

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	6
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften .....	10
5.3	Hinweise .....	12
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>14</b>
7.1	Stadtbild, Verkehr.....	14
7.2	Umwelt, Natur und Landschaft .....	14
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>15</b>
8.1	Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB.....	15
8.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	18
8.3	Öffentliche Auslegung .....	18
8.4	Zusammenfassung der Abwägung.....	18
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>20</b>
9.1	Bodenordnung.....	20
9.2	Städtebauliche Verträge .....	20
9.3	Flächen und Kosten .....	21
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>22</b>
10.1	Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB.....	23
10.2	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB.....	38

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	30.11.11
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.12.11
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 89/2011 am	21.12.11
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom 01.04.2014	April 2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	10.02.15
Information/Anhörung Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	11.11.14
Offenlagebeschluss am	17.11.14
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	18.02.15
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	26.02.15 bis 27.03.15
Information/Anhörung Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	05.05.15
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erstellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige Grundfläche unterhalb der in § 13a (1) Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> bewegen.

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

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

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen Stand: 29.12.2014)

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

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

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

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

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

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

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014  
(BGBl. I 1748)

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

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013  
(BGBl. I S. 2749)

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

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014  
(BGBl. I S. 1724)

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

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

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl.  
S. 181)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom  
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011  
(GVBl. S. 402)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
28.09.2010 (GVBl. S. 280)  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom  
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)  
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung  
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)  
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

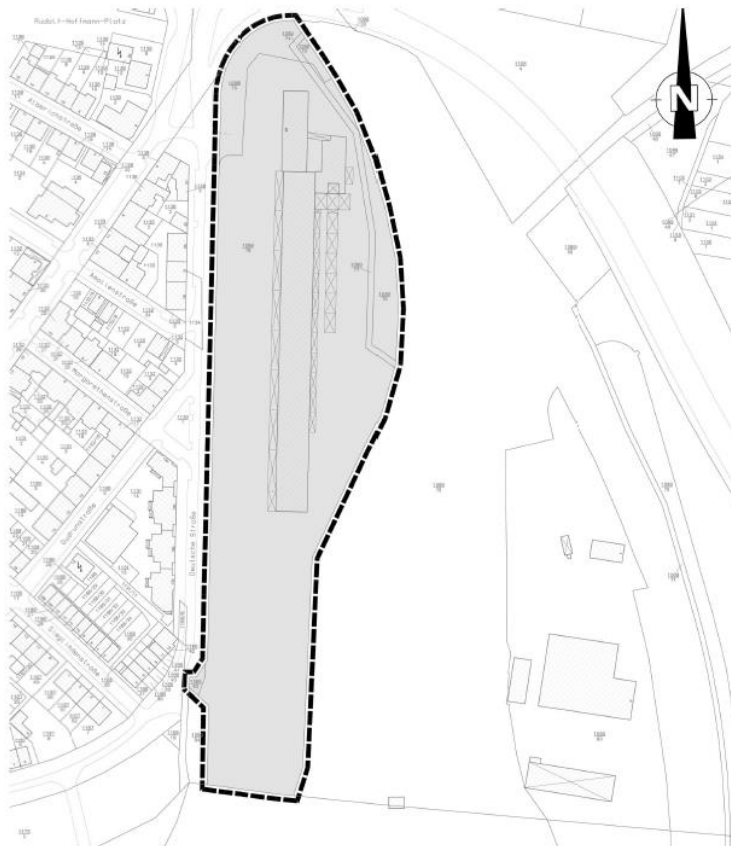
## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 1089/63, 1089/73, 1089/74, 1089/75, 1089/76, 1089/77 und 1089/78 der Gemarkung Ludwigshafen.

Das Plangebiet mit ca. 2,6 ha wird begrenzt

- im Norden durch die Lorient-Allee
- im Osten durch die Bahngleise
- im Süden durch das Flurstück 3387/106
- im Westen durch die Deutsche Straße und das angrenzende Flurstück 1130/1

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan mit Datum vom 15.10.14.



## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 624 „ehemaliger Güterbahnhof“ für das Betriebsgelände der Spedition Frey in Ludwigshafen – Bericht Nr. P11-073/2, FIRU GfI-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, November 2013

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Betriebsgelände der Deutschen Bahn, dem alten Güterbahnhof, Deutsche Straße 28, wurde mit Bekanntmachung am 12.03.12 von Bahnbetriebszwecken freigestellt, da es für Bahnbetriebsnutzungen nicht mehr erforderlich ist. Durch diese Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endet für die Flurstücke gem. § 38 (1) BauGB i.V.m. § 18 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg.

Der dort ansässige, mittelständige Speditionsbetrieb möchte nun dort seinen Betrieb mit einem umfassendem Dienstleistungsangebot in der Transportbranche (Teil- und Komplettlagerung, Organisation und Steuerung des Güterflusses und der Lagergeschäfte etc.) weiterführen und im

Bereich der Internationalen Transportlogistik expandieren. An der Deutschen Straße grenzen somit gewerbliche und zum Wohnen genutzte Gebiete aneinander und bilden eine Gemengelage. Im Hinblick darauf sind bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der Spedition bzw. einer gewerblichen Nutzung zu schaffen und machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da jedoch langfristig eine Standortverlagerung/Betriebsaufgabe nicht ausgeschlossen werden kann, sollen im Plangebiet auch andere gewerbliche Nutzungsarten unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung zugelassen werden. Auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher verzichtet.

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

Um für den Zeitpunkt der Entwidmung planungsrechtlich steuernd tätig und Baurecht für die gewerbliche Weiterentwicklung schaffen zu können, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Angebotsplanung) erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fortführung des Speditionsbetriebes zu bewahren sowie planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Bahngelände zu schaffen.

Wesentliche Städtebauliche Ziele der Planung sind:

- Eine stadtteilverträgliche Betriebsentwicklung zu ermöglichen.
- Klassische Gewerbeflächen langfristig bereitzustellen.
- Im Übergang von der Freiastraße zur Deutschen Straße eine neue Betriebszufahrt einzurichten.
- Dem Immissionsschutz für das westlich gelegene Wohngebiet Rechnung zu tragen.
- Den entlang der Deutsche Straße gewachsenen Baumbestand als Sichtschutz zu erhalten.
- Die Planung der Spedition darf die Planungen für die Hochstraße Nord nicht erschweren bzw. verhindern.

#### **Städtebauliche Konzeption**

Seit einigen Jahren betreibt ein Speditionsbetrieb den Transport und die Lagerung von Waren aus der chemischen Industrie (jedoch keine Tankwagentransporte, kein Gefahrgutlager) auf dem ehemaligen Bahnbetriebsgelände. Hierfür befinden sich eine Lagerhalle, Verwaltungsgebäude sowie Andienungsflächen bzw. Flächen zum Abstellen von Lkw und Pkw. Die bestehende Lagerhalle reicht für die tatsächliche Nutzung bereits jetzt nicht aus, so dass eine bauliche Erweiterung notwendig wird. Da eine Verlagerung des Betriebes wegen der Standortanforderungen hinsichtlich Flächenbedarf und Nähe zu Fernverkehrsstraßen in Ludwigshafen nicht in Frage kommen und der jetzige Standort auch noch Erweiterungspotential vorsieht, soll eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche ermöglicht und damit die Bereitstellung von Gewerbeflächen auch für anderweitige Gewerbebetreiber in Aussicht gestellt werden.

In Folge dessen soll eine neue Lager- und Umschlaghalle mit Verlade-/Andienungszonen auf dem östlichen Grundstücksbereich entstehen, d.h. neue Andienungszonen werden hinter die Lagerhäuser verlegt, um eine schalltechnische Verträglichkeit sowie eine Reduzierung des Gewerbelärms sicherzustellen. Durch die B 44 als Hochstraße wird eine bauliche Erweiterung im südlichen Bereich eingeschränkt.

Die bestehenden Verwaltungsgebäude (ehemalige Zollabfertigung) wurden bereits modernisiert und saniert und teilweise an andere Gewerbenutzer (gemäß Städtebaulichen Vertrag vom 10.05.12) untervermietet.

