludwigshafen

 Besuchszeiten:  
 Montag - Donnerstag  
 09.00 - 12.00 Uhr  
 14.00 - 15.30 Uhr  
 Freitag  
 09.00 - 12.00 Uhr

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Mein Zeichen  
5/60,0/09/184/Wa

Datum  
06.10.2009

Blatt  
2

### 3. Möglichkeiten der Überwindung:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden im Kapitel 3.2.4 Maßnahmen beschrieben, welche auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens erarbeitet wurden. Diese Maßnahmen sind verbindlich festzuschreiben und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Angabe der geplanten Betriebsweise (Öffnungszeiten, Anlieferungen (inkl. Anlieferung Backshop) und Kundenverkehrsaufkommen) nachzuweisen.

Eine Detailprüfung meinerseits ist nicht möglich, da das Gutachten nicht Bestandteil der Antragsunterlagen ist. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die beschriebenen Maßnahmen ausreichend sind, um die Nachbarschaft soweit wie möglich zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Martin Waltenberger

Bebauungsplan

Aufstellung

2. Änderung

Aufstellung

Änderung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 622 Lebensmittelmarkt Pfaffenstraße

Änderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur v. a. Bauleitplanung folgendes:

1. **Einwendungen:** Auf Grund der Betriebsvorgänge kann es in der angrenzenden Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen kommen.

2. **Rechtsgrundlagen:** § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG

Landesdirektion  
Dienstadtstr. 100  
69121 Heidelberg  
Telefon: 06221 34-100  
Telefax: 06221 34-100

Bebauungsplan  
Heidelberg  
69121 Heidelberg  
Telefon: 06221 34-100  
Telefax: 06221 34-100

# Rheinland-Pfalz


**Bereich Stadtplanung**

Eing.: 06. Okt. 2009

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

 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,  
 Postfach 10 02 62, 67402 Neustadt a.d.Weinstr.

## Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

 Stadtverwaltung Ludwigshafen  
 Bereich Stadtplanung  
 z.H. Frau Petra Schlien  
 Postfach 21 12 25  
 67012 Ludwigshafen

 Friedrich-Ebert-Straße 14  
 67433 Neustadt an der Weinstraße  
 Telefon: 0 63 21 / 99 - 0  
 Telefax: 0 63 21 / 99 - 29 00  
 E-Mail: poststelle@sgdsued.rlp.de  
 Homepage: www.sgdsued.rlp.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen Meine Nachricht vom	Auskunft erteilt: Telefon/Fax E-Mail	Dienstgebäude Zimmer	Datum
17.09.2009 4-121 F. Schl 3122	41/437-14 16.06.2009 21.07.2009	Monika Vogel-Schuda 99-2101/ 99-2937 Monika.Vogel- Schuda@sgdsued.rlp.de	Fr.-Ebert-Str.14 Zimmer: 246	02.10.2009

### 22. FNP-Teiländerung und Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein; Beteiligung an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

mit den o.g. Planungen sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Weinbietstraße im Ortsteil Mundenheim geschaffen werden. Für das Vorhaben wurde am 12.06.2009 die vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 18 LPlG abgeschlossen. Mit Schreiben vom 21.07.2009 (Az.: 41/437-14) erhielt die Stadt Ludwigshafen am Rhein von uns eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

**Konten der Landesoberkasse:**

 Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
 545 015 05 (BLZ 545 000 00)

 Sparkasse Rhein-Haardt  
 20 008 (BLZ 546 512 40)

Postbank Ludwigshafen 926-678

**Besuchszeiten:**

 Montag-Donnerstag  
 09.00 – 12.00 Uhr  
 14.00 – 15.30 Uhr  
 Freitag  
 09.00 – 12.00 Uhr

**auditierte Stelle nach:**

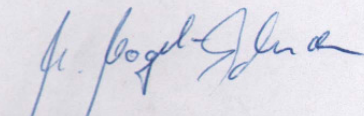

- 2 -

Sowohl im raumordnerischen Entscheid als auch in der Stellungnahme vom 21.07.2009 wurde der Stadt mitgeteilt, dass der an dem Nahversorgungsschwerpunkt bereits bestehende Lebensmittel-discounter in seinem Bestand festzuschreiben und die Ansiedlung weiterer (auch kleinflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen ist. Mit Ihren Ausführungen in den Begründungen der 22. FNP-Teiländerung (s. S. 13) und des Bebauungsplanes Nr. 622 (s. S. 41) legen Sie dar, dass diese Vorgaben von der Stadt Ludwigshafen am Rhein bereits beachtet worden sind bzw. zukünftig beachtet werden.

