

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	7
3.3	Verkehr	8
3.4	Immissionsschutz.....	10
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	14
4.1	Regional- und Landesplanung.....	14
4.2	Flächennutzungsplanung	14
4.3	Informelle Planungen	14
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	14
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	14
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.2	Örtliche Bauvorschriften	16
5.3	Hinweise	16
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
6.1	Vegetation / Artenschutz	17
6.2	Klimaschutz/Klimaanpassung.....	18
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	18
7.1	Information der Öffentlichkeit gem. § 13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB	18
7.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	18
7.3	Öffentliche Auslegung	21
7.4	Zusammenfassung der Abwägung.....	21
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	23
8.1	Bodenordnung.....	23
8.2	Durchführungsvertrag.....	23
8.3	Flächen und Kosten	23
9	ANLAGEN	24

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Gartenstadt gem. § 75 (2) GemO am	16. 09.2016
Einleitungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) und Offenlagebeschluss am	26.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 56/2016 am	05.10.2016
Öffentlichkeitsinformation	6.10.2016 bis 28.10.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	08.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 30/2017 am	19.05.2017
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	29.05.2017 bis 28.06.2017
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes beruhen. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin GAG Ludwigshafen am Rhein ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die GAG zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 BauGB i.V.m. § 245c BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften des vor der Novellierung vom 13. Mai 2017 geltenden BauGB abgeschlossen. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, ein kleiner Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.735 m². Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Netto-Baufläche) ebenfalls weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegen. Da es sich bei dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus zudem nicht um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird verzichtet. Unabhängig davon hatte die Öffentlichkeit vom 6. Oktober 2016 bis zum 28. Oktober 2016 die Möglichkeit, sich in den Räumen der Stadtplanung Ludwigshafen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens sowie mögliche andere

Auswirkungen auf relevante Umweltbelange (z.B. Artenschutz) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27.06.2017
(BGBl. I S. 1966 (Nr. 42))

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017
(BGBl. I S. 2193 (Nr. 44))

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298 (Nr. 32))

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017
(BGBl. I S. 2193 (Nr. 44))

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966 (Nr. 42)).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966 (Nr. 42)).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

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

Gemeindeordnung

(GemO)

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

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 471)

Landesbauordnung

(LBauO)

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

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015
(GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

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

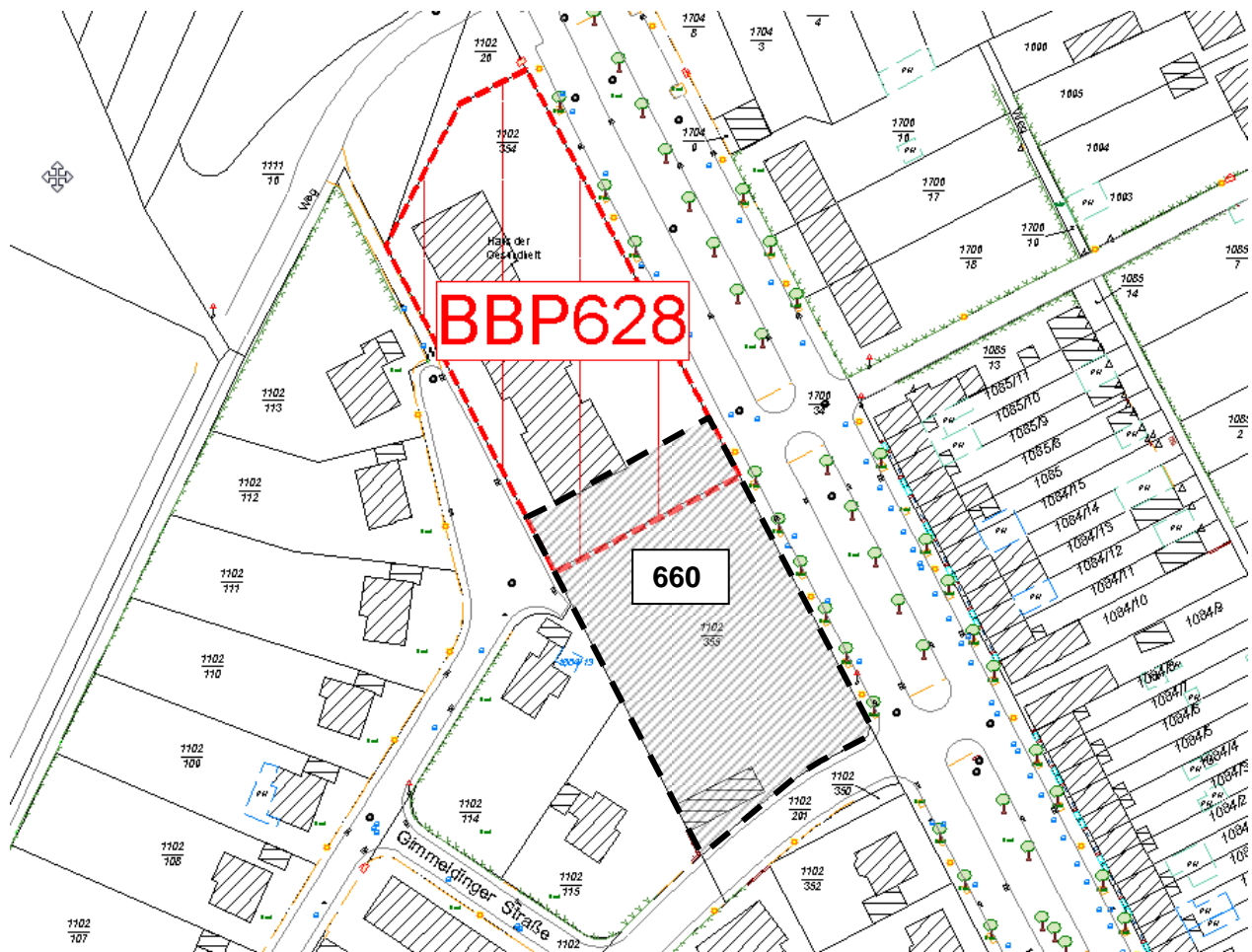
Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

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

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Gartenstadt und erstreckt sich auf eine Fläche von rund 2.735 m². Er umfasst das Flurstück Nr. 1102/355 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1102/354 der Gemarkung Mundenheim.



Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch eine ca. 11 m nördlich der Südgrenze des Flurstück Nr. 1102/354 der Gemarkung Mundenheim verlaufende parallele Linie
- im Osten: durch die Straßenbegrenzungslinie der Leiningener Straße
- im Süden: durch die Straßenbegrenzungslinie der Friedelsheimer Straße
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 1102/114 und 1102/115 der Gemarkung Mundenheim und den Wendehammer Freinsheimer Straße

Der Geltungsbereich überschneidet sich zum Teil mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 628. Dies begründet sich wie folgt: In diesem Überschneidungsbereich ist die Zusammenführung der bestehenden Stellplatzanlage des „Hauses der Gesundheit“ mit der des Neubauprojekts an der Leiningener Straße angedacht. Außerdem soll auf Anregung des Ortsbeirats geprüft werden, ob z.B. in diesem Bereich eine Fußwegeverbindung zwischen Leiningener Straße und Freinsheimer Straße eingerichtet werden kann (-> 3.2 und 7.1)

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan '99, Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- [3] Informationen zur Stadtentwicklung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Ludwigshafen 2012
- [4] Gesamtbelastung Stadt Ludwigshafen (Analysenullfall / Prognosenullfall), Durth Roos Consulting GmbH, August 2015
- [5] Gesamtverkehrsplan-Fortschreibung 2011, Modus Consult Ulm GmbH, 2013
- [6] Mobilitätssteckbrief für Ludwigshafen, Forschungsprojekt Mobilität in Städten SrV 2013, TU Dresden 2013
- [7] Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ in Lu-Gartenstadt, Bericht P16-108/3, Kaiserslautern April 2017
- [8] Stellungnahme zum Artenschutz im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ - Ludwigshafen, Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH L.U.P.O., Trippstadt 2016

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin GAG hat die Absicht, die südlich des Ärztehauses an der Leininger Straße gelegene Baulücke zu schließen und dort neben Wohnungen weitere, das Ärztehaus ergänzende Nutzungen unterzubringen. Geplant ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit rund 1.200 m² Gesamtnutzfläche (Nutz-, Verkaufs- und Wohnflächen sowie Nebennutzflächen und Verkehrsflächen, wie z.B. Aufzug, Foyer, Treppenhaus...). Derzeit vorgesehen ist die Einrichtung zweier kleiner Ladeneinheiten mit integrierter gesundheitlicher Dienstleistung im Erdgeschoss, zwei medizinische Praxen im 1. Obergeschoss, sowie 4 Wohnungen im Dachgeschoss. Alternativ könnten im 1.OG anstelle der zweiten Praxis auch zwei Wohnungen untergebracht werden. Die notwendigen Stellplätze sollen östlich (zwischen geplantem Neubau und Leininger Straße) und südlich des Neubaus hergestellt werden. Die Erschließung der insgesamt vorgesehenen 36 Stellplätze erfolgt im Wesentlichen über die Leininger Straße. Nur 7 der insgesamt 36 Stellplätze werden über die Friedelsheimer Straße angefahren (derzeit befinden sich an der hierfür vorgesehenen Stelle noch Garagen). Die Gestaltung des Neubaus greift die Architektur des bestehenden Ärztehauses auf: Es ist ein II-geschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss angedacht.

Bestandssituation

Die unmittelbare Umgebungsbebauung des Geltungsbereichs ist vom Haus der Gesundheit (Ärztehauses in Norden mit Praxen, Therapiedienstleistern und Apotheke) und der bis zu zweigeschossigen Einfamilienhauswohnbebauung östlich, westlich und südlich des Ärztehauses geprägt. Der geplante Neubau würde sich aufgrund der Stellplatzanlage, aber auch aufgrund seiner Gebäudekubatur, die sich stark an das Ärztehaus anlehnt, von der übrigen Umgebungsbebauung aber deutlich abweicht, bisher planungsrechtlich nicht ohne weiteres in die nähere Umgebung einfügen. Daher muss Baurecht geschaffen werden.

Die GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft hat einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Basis des Bebauungsplans ist ein mit der Stadt abzustimmender Vorhaben- und Erschließungsplan. Ergänzend ist ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und GAG abzu-

schließen, der sich auf das konkrete Bauvorhaben bezieht und dessen Realisierung binnen einer gewissen Frist regelt.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Es gelten die folgenden wesentlichen Planungsziele:

- Es wird keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt. Stattdessen werden konkret auf das Vorhaben bezogene, zulässige Nutzungen festgesetzt.
- Es ist eine angemessene städtebauliche und gestalterische Einbindung der Bebauung (max. 3 Geschosse) in die Umgebungsbebauung durch Übertragung der Architektursprache des Ärztehauses auf den Neubau zu erzielen.
- Im Zuge des Bauvorhabens werden 36 Stellplätze (Kunden, Patienten, Anwohner, Bedienstete) erstellt. Die Haupterschließung (Zu- und Abfahrt) der Kunden-/Anwohnerparkplätze sowie die Müllentsorgung und der Lieferverkehr müssen über die Leininger Straße abgewickelt werden; dabei soll die vorhandene Ausfahrt (Haus der Gesundheit) zukünftig als Ein- und Ausfahrt für den neu anzulegenden Parkplatz (Wohn- und Geschäftshaus), aber auch für das bestehende Ärztehaus genutzt werden. (s. Anlage) -> daher wird ein Teil des Geltungsbereichs Nr. 628 in den neuen Geltungsbereich Nr. 660 mit aufgenommen (s. 2.2). Lediglich 7 der insgesamt 36 Stellplätze dürfen über die Friedelsheimer Straße angefahren werden.
- Auf Wunsch des Ortsbeirats wird geprüft, ob und in welcher Weise eine Fußwegeverbindung zwischen Freinsheimer Straße und Leininger Straße hergestellt werden kann. (-> 7.1)

Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eingriff/Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Die durch ihn ermöglichte zulässige überbaubare Grundfläche bewegt sich weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m². Daher gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits als ausgeglichen (§ 13a, Abs. II Nr. 4 BauGB).

Grünordnungsplanung

Nach § 11 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) liegt es im Ermessen der Gemeinde einen Grünordnungsplan aufzustellen. Im vorliegenden Fall wurde aus folgenden Gründen auf die Erstellung eines Grünordnungsplans verzichtet:

- Für den Geltungsbereich existiert bereits heute Baurecht, die betreffende Fläche ist keine Frei- bzw. Grünfläche, die erstmals für eine Bebauung bereitgestellt wird.
- Obwohl es durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu einer Erhöhung des bisherigen Versiegelungsgrades kommt, wird durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sichergestellt, dass dies zu keinen grundsätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaftspflege führt.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ wurde das Vorkommen der Blaflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) bei einer Ortsbesichtigung festgestellt. Es war zum damaligen Zeitpunkt ein Vorgehen zu entwickeln, wie mit dieser und möglicherweise anderen noch vorhandenen geschützten Arten umzugehen sei. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 628 durch die Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr.Ott mbH aus Trippstadt eine Stellungnahme zum Artenschutz erarbeitet. Obwohl bereits zum damaligen Zeitpunkt laut Gutachten

eine wirkliche Gefährdung der festgestellten Arten nicht vorlag und eine solche Gefährdung auch in Zukunft nicht zu erwarten war, wurden Maßnahmen zum Schutz der blauflügeligen Ödlandschrecke durchgeführt: Der Anteil der Offenbodenstrukturen auf der brachgefallenen, ehemaligen Wohnbaufläche südlich des Ärztehauses (jetzt Teilfläche des Geltungsbereichs Nr. 660) wurde erhöht, um einen Teil der Fläche als „Ausweichquartier“ für die blauflügelige Ödlandschrecke vorzuhalten.

Da die betreffende Fläche nun wiedergenutzt werden soll, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 660 noch einmal die Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr.Ott mbH aus Trippstadt beauftragt, eine Stellungnahme zum Artenschutz abzugeben: Eine Begehung des Geltungsbereichs fand dementsprechend im September und im November 2016 statt, entsprechende Vorschläge zur Planung wurden abgegeben (-> 6.1)

3.3 Verkehr

Ohne Verwirklichung des Vorhabens (Analyse-Nullfall) verkehren auf den relevanten Abschnitten der Leininger Straße derzeit ca.13.700 Kfz/24 h, für das Jahr 2030 werden bis zu 13.900 Kfz/24 h prognostiziert [4]. Der Schwerlastverkehrsanteil – die Busse der verkehrenden Buslinien sind hier eingeschlossen – beträgt 3% [5].