Die privaten Grünflächen entlang der Deutschen Straße sollen als Grünfläche erhalten bzw. gärtnerisch neu angelegt werden.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das geplante Gewerbegebiet dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes, welches bereits über Zu- und Ausfahrten über die Deutsche Straße verkehrstechnisch erschlossen ist. Um den Kreuzungsbereich Deutsche Straße – Valentin-Bauer-Straße verkehrlich zu entlas-

ten, wird im Übergang von Freiastraße und Deutsche Straße eine zusätzliche Betriebszufahrt eingerichtet.

### **Ver- und Entsorgung**

Versorgungsleitungen für Wasser und Strom sind im Planungsgebiet aufgrund der baulichen Vornutzung bereits vorhanden, so dass von einer ausreichenden Versorgung durch die bestehenden Leitungen ausgegangen werden kann. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

### **Immissionsschutz**

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sollen die zulässigen Geräuschemissionen des Betriebsgeländes so begrenzt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm verursacht werden. Auch durch die Anordnung der Gebäude, Andienungsf lächen und Zufahrten werden unter Berücksichtigung einer Schallkontingentierung einerseits die betrieblichen Anforderungen der Spedition erfüllt und andererseits Störungen der benachbarten empfindlichen Nutzungen vermieden (s. auch Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 624 „ehemaliger Güterbahnhof“ für das Betriebsgeländer der Spedition Frey in Ludwigshafen – Bericht Nr. P11-073/2, FIRU Gfl-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, November 2013).

### **Besonderer Artenschutz**

Das Vorkommen geschützter Mauereidechsen wurde im Plangebiet nachgewiesen. Auf der am Ostrand des Firmengeländes entlang des Bahndamms gelegenen Fläche wurden daher im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung die Mauereidechsen eingefangenen und in entsprechende Ersatzlebensräume / Aussetzungsorte ausgesetzt.

Die private Grünfläche entlang der Deutschen Straße ist ebenfalls ein Habitat der Mauereidechse. Bisher ist noch keine Befreiung von den Verboten des § 44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG für die Umsiedlung, Tötung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen durch die Obere Naturschutzbehörde erfolgt. Sind daher Bauvorhaben, Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich vorgesehen, ist eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen und die Mauereidechsen entsprechend umzusiedeln (siehe auch Kapitel 7.2.).

### **Umweltverträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bereits bebautes und fast vollständig versiegeltes Plangebiet bezieht und der Zulässigkeitsmaßstab nicht erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wären. Da das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung notwendig.

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

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

Im einheitlichen Regionalplan für die Region Rhein-Neckar vom 15.12.14 ist der Planbereich als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe mit angrenzender Siedlungsfläche Wohnen sowie Ausbaumaßnahmen für überregionale Straßenverbindungen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen als gemischte Baufläche und als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtliche Hauptverkehrszüge – Bahnanlage – dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwi-

ckelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB der Planung angepasst.

#### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für den gesamten Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB. Die Wohnbebauung westlich der Deutschen Straße bildet mit dem bestehenden Speditionsbetrieb östlich der Deutschen Straße eine Gemengelage.

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

#### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Innerhalb des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zielsetzung der Stadt Ludwigshafen ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das geeignet ist, den Erweiterungswünschen des dort ansässigen Betriebes gerecht zu werden, aber auch andere gewerbliche Nutzungsformen zu zulassen. Zurzeit betreibt ein Speditionsbetrieb atypische Lager- und Umschlagsdienstleistungen, die der üblichen gewerblichen Nutzung gerecht wird.

Es sollen daher Flächen für klassische Gewerbebetriebe gesichert und Einrichtungen, die nicht in diese gewachsene Strukturen passen und hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme in Konkurrenz zu den klassischen Gewerbebetrieben stehen, ausgeschlossen werden.

Um den Charakter des Gewerbegebietes zu bewahren und Konflikte innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft / umliegenden Wohnbebauung entlang der Deutschen Straße zu vermeiden, werden publikumsintensive Nutzungen, wie Einzelhandelsnutzungen (hiesiger Standort ist kein zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadtentwicklung 2012, Heft 02/2012), Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetriebe oder prostitutionsähnliche Betriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Dies geschieht auch aufgrund der Tatsache, dass Nutzungen, die überwiegend in späten Abend- und Nachtstunden frequentiert werden, nicht regelbare Schallemissionen durch z.B. unkalkulierbaren Kundenverkehr oder atypische Nutzung der Freibereiche als Aufenthaltsfläche erzeugen und mögliche Störungen der nahegelegenen Wohnbebauung auslösen. Darüber hinaus zeichnen sich Prostitutionsbetriebe als auch Vergnügungsstätten häufig durch eine städtebaulich negative Erscheinung (z.B. durch auffällige Fassadengestaltung durch grelle Farben oder Leuchtreklamen, vernachlässigter Gebäudezustand) aus, die am Kreuzungsbereich - Deutsche Straße / Valentin-Bauer-Straße / Frankenthaler Straße – zu verhindern ist.

Innerhalb des Plangebietes sollen keine schützenswerte Nutzungen angesiedelt werden. Lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind können ausnahmsweise zugelassen werden, unter Berücksichtigung von Bahn- und Betriebslärm. Ebenso werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese nicht dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechen und sinnvoller auf einem anderen zentraler gelegenen Standort angesiedelt werden sollen.

Durch eine schalltechnische Untersuchung wurde darüber hinaus ein Gewerbeflächenschutz vorgenommen, d.h. die zulässigen Gewerbelärmemissionen des Betriebsgrundstückes wurden durch eine Geräuschkontingentierung begrenzt und die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden sichergestellt:

- $L_{EK, Tag} = 63 \text{ dB (A)/m}^2$
- $L_{EK, Nacht} = 48 \text{ dB (A)/m}^2$



An allen Immissionsorten in der Umgebung des Speditionsbetriebes werden im Tagzeitraum die Immissionskontingente unter Berücksichtigung der im Emissionsmodell angesetzten Betriebsvorgänge eingehalten. An den der Deutschen Straße und dem Betriebsgelände zugewandten Fassaden werden Beurteilungspegel berechnet, die um mindestens 2 dB (A) unterhalb des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB (A) und damit entsprechend der Gemengelage zwischen den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete und denen für Mischgebiete liegen. Der Immissionsanteil der Pkw-Fahrten und Pkw-Parkvorgänge auf dem Betriebsgelände ist gegenüber den Geräuscheinwirkungen durch Lkw und Ladevorgänge gering. Die in den Berechnungen berücksichtigte Zahl von je 100 Fahr- und 100 Parkbewegungen wurde gemäß den Ergebnissen der Verkehrszählungen angesetzt. Selbst bei einer Verdoppelung dieser Zahl auf je 200 Fahr- und 200 Parkbewegungen werden die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten nicht relevant erhöht. Die nach der Geräuschkontingentierung an den Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente werden damit nicht überschritten.

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche festgesetzt, die die Größe bzw. Summe aller baulichen Anlagen bestimmt und dem maximalen Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche von 8.120 m<sup>2</sup> entsprechen soll. Die Grundfläche umfasst dabei alle sogenannten Hauptkörper (Baukörper der Hauptnutzungen) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs (größere Lager-, Stellplatz- und Rangierflächen) und der bereits fast vollständig versiegelten Betriebsfläche des bestehenden Speditionsbetriebes, wird eine Reduzierung der Versiegelungsfläche als unrealistisch angesehen. Im Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen, kann jedoch eine angemessene ortsbildwirksame Bepflanzung der Fläche erfolgen.

Die geplante Lagerhalle dient als Maßstab für die gewählte Gebäudehöhe, die auch für andere Nutzungen als angemessen angesehen wird. Angesichts der unmittelbar angrenzenden viergeschossigen Wohnbebauung ist auch für neue Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude eine maximal viergeschossige Bebauung städtebaulich vertretbar. Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen eine flexible Nutzung und stellen zugleich eine Verträglichkeit mit dem Stadtbild der näheren Umgebung her.

