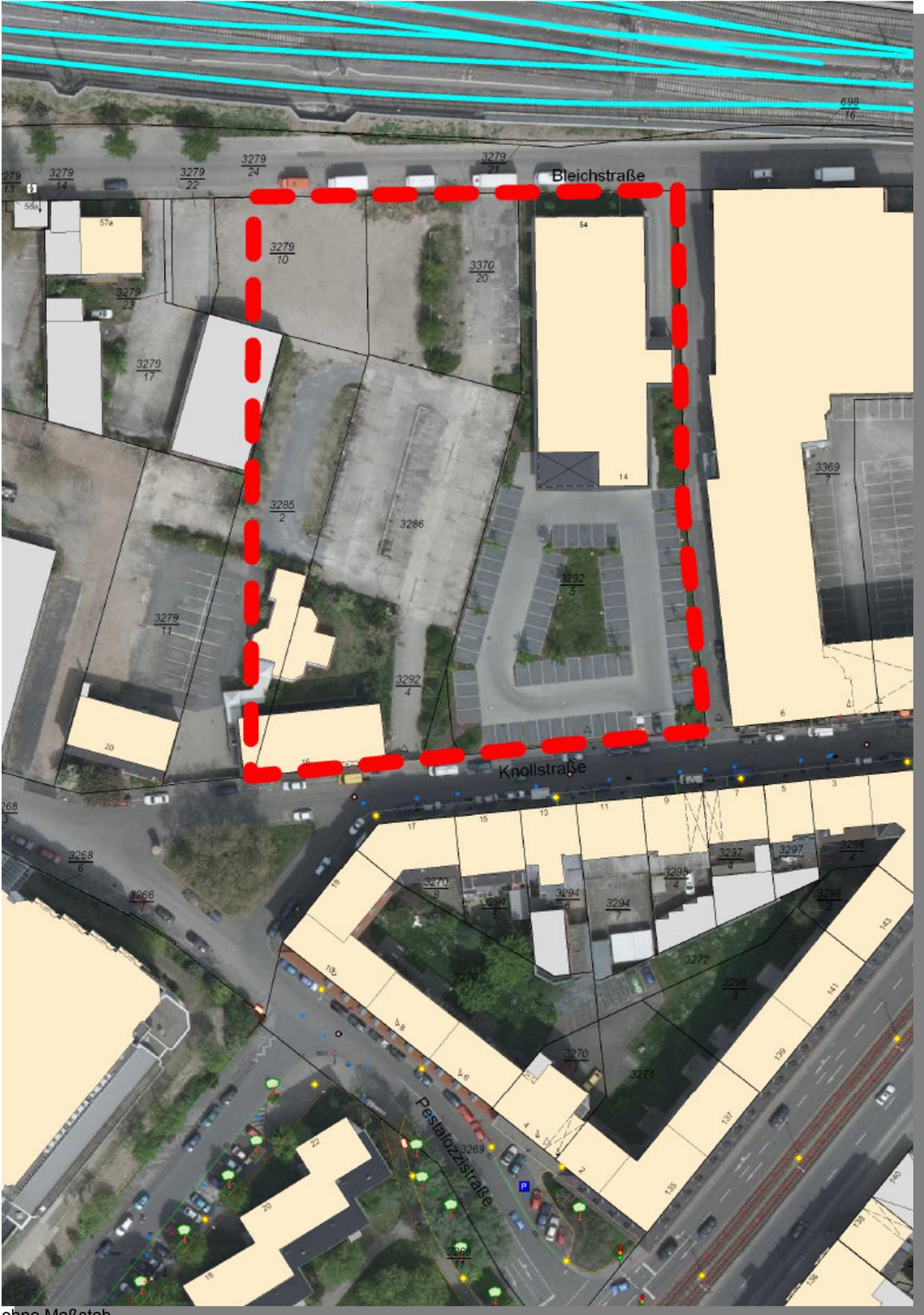


9. ANLAGEN

9.1. Übersicht des Geltungsbereiches



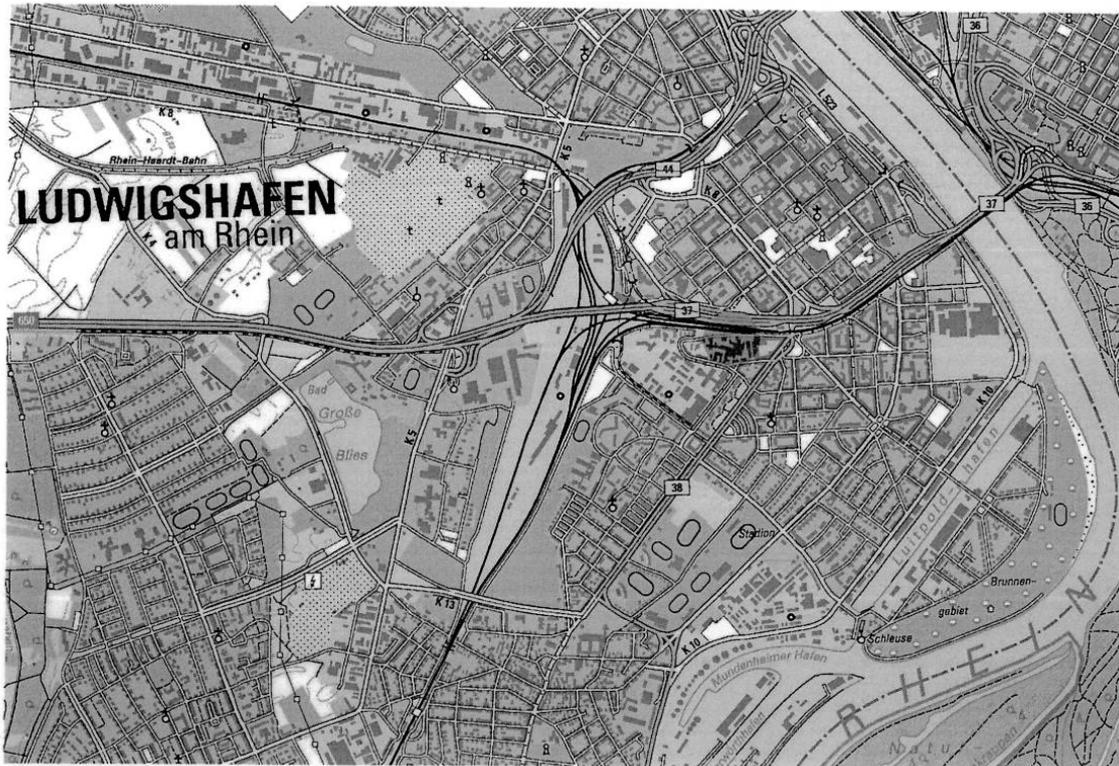
ohne Maßstab

9.2. Raumordnerischer Entscheid über die geplante Errichtung eines Nahversorgungszentrums an der Knollstraße in Ludwigshafen am Rhein

**Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums
an der Knollstraße
in Ludwigshafen am Rhein**

**Raumordnerischer Entscheid
der Oberen Landesplanungsbehörde**

zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung
gemäß § 18 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz



Oktober 2010



Raumordnerischer Entscheid
über die geplante Errichtung eines Nahversorgungszentrums
an der Knollstraße in Ludwigshafen am Rhein

	Seite
A Raumordnerischer Entscheid	2
B Gegenstand des Verfahrens	2
C Verlauf des Verfahrens	3
D Zusammenfassung der Stellungnahmen	4
E Landesplanerische Einordnung	6
F Raumordnerische Bewertung und Abwägung	9
G Abschließende Bemerkungen	11



A Raumordnerischer Entscheid

Unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV (rechtswirksam seit 25.11.2008) und im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Rheinland-Pfalz 2004 (einschließlich der 1. Teilfortschreibung Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel, genehmigt am 19.04.2006) enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie nach Abwägung der sich aus § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 1 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPIG), dem LEP IV und dem ROP Rheinland-Pfalz 2004 ergebenden Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung ergeht folgender

raumordnerischer Entscheid:

Die in Ludwigshafen am Rhein an der Knollstraße geplante Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Drogeriemarkt (702 m² Verkaufsfläche), einem Fachmarkt für Tiernahrung (657 m²) und einem 1-€-Discountmarkt (400 m² Verkaufsfläche) ist unter folgender Maßgabe mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar:

Der Standort an der Knollstraße ist in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen am Rhein gemäß dem Beschluss des Ortsbeirats Südliche Innenstadt vom 08.09.2010 als zentraler Versorgungsbereich (Funktion: Grund- und Quartierszentrum) verbindlich festzulegen.