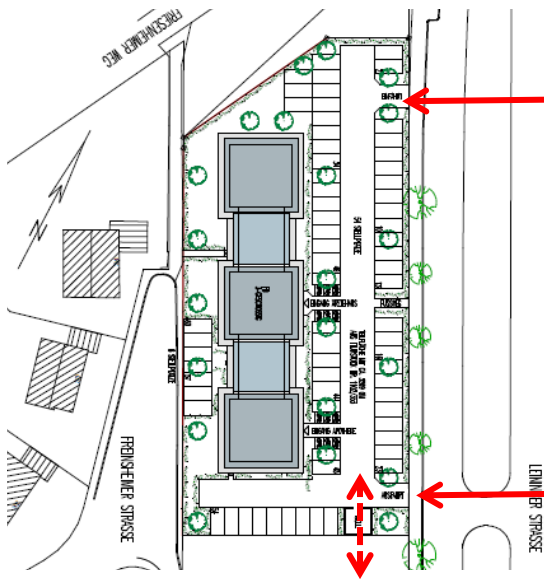
Im Prognoseplanfall (mit Verwirklichung des Vorhabens) ist mit planbedingtem Zusatzverkehr zu rechnen:

Nach Öffnung des Wohn- und Geschäftshauses werden täglich bis zu 360 Patienten/Kunden erwartet. Hinzu kommen bis zu 20 Beschäftigte. Als Ergebnis repräsentativer Verkehrsbefragungen kann zur Abschätzung / Ermittlung des Verkehrsaufkommens von folgendem Modal Split ausgegangen werden: MIV 47%, zu Fuß 26%, Rad 11%, ÖV 15% [6]. Hieraus ergeben sich im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) bis zu 420 zusätzliche Pkw-Fahrten (Summe der Pkw-Zu- und Abfahrten von Kunden-, Patienten- und Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen) täglich. Bei den von Patienten und Kunden verursachten Kfz-Fahrten kann davon ausgegangen werden, dass der Weg zum Wohn- und Geschäftshaus mit anderen Wegen (z.B. von oder zur Arbeit/zum Einkauf) verbunden wird, so dass der zusätzlich erzeugte Mehrverkehr durch Kunden bzw. Patienten eher geringer als prognostiziert ausfallen wird. Hinzu kommt Lieferverkehr in einer Größenordnung von ca. 48 Transporter-/Lkw-Fahrten (je 24 Zu- und Abfahrten) täglich. Da in der Nacht keine Betriebsvorgänge stattfinden ist nachts mit keinem Zusatzverkehr durch gewerbliche Nutzungen zu rechnen. Zusätzlich zu den gewerblichen Einheiten sollen im geplanten Neubau 4 Wohnungen entstehen, so dass täglich mit rund 32 Pkw-Fahrten, verursacht von den Bewohnern gerechnet wird. Es ist davon auszugehen dass drei Viertel dieser Fahrten im Tag- und ein Viertel im Nachtzeitraum erfolgen.

Der Hauptanteil des Zusatzverkehrs wird über die Leininger Straße abgewickelt, da die Haupterschließung des Neubaus (Anlieferverkehr, An- und Abfahrten durch Kunden und Patienten), über die Leininger Straße erfolgt. Eine geringe Zunahme der Kfz-Belastung kann sich in der Friedelsheimer Straße durch die Erschließung der 7 südlich des Neubaus gelegenen Stellplätze für die Bewohner des neuen Gebäudes ergeben. Diese Belastung ist jedoch geringfügig, da an gleicher Stelle bereits in der Vergangenheit Garagen untergebracht und über die Friedelsheimer Straße erschlossen wurden.

Stellplätze / Zu- und Abfahrten

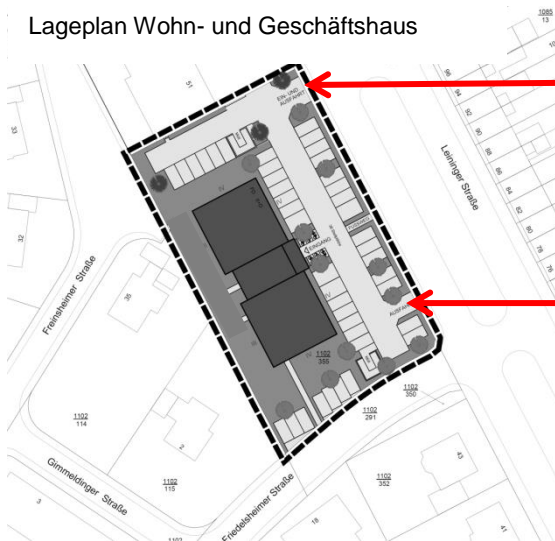
Lageplan Ärztehaus



Mit Umsetzung des Neubaus Aufweitung der bisherigen Zufahrt auf 4,50 m, um auch das Ausfahren zu ermöglichen.

Zukünftige gemeinsame Ein- und Ausfahrt

Lageplan Wohn- und Geschäftshaus



Zukünftige gemeinsame Ein- und Ausfahrt

Neue Ausfahrt

Insgesamt werden im Zuge des Neubauvorhabens 36 neue Stellplätze errichtet: 29 Stellplätze für Kunden und Patienten östlich des Neubaus an der Leininger Straße, 7 Anwohnerstellplätze an der Friedelsheimer Straße. Die Zufahrt zur Haupt-Stellplatzanlage mit 29 Stellplätzen liegt im Bereich der bisherigen Ärztehausausfahrt, die zukünftig als Ein- und Ausfahrt genutzt werden kann, nachdem die beiden Stellplatzanlagen (Ärztehaus und Neubau) miteinander verbunden worden sind. Die Ausfahrt des Wohn- und Geschäftshauses kann über die Ein- und Ausfahrt zwischen Ärztehaus und Wohn- und Geschäftshaus und über eine neu zu schaffende Ausfahrt im Südosten des Baugrundstücks erfolgen. Die bisherige Ärztehauszufahrt (im Norden) wird auf 4,50 m aufgeweitet, um zukünftig auch das Ausfahren dort erlauben zu können.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für das Neubauvorhaben erfolgt nach der Landesbauordnung anhand der geplanten Nutz-/Verkaufsflächen bzw. der Anzahl der geplanten Wohnungen. Hiernach ergibt sich auf Grundlage des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhabenplans rechnerisch eine erforderliche Stellplatzanzahl von:

- Für die Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit -> $4 \cdot 1,5 = 6$ Stellplätze
- Für die beiden Arztpraxen (maximal 400 m² Netto-Grundfläche) 1 Stellplatz je 25m² -> 16 Stellplätze
- Für die Läden (geplant rd. 305 m² Netto-Grundfläche) 1 Stellplatz je 35m² -> 9 Stellplätze

Dies ergibt insgesamt 31 notwendige Stellplätze für das Neubauvorhaben. Durch die Verbindung der beiden Stellplatzanlagen (Haus der Gesundheit und Neubau) und die Aufweitung der bisherigen Ärztehauszufahrt fallen im Bestand 3 bis 4 bisherige Stellplatzmöglichkeiten weg, die auf dem neu anzulegenden Parkplatz zu ersetzen sind. Dies ergibt in Summe maximal 35 notwendige Stellplätze. Es ist daher davon auszugehen, dass das geplante Angebot von 36 neuen Stellplätzen ausreichen wird, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Dies gilt insbesondere auch, weil der direkte Busanschluss, der sich positiv (im Sinne einer Minderung der Anforderung) auswirken würde, im Sinne einer Kalkulation auf der „sicheren Seite“ nicht berücksichtigt worden ist.