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge, festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig gewählt, dass größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstückes besteht und nachteilige städtebauliche Auswirkungen vermieden werden. Darüber hinaus werden erforderliche Mindestabstände zu den Gleisflächen und zur Hochstraße Nord festgesetzt. Denn mit der begrenzten baulichen Erweiterungsmöglichkeit durch das Baufenster im Süden wird gewährleistet, dass vor allem entlang und unterhalb der Bundesstraße B 44 keine Hochbauten jeder Art oder Werbeanlagen entstehen. Zugleich wird damit gewährleistet, dass die Flächen unter der Hochstraße für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten sowie für notwendige Bauwerksunterhaltung frei zugänglich bleiben.

Um die Eingrünung des Baugebietes abzusichern, eine angemessene Bepflanzung entlang der angrenzenden Deutsche Straße sowie eine bauliche Gliederung des Baugebietes zu ermöglichen, wird die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche weitestgehend ausgeschlossen. Lediglich die technischen bzw. in Bezug auf Sicherheit notwendigen Anlagen (z.B. Tor- und Schrankenanlagen), Ein- und Ausfahrten, PKW-Stellplätze, Einfriedungen u.a. werden hiervon ausgenommen. Die diesbezüglichen Regelungen zu Werbeanlagen sind in Kapitel 5.2.1 erläutert.

Die Baugrenzen können ausnahmsweise mit Dachüberständen und Vordächern um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern sie als Regenschutz fürs Be- und Entladen dienen. Diese Regelung betrifft vor allem die östliche Baugrenze, angrenzend an der Anlieferzone, um ein witterungsgeschütztes Arbeiten beim Be- und Entladen der LKWs zu gewährleisten.

#### 5.1.4 Flächen für besonderen Nutzungszweck

Anlieferungszone zum Be- und Entladen sind ausschließlich in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Damit soll zukünftig die LKW-Andienung hinter den Lagerhallen auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich gesichert und somit der Betriebslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung reduziert werden. Ladevorgänge im vorderen Grundstücksbereich, d.h. vor den Lagerhallen entlang der Deutschen Straße sind nicht mehr zulässig.

#### 5.1.5 Zufahrtsbereiche

Entlang der Deutschen Straße werden zwei Bereiche gekennzeichnet, in denen die Zufahrt zu dem Grundstück zulässig ist. Im gekennzeichneten Bereich – Freiastraße – Deutsche Straße - ist zudem eine neue zusätzliche Betriebseinfahrt zulässig. Die Kennzeichnung wird notwendig, um einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten und sicherzustellen, dass nur an diesen beiden Standorten Einfahrtsbereiche zulässig sind.

#### 5.1.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um auch weiterhin einen freien Zugang über die Flurstücke 1089/64 und 1089/73 für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durch die DB Netz AG für alle südlich angrenzenden DB-Flächen zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung von Flächen für Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der DB Netz AG (Fläche „C“).

An anderer Stelle erfolgt die Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte (Fläche „A“, „B“) zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft, um alte Wasserversorgungsleitungen der DB Netz Aktiengesellschaft langfristig zu sichern und für Unterhaltungsarbeiten zugänglich zu lassen. Zur Sicherung der öffentlichen Abwasseranlage (öffentlicher Mischwasserkanal DN 2000) und zur Freihaltung von Bebauungen wird die Fläche „D“ für Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Ludwigshafen festgesetzt.

#### 5.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Mit den Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen für die vorhandenen Grünstreifen entlang der Deutschen Straße sowie den Festsetzungen von Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplatzanlagen werden die in der gewerblichen Nutzung begründeten visuellen Beeinträchtigung des öffentlichen Raums minimiert und eine qualitative, gestalterisch wirksame Minimalbegrünung sichergestellt. Durch den 10 m breiten anzupflanzenden Grünstreifen entlang der Deutschen Straße wird zudem die optische Trennung der Wohn- und Gewerbenutzung betont. Die bereits vorhandenen Götterbäume sind zugleich zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Somit wird zumindest eine Randeingrünung vorgesehen, so dass der gewählte Versiegelungsanteil aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht weiter reduziert werden kann, ohne die Nutzung zu sehr zu beeinträchtigen. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen somit die zukünftige Nutzung, schränken diese nicht ein und sind zur Einbindung der Gewerbefläche in die Umgebung erforderlich und angemessen. Die Maßnahmen sind im Rahmen von Bauanträgen mittels eines qualifizierten Freiflächenplans nachzuweisen.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Um insgesamt ein harmonisches Stadtbild zu erreichen, ist es ein städtebauliches Planungsziel, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen. Gerade aufgrund der Lage im Stadtgebiet, entlang der Deutschen Straße, besteht für das Gewerbegebiet ein Mindestmaß an Regelungsbedarf. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen, die grundsätzlich auf Fernwirkung ausgelegt sind. Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, werden sie durch Gestaltungsfestsetzungen nach der

Landesbauordnung (LBauO) ergänzt, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten.

### 5.2.1 Werbeanlagen und Beleuchtung

Neben seiner Funktion als Gewerbegebiet und seiner Lage am östlichen Kreuzungsbereich Deutsche Straße – Valentin-Bauer-Straße prägt das Plangebiet mit seinem äußeren Erscheinungsbild das Stadtbild mit. Werbeanlagen können ohne eine Steuerung das äußere Erscheinungsbild stark beeinflussen bzw. dominieren und damit auch negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben. Die Stadt Ludwigshafen verfolgt darum das Ziel, die gestalterische Entwicklung in Bezug auf die Werbeanlagen zu steuern, und eine für das Ansehen des Gewerbegebietes und des benachbarten Wohngebiets unvorteilhafte Ausprägung und Massierung von Werbeanlagen zu unterbinden. Darüber hinaus wird eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Deutsche Straße/Lorientallee/Frankenthaler Straße vermieden.

Das Plangebiet ist bereits durch Werbeanlagen vorgeprägt. Dabei weist die Grundstücksfläche Ecke Deutsche Straße/Lorientallee/Frankenthaler Straße eine hohe Attraktivität für Fremdwerbung auf, die zumeist als Werbeplakate im sogenannten Euroformat (Höhe mal Breite ca. 2,5 x 3,5m) in Erscheinung tritt. Unabhängig von Format und Größe werden diese Werbeanlagen, die direkt flankierend zur Straße positioniert sind, unmittelbar vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen und können deshalb im Falle einer ungesteuerten Häufung eine besonders störende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind die Abstände zwischen den Anlagen so gewählt, dass durch eine Aneinanderreihung der Werbetafeln in dieser sensiblen Zone nicht der Eindruck einer Wand entsteht. Um generell Fremdwerbung nicht zu unterbinden oder die Eigenwerbung stark einzuschränken, ist Fremdwerbung in der mit „A“ gekennzeichneten Fläche in der Planzeichnung zulässig. Werbeanlagen im direkten Bereich der Grundstücksein- und -zufahrt sind ebenfalls möglich, um einer besseren Auffindbarkeit der Zufahrt zum Gewerbebetrieb und somit der Orientierung dienen zu können.

Aggressiv leuchtende Werbeanlagen wie beispielsweise laufende Schriftzüge in greller Farbe, aber auch in den Himmel gerichtete Scheinwerfer, wie die sogenannten Skybeamer, Werbepy-lone oder Werbung mit Blink- oder Bewegungseffekten haben meist eine erhebliche Fernwirkung und können bei Dunkelheit die äußere Erscheinung des Gebietes dominieren. Um die Nachbarschaft und Umgebung vor davon ausgehenden störenden Lichtemissionen zu schützen und damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs, insbesondere des Bahnverkehrs sowie negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, werden diese Arten von Werbeanlagen ausgeschlossen. Die aufgezählten Anlagentypen dienen nur als Beispiel. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein. Gerade gegenüber dem dicht bebauten Wohngebiet würde diese Art von Werbung durch ihre ständige, gleichmäßige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken.

Mit der Höhen- und Flächenbegrenzung am Gebäude wird einerseits die Werbewirksamkeit gesichert, andererseits wird verhindert, dass derartige Anlagen weit über die vorhandenen Gebäude hinausragen und so das Stadtbild zu stark bestimmen und negativ beeinflussen. Aufgrund des bereits vorhandenen, wenig massiv wirkenden Fahnenmastes, sind maximal drei Werbemaste zulässig und optisch verträglich. Darüber hinaus wird dem Eigenwerbebedürfnis Rechnung getragen und eine Häufung solcher Werbeanlagen unterbunden.