B Gegenstand des Verfahrens

In der Stadt Ludwigshafen am Rhein besteht im Stadtteil Süd in der Knollstraße ein Lebensmittel-discounter der Firma Netto. Der Standort befindet sich südwestlich der Ludwigshafener Innenstadt. Geplant ist dort die Ansiedlung eines Drogeriemarkts (702 m² Verkaufsfläche), eines Fachmarkts für Tiernahrung (657 m² Verkaufsfläche) und eines 1-€-Discountmarkts (400 m² Verkaufsfläche).



Der voraussichtliche räumliche Einzugsbereich der geplanten Märkte soll in einer Zone I den Ludwigshafener Stadtteil Süd und in einer Zone II die Ludwigshafener Stadtteile Mundenheim und Mitte umfassen.

In diesem Einzugsbereich wurde für den Drogeriemarkt ein Nachfragepotenzial von 12,7 Mio. €, für den Tiernahrungsmarkt von 1,9 Mio. € und für den 1-€-Discountmarkt von 12,7 Mio. € ermittelt.

C Verlauf des Verfahrens

Die Investorin der geplanten Märkte, Frau Anne Huhn, Hofheim, hat bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, obere Landesplanungsbehörde, die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 LPlG für das dargestellte Planungsvorhaben beantragt.

Als Antragsunterlagen wurde eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Ludwigshafen“ der GMA, Ludwigsburg (Stand Mai 2010), mit zugehöriger Kurzfassung vorgelegt.

Die SGD Süd, obere Landesplanungsbehörde, hat die schriftliche Anhörung mit Schreiben vom 09.06.2010 eingeleitet, um die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung zu überprüfen.

An der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurden beteiligt:

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein
Verband Region Rhein-Neckar
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e. V.
Aufsicht- und Dienstleistungsdirektion (ADD), Referat 21 b

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 18.06.2010 festgesetzt.

Von einem Erörterungstermin konnte abgesehen werden, da es auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen möglich war, eine raumordnerische Entscheidung zu fällen.



D Zusammenfassung der Stellungnahmen

Das **Referat 21 b der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion** hat auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.