Fußläufige Erreichbarkeit

Das neue Wohn –und Geschäftshaus ist wie das bestehende Ärztehaus und die Bushaltestelle an der Leininger Straße über die Leiniger Straße fußläufig zu erreichen. Anwohner westlich des Geltungsbereich erreichen die Leininger Straße über die Wegeverbindung Freinsheimer Straße – Gimmeldinger Straße – Friedelsheimer Straße – Leininger Straße oder die Verbindung Friedelsheimer Straße – Leininger Straße. Eine direkte Fußwegeverbindung zwischen dem Wendehammer in der Freinsheimer Straße und der Leininger Straße besteht nicht. Grund hierfür ist, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Ärztehaus massive Bedenken der unmittelbaren Anwohner des Wendehammers, aber auch der entfernteren Nachbarschaft aus dem Wohngebiet westlich des Ärztehauses gegen eine solche „Abkürzung“ vorgebracht wurden. Befürchtet wurde insbesondere Parksuchverkehr in den Wohnstraßen durch Besucher des Ärztehauses. Die vorgetragenen Bedenken haben damals dazu geführt, dass auf eine zu Beginn der Planungen angedachte Fußwegeverbindung zwischen Wendehammer und Leininger Straße verzichtet wurde.

Trotzdem wurde im Zuge der jetzigen Planung noch einmal geprüft, ob eine solche Verbindung heute geschaffen werden sollte. Die Prüfung hat ergeben, dass im Wesentlichen die unmittelbaren Anwohner des Wendehammers an der Freinsheimer Straße von der „Abkürzung“ profitieren würden. Für diejenigen, die weiter entfernt wohnen wirkt sich diese jedoch im Verhältnis zum Gesamtfußweg (zu Hause – Haltestelle, zu Hause – Ärztehaus) nur in sehr geringfügiger Weise aus. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass die damaligen Bedenken gegen eine „Abkürzung“ vor Ort nach wie vor insbesondere bei Anwohnern des Wendehammers bestehen (-> 7.1) Es wird daher von der Schaffung einer direkten Fußwegeverbindung Wendehammer – Leininger Straße - weiterhin abgesehen, um den Wohnfrieden, insbesondere im Bereich des Wendehammers, nicht zu stören. Dies erscheint sinnvoll, da auch ohne eine solche Verbindung eine gute fußläufige Erreichbarkeit der medizinischen Einrichtungen sowie der Haltestelle gegeben sind. Unzumutbare Wege, die eine Fußwegeverbindung zwingend erforderlich machen würden, sind nicht vorhanden.

3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Firma FIRU GFImbH aus Kaiserslautern durchgeführt (Bericht P16-108/3). Untersucht wurden sowohl die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr insbesondere auf der Leininger Straße, als auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung durch vorhabenbezogene Kfz-Verkehre auf den neuen Stellplatzanlagen und den Zufahrtsstraßen zum Plangebiet – vor allem auf der Leininger Straße.

Verkehrslärm

Im Plangebiet sind relevante Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der Leininger Straße zu erwarten. Die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen wurden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt. Als maßgeblicher Orientierungswert wurde der für Mischgebiete definierte Wert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht angenommen, da die geplante Nutzung im Wohn- und Geschäftshaus mit der zulässigen Nutzung in Mischgebieten vergleichbar ist (Wohnen, Arztpraxen, Dienstleistung und kleine Läden).

Es hat sich gezeigt, dass im Prognoseplanfall mit Verwirklichung des Vorhabens an dem neuen Wohn- und Geschäftshaus Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag erreicht, der Orientierungswert also um bis zu 4 dB(A) überschritten wird. Die Überschreitungen finden ausschließlich an der, der Leininger Straße zugewandten Fassade statt. An dieser Fassadenseite, aber auch an der Nord- und Südfassade werden in der Nacht die Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) überschritten, während an der der Leininger Straße abgewandten Seite die Orientierungswerte für die Nacht eingehalten werden.

Frühere Untersuchungen haben gezeigt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Leininger Straße) in einem Fall wie dem vorliegenden nicht nur stadtgestalterisch problematisch wären, sondern dass eine solche Wand alleine auch nicht das adäquate Mittel wäre, um ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen. Passive Schallschutzmaßnahmen am Wohn- und Geschäftshaus sind – zumindest an den Nord-, Ost- und Südfassaden - in jedem Fall erforderlich und werden festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, gehen von dem Fall aus, dass keine Lärmschutzwand errichtet wird.

Vorhabenbezogener Verkehr

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse bestehender Straßen werden gemäß TA Lärm Abschnitt 7.4 beurteilt. Danach sollen Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

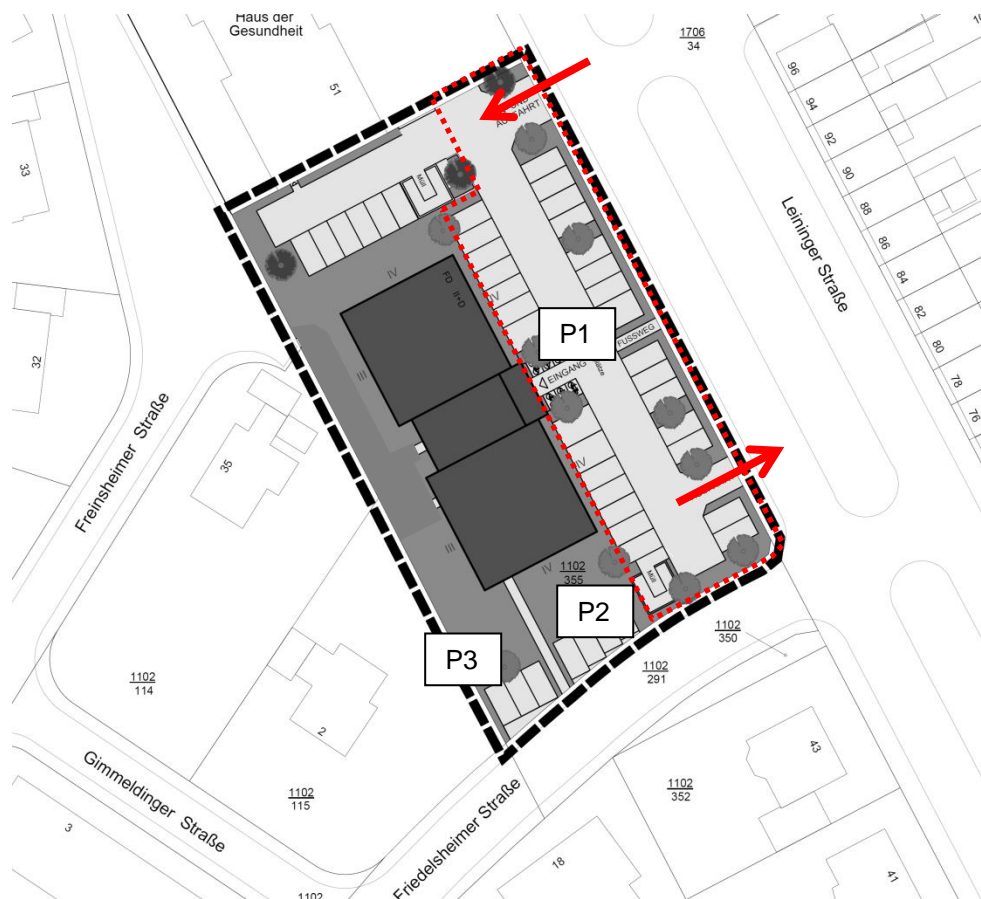
- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch (d.h. aufgerundet) um mindestens 3db (A) erhöhen,
- keine Vermischung mit den übrigen Verkehren erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten wird.