### 5.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Umzäunungen, die mit einer Heckenpflanzung oder Zaunbegrünung einzubinden sind, zulässig. Auf diese Weise soll zum einen dem Abgrenzungsbedürfnis der Nutzung gegenüber der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche Rechnung getragen werden, zum anderen wird ein Beitrag zur stadtgerechten Eingrünung der geplanten Baukörper und -flächen geleistet. Durch Regelungen zur Höhe der Einfriedungen soll ebenfalls dem Schutzbedürfnis gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen werden.

### **5.3 Hinweise**

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information künftiger Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

#### **Telekommunikationsanlagen**

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

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

#### **Altlasten**

In der Vergangenheit wurde bei Bauvorhaben die Altlastenthematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Der Frage nach möglichen Altlasten wurde auf der Grundlage des Katasters potentieller Altablagerungen und Altstandorte im Stadtgebiet Ludwigshafen am jeweiligen Standort nachgegangen. Die Erkenntnisse aus diesem städtischen Altlastenverdachtsflächenkataster beruhen auf Auswertungen historischer Luftbilder und topographischer Karten, so dass sich keine konkreten Hinweise auf die Ablagerungen umweltrelevanter Abfälle ableiten lassen. Bei Vorliegen entsprechender Hinweise wurden Altlastenuntersuchungen auf den betreffenden Grundstücken veranlasst. Sofern sich dabei ein Handlungsbedarf ergab, lagen die notwendigen Sanierungsmaßnahmen immer im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und konnten von Seiten des Sanierungspflichtigen bewältigt werden: Es erfolgte entweder eine Beseitigung der Kontaminationen durch Bodenaustausch oder eine Sicherungsmaßnahme durch geeignete Flächenversiegelung.

Angesichts der bisherigen Erfahrungen und des unspezifischen Verdachts kann davon ausgegangen werden, dass eine potenzielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.

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

#### **Kampfmittel**

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

#### **Denkmalschutz**

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### **Natürliches Radonpotenzial**

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

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

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

### **Wasserrechtliche Belange**

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

### **Bahnanlagen**

Da aufgrund der Oberleitung der Bahnlinie in unmittelbarer Nähe des Plangebietes elektromagnetische Störungen nicht ausgeschlossen werden können, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Beleuchtung von Parkplätzen, Werbung**

Um Blendwirkungen von Beleuchtungsanlagen auszuschließen, wird ein entsprechender Hinweis zur Regelung der Farbgebung und Strahlrichtung von Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung aufgenommen.

### **Anpflanzungen entlang der Bahnlinie**

Zur Klarstellung, dass die Regelungen der Bahnrichtlinie sowie die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Artenschutz**

Die private Grünfläche entlang der Deutschen Straße ist ein Habitat der Mauerdechse (streng geschützt). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Art erheblich zu stören, zu fangen, zu verletzen oder zu töten bzw. sie oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden.

Sind Baumaßnahmen (baugenehmigungsfreie oder -pflichtige nach LBauO), Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich vorgesehen, ist eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die Umsiedlung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auf den Grundstücken ist Altbestand an Gebäuden und Bäumen vorhanden. Rodungsmaßnahmen oder Abbruch von Gebäuden, die zur Störung oder Tötung brütender Vögel führen könnten, dürfen nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden (zwischen 1. Oktober und 28. Februar).

### **Barrierefreies Bauen**

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

## **6 UMWELTBERICHT**

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

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren erstellt wird, entfällt gem. § 13a (1) die Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren wird auf Grundlage des §13a (2) i.V.m. § 13 (3) auf einen Umweltbericht, auf die Angabe der Arten der umweltbezogenen Informationen sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach § 13 (3) Nr. 2 auf den Verzicht der UVP hingewiesen.

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Stadtbild, Verkehr**

Durch die Planung vollzieht sich im Plangebiet nur eine geringe innerörtliche Nachverdichtung, da das Betriebsgelände bereits jetzt schon größtenteils versiegelt ist und auch in seiner Fläche nicht vergrößert wird. Die Wirkung der Bebauung in den öffentlichen Straßenraum wird nicht anders bestimmt, als durch die bestehenden und auch neu geplanten Lagerhallen. Die bis maximal viergeschossig zulässigen Verwaltungsgebäude sind in ihrer Höhe der umliegenden Wohnbebauung angepasst und fügen sich mit der wohngebietsverträglichen Gewerbenutzung in die Umgebung ein. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu erwarten.

Die Götterbäume entlang der Deutschen Straße wirken in den öffentlichen Raum hinein.

Eine Erweiterung bzw. Vergrößerung des Speditionsbetriebes bringt eine Zunahme an Betriebsvorgängen mit sich. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der FIRU GfI vom Nov. 2013 ist jedoch eine Vermehrung der Betriebsvorgänge unter schalltechnischer Sicht möglich. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wurde sichergestellt, dass hierdurch keine unzulässigen Belastungen für die angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung bestehen und die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm eingehalten werden.

### **7.2 Umwelt, Natur und Landschaft**

Der Standort der Spedition ist bereits zum größten Teil versiegelt und durch bestehende Verwaltungsgebäude und Lagerhallen geprägt. Da die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten auch nach § 34 BauGB zulässig sind, begründet der Bebauungsplan in diesem Fall nicht erstmalig die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Der Westrand des Firmengeländes der Spedition wird von einem ehemaligen Gleisbett gebildet, das überwiegend durch den Götterbaum-Aufwuchs bewachsen ist. Diese Bäume stellen einerseits einen Sichtschutz zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Speditionsbetrieb dar, wirken aber auch andererseits als Lärmschutz. Daher wird dieser Bereich als Grünfläche langfristig erhalten bzw. ist weiterhin zu bepflanzen.

Das Vorkommen geschützter Mauereidechsen wurde im Plangebiet nachgewiesen. Damit besteht die Möglichkeit, dass durch die Versiegelung und bauliche Nutzung ihre Lebensräume verloren gehen. Auf der am Ostrand des Firmengeländes entlang des Bahndamms gelegenen Fläche wurden daher im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Befreiung von den Verboten des § 44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG für die Umsiedlung, Tötung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen der Oberen Naturschutzbehörde im Juli 2012) die Mauereidechsen eingefangenen und in entsprechende Ersatzlebensräume / Aussetzungsorte ausgesetzt.

Die Belange von Natur und Landschaft wie auch des Artenschutzes werden daher nicht erheblich beeinträchtigt, da es sich bei den vorhandenen Mauereidechsen nur um eine kleine Teilpopulation von der Hauptpopulation handelt, die auf den benachbarten Rangiergleisen (außerhalb des Plangebietes) in sehr viel größerer Anzahl existieren.

Die private Grünfläche entlang der Deutschen Straße ist ebenfalls ein Habitat der Mauerdechse (streng geschützt). Bisher ist noch keine Befreiung von den Verboten des § 44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG für die Umsiedlung, Tötung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen durch die Obere Naturschutzbehörde erfolgt. Sind daher Bauvorhaben (baugenehmigungsfreie oder -pflichtige nach LBauO), Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich vorgesehen, ist eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen und die Mauereidechsen entsprechend umzusiedeln (s. Hinweise).

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Standort des Speditionsbetriebes ist fast vollständig versiegelt; das Betriebsgelände ist mit gepflanzten Grünstreifen eingegrünt. Diese bereits bestehenden Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert und sogar mit einheimischen standortgerechten Gehölzarten gärtnerisch gestaltet, bepflanzt und somit ökologisch aufgewertet. Da lediglich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren der Verwaltungsgebäude stattfinden sowie neue Lagerhallen auf den bereits versiegelten Flächen entstehen, sind keine klimatischen Verschlechterungen zu erwarten.

Darüber hinaus kann der Vorhabenträgers jederzeit von der dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Solaranlagen) Gebrauch machen und somit den Erfordernissen des Klimaschutzes bzw. Klimawandels Rechnung tragen.

## 8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

### 8.1 Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Obwohl der Bebauungsplan Nr. 624 „ehemaliger Güterbahnhof“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird, ist eine Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.04.2014 erfolgt, um frühzeitig Belange wie z.B. Lärm, Artenschutz oder Planungen für die Hochstraße Nord berücksichtigen und gegebenenfalls einarbeiten zu können. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 (1) BauGB wurde hingegen nicht erforderlich.