Die Stadtverwaltung **Ludwigshafen am Rhein** hat keine Einwände gegen das geplante Nahversorgungszentrum an der Knollstraße. In einer Ergänzung zu ihrer Stellungnahme berichtet die Stadtverwaltung über einen Beschluss des Ortsbeirats Südliche Innenstadt vom 08.09.2010, der für den Bereich, in dem das geplante Nahversorgungszentrum errichtet werden soll, zuständig ist. Dem Ortsbeirat lag der Entwurf der überarbeiteten Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen am Rhein vor. In diesem seien zwei zentrale Versorgungsbereiche für den Stadtteil ausgewiesen, das eigentliche Stadtteilzentrum entlang von Mundenheimer Straße, Walzmühle und Schützenstraße sowie der Bereich um das geplante Nahversorgungszentrum als „Grund- und Quartierszentrum“. Die Festlegung dieser beiden zentralen Versorgungsbereiche habe der Ortsbeirat einstimmig befürwortet. Die Stadtverwaltung teilt weiter mit, dass die beiden zentralen Versorgungsbereiche Bestandteil der Zentrenstruktur der Stadt Ludwigshafen seien. Im Detail könne es bei den beiden Bereichen noch zu geringfügigen Änderungen im Grenzverlauf kommen, die grundsätzliche Festlegung stehe jedoch außer Frage. Das Grund- und Quartierszentrum an der Knollstraße sei nicht nur für die im direkt angrenzenden Bereich wohnende Bevölkerung im Stadtteil Süd von Bedeutung, sondern liege auch im fußläufigen Einzugsbereich des Quartiers Westend (zwischen Heiligstraße und Hauptbahnhof) im benachbarten Stadtteil Mitte, der im Lebensmittelsektor durchaus Versorgungslücken aufweise.

Der **Verband Region Rhein-Neckar** stellt zunächst fest, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Ansiedlung mehrerer überwiegend nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe handele. Er teile die zusammenfassende Bewertung in der Auswirkungsanalyse, dass durch die räumliche Konzentration der bestehenden und geplanten Märkte ein Nahversorgungszentrum an einem eindeutig integrierten Standort entstehe. Schädliche Auswirkungen auf den zentralörtlichen Standortbereich sowie bestehende Nahversorgungsstrukturen in Ludwigshafen seien in Übereinstimmung mit dem GMA-Gutachten auch aus Einschätzung des Verbands nicht zu erwarten. Daher würden seitens des Verbands keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht.



Nach Einschätzung der **Industrie- und Handelskammer für die Pfalz** würden die vier Einzelhandelsbetriebe einheitlich geplant und stellen räumlich einen Nahversorgungsmarkt dar, so dass das Vorhaben als Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsunternehmens zu bewerten sei. Daher sei für die geplanten Einzelhandelsansiedlungen die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Im Oberzentrum Ludwigshafen sei das Zentralitätsgebot (Z 57) des LEP IV erfüllt. Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58) des LEP IV sei die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur in Stadt- und Stadtteilzentren zulässig. Diese zentralen Versorgungsbereiche seien durch ein regional abgestimmtes Einzelhandelskonzept festzulegen und zu begründen. Bei dem Plangebiet handele es sich aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Integration in den zentralen Geschäftsbereich des Stadtteils Süd um eine nicht integrierte Lage. Allein der Umstand, dass es am Standort bereits einen Netto-Markt gebe, führe noch nicht dazu, dass von einer integrierten Lage gesprochen werden könne. Auch nach dem GMA-Gutachten befinde sich das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Im Regionalen Raumordnungsplan sei das Gebiet nicht als Versorgungskern ausgewiesen. Zudem liege für Ludwigshafen kein aktuelles Einzelhandelskonzept vor, aus dem sich für den geplanten Standort eine zentrale Versorgungslage ableiten ließe. Ein neues Einzelhandelskonzept, in dem gerade auch die zentralen Versorgungsbereiche aufgeführt werden sollen, befinde sich noch in der Aufstellungsphase. Inwieweit der geplante Standort dabei als zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Süd ausgewiesen werde, sei aus Sicht der IHK auch im Hinblick auf die angrenzenden Gebiete (Mundenheim, Mitte) noch völlig offen. Die IHK habe deshalb zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen die Realisierung eines Nahversorgungszentrums in der Knollstraße, da es gegen das städtebauliche Integrationsgebot verstoße. Die IHK weist auch darauf hin, dass die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarkts in der geplanten Größenordnung kritisch sei. Nach dem GMA-Gutachten sei mit dem Schließen von Filialen in der Zone I des Einzugsgebiets zu rechnen. Dabei gehe das Gutachten von einer durchschnittlichen Flächenleistung von 5.700 € je m² Verkaufsfläche aus. Nach Auffassung der IHK sei dieser Wert zu niedrig gegriffen, da große Drogeriemärkte in dicht besiedelten Gebieten oft höhere Flächenleistungen realisieren könnten. Daher spreche einiges dafür, die Verkaufsfläche des Drogeriemarkts zu reduzieren. Eine Größenordnung von 500-600 m² würde die Wahrscheinlichkeit negativer Auswirkungen jedenfalls deutlich verringern. Nach Kenntnisnahme der Entscheidung des Ortsbeirats Südliche Innenstadt der Stadt Ludwigshafen, den Standort für das geplante Nahversorgungszentrum an der Knollstraße als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, rückte die IHK am 27.09.2010 in einer ergänzenden Mitteilung von den formalen Bedenken ihrer Stellungnahme ab.



Nach Ansicht des **Einzelhandelsverbands Rheinhessen-Pfalz e. V.** sei Voraussetzung für die Realisierung der vorliegenden Planung ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Ludwigshafen. Ein solches fehle jedoch zur Zeit noch. Eine Zustimmung zu dem geplanten Projekt könne deshalb derzeit noch nicht erfolgen. In einer ergänzenden Stellungnahme teilte der Einzelhandelsverband am 24.09.2010 mit, dass seine Bedenken aufgrund der von der Stadt Ludwigshafen vorgesehenen Klassifizierung des Planstandorts als „Grund- und Quartierszentrum“ ausgeräumt seien.