Die Hauptzufahrt des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt über die Leininger Straße, lediglich 7, den Wohnungen zugeordnete Stellplätze, werden über die Friedelsheimer Straße erschlossen. Das Gutachterbüro kommt zu dem Schluss, dass weder in der Leininger Straße noch in der Friedelsheimer Straße Maßnahmen aufgrund des vorhabenbezogenen Verkehrs erforderlich sind.

Gewerbelärm

Untersucht wurde wie sich der Betrieb des Vorhabens auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus selbst, aber auch auf die Wohnnutzung und das benachbarte Ärztehau in der Umgebung auswirkt. Berücksichtigt wurde die Lärmeinwirkung durch Anlieferung, den Parkplatzverkehr (Kunden, Bedienstete Patienten, Bewohner), sowie die Pegelspitzen, die sich bei Lkw-Anlieferungen ergeben. Abschließende Angaben zu gebäude- und raumlufttechnischen Anlagen des geplanten Neubaus lagen zu dem, dem Gutachten zu Grunde gelegten Planungsstand, noch nicht vor. Daher muss im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden, dass durch diese Anlagen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Nachts finden in dem neuen Wohn- und Geschäftshaus keine Betriebstätigkeiten statt. Als Basis der Berechnungen wurde von folgenden Eckdaten ausgegangen:

Andienung: Die Andienung mit einem großen Lkw (>3,5 t) erfolgt bis zu zweimal wöchentlich. Für die Prognoseberechnungen wird davon ausgegangen, dass beide Lkw am gleichen Tag außerhalb der Ruhezeiten vorfahren und per Hand entladen werden. Es werden zusätzlich bis zu 24 Lieferungen per Transporter/Lieferwagen im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten (also zw. 7 und 20 Uhr) erwartet. Auch hier erfolgt die Ent-/Beladung mit Hand. Die Zufahrt und Anlieferung erfolgt östlich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses über die Leininger Straße und den geplanten Parkplatz. Als Abfahrt wird die im Süden des Parkplatzes P1 gelegene Ausfahrt angenommen. Für eine Beurteilung auf der sicheren Seite wurde der gesamte Lieferverkehr im Sinne eines Lkw nach Ladelärmstudie beurteilt.



Parkverkehr: Die Belastungen durch den Parkverkehr wurden gemäß Parkplatzlärmstudie berechnet. Im Tagzeitraum, außerhalb der Ruhezeiten (7-20 Uhr) werden 340 Pkw-Parkbewegungen (je 170 Ein- und Ausparkvorgänge) durch Kunden und Patienten der Läden und der Arztpraxis erwartet. Zusätzlich werden für jeden der 20 Angestellten bis zu 4 Fahrten und Pkw-Bewegungen angesetzt. Insgesamt sind damit auf dem Parkplatz P1 im Tagzeitraum bis zu 420 Pkw-Parkbewegungen zu erwarten. Die Parkplätze P 2 und P 3 sollen nicht als Kunden- oder Patientenparkplätze zur Verfügung stehen, sondern für die Bewohner des Neubaus bereitgehalten werden. Bei angedachten 4 Wohnungen werden bis zu 32 Fahrten /Pkw-Parkbewegungen über den ganzen Tag verteilt angesetzt. Für eine Berechnung auf der sicheren Seite wird für die Fahrgassen ein Zuschlag für Betonsteinpflaster angesetzt.

Pegelspitzen: Relevante Pegelspitzen sind bei Lkw-Anlieferungen zu erwarten. Zur Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums wird auf Höhe der Rangierfläche für die Anlieferung eine Punktschallquelle mit einer Schalleistung von LWA = 108 dB(A) angesetzt. Dies entspricht dem Entlüftungsgeräusch einer Lkw-Betriebsbremse.

Auswirkungen:

Außerhalb des Plangebiets

An dem nördlich des geplanten Neubaus bestehenden Ärztehaus sind Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 47,8 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird um mindestens 12 dB(A) unterschritten, so dass durch den Betrieb des Neubaus keine im Sinne der TA Lärm schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

An den beiden nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden östlich des geplanten Neubaus (Leininger Str. 88 und 90) sind Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 47 dB(A) am Tag zu erwarten. Für das am stärksten betroffene Wohngebäude im Süden des Neubaus (Leininger Str. 43) wird eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 45,7 dB(A) am Tag prognostiziert.

Die Zusatzbelastung unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets deutlich um mindestens 8 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag wird durch die Zusatzbelastung ebenfalls an allen Gebäuden außerhalb des Plangebiets deutlich um mindestens 3,0 dB(A) unterschritten.

Für die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets bestehen keine Bebauungsplanfestsetzungen. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Wohngebäuden um mehr als 8 dB(A) unterschritten werden, sind durch den Betrieb des geplanten Wohn- und Geschäftshauses keine im Sinne der TA Lärm schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung durch das bestehende Ärztehauses nördlich des Bauvorhabens unterschreitet die Gewerbelärmgesamtbelastung den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 3 dB(A).

Am maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Plangebiets (Leininger Straße 88) wird durch die Entlüftung einer Lkw-Betriebsbremse ein Spitzenpegel von 68,5 dB(A) prognostiziert. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag von 85 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten und 80 dB(A) in reinen Wohngebieten werden deutlich unterschritten.

Innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets werden an der Ostfassade des geplanten Wohn- und Geschäftshauses am Tag Beurteilungspegel von bis zu 55,9 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Damit sind an dem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus bezogen auf die Gewerbelärmeinwirkungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Fazit

An den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs sind gemäß des erstellten schalltechnischen Gutachtens keine vorhabenbezogenen Lärmeinwirkungen zu erwarten, die Schallminderungsmaßnahmen erfordern. Die dem Gutachten zugrunde gelegten Betriebszeiten und Anlieferungsvorgänge finden Eingang in den Durchführungsvertrag. Was gebäude- und raumluftechnische Anlagen des geplanten Ärztehauses anbelangt, ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch diese Anlagen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden. Daher wird ein entsprechender Hinweis „Immissionsschutz“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

An dem neu geplanten Wohn- und Geschäftshaus sind aufgrund der bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen der Leininger Straße passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen (-> 5.1.5)

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Die Planung steht aufgrund der geplanten gemischten Nutzung aus Wohnungen, Praxen und wohnverträglichem Gewerbe in Einklang mit der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus dient der Unterbringung von Wohnungen, der wohnungsnahen Versorgung mit gesundheitlicher/medizinischer Dienstleistung sowie der Einrichtung kleiner Läden mit gesundheits-/medizinbezogenem Sortiment. Eine solche gemischte Nutzung wäre in einem Mischgebiet regelmäßig zulässig. Ein Mischgebiet von solch untergeordneter Größenordnung wäre stets aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zu entwickeln. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