Die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.04.2014. Anhand des Plannentwurfs mit Begründung wurden die Planungsziele dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

- Die Bundesnetzagentur (Schreiben vom 12.05.14) teilt mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Da die neu geplanten Bauwerke eine Bauhöhe von 20 m nicht übersteigen, wird auf eine weitere Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB verzichtet.

- Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Region Mitte (Schreiben vom 08.05.14) empfiehlt, das Flurstück 1089/64 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, da diese Fläche dem Betrieb der Bahn dient und nicht im Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamt (EBA) vom 12.3.12 enthalten ist sowie weiterhin als Baustellen-einrichtungsflächen nutzbar bleiben soll. Des Weiteren werden Hinweise und Bedingungen zur Standsicherheit, Erhaltung und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen, des Eisenbahnbetriebes sowie des Bahngeländes formuliert.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Das Flurstück 1089/64 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 624 „ehemaliger Güterbahnhof“ herausgenommen, da eine Überplanung mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und bis zu einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahn-Bundesamt nicht zulässig ist. Der neu geplante Einfahrtbereich wird entsprechend nördlich auf das Grundstück 1089/78 verschoben und ein Teilstück der städtischen Verkehrsfläche des Flurstückes 1130/1 zur Überfahung in Anspruch genommen.

Die der Stellungnahme beigefügten Hinweise und Bedingungen werden den Bauherren bzw. Vorhabenträgern mitgeteilt bzw. zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben. Entsprechende Hinweise sind teilweise in die Begründung übernommen worden.

- Die RNV GmbH (Schreiben vom 24.04.14) geht davon aus, dass der Buslinienverkehr durch die Planungen nicht beeinträchtigt wird und weist daraufhin, dass der Bahnbetrieb mit seinen Begleiterscheinungen (Schall, Erschütterungen, Außenlautsprecher, Läutewerke) zunehmen wird und Einschränkungen durch zukünftige Planungen nicht hinnehmbar sind.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Der Buslinienverkehr der RNV GmbH wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Die Zu- und Einfahrtsbereiche des Speditionbetriebes bestehen bereits; auch der im Süden neu eingerichtete Einfahrtsbereich wird keine Bushaltestelle oder auch Buslinienverkehr beeinflussen.

Das Plangebiet wird als Gewerbefläche festgesetzt, dass Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässt. Lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden zugelassen. Von einer Beeinträchtigung der Planung auf den bestehenden Bahnverkehr kann daher nicht ausgegangen werden, da Nutzungen zugelassen werden, die selber Schall, Lärm oder Erschütterungen erzeugen und lärmempfindliche Nutzungen ausgeschlossen sind.

- Die Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 14.04.14) und Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Schreiben vom 23.4.14) weisen auf die im Bereich des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern und mit den Baumaßnahmen frühzeitig abzustimmen ist.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Dem Vorhabenträger bzw. Bauherr werden die entsprechenden Stellungnahmen zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer – (Schreiben vom 11.04.14) formuliert Auflagen, wie Einhaltung des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes, Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Speyer sowie bei der Vergabe der Erdarbeiten, die zu beachten sind.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten sind, wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- Der Naturfreunde Verband für Umweltschutz LV RLP (Schreiben vom 02.05.14) formuliert den Hinweis, die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen und den Emissionsschutz für die Anwohner zu beachten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

In dem ehemaligen Gleisbereich, einer größeren Schotterfläche, am Ostrand des Firmengeländes der Spedition entstanden Habitate der Mauerdechsen, die nach europäischem und deutschem Recht streng geschützt sind. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden diese Habitatflächen rückgebaut, die Mauereidechsen eingefangen und an geeigneter Stelle ausgesetzt. Abweichend von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG wurde gem. § 67 Abs 2 BNatSchG eine Befreiung für die Umsiedlung und ggf. Tötung sowie Beseitigung von Lebensstätten von Mauereidechsen auf der o.g. Fläche durch die Obere Naturschutzbehörde erteilt (Bescheid vom 25.07.12). Eine weitere Population befindet sich noch in der Schotterfläche am Westrand des Firmengeländes für die die



gleiche Bestimmung gilt und die bei Inanspruchnahme der Fläche noch umzusiedeln ist. Eine Befreiung von den Verboten des § 44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG für die Umsiedlung, Tötung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen durch die Obere Naturschutzbehörde ist hierfür noch nicht erfolgt. Sind daher Bauvorhaben, Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich vorgesehen, ist eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Belange des Artenschutzes werden daher nicht erheblich beeinträchtigt, da es sich bei den vorhandenen Mauereidechsen nur um eine kleine Teilpopulation von der Hauptpopulation handelt, die auf den benachbarten Rangiergleisen (außerhalb des Plangebietes) in sehr viel größerer Anzahl existieren und für die schon zum großen Teil ein neuer Lebensraum an einem Aussetzungsort / Ersatzlebensraum geschaffen worden ist.

Der Emissionsschutz für die Anwohner wurde dahingehend beachtet, dass gemäß der schalltechnischen Untersuchung der FIRU Gfl vom Nov. 2013, die zulässigen Geräuschimmissionen des Betriebsgeländes so begrenzt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm verursacht werden. Auch durch die Anordnung der Gebäude, Andienungsflächen und Zufahrten werden unter Berücksichtigung einer Schallkontingentierung im Bebauungsplan einerseits die betrieblichen Anforderungen der Spedition erfüllt und andererseits Störungen der benachbarten empfindlichen Wohnnutzungen vermieden.

- Aus Sicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd –Regionalstelle Gewerbeaufsicht- (Schreiben vom 13.05.14) kann es aufgrund der vorhandenen Gemengelange zu Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung kommen. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Gfl vorgeschlagenen Emissionskontingente sind bei Neubau oder baulichen Änderungen gutachterlich nachzuweisen. Die Höhe der zulässigen Kontingente ist möglicherweise zu hoch angesetzt. Es ist aus dem Gutachten nicht zu erkennen, inwieweit mögliche Vorbelastungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Des Weiteren ist die Ansiedlung von Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung – 12. BImSchV unterliegen auf dem Plangelände auszuschließen.-

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Um unzulässige Belastungen für die angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung zu verhindern, wurde ein Gewerbeflächenschutz vorgenommen, d.h. die zulässigen Gewerbelärmemissionen des Betriebsgrundstückes durch eine Geräuschkontingentierung begrenzt und die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden sichergestellt durch:

- $L_{EK, Tag} = 63 \text{ dB (A)/m}^2$
- $L_{EK, Nacht} = 48 \text{ dB (A)/m}^2$

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

In der Geräuschkontingentierung zur Begrenzung der Geräuschemissionen durch Gewerbelärm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für das Betriebsgelände der Spedition wurde zur Ermittlung der zulässigen Emissionsanteile an den nächstgelegenen Wohngebäuden von keiner relevanten Gewerbelärmvorbelastung ausgegangen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich ausschließlich an den der Spedition zugewandten Fassaden der Bebauung entlang der Deutschen Straße. Die Gewerbelärmeinwirkungen an diesen Immissionsorten wurden bisher bereits durch den Betrieb der Spedition bestimmt. Die Betriebsflächen der Spedition sind die zur Wohnbebauung an der Deutschen Straße nächstgelegenen Flächen mit gewerblicher Nutzung. Weitere gewerblich genutzte Flächen in Schallausbreitungsrichtung zu den maßgeblichen Immissionsorten an der Bebauung Deutsche Straße befinden sich in größeren Abstand östlich jenseits der Bahntrasse. Aufgrund der Topographie (insb. Bahndamm) und der Abstandsverhältnisse wird davon ausgegangen, dass von den gewerblichen Nutzungen östlich jenseits der Bahntrasse keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten verursacht werden.

Die Ansiedlung eines Störfallbetriebes bzw. einer Betriebsanlage nach der Störfallverordnung – 12. BImSchV ist im Plangebiet wegen seiner hohen Restriktionen hinsichtlich der schutzwürdigen Nachbarbebauung nicht zu erwarten.