E Landesplanerische Einordnung

Handel ist Wandel. Dynamische Entwicklung und permanente Veränderung kennzeichnen den Einzelhandel. Entsprechend groß sind die Herausforderungen für die Raumordnung, durch die überörtliche Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels den Charakter der Innenstädte, das „Leitbild“ der europäischen Stadt zu sichern. In einer sich über Jahrhunderte erstreckenden Entwicklung entstand diese europäische Stadt mit ihrer gemischten Kultur, die die Innenstädte so anziehend macht. Die Mischung aus Handel, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen läßt Innenstädte blühen und gedeihen. Tragende Funktion hat dabei der Einzelhandel, der Anziehungspunkt ist für die Bewohner der Stadt wie des Umlands. Seine Vielseitigkeit, sein reichhaltiges Angebot und seine Attraktivität beleben das Zentrum der städtischen Gemeinschaft. Ohne ihn veröden die Innenstädte. Gefährdet ist die Innenstadt insbesondere durch Einzelhandelsansiedlungen an der Peripherie, auf der „grünen Wiese“.

Es sind die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Standorts die raumordnerische und städtebauliche Struktur erheblich beeinflussen können. Aufgrund ihres Flächenbedarfs, der sich auf den meist kleinparzellierten Grundstücken der innerörtlichen Lagen nicht realisieren lässt, drängen sie in ihren Ansprüchen gerecht werdende periphere Standorte. Die Ausweisung von Sondergebieten auf der „grünen Wiese“, wo die Investoren geringere Bodenpreise entrichten müssen und die Errichtungskosten niedriger sind, wo die Kunden kostenlose Parkplätze in ausreichender Zahl vorfinden, nimmt der Innenstadt Frequenz und Kaufkraft. Diese Tendenz, Handel an den Ortsrand zu verlagern, bedroht massiv die innerörtlichen Bereiche. Sie verlieren an Attraktivität, es setzt eine Abwärtsspirale ein. Leerstände von Ladenlokalen ziehen weitere nach sich, die Baulichkeiten



Leerstehender Geschäfte werden oft nicht mehr angemessen gepflegt, „Trading down-Effekte“ stellen sich ein, die letztlich zu einem Verlust an Lebensqualität und zu einer Abwertung der ganzen Kommune führen.

Das LEP IV betont die wichtige Funktion des Handels im Hinblick auf eine qualitativ gleichwertige Versorgung der Bevölkerung. Dem vielfältigen Bedarf von Bevölkerung und Wirtschaft kann nur eine räumlich differenzierte Versorgungsstruktur unterschiedlicher Betriebsformen gerecht werden. Dabei soll die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genußmitteln, möglichst wohnungsnah erfolgen.

Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Durch die städtebauliche Integration des Einzelhandels werden die Innenstadtfunktionen gestärkt und die Versorgung einer immer älter werdenden Bevölkerung gesichert. Großes Gewicht misst das LEP IV dabei kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten bei. So ist die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche in solchen Konzepten zu begründen. Auch Ergänzungsstandorte, mit denen die Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gesteuert werden soll, sind aus solchen Konzepten abzuleiten. Nicht nur für den Bereich der einzelnen Kommune verweist das LEP IV auf die Notwendigkeit von Einzelhandelskonzepten. Es empfiehlt den Kommunen, interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufzustellen, wobei besonders dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.

Es ist wichtige Aufgabe der Raumordnung, im Bereich des Einzelhandels Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und Ansiedlungsvorhaben räumlich zu steuern. Dabei nennen das LEP IV wie auch der ROP Rheinland-Pfalz 2004 die Ziele der Raumordnung, an denen diese Steuerung sich zu orientieren hat. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zentralen Orten vorbehalten. Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind in den städtebaulich integrierten Bereichen anzusiedeln. Außerdem dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe benachbarte zentrale Orte nicht wesentlich beeinträchtigen, was bedeutet, dass sie in ihrer Größe an dem Versorgungsbereich der Standortgemeinde auszurichten sind.

Die landesplanerische Einordnung des Oberzentrums Ludwigshafen am Rhein hat zu berücksichtigen, dass der Ort aufgrund seiner Einwohnerzahl und räumlichen Ausdehnung die komplexe Aufgabe zu bewältigen hat, seinen zentralen Versorgungsbereich in Form der Einkaufsinnenstadt zu schützen und zu stärken, zugleich aber auch solche Versorgungsstruktu-



ren zu entwickeln, zu sichern oder auszubauen, die eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen gewährleisten. Diese Versorgung wird in zentralen Versorgungsbereichen der Stadtteile wie auch je nach den örtlichen Gegebenheiten in Nahversorgungsstandorten etwa in Wohngebieten wahrgenommen.

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein hat in ihrer Einzelhandelskonzeption 2003 (Konzepte zur Stadtentwicklung K1/03) als Ziele u. a. formuliert, dass die City als das Zentrum zu stärken und auszubauen sei und die Stadtteilzentren für die Stadtteile die zentralen Versorgungsfunktionen übernehmen. In dieser Einzelhandelskonzeption sind die City und die im Stadtgebiet gelegenen Einzelhandelsstandorte kartographisch dargestellt. Ein umfangreiches Entwicklungskonzept beschäftigt sich mit der Innenstadt von Ludwigshafen am Rhein (im Auftrag der Stadt bearbeitet von Firu GmbH, Kaiserslautern, Oktober 2006). Den in den Zielen 58 und 59 des LEP IV genannten Anforderungen zur Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche und von Ergänzungsbereichen genügen diese beiden Konzepte jedoch nicht. Der Stadtentwicklungsausschuss hat im September 2009 beschlossen, die Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2003 fortzuschreiben. Im Zuge dieser Fortschreibung werden die zentralen Versorgungsbereiche und auch die nach Ziel 59 des LEP IV festzulegenden Ergänigungsstandorte in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt werden.