4.3 Informelle Planungen

Die Planung soll die Einrichtung zweier kleiner Läden mit gesundheits-/medizinbezogenem Sortiment ermöglichen. Da die Verkaufsfläche der zulässigen Läden insgesamt auf 400 m² begrenzt wird, die Verkaufsfläche der konkret geplanten Einzelläden mit rd. 200 m² bzw. rd. 100 m² Verkaufsfläche sogar deutlich unter 400 m² liegt, ist von ihnen keine zentrenbeeinflussende bzw. – schwächende Wirkung zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht somit auch den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Ludwigshafen 2011

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ überschneidet sich im Übergangsbereich von bestehendem Ärztehaus-Parkplatz zur neuen Stellplatzanlage „Wohn- und Geschäftshaus“ mit dem Geltungsbereich Nr. 660, da die bestehende bisherige Ausfahrt zukünftig auch als Ein- und Ausfahrt für das Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden soll.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um das mit Errichtung des Ärztehauses geschaffene Angebot an wohnortnaher medizinischer Versorgung und Dienstleistung zu ergänzen, sollen neben Wohnungen auch Arztpraxen, therapeutische Angebote sowie kleine wohngebietsverträgliche Läden und Dienstleister mit medizinischen/gesundheitlichem Angebot zulässig sein. Um eine Ausgewogenheit zwischen dem gewerblichen Angebot, das auch Publikumsverkehre erzeugt, und dem Wohnen im Wohn- und Geschäftshaus selbst, aber auch in der Wohnnachbarschaft zu wahren, sind nur wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig, die zudem noch auf eine bestimmte Flächengröße beschränkt werden. Die Wohngebietsverträglichkeit muss im Zweifel gutachterlich nachgewiesen werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundfläche, der zulässigen Gesamtversiegelung auf dem Grundstück und der maximalen Wand- und Gebäudehöhen bestimmt.

Grundfläche / Gesamtversiegelung

Der Bebauungsplan Nr. 660 setzt keine Gebietsart im Sinne der BauNVO fest., Dennoch wurde bei Festsetzung der zulässigen Grundflächen und der zulässigen Gesamtversiegelung darauf geachtet, dass die von der BauNVO definierten Obergrenzen für Mischgebiete, in denen die für das Vorhaben angedachten Nutzungen zulässig wären, eingehalten werden:

Die maximale Grundfläche ergibt sich aus der geplanten Grundfläche des Wohn- und Geschäftshauses und wird auf maximal 600 m² begrenzt. Dies entspricht einer Überbauung des Grundstücks durch das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) von unter 30% was deutlich unter den zulässigen Obergrenzen des §17 BauNVO liegt. Die durch die Stellplatzanlage und die notwendigen Zufahrten verursachte Gesamtversiegelung darf 80% nicht überschreiten. Damit wird auch die in §19 der BauNVO bestimmte Obergrenze eingehalten.

Die Höhe des Baukörpers wird mit einer maximalen Wandhöhe von 8,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m (jeweils bezogen auf maximal NN 96,60 m) festgesetzt, um zu vermeiden, dass es zu unverträglichen Maßstabssprüngen zwischen Umgebungsbebauung und neuem Baukörper kommt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese sind an den Außenmaßen des vorgesehenen Wohn- und Geschäftshauses orientiert. Das Gebäude wird so auf dem Grundstück platziert, dass es in der Flucht des bestehenden Ärztehauses liegt. So kann das neue Gebäude ähnlich wie das Ärztehaus eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber den Wohngebäuden in der Freinsheimer bzw. Gimmeldinger Straße entfalten, d.h. es kann dazu beitragen, Beeinträchtigungen durch den Kunden-/Patientenparkplatz an der Leininger Straße zu minimieren. Eine Überschreitung der Baugrenze durch einen Eingangsvorbau ist in Richtung Leininger Straße in begrenztem Umfang zulässig. Darüber hinaus sollen nur ausnahmsweise Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

5.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll sind zum Betrieb des Wohn- und Geschäftshauses notwendig. Die zu ihrer Unterbringung erforderlichen Flächen werden jedoch nicht als überbaubare Fläche festgesetzt. So wird verhindert, dass es zu einem späteren Zeitpunkt, zu einer ungewollten Überbauung der Fläche kommt. Stattdessen werden außerhalb der überbaubaren Flächen sowohl nicht überdachte Kfz-Stellplätze, als auch Anlagen zur Unterbringung von Müll als zulässig festgesetzt. Fahrrad-Abstellplätze dürfen anders als Kfz-Stellplätze auch überdacht werden.

Andere Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind ausgeschlossen, um eine ungeordnete Bebauung zu unterbinden und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

5.1.5 Passive Schallschutzmaßnahmen

Wegen der Verkehrslärmeinwirkungen der Leininger Straße auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dementsprechend wird der vom Gutachten vorgeschlagene Festsetzungsvorschlag in die Planung aufgenommen: Die Festsetzung gibt vor, welche Schalldämmmaße für bestimmte Raumnutzungen bei entsprechender Verkehrslärmbelastung erforderlich sind.

Die Anforderungen sind abhängig von den nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil1: Mindestanforderungen“ ermittelten Lärmpegelbereichen und den in den jeweiligen Bereichen liegenden Raumarten bzw. Nutzungen. Die Gutachter haben folgende Lärmpegelbereiche (bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in der Nacht in 4 m über Grund) ermittelt: Im Bereich des geplanten Parkplatzes P1 Lärmpegelbereich V, im Bereich der Neubaufäche Lärmpegelbereich IV. Mit Errichtung des Gebäudes ist für die Nord-, Ost- und Südfassade des Wohn- und Ge-

schäftshauses von Lärmpegelbereich IV, für die von der Leininger Straße abgewandte Fassade im Westen von Lärmpegelbereich III auszugehen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

5.1.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle getroffenen Regelungen dienen in erster Linie als Kompensationsmaßnahmen für entstehende Beeinträchtigungen durch die Neubebauung sowie als Vermeidungsmaßnahmen. Sie sollen dazu beitragen, die Funktionen des Naturhaushalts langfristig zu erhalten.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß dem mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ getroffen.

In Anlehnung an das bestehende Ärztehaus soll auch das neue Baugrundstück zur Freinsheimer Straße hin eingefriedet werden.

Um den negativen optischen Wirkungen einer ungeordneten und von jedermann einsehbaren Müllsammelanlage vorzubeugen, wird festgesetzt, dass diese der Sicht durch geeignete Maßnahmen entzogen wird.

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um der Dominanz von Werbeanlagen entgegenzuwirken und einer durch diese verursachte Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung vorzubeugen. Es soll nur solche Werbung zulässig sein, die angemessen und ausreichend ist, um auf die Einrichtung aufmerksam zu machen

5.3 Hinweise

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

Auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Vorgaben wird ebenfalls hingewiesen.

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

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit die Bauherren bereits frühzeitig durch entsprechende Planungen/Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Keller, wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse, erhöhte Sockelgeschosse) auf die potentielle Gefährdung reagieren können.