Auch kennt § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als eigenständige Nutzungsart in diesem Sinne keine „Störfallbetriebe“ oder „Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden“, sondern nur „Gewerbebetriebe aller Art“. Daher vertraut die planende Gemeinde, dass die Frage des angemessenen Abstandes künftiger eventueller Störfallbetriebe im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären ist bzw. nimmt von der Möglichkeit Gebrauch Konflikte zu bewältigen, in dem die Problemlösung auf spätere Verfahren verschoben wird.

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

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.15. Anhand des Planentwurfs mit Begründung wurden die Planungsziele dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

- Der Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 02.03.15) sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer – (Schreiben vom 16.02.15) haben inhaltsgleiche Stellungnahmen wie im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 01.04.14 (s. Schreiben vom 14.04.14 und 11.04.14) abgegeben. Diese wurden bereits zur Kenntnis genommen und als entsprechende Hinweise in der Begründung aufgenommen.
- Der Leitungsträger Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 23.02.15) weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Infrastrukturmaßnahmen geplant sind und keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG bestehen. Er macht darauf aufmerksam, dass beim Neupflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Strom,- Gas- und Wasserleitungen DIN-Normen und Merkblätter zu beachten sind.  
*Stellungnahme der Verwaltung:*  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn auf Anfrage mitgeteilt. Auf einen Hinweis bezüglich der Merkblätter und DIN-Vorschriften wird verzichtet, da es sich um allgemeingültige Vorschriften des Trägers bzw. Behörde handelt.

## 8.3 Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 26.02.15 bis einschließlich 27.03.2015 fand die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 624 „ehemaliger Güterbahnhof“ statt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

## 8.4 Zusammenfassung der Abwägung

a) Belange, die für die Planung sprechen

- Mit der Planung kann die Erweiterung eines Wirtschaftsunternehmens bzw. eine stadtteilverträgliche Betriebsentwicklung planungsrechtlich ermöglicht werden. Die im Plangebiet vorhandene Nutzung erhält für die Zukunft Rechtssicherheit.
- Dem Immissionsschutz für das westlich gelegene Wohngebiet wird Rechnung getragen.
- Den entlang der Deutsche Straße gewachsene Baumbestand bzw. Grünfläche wird als Sicht- und Lärmschutz soweit wie möglich erhalten.
- Durch den Ausschluss der gewerbegebietsuntypischen Anlagen, von Einzelhandelsansiedlungen sowie Prostitutionsbetriebe und Vergnügungsstätten werden die Entstehung neuer Nutzungskonflikte und mögliche negative Auswirkungen auf die bestehende Gebietsstruktur vermieden und der Standort als Gewerbegebiet für klassisches Gewerbe gesichert. Einer Fehlentwicklung aufgrund von Verdrängungseffekten und Umstrukturierungen im Plangebiet kann vorgebeugt werden.
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend versiegelte sowie bereits vollständig erschlossene Fläche, die somit einen geringen zusätzlichen Versiegelungsbedarf aufgrund z.B. neuer Gewerbeflächen auslöst.

b) Belange, die gegen die Planung sprechen

- Die Baufreiheit sowie künftige Nutzungsmöglichkeit auf dem Grundstück wird partiell eingeschränkt. Dies kann in Einzelfällen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes haben.
- Entwicklung von gewerblichen Schallemissionen
- Das Vorkommen geschützter Mauereidechsen wurde im Plangebiet nachgewiesen. Damit besteht die Möglichkeit, dass durch die Versiegelung und bauliche Nutzung ihre Lebensräume verloren gehen.

c) Abwägung der Belange

Mit der Umsetzung der Planung wird die wirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks mit vergleichsweise geringem Erschließungsaufwand ermöglicht, da die Erschließung und Planung über eine bereits baulich vorgenutzte Fläche (ehemalige Bahnfläche) erfolgt. Aufgrund der baulich vorgenutzten Flächen sind keine höheren Beeinträchtigungen durch Mehrversiegelung zu erwarten. Durch die notwendige enge räumliche Verzahnung der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Betriebsgelände, kommt für die Erweiterung kein anderer Standort im Stadtgebiet Ludwigshafen in Betracht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden lediglich bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten auf dem privaten Grundstück eingeschränkt. Dabei wurde darauf geachtet, die vorhandene Nutzung in ihrem Bestand nicht einzuschränken oder zu gefährden, sondern soweit wie möglich planungsrechtlich zu sichern sowie in einem angemessenen Rahmen zu erweitern, aber auch zukünftig Gewerbeflächen sicherzustellen und zugleich für die Zukunft eine Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen / Planungen (Planungen für die Hochstraße Nord als ebenerdige Stadtstraße zu gewährleisten. Der bestehende Betrieb wird somit durch die Festsetzungen nicht in seiner Existenz in Frage gestellt. Die verbleibenden Einschränkungen und Nachteile werden als vertretbar und für den Erhalt und die Entwicklung der beabsichtigten Gebietsstruktur sowie die Umsetzung der Planungsziele als notwendig erachtet.

Darüber hinaus wurden geeignete Festsetzungen vorgenommen, die die zulässigen Gewerbelärmemissionen des Betriebsgrundstückes durch eine Geräuschkontingentierung begrenzen. Durch diesen Gewerbeflächenschutz, d.h. der Schallkontingentierung sowie der Entwicklung einer zweiten Grundstückszufahrt von Süden wird sichergestellt, dass die schutzwürdigen Nutzungen nicht unzulässig beeinträchtigt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft wie auch des Artenschutzes wurden nicht erheblich beeinträchtigt, da es sich bei den vorhandenen Mauereidechsen nur um eine kleine Teilpopulation von der Hauptpopulation handelt, die auf den benachbarten Rangiergleisen in sehr viel größerer Anzahl existieren. Zudem wurden, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung, bereits Mauereidechsen aus einer ehemaligen Schotterfläche entlang des Bahndamms in entsprechende Ersatzlebensräume / Aussetzungsorte umgesiedelt.

Auch das Habitat der Mauereidechsen in der Grünfläche entlang der Deutschen Straße kann in der Hinsicht „geschützt“ werden, dass die Eidechsenpopulation in einen neuen Ersatzlebensraum umgesiedelt wird. Da bislang noch kein baulicher Eingriff in den Lebensraum erfolgt ist, wurde ein artenschutzrechtlicher Nachweis (Befreiung von den Verboten des § 44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG für die Umsiedlung, Tötung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen durch die Obere Naturschutzbehörde) noch nicht erbracht.

Durch die vorliegende Planung werden die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt hinsichtlich der Bereitstellung geeigneter und benötigter Gewerbeflächen erfüllt.

Nach eingehender Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die positiven Aspekte der Planung überwiegen.

## **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die benötigten Grundstücksflächen wurden im Verkauf von der DB Netz Aktiengesellschaft erworben.

### **9.2 Städtebauliche Verträge**

Um Maßnahmen der Spedition (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen etc.), die für die Planungen der Hochstraße Nord unschädlich sind und den weiteren Zielen des Bebauungsplanes nicht widersprechen bzw. nicht entgegenstehen, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ermöglichen zu können, wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der dem Stadtrat am 07.05.12 gesondert zur Entscheidung vorgelegt wurde.

### **9.3 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bauleitplanung und die Kosten für mögliche Gutachten werden von der GBL UG & Co. KG getragen; ein entsprechender Kooperationsvertrag mit der GBL UG & Co. KG wurde abgeschlossen.