Aufgrund der großen Zahl von 14 Stadtteilen und der in den kommunalen Gremien zu beschließenden Festlegungen der zentralen Versorgungsbereich und Ergänzungsstandorte ist für die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen am Rhein ein entsprechender Zeitrahmen erforderlich. Der Ortsbeirat Südliche Innenstadt, in dessen Zuständigkeitsbereich das geplante Nahversorgungszentrum Knollstraße liegt, beschäftigte sich in seiner Sitzung am 08.09.2010 mit dem Entwurf der Einzelhandelskonzeption. Diese sieht für den Ortsteil Südliche Innenstadt die Ausweisung von zwei zentralen Versorgungsbereichen („Stadtteilzentrum“ und „Grund- und Quartierszentrum“) vor. Bestandteil des „Grund- und Quartierszentrums“ ist das geplante Nahversorgungszentrum an der Knollstraße. Der Ortsbeirat stimmte den Festlegungen einstimmig zu.



F Raumordnerische Bewertung und Abwägung

Das LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 57 **Zentralitätsgebot**) wie auch der ROP Rheinland-Pfalz 2004 (1. Teilfortschreibung Plankapitel 4.2.2.5) ordnen großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zentralen Orten zu, wobei nach dem LEP IV Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche den Ober- und Mittelzentren vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Im Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein ist, wie auch in den Stellungnahmen übereinstimmend festgestellt wird, das Zentralitätsgebot des LEP IV und der 1. Teilfortschreibung des ROP Rheinland-Pfalz 2004 erfüllt.

Weiterhin ist im LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 58) wie auch im ROP Rheinland-Pfalz 2004 (1. Teilfortschreibung Plankapitel 4.2.2.5) das **städtebauliche Integrationsgebot** als Ziel genannt. Danach ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Ortsteilzentren, zulässig. Diese städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Der Verband Region Rhein-Neckar sieht den Standort als eindeutig integriert an. Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz gelangt zu der Auffassung, dass es sich bei dem Plangebiet aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Integration in den zentralen Geschäftsbereich des Stadtteils Süd um eine nicht integrierte Lage handele. Aufgrund der Entscheidung des Ortsbeirats Südliche Innenstadt der Stadt Ludwigshafen vom 08.09.2010, den Standort für das Nahversorgungszentrum an der Knollstraße als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, rückte die IHK von ihren Bedenken ab. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde genügt das geplante Nahversorgungszentrum an der Knollstraße unter der Maßgabe, dass der Standort gemäß dem Beschluss des Ortsbeirats Südliche Innenstadt vom 08.09.2010 in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen am Rhein als zentraler Versorgungsbereich verbindlich festgelegt und mit der Regionalplanung abgestimmt wird, dem Ziel 58 des LEP IV.



Nach dem LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 60) darf durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Ortsteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Die 1. Teilfortschreibung des ROP Rheinland-Pfalz 2004 (Plankapitel 4.2.2.5) fordert ebenfalls, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde und benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Schädliche Auswirkungen auf den zentralörtlichen Standortbereich sowie bestehende Nahversorgungsstrukturen in Ludwigshafen sind nach Einschätzung des Verbands Region Rhein-Neckar nicht zu erwarten. Der Verband stützt sich dabei auf die Aussagen des GMA-Gutachtens. Dagegen sieht die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz die Größe des geplanten Drogeriemarkts kritisch. Die Kammer geht davon aus, dass die im GMA-Gutachten für den Drogeriemarkt angesetzte Flächenproduktivität von 5.700 € je m² Verkaufsfläche möglicherweise zu niedrig angesetzt sei. Große Drogeriemärkte in dicht besiedelten Gebieten könnten oft höhere Flächenleistungen realisieren. Eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogeriemarkts würde die Wahrscheinlichkeit negativer Auswirkungen deutlich verringern.

Aufgrund der aus anderen Untersuchungen vorliegenden Angaben zu Flächenproduktivitäten von Drogeriemärkten erscheint der von der GMA angesetzte Wert nicht zu niedrig. Die GMA geht in ihrer Untersuchung davon aus, dass von dem geplanten Drogeriemarkt an der Knollstraße eine Umverteilungswirkung gegenüber den bestehenden Anbietern vor allem in der Zone I des Einzugsbereichs ausgehen wird. Von der Neuansiedlung würden überwiegend die betriebstypengleichen Wettbewerber betroffen werden. Es seien Umverteilungseffekte zwischen 8 und 9 % zu erwarten. In Zone II des Einzugsbereichs sei mit Umverteilungswirkungen zwischen 2 und 3 % zu rechnen. Die obere Landesplanungsbehörde geht aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse in Übereinstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar davon aus, dass von dem geplanten Vorhaben, auch von dem Drogeriemarkt in der vorgesehenen Größenordnung, keine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche in der Stadt Ludwigshafen am Rhein noch der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte zu erwarten ist. Das geplante Vorhaben genügt damit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60) des LEP IV.



G Abschließende Bemerkungen

Die raumordnerische Beurteilung als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung entfaltet gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht die zur Verwirklichung des Vorhabens nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen. Die raumordnerische Entscheidung ist jedoch bei diesen Entscheidungen zu berücksichtigen.

Durch die Mitteilung des Ergebnisses der vereinfachten raumordnerischen Prüfung (§ 18 LPlIG) wird das Verfahren abgeschlossen. Die am Verfahren beteiligten Stellen erhalten einen Abdruck dieser abschließenden Entscheidung.