Aus der Sicht der oberen Landesplanungsbehörde sind die 22. FNP-Teiländerung und der Bebauungsplan Nr. 622 vorbehaltlich der bauplanungsrechtlichen Sicherung der genannten Auflagen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Monika Vogel-Schuda



Technische Werke Ludwigshafen A

## Bereich Stadtplanung

Eing.: 19. Okt. 2009

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

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
**Frau Petra SCHLIEN**  
 4-12 Stadtplanung  
 Postfach 21 12 25  
 67012 Ludwigshafen

NDT 2-Martin Vogel-Weitemeyer Vw-Sm  
 fon 0621-505 2887  
 fax 0621-505 2840  
 martin.vogel-weitemeyer@twl.de

**Teiländerung Nr. 22 des Flächennutzungsplans '99**  
**Bebauungsplan Nr. 622 "Lebensmittelmarkt Weinbietstraße"**

12. Oktober 2009

Seite 1 / 2

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Netzdienste** **NDT 2 Vw 2887**  
**Strom-, Gas-, Wasser-, und Fernwärmeversorgung**

Eine Versorgung des neuen Gebäudes kann aus der Weinbiet-, Wegelnburg- oder Hoheloogstraße erfolgen.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Um detaillierte Aussagen zum notwendigen Versorgungsaufwand zu treffen, sind Leistungsangaben für die geplante Bebauung erforderlich.

**2. Grundstückswesen** **FMG Rt 2663 / 505**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 622 liegenden Flurstücke 668/4, 668/5 und 668/6 bestehen keine Grundstücksrechte der TWL/VBL.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Flurstück Nr. 668/4 im Bereich Weinbietstraße ein Kabelverteilerschrank der TWL installiert ist.

Eine grundbuchmäßige Absicherung besteht dafür nicht.

TWL AG  
 Industriestraße 3/3a  
 67063 Ludwigshafen  
 www.twl.de

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

Vorstand  
 Dr.-Ing. Gerhard Weissmüller  
 Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker  
 Aufsichtsrat  
 Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung  
 Sparkasse Vorderpfalz  
 Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 10  
 Gerichtsstand Ludwigshafen oder  
 anderweitiger Ort der Energieabnahme



Technische Werke Ludwigshafen AG

Seite 2 / 2

**3. Erzeugung****EZD Schö 2806**

Seitens der Erzeugung bestehen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Dr. Gerhard Weissmüller

Dr. Hans-Heinrich Kleuker

**Anlage**

Übersichtsplan mit den Versorgungsleitungen der TWL im Maßstab 1:500

Stellungnahme Bebauungsplan 622 „Weinbietstrasse“

Ihr Zeichen 4-121F.Schl3122.  
Unser Zeichen 22.08-494-5/09

Stadtplanungsamt Ludwigshafen  
Frau Petra Schlien  
Postfach 211225  
67012 Ludwigshafen

Sehr geehrte Frau Schlien

Das Vorhaben ist ausreichend hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange geprüft worden. Ich möchte noch mal betonen das die Erhaltung vorhandener autochtoner Arten Vorrang vor Neuanpflanzungen besitzt. ^

Gleichzeitig bitte ich zu prüfen ob nicht eine Begrünung des Daches möglich wäre und die Wände insbesondere die Lärmschutzwand nicht auch bepflanzt werden kann.

Bei der Ausbildung der Dach bzw. Giebelseiten sollte die vorwiegende Windrichtung hinsichtlich optimierten Luftaustauschs in Erwägung gezogen werden.

Für die LAG

GK

wie eben besprochen