Ludwigshafen,


---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Anregungen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 (1) BauGB

#### 10.1.1 Bundesnetzagentur



Bundesnetzagentur

Bereich Stadtplanung  
Empf. 19. Mai 2014

Ug-Nr.	0-10	1-10	2-10
1-10	1	1	1

---

Bundesnetzagentur • Fehlbellner Platz 3 • 10707 Berlin

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
04-121F.Schl, 01.04.2014  
Frau Schlien

Mein Zeichen, meine Nachricht vom  
226-20, 5593-5  
Nr. 7891

☎ (0 30)  
2 24 80-442  
oder 2 24 80-0

Berlin  
12.05.2014

**Bebauungsplan Nr. 624 "Ehemaliger Güterbahnhof" der Stadt Ludwigshafen (West)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen

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

Telefax Bonn  
(02 28) 14-88 72

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

Kontowebbindung  
Bundeskasse Kiel  
BBK Kiel  
(BLZ 210 200 00)  
Konton-Nr. 210 010 00

Dienstgebäude Berlin  
Fehlbellner Platz 3  
10707 Berlin  
Telefax Berlin  
(0 30) 2 24 80-4 99

von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhengniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Anliegend sende ich Ihre Planunterlagen wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlagen

  
Petra Fischer

## 10.1.2 Deutsche Bahn AG



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

Stadt Ludwigshafen  
Stadtplanung  
Postfach 211225

67012 Ludwigshafen am Rhein



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

Josef Steier  
Telefon 069 265-41387  
Telefax 069 265-41379  
josef.steier@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-M-L(A)  
TÖB-FFM-2014-10155

Az.: 4-121F.Schl  
Bearbeiter: Frau Schlien

08.05.2014

### Bebauungsplan Nr. 624 „Ehemaliger Güterbahnhof“ in Ludwigshafen-West ➤ Frühzeitige Beteiligung der TöB

**Gemarkung:** Ludwigshafen (Stadt Ludwigshafen)  
**DB-Strecke:** 3522 Mainz - Mannheim, Bahn-km ca. 66,6 – 67,0, rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das DB-eigene Flurstück 1089/64 mit einbezogen. Einer grundsätzlichen Festsetzung als Grünfläche mit Geh- und Fahrrechten kann seitens der DB AG nicht zugestimmt werden. Wir empfehlen dringend, das genannte Flurstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

#### Begründung:

Es besteht ein Geh- und Fahrrecht auf dem vorgenannten Grundstück zugunsten der jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, u. a. 1089/78.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz Berlin  
Regulierungsstelle  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-IdNr.: DE 81156865

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Ulf-Hellmuth Fecht

Vorstand:  
Dr. Rüdiger Grübe,  
Vorsitzender

Genr. Becht  
Dr.-Ing. Heike Managarth  
Dr.-Ing. Volker Kefel  
Dr. Richard Lutz  
Ulrich Weber



Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.88, Az. 4 C 48.86). Das Flurstück ist im Freistellungsbescheid des EBA vom 12.03.2012 nicht enthalten.

Des Weiteren muss über das Flurstück 1089/64 der Zugang zu einer DB-Treppe auf dem Flurstück 1089/73 gewährleistet bleiben, ebenso muss das Flurstück zwecks Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durch die DB Netz AG (auch mit PKW) für alle südlich angrenzenden DB-Flächen frei zugänglich sein.

Vor dem Hintergrund der noch mehrere Jahre dauernden Bauarbeiten an der POS sollten Teilflächen des Flurstücks 1089/64 weiterhin als Baustelleneinrichtungsf lächen nutzbar bleiben.

Weitere Hinweise und Bedingungen:

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierter Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Bitte wenden Sie sich hierzu an o. g. Ansprechadresse.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

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

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V.

  
Trobisch

i.A.

  
Steier



LU, BP Ehemaliger Güterbahnhof, LU West Bus E  
Infrastrukturanfragen, IS6

An:  
'petra.schlien@ludwigshafen.de'

24.04.2014 14:00

Gesendet von:

"Majstorovic, Branislava, IS" <B.Majstorovic@rnv-online.de>

Kopie:

"Regenauer, Sonja, IS2", "Becker, Johannes, AB3", "Heel, Bernd, FB5",  
"Hüther, Jürgen, IS2", "Dißinger, Ralph, FB5", IS3+4-Beteiligung, "Schierl, Klaus, AB1",  
"Thielmann, Björn, IS2", "Raue, Peter, IS6"

Details verbergen

Von: "Infrastrukturanfragen, IS6" <Infrastrukturanfragen@rnv-online.de> Liste sortieren...

An: "petra.schlien@ludwigshafen.de" <petra.schlien@ludwigshafen.de>

Kopie: "Regenauer, Sonja, IS2" <S.Regenauer@rnv-online.de>, "Becker, Johannes, AB3" <J.Becker@rnv-online.de>, "Heel, Bernd, FB5" <B.Heel@rnv-online.de>, "Hüther, Jürgen, IS2" <J.Huether@rnv-online.de>, "Dißinger, Ralph, FB5" <R.Dissinger@rnv-online.de>, IS3+4-Beteiligung <IS3+4-Beteiligung@rnv-online.de>, "Schierl, Klaus, AB1" <K.Schierl@rnv-online.de>, "Thielmann, Björn, IS2" <B.Thielmann@rnv-online.de>, "Raue, Peter, IS6" <P.Raue@rnv-online.de>

Gesendet von: "Majstorovic, Branislava, IS" <B.Majstorovic@rnv-online.de>

1 Attachment



SDR145014040411131.pdf

Sehr geehrte Frau Schlien,

im Maßnahmensgebiet verkehren Buslinien der rnv GmbH. Wir gehen davon aus, dass unser Buslinienverkehr durch Ihre Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Sollten Beeinträchtigungen vorhersehbar sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an Hr. Heel, FB 522, Tel.: 0621 465 -5312, E-Mail: B.heel@rnv-online.de, um sich abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass auf dem Bahngelände auch zukünftig Bahnbetrieb mit all ihren Begleiterscheinungen stattfinden wird. Hierzu weisen wir ausdrücklich auf Schall, Erschütterungen, Außenlautsprecher und Lautwerke hin. Nachträgliche Einschränkungen für unseren Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr v. a. auch rund um die Uhr zu rechnen.

file:///C:/Users/schlip01/AppData/Local/Temp/notes7BBD25/~web4780.htm

24.04.2014

Freundliche Grüße  
Branislava Majstorovic

RNV GmbH  
Assistentin Bereich Infrastruktur

.....  
Telefon: +49 (0) 621 465-1258  
Fax: +49 (0) 621 465-3245  
E-Mail: [b.majstorovic@rnv-online.de](mailto:b.majstorovic@rnv-online.de) Internet: [www.rnv-online.de](http://www.rnv-online.de)  
.....

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH - Möhlstraße 27 - 68165 Mannheim  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner  
Geschäftsführer: Martin in der Beek  
Registergericht: Amtsgericht Mannheim · HRB 8674

Ust-IdNr.: DE 213122348  
Steuer-Nr. 38107/00394

.....  
DENKEN SIE AN DIE UMWELT! Bitte drucken Sie diese E-Mail nur aus, wenn es wirklich nötig ist.  
.....

1.04.2014

#### 10.1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
FB Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing. 23. April 2014			
Typus-Nr.	4-121	4-121	4-121
	4-121	4-121	4-121

Ihre Referenzen **Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl**  
 Ansprechpartner **Annegret Kilian**  
 Durchwahl **+49 0621 294-5632**  
 Datum **14.04.2014**  
 Betrifft **2014B/19 - BPL Nr.624 "Ehemaliger Güterbahnhof" in Ludwigshafen-West;  
 Ihr Schreiben vom 01. April 2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (siehe beigefügten Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich zwecks Anbindung der neuen Gebäuden an unsere Telekommunikationsinfrastruktur mit unserem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung setzen möchten.  
(Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail [bbb-heilbronn@telekom.de](mailto:bbb-heilbronn@telekom.de))

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

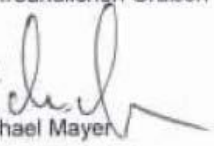
Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift	Technik Niederlastung Südwest, Seckanheimer Landstr. 210-228, 68153 Mannheim
Telekontakto	Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Konto	Telefon +49 621 294-0, Telefax +49 621 294-5005, Internet <a href="http://www.telekom.de">www.telekom.de</a>
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 580 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IBAN: DE1159010066 0024855668, SWIFT-BIC: FBANKDE33
Handelsregister	Dr. Thomas Knoll (Vorstandler)
	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mattheis, Carsten Müller
	Amtsgericht Bonn HRB 14190; Sitz der Gesellschaft Bonn
	LEZ-Nr. DE 814645362



Datum 14.04.2014  
Empfänger Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Blatt 2

Ihre zukünftigen Schreiben können Sie auch an die folgende Email-Adresse senden:  
Ti-NI-Sw-Pti-21.Bauleitplanungen@telekom.de.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.   
Michael Mayer

i. A.   
Annegret Kilian

Anlage:  
Lageplan



Stellungnahme S00005893. 67059 Ludwigshafen-West, Bebauungsplan Nr. 624  
'Ehemaliger Güterbahnhof'