Für die Durchführung des Verfahrens werden Gebühren nach der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Landesplanungsgesetz (besonderes Gebührenverzeichnis) vom 16.04.2005 (GVBl. S. 138) erhoben. Hierüber ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

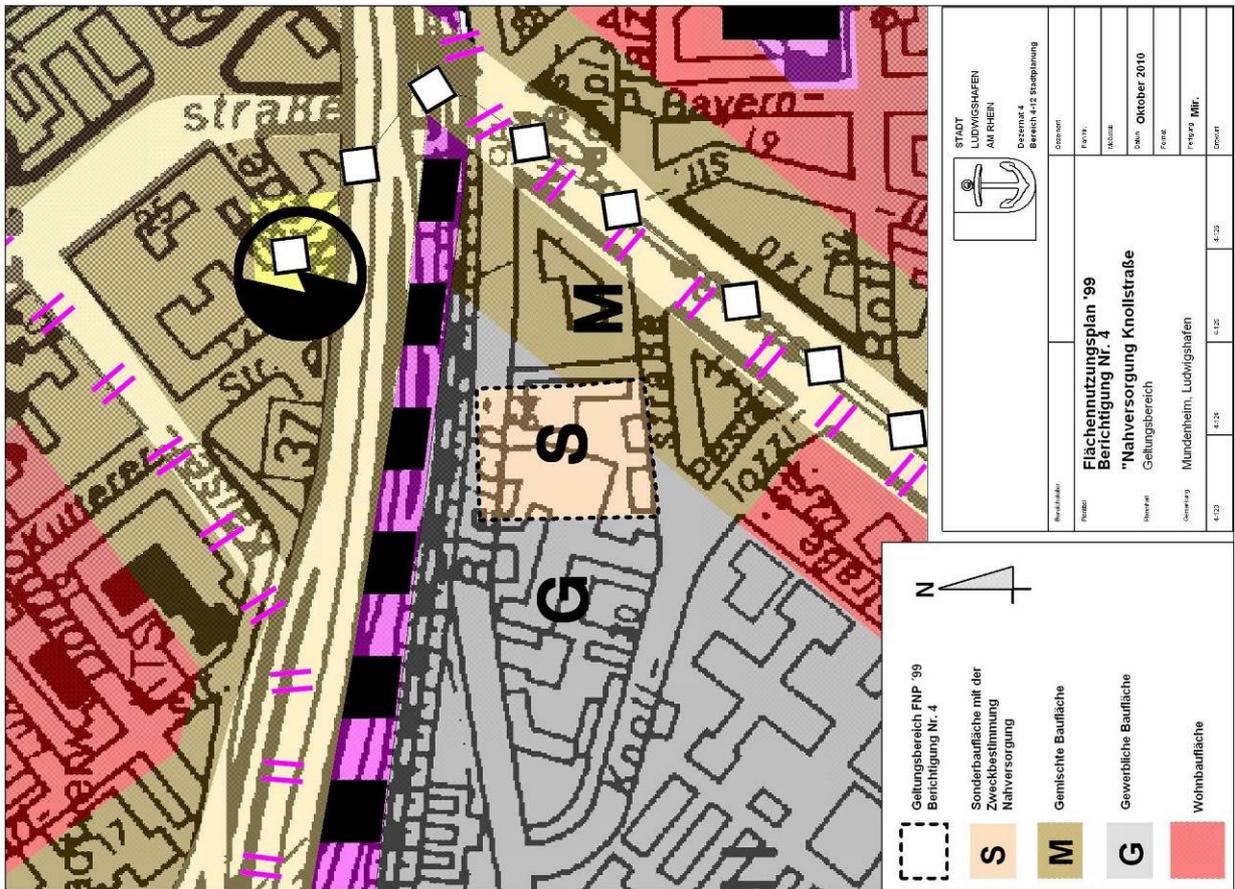
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
- Obere Landesplanungsbehörde -

Neustadt an der Weinstraße, den 05.10.2010

Im Auftrag

Dr. Johannes Weingart

9.3. Flächennutzungsplan '99 – Berichtigung Nr. 4 „Nahversorgung Knollstraße“



Berichtigung

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen wurde nach dem Bebauungsplan Nr. 630 "Nahversorgung Knollstraße" in einem 4. Teilbereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch berichtigt.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

Dezernent

Stadt Ludwigshafen

Ludwigshafen am Rhein, den

Die Oberbürgermeisterin

Dr. Eva Lohse

Bekanntmachung

Die Berichtigung eines 4. Teilbereichs des Flächennutzungsplanes '99 der Stadt Ludwigshafen wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

Dezernent

9.4. Entwurf vorhabenbezogener Bbauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße mit Vorhaben- und Erschließungsplan

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
2. MASCHINENRAUM (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
3. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
4. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
5. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
6. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
7. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
8. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
9. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
10. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
11. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
12. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
13. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
14. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
15. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
16. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
17. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
18. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
19. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
20. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
21. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
22. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
23. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
24. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
25. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
26. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
27. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
28. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
29. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
30. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
31. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
32. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
33. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
34. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
35. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
36. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
37. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
38. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
39. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
40. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
41. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
42. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
43. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
44. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
45. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
46. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
47. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
48. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
49. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)
50. AUSGEBAUTES GEBÄUDE (STÄRKE, TRAGWERK, TRAGWERK)

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundstück: 1000 m²

Fläche: 1000 m²

...

BEBAUUNGSPLAN

1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...
31. ...
32. ...
33. ...
34. ...
35. ...
36. ...
37. ...
38. ...
39. ...
40. ...
41. ...
42. ...
43. ...
44. ...
45. ...
46. ...
47. ...
48. ...
49. ...
50. ...

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...
31. ...
32. ...
33. ...
34. ...
35. ...
36. ...
37. ...
38. ...
39. ...
40. ...
41. ...
42. ...
43. ...
44. ...
45. ...
46. ...
47. ...
48. ...
49. ...
50. ...

HINWEISE

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

14. ...

15. ...

16. ...

17. ...

18. ...

19. ...

20. ...

21. ...

22. ...

23. ...

24. ...

25. ...

26. ...

27. ...

28. ...

29. ...

30. ...

31. ...

32. ...

33. ...

34. ...

35. ...

36. ...

37. ...

38. ...

39. ...

40. ...

41. ...

42. ...

43. ...

44. ...

45. ...

46. ...

47. ...

48. ...

49. ...

50. ...