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

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

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

Der Sicherheit von Bauvorhaben dient auch der Hinweis auf möglicherweise erhöhtes Vorkommen natürlichen Radonpotenzials im Bereich des Oberrheingrabens.

Der Hinweis zum Immissionsschutz weist auf den besonders zu beachtende Belang des Immissionsschutzes während der Baudurchführung hin.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Vegetation / Artenschutz

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zum Artenschutz [8] (-> 3.2) wurde festgestellt, dass das Plangebiet Nr. 660 keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt, die über die grundsätzlich positive Bedeutung jeder Art von Freifläche im innerstädtischen Bereich hinausgeht. Bei Ortsbegehungen im Herbst 2016 wurde das andauernde Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke bestätigt. Dies belegt auch die Wirksamkeit der zuvor erfolgten Maßnahmen zum Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 628. Des Weiteren wurde als geschützte Art die Große Heidelibelle nachgewiesen, als deren Hauptlebensraum aber der nahegelegene Jägerweiher vermutet wird (Die Larven der Art leben im Wasser, wovon im Geltungsbereich keines vorhanden ist). Darüber hinaus konnten keine weiteren schützenswerten Arten erfasst werden. Potentiell stellt das Gebiet ein kleineres Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse dar. Als ideale Brutfläche kommt die Fläche insbesondere für Bodenbrüter nicht in Frage, da sie augenscheinlich stark von Katzen und Hunden frequentiert wird.

Einordnung und Maßnahmenvorschlag: Die Blauflügelige Ödlandschrecke, als gemäß BNatSchG besonders geschützte Art, ist mittlerweile in der gesamten Pfalz verbreitet und an den für diese Art geeigneten Standorten (wie z.B. offene Sand- und Magerrasenstandorte) vielerorts anzutreffen. Dies gilt auch für das Stadtgebiet und das nähere Umland von Ludwigshafen. Von der Roten Liste ist die Art vor einigen Jahren entlassen worden. Aufgrund des Schutzstatus, der davon unabhängig ist, muss ihr Vorkommen jedoch im vorliegenden Fall gewürdigt und Maßnahmen für ihren Erhalt getroffen werden.

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden: Entweder sind Imagines (adulte, geschlechtsreife Heuschrecken) abzufangen oder Bodensubstrat (Flächengröße: ca. 40-50 m², Tiefe: ca. 30 cm) nach Eiablage (im Winter) aufzunehmen und an eine geeignete Stelle zu verbringen. Als Ausweichflächen sind möglichst verdichtete, offene Flächen zu wählen, bei denen nicht mit einem schnellen „Wiederüberwachsen“ gerechnet werden muss. Die Durchführung der Maßnahmen zum Artenschutz ist mit einem Fachgutachter und der Oberen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin, die Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag, der zwischen GAG und Stadt abgeschlossen wird, abgesichert.

Da der Geltungsbereich Nr. 660 für die Große Heidelibelle lediglich einen untergeordneten Teilhabensraum darstellt und als Hauptlebensraum aufgrund dort nicht vorhandener Wasserflächen nicht in Frage kommt, sind in Zusammenhang mit der Großen Heidelibelle keine Maßnahmen notwendig.

Durch die Baumaßnahme abgängige Gehölze werden durch neues Grün in Form von Bäumen, Sträuchern und Rasen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans ersetzt.

Darüber hinaus werden keine weiteren Maßnahmen zwingend festgesetzt oder vereinbart. Folgende, über die verbindlichen Maßnahmen hinausgehende Vorschläge wurden gemacht:

- Anbringen von Nistmöglichkeiten für Vögel- und Fledermäuse im Geltungsbereich und möglichst naturnahe Gestaltung der nicht bebauten Flächen.

Diese Vorschläge sind dem Vorhabenträger bekannt und werden von diesem im Rahmen der Durchführungsplanung soweit als möglich berücksichtigt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die früher schon bebaute, jetzt wieder zu bebauende Fläche auch im Bereich der Außenanlagen eher einer Grünanlage, als einem „Naturraum“ entspricht.

6.2 Klimaschutz/Klimaanpassung

Besondere Festsetzungen für Vorkehrungen zum Klimaschutz werden nicht getroffen. Da es durch die Planung aber zu einer höheren Versiegelung kommt als dies bei einer Bebauung nach § 34 BauGB (für die Fläche besteht bereits heute Baurecht im Sinne des § 34 BauGB) unter Umständen der Fall gewesen wäre, werden Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt.

Neben den festgesetzten Baumpflanzungen, die Verschattung und somit auch Abkühlung vor allem im Bereich der Stellplatzanlage erwirken, dienen auch die Mindestanforderungen an Art und Menge der auf den Freiflächen zu pflanzenden Gehölze dem Erhalt und der Qualität von Grünstrukturen, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt

Die Stellplätze sind im Hinblick auf den Wasserhaushalt wasserdurchlässig zu befestigen.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Information der Öffentlichkeit gem. § 13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit hatte vom 06. Oktober 2016 bis zum 18. Oktober 2016 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. In dieser Zeit gingen keine Anregungen ein.

Außerhalb dieses Zeitraums wurden von einem Anwohner des Wendehammers in der Freinsheimer Straße Vorbehalte gegenüber einer möglichen Fußwegeverbindung zwischen Freinsheimer Straße (Wendehammer) und Leiniger Straße schriftlich vorgebracht. Folgende Einwände bringt er vor:

- *Zunächst verweist er darauf, dass sich die direkten Anwohner des Wendehammers bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Ärztehaus (Haus der Gesundheit) eindeutig gegen eine solche Wegeverbindung ausgesprochen hätten.*
- *Dies insbesondere aufgrund dessen, dass man Parksuchverkehr (Parken hinter dem Ärztehaus und Zugang über den „angedachten“ Fußweg) befürchtete. Diesen Zusammenhang / Nachteil sieht der Anwohner gleichermaßen auch bei einer heutigen Öffnung.*
- *Bereits heute existiere ein inoffizieller Pfad von Wendehammer Freinsheimer Straße über das Brachgrundstück zur Leininger Straße, was laut dem Anwohner bereits zu teilweiser Müllentsorgung in privaten Gärten geführt habe. Er wünscht sich daher eine Einfriedung des zukünftigen Baugeländes entsprechend der des Hauses der Gesundheit.*
- *Nicht zuletzt führt er an, dass die einzigen Nutzer, denen die Wegeverbindung einen entscheidende Abkürzung bedeuten würde, die Anwohner des Wendehammers seien, die wiederum aber aus genannten Gründen eine solche Verbindung eher ablehnen.*

Wie unter 3.3 ausgeführt wird von der Einrichtung einer Fußwegeverbindung abgesehen.