Planauskunft, 1

An:

petra.schlien

23.04.2014 09:19

Details verbergen

Von: "Planauskunft, 1" <Planauskunft1@KabelDeutschland.de>

An: <petra.schlien@ludwigshafen.de>

1 Attachment



LU B-Plan Nr 624.pdf

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Zurmaiener Str. 176 \* 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen am Rhein - Stadtplanung -  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Sch

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00005893

E-Mail: Planung\_NE3\_Trier@KabelDeutschland.de

Datum: 23.04.2014

67059 Ludwigshafen-West, Bebauungsplan Nr. 624 'Ehemaliger Güterbahnhof'

Vorhabenart: Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.04.2014.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu

file:///C:/Users/schlip01/AppData/Local/Temp/notes7BBD25/~web9319.htm

23.04.2014

sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei

Anlagen  
1 Lageplan(-pläne)

Mit freundlichen Grüßen  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteilnetzplanung Süd/Trier  
**Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH**  
Region Rheinland-Pfalz/Saarland  
Zurmaiener Straße 175  
54292 Trier  
E-Mail: [mailto:Planung\\_NE3\\_Trier@kabeldeutschland.de](mailto:Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de)  
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de/>

---

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter [www.kabeldeutschland.de](http://www.kabeldeutschland.de)

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter <http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html>

Diese E-Mail und etwaige Anhänge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschließend diese Mail und die Anlagen.





Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION  
KULTURELLES ERBE

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

Stadt Ludwigshafen  
Postfach 21 21 25  
67012 Ludwigshafen am Rhein

DIREKTION  
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer  
Telefon 06232 675740  
landesarchaeologie-  
speyer@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen 542/2014szl  
Ihr Schreiben vom 01.04.2014  
AZ: 4-121F.Schl  
Ansprechpartner, E-Mail  
Dr. Andrea Zeeb-Lanz  
andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de

Telefon / Fax  
06232 675740  
06232 675760

11.04.2014

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 624 „Ehemaliger Güterbahnhof“ in Ludwigshafen-West;  
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

1/2

Kernarbeitszeiten  
09.00-12.00 Uhr  
14.00-15.30 Uhr  
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Parkmöglichkeiten  
Parkplätze und Parkhäuser  
im Innenstadtbereich



LANDESARCHÄOLOGIE



4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)



Bereich Stadtplanung			
Sing 05. Mai 2014			
Typ Nr.	0-13	0-12	0-14
	0-13	0	0

**Anlage**

Fragebogen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere zur Feststellung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung nach §§ 2 und 2a BauGB

**Behörde, Träger, Name:** NaturFreunde  
Verband für Umweltschutz...LV RLP

**Postanschrift:**

**Telefon oder e-mail:** Reiner Wenz  
reiner.wenz@naturfreunde-oggersheim.de  
0621/72504

Sind durch den Bebauungsplan Nr. 624 „Ehemaliger Güterbahnhof“ in Ludwigshafen-West voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? Haben Sie davon unabhängig Einwände, Bedenken oder Vorschläge, die sich aus Ihrem Aufgabenfeld ergeben?

- Nein
- Ja, es sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. folgende Punkte zu beachten:

S. U.

Sehen Sie aufgrund der von Ihnen erwarteten Umweltauswirkungen Untersuchungsbedarf?

- Nein
- Ja, in folgendem Umfang:

**Allgemeine Hinweise**

Die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen muss beachtet werden!

.....  
Emissionsschutz für die Anwohner.  
.....

Unterschrift

*R. Wenz*

Datum

*02.05.2014*



Struktur- und Genehmigungsabteilung Süd | Postfach 10 05 65 | 67405 Neustadt a.d. Weinstr.

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
- Stadtplanung -  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen am Rhein

REGIONALSTELLE  
GEWERBEAUF SICHT

Karl-Helfferich-Straße 2  
67433 Neustadt an der  
Weinstraße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 33398  
referat23@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

13.05.2014

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/in / E-Mail	Telefon / Fax
23-5/60,0/2014/0074/	01.04.2014	Martin Wallenberger	06321 99-1140
Wa	Ergänzung vom	martin.wallenberger@sgdsued.rlp.de	06321 33396
Bitte immer angeben! 09.04.2014			

**Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen**

Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung
Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung

**BLP Nr. 624 „Ehemaliger Güterbahnhof“ in Ludwigshafen-West**

<input checked="" type="checkbox"/> Anhörung	gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
<input type="checkbox"/> Offenlegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**1. Einwendungen:**

Auf Grund der vorhandenen Gemengelage kann es zu Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung kommen.

1/3

Konto der Landesoberkasse:  
Sparkasse Rhein-Neckar  
BLZ: 546 512 40  
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

Konto-Nr.: 20 008  
BIC: MALADE51DKH

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)



## 2. Rechtsgrundlagen:

§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz

## 3. Möglichkeiten der Überwindung:

- Die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz vom 19.11.2013 (Bericht-Nr.: P11-073/3) vorgeschlagenen Emissionskontingente von

$$L_{EK,Tag} = 63 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$L_{EK,Nacht} = 48 \text{ dB(A)/m}^2$$

sind bei Neubau oder baulichen Änderungen gutachterlich nachzuweisen,

Bezüglich der endgültig festzulegenden Höhe der zulässigen Kontingente sind die u. g. Hinweise zu beachten.

- Des Weiteren ist die Ansiedlung von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung – 12. BImSchV unterliegen auf dem gesamten Planungsgelände auszuschließen.

## 4. Hinweise:

Aus dem schalltechnischen Gutachten der GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz vom 19.11.2013 (Bericht-Nr.: P11-073/3) ist nicht zu erkennen, inwieweit hier mögliche Vorbelastungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Möglicherweise sind die hier festgelegten Emissionskontingente deshalb zu hoch angesetzt worden.



Hier wird empfohlen, eine ergänzende Betrachtung durchzuführen um Einschränkungen für Dritte zu verhindern.

Die vorgelegten Planungsunterlagen nehme ich zu unseren Akten.

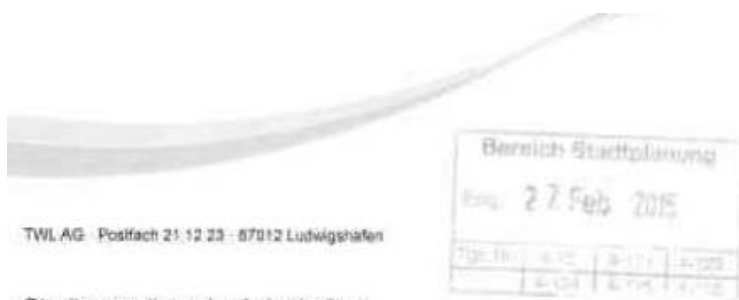
Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Martin Waltenberger

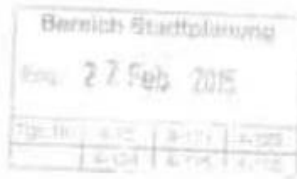
## 10.2 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

### 10.2.1 Technische Werke Ludwigshafen AG



TWL AG Postfach 21 12 25 - 67012 Ludwigshafen

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



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

23. Februar 2015 / Kcr

Seite 1 / 2

**Bebauungsplan Nr. 624 "Ehemaliger Güterbahnhof"  
in Ludwigshafen - West**

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.624 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

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

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

Rechtsform Aktiengesellschaft  
Sitz Ludwigshafen am Rhein  
Regalgericht Amtsgericht  
Ludwigshafen, HRB 1552  
UST-IdNr. DE 149137982

Vorstand  
Dr.-Ing. Hans-Henrich Keuler  
Dr.-Ing. Reiner Lübke  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN DE9354550100000000133  
BIC LUHSDE33XXX  
Glaubiger-ID: DE51TWL00000023883

## 2. Grundstücksverwaltung

## TAG Rt 2663

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 624 liegende Grundstück bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.


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

Freundliche Grüße

**Technische Werke Ludwigshafen AG**



Jörg Grischy  
Bereichsleiter Asset Management



Oliver Scharffenberger  
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

### Anlage

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 297X900