VORHABen- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

1:500

WESTANSICHT

SÜDANSICHT (KNOLLSTRASSE)

OSTANSICHT

NORDANSICHT (BLEICHSTRASSE)

630 Nahversorgung Knollstraße

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 10.01.2024

Verfasser: LUDWIGSBERGER

Blatt: 01

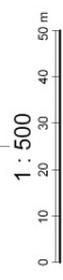
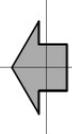
LUDWIGSBERGER
INGENIEURBÜRO
FÜR ARCHITECTUR UND
LÄNDE

Vorhaben- und Erschließungsplan



	
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	9.532 m ²
BEBAUTE FLÄCHE:	3.343 m ²
BESTAND -	1.266 m ²
NEU -	2.077 m ²
BEGRÜNTE FLÄCHE:	1.228 m ²
BEFESTIGTE FLÄCHE:	4.961 m ²
FAHRBAHN -	3.325 m ²
PARKPLATZ -	1.636 m ² (136 STCK.)
NAHVERSORGUNGSZENTRUM KNOLLSTRASSE 14 / BLEICHSTRASSE 54 67061 LUDWIGSHAFEN	
ÜBERSICHTSPLAN 18	
PROJEKT NR. 14234 M 1:500 29.04.2010	
PLANUNGSGRUPPE BENSING & PARTNER GMBH <small>Architekturbüro</small> <small>Planungsgruppe</small> <small>Entwurf</small> <small>Realisierung</small>	FLÄCHENKONZEPT ARCH. WALZ GEZ. CHOLEWA

Bebauungsplan



Verfahren zur Erteilung der Baugenehmigung im Bereich der Bauleistungsplanung
gemäß der Bestimmungen der Bauleistungsplanung im Bereich der Bauleistungsplanung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 11 BauNVO)



Sondergebiet Nahversorgung
(siehe: Textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
(siehe: Textliche Festsetzungen)

I Zahl der Vollgeschosse
(Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. §23 BauNVO)

 Baugrenze

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume

5. Sonstige Planzeichen

 St Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

FD Flachdach (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)
(siehe: Örtliche Bauvorschriften)

I Standort Werbepylon (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Zeichnerischer Hinweis

Zeichnerische Darstellung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans:
- Neue Trasse Knollstraße -

Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,8	-	
	-	FD	Dachform
	Nahversorgung		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

1. Sondergebiet Nahversorgung

Zulässig sind die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 630 genannten Nutzungen:

- ein Drogeriemarkt mit maximal 705 m² Verkaufsfläche,
- ein Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör mit maximal 660 m² Verkaufsfläche,
- ein 1-EURO-Discountmarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche,
- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 775 m² Verkaufsfläche sowie
- ein Backshop mit maximal 40 m² Verkaufsfläche.

B) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

1. Zulässige Grundfläche

- 1.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
- 1.2. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2. Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 101 m ü.N.N.

3. Anzahl der Vollgeschosse

Es ist nur 1 Vollgeschoss zulässig.

C) Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 10 m zum nächsten Immissionsort im östlich angrenzenden Mischgebiet (MI) in der Summe auf einen Schalleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von

$$L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$$

- zu begrenzen. Dies entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel L_p in einem Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Anlagen von **37 dB(A)**. Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen).
2. Tagsüber zwischen 06:00 und 22:00 Uhr dürfen die technischen Aggregate des Marktes in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand von 10 m zum nächsten Immissionsort im Mischgebiet (MI) einen um 10 dB(A) höheren Schalleistungspegel L_{WA} von **75 dB(A)** nicht überschreiten.
 3. Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schalleistungspegel L_{WA} für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.

D) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. An den im Bebauungsplan bezeichneten Standorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Je 4 nicht überdeckten Stellplätzen ist mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die unter 1. genannten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
3. Soweit Baumstandorte in befestigten Flächen realisiert werden, sind Baumscheiben bzw. Pflanzbeete pro Baum von mindestens 4 m² frei durchwurzelbarer Fläche und 12 m³ durchwurzelbarem Bodenvolumen auszubilden.
4. Die Pflanzen sind aus folgenden Listen auszuwählen:

1. Baumarten

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Qualitäts- und Größenmerkmale:
3 x v. (m.B.) StU 16/18 cm

2. Gehölzarten

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere *	<i>Sorbus aria</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Kirsche *	<i>Prunus padus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa canina</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche *	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeans</i>
Sal-Weide *	<i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

* Auf den feuchteren Standorten,
z.B. in Versickerungsmulden

Qualitäts- und Größenmerkmale
2 x v. mind. H = 60/100 cm

3. Kletterpflanzen

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Clematis *	<i>Clematis in Sorten</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricusp.</i>
Windknöterich *	<i>Polygonum aubertii</i>
Trompetenwinde *	<i>Campsis radicans</i>
Glyzinie (Blauregen) *	<i>Wisteria sinensis</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjeliieber *	<i>Lonicera caprifolium</i>

* Kletterhilfe erforderlich

Qualitäts- und Größenmerkmale:
Containerware

E) Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A) Werbeanlagen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. An den Gebäuden selbst sind neben Schaufensterbeklebungen pro Ladeneinheit nur maximal zwei weitere Werbeanlagen zulässig.
3. Außerhalb von Gebäuden sind Werbeanlagen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zulässig.
4. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
 - Werbeanlagen für Fremdwerbung,
 - Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten,
 - Werbeanlagen in Form von Folienbeklebungen von Fassadenteilen außerhalb der Schaufenster (z.B. in Firmenfarben),
 - Werbeanlagen in Form von Planen und Transparenten,
 - Werbeanlagen, die sich bewegen,
 - Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder laufendem Licht.

B) Dächer

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung (Verbindungsline zwischen Traufe und First) von maximal 10° zur Waagerechten zulässig.
2. Die Attiken bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

C) Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.630 sind mindestens 136 Stellplätze herzustellen.