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

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mittels Übersendung des Entwurfs des Bebauungsplans samt Entwurf der Begründung. Den Beteiligten wurde ein Monat zur Stellungnahme eingeräumt. Die Anregungen finden sich in Kapitel 9 unter Anlage 1. Sie werden entsprechend der folgenden Stellungnahmen der Verwaltung behandelt:

Stellungnahme zu den Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Anlage 1.1):

zu „Bergbau/Altbergbau“:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung steht den genannten Aufsuchungserlaubnissen nicht entgegen.

zu „Boden und Baugrund“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu „Radonprognose“:

Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans unter III.H formuliert.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen der GDKE - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (Anlage 1.2):

Der Hinweis auf die archäologischen Fundstellen wird zur Kenntnis genommen. Wie angeregt fand am 6. Juni 2017 ein Gesprächstermin in Ludwigshafen statt, bei dem sowohl Vertreter der GDKE, der Stadtplanung, als auch ein Vertreter der Vorhabenträgerin GAG anwesend waren. Zwischen Vorhabenträgerin und GDKE wurde vereinbart, dass der vorhabenbezogenen Planung nichts Grundsätzliches entgegensteht, wenn folgendes beachtet wird:

Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen wird eine archäologische Sondage mittels Suchschnitten durchgeführt. Dafür wird unter Aufsicht der Landesarchäologie Speyer mittels eines Baggers mit Graberaumlöffel / Böschungslöffel ein Oberbodenabtrag durchgeführt, um die Befundsituation zu klären. Eine vorherige Abstimmung zur Festlegung der Lage der Suchschnitte ist notwendig. Die Vorhabenträgerin hat dem im Gespräch zugestimmt und sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Beachtung der Vorgaben verpflichtet.

Der im Schreiben vom 27.06.2017 gegebene Hinweis, dass auch evtl. durchzuführende Kampfmittelsondierungen im Vorfeld mit der Landesarchäologie Speyer abzustimmen sind wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Darüber hinaus gelten Fachgesetze wie z.B. auch das Denkmalschutzgesetz (DSchG) unabhängig von Regelungen im Bebauungsplan. Ein entsprechender Hinweis ist dennoch im Textteil des Bebauungsplans formuliert. Zum Satzungsbeschluss wird in den Hinweis noch das Datum der letzten Gesetzesänderung aufgenommen (26.11.2008).

Der Hinweis auf eventuell vorkommende Kleindenkmäler wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung angemessen berücksichtigt.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. (siehe Anlage 1.3):

zu „Eingriff / Ausgleich“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu „Artenschutz“:

Tatsächlich wurde die Stadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ von Dr. Schneider auf das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke im Geltungsbereich Nr. 628 hingewiesen. Daraufhin erfolgte eine Ortsbegehung durch die Untere Naturschutzbehörde, bei der das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke bestätigt werden konnte. Entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz wurden im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens gemäß gutachterlicher Empfehlung umgesetzt.

Die Behauptung, dass die Blauflügelige Ödlandschrecke mittlerweile in der „*gesamten Pfalz überall*“ anzutreffen ist, und dies auch für das Stadtgebiet von Ludwigshafen gelte, wurde aus der gutachterlichen Stellungnahme zum Artenschutz [8] zitiert. Um klarzustellen, dass die Formulierung „überall“ nicht im wörtlichen Sinne zu verstehen ist, sondern bestimmte Lebensraumbedingungen erfüllt sein müssen, erfolgt eine redaktionelle Änderung unter 6.1.

Wie von Herrn Dr. Schneider angeregt wurde bereits unter 6.1 ausgeführt, dass Maßnahmen zum Schutz des festgestellten Vorkommens unabhängig von der Häufigkeit der Art getroffen werden. Diese Maßnahmen sind wie unter 6.1 dargestellt in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der Oberen Naturschutzbehörde durchzuführen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Der Hinweis auf aus Sicht der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie sinnvolle Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

zu „Fußwegeverbindung“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie unter 3.3 bereits ausgeführt soll die Herstellung einer Fußwegeverbindung nicht weiter verfolgt werden.

zu „V+E Plan“:

Die zum Erhalt dargestellten Bäume befinden sich auf dem bereits hergestellten Parkplatz des Ärztehauses und sind - wie bei einer Ortsbegehung festgestellt wurde - nach wie vor vorhanden. Sollte es im Zuge der Zusammenführung der beiden Stellplatzanlagen zu Ausfällen dieser Bäume im Geltungsbereich Nr. 660 kommen, sind diese durch Pflanzung einheimischer Laubbäume im Geltungsbereich Nr. 660 zu ersetzen.

zu „F – Bäume, Heckenpflanzung, übrige Bepflanzungen“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu „D – Stellplätze“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu „II A – Dächer“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Vorschlag der Hauseingrünung wird wie folgt Stellung genommen: Die Festsetzung maximaler Höhen, der Einsatz eines zurückgesetzten Staffelgeschosses und das Erschließungselement zwischen den beiden Hauptbaukörpern gewährleistet, dass das Gesamtgebäude untergliedert und so auf die umgebenden kleinteiligeren Strukturen reagiert wird. Die vorgeschlagene komplette Eingrünung der Fassade würde dazu führen, die bewusst herbeigeführte Gliederung wieder aufzulösen, es entstünde ein zwar grüner, aber dennoch massiver wirkender Bauriegel was nicht Ziel der Planung sein kann. Die Eingrünung erfolgt im vorliegenden Fall durch Baumpflanzungen und Begrünungen der Freiflächen auf dem Baugrundstück.

Stellungnahme zu den Anregungen der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (siehe Anlage 1.4)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis / Gesundheit- und Verbraucherschutz (siehe Anlage 1.5)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Bebauungsplan ist unter III B „Wasserrechtliche Belange“ enthalten.

Stellungnahme zu den Anregungen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (siehe Anlage 1.6)

zu „Ver- und Entsorgung“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu „Niederschlagswasserbewirtschaftung“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei Umsetzung des Vorhabens angemessen berücksichtigt.

zu „Grundwasser“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei Umsetzung des Vorhabens angemessen berücksichtigt.

zu „Abfallwirtschaft/Bodenschutz“:

zu Altlasten: Es liegen uns keine Hinweise auf altlastverdächtige Flächen vor.

zu mögliche Geländeauffüllungen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei Umsetzung des Vorhabens angemessen berücksichtigt.

zu „Stellplätze“: Eine entsprechende Festsetzung, Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen ist getroffen worden.

zu „Reinniederung“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell berichtet.

Stellungnahme zu den Anregungen der Deutsche Telekom Technik GmbH (siehe Anlage 1.7)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung angemessen berücksichtigt.

Stellungnahme zu den Anregungen der TWL (siehe Anlage 1.8)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung angemessen berücksichtigt.

7.3 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte mittels öffentlichen Aushangs des Entwurfs des Bebauungsplans samt Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats. Der Bebauungsplanentwurf samt Entwurf der Begründung war zeitgleich mit der Offenlage auch im Internet einsehbar.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

7.4 Zusammenfassung der Abwägung

Für die Planung spricht:

- Durch das Vorhaben werden die bereits im Ärztehaus vorhandenen medizinischen und therapeutischen Angebote ergänzt und die medizinische Versorgung des Stadtteils weiter gesichert.
- Die Häuser in der Freinsheimer Straße sind heute bereits Verkehrslärmeinwirkungen von der Leininger Straße ausgesetzt. Das neue Wohn- und Geschäftshaus wirkt sich diesbezüglich wie das bestehende Ärztehaus im Sinne einer Abschirmung positiv auf die unmittelbar dahinterliegenden Wohngebäude am Wendehammer Freinsheimer Straße aus.

Gegen die Planung spricht:

- Durch das Vorhaben kommt es zu Mehrverkehr auf der Leininger Straße.
- Durch das Neubauvorhaben wird die umgebende Wohnbebauung noch einmal durch gewerbliche Nutzungen insbesondere den damit Verbundenen Kundenverkehr