HINWEISE

A) Überschwemmungsgefährdung

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. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

B) Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

C) Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern oder zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Soweit dies auf Grund der Randbedingungen auszuschließen wäre oder nicht mit vertretbarem Aufwand möglich wäre, ist dies gegenüber der Stadtentwässerung im Antragsverfahren zur Erteilung der erforderlichen Entwässerungserlaubnis nachzuweisen. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos überflutbare Flächen nachzuweisen.

D) Bodendenkmalpflege

1. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).
2. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

E) Bodenschutzrechtliche Auflagen

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen. Es ist eine Dokumentation zu erstellen, die nach Abschluss der Maßnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle für Wasser- Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt und der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen vorzulegen ist.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt/Weinstraße hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

3. Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG:

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) v. 25.07.2005 (GVBl. v. 02.08.05-S.302) sind Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Mieter, Pächter) von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekanntgewordene Gefährdungen für die Umwelt, die von ihren Grundstücken ausgehen, insbesondere welche die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit) gefährden, unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle) anzuzeigen.

4. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen sollte das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I v. 06.10.1994, S. 2705 ff.) beachtet werden. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG sollte die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten (s.u.).

Sollte es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handeln oder um eine Fläche, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen u.ä.) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

5. Hinweise für die Verwertung der als verwertbar aussortierten (Abfälle / Aushubmassen):

a) Bei der Verwertung sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998, BGBl. 1998 TI. I, S. 502 ff., sowie die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999, BGBl. 1999 TI. I, S. 1554 ff.). Nach § 7 BBodSchG besteht insbesondere die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. So sind beim Aufbringen der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer solchen gem. §§ 9 und 12 BBodSchV die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen mit den Vorsorgewerten des Anhanges 2, Nr. 4, zur BBodSchV bzw. hilfsweise die Z0-Werte der LAGA TR-Boden neu (Tab. II 1.2-2 und -3) für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit maßgebend und es kommt für diese Verwertung auch nur Bodenmaterial (i.S.v. § 2 Nr.1 BBodSchV) in Frage. Vor der Aufbringung ist durch Untersuchungen die Zulässigkeit nachzuweisen (§ 12 (3) BBodSchV). Für den Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind ebenfalls die Vorsorgebestimmungen zu beachten, also in der Regel die Vorsorgewerte einzuhalten. Näheres hierzu findet sich in den ALEX-Informationsblättern 24 und 25.

- b) In technischen Bauwerken (Lärmschutzwälle, Straßendämme, u. ä.) sind bei der Verwertung von Bodenmaterial die Anforderungen der LAGA-TR-neu maßgebend. Für Bauschutt u.a. mineralische Abfälle gilt der jeweilige Teil II der LAGA-TR-alt vom 05.09.1995 bzw. 06.11.1997 mit den dort jeweils genannten Zuordnungswerten. Näheres ist in dem Informationsblatt 26 geregelt.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z. B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gemäß den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit der Verwertung ist erbracht, wenn die Zuordnungswerte Z1.1 nicht überschritten werden (für Bodenaushub s. LAGA-TR-neu, Tab. II.1.2-4 und II.1.2-5, für Bauschutt s. LAGA-TR-alt, Tab. II.1.4-5 u. II.1.4-6 und die sonstigen Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind (Z0- und Z1.1-Massen). Die Verwertung höher belasteter Massen (Z1.2- und Z2-Massen) ist nur im Ausnahmefall zulässig. Die Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit ist im Einzelfall gegenüber der für das Vorhaben zuständigen Behörde nachzuweisen (insbesondere das Vorliegen hydrogeologisch günstiger Standortverhältnisse, Beachtung des Verschlechterungsverbotes, Gewährleistung der Dokumentation des Einbaus u.a.).

6. Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Entsorgung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR-Boden-neu (Tab. II.1.2-4) sind gefährliche Abfälle (Sonderabfälle) [AVV-Schlüssel 17 05 03* bzw. 17 01 06*] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

7. Hinweis zum Rückbau der Altablagerung :

Soll die Altablagerung oder Altstandortsfläche teilweise oder ganz abgetragen werden (Rückbau), bitten wir einen Rückbauplan zu erstellen und der Regionalstelle der SGD Süd zur Zustimmung vorzulegen.

In dem Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Bodenschutzkatasters (z.B. Änderung der Flächendarstellung bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster) darzustellen.

8. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

9. Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sollten beachtet werden.

10. Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten sind der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(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)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009
(BGBl. I S. 2723)

Baugesetzbuch

(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)
Neu gefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2009
(GVBl. S. 333)

Gemeindeordnung

(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
07.04.2009 (GVBl. S. 162)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesbauordnung

(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landeswassergesetz

(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

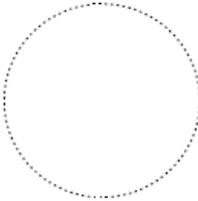
Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am durch den Stadtrat beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtplanung</p> <p>..... Dezernat 4</p>	<p>PLANUNTERLAGE Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtvermessung</p> <p>..... Dezernat 4</p>	<p>OFFENLAGE Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtplanung</p> <p>..... Dezernat 4</p>
--	---	---

<p>SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtplanung</p> <p>..... Dezernat 4</p>	<p>AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p>  <p>..... Oberbürgermeisterin</p>	<p>RECHTSWIRKSAMKEIT Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß §10 Abs.3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtplanung</p> <p>..... Dezernat 4</p>
---	--	---



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

630

Nahversorgung Knollstraße
mit Vorhaben- und Erschließungsplan



**STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN**

Dezernat 4
Bereich 4-12 Stadtplanung

Stadtteil **SÜD**
Gemarkung **LUDWIGSHAFEN**

Stand: 07. Oktober 2010

Blattgröße:
841 x 1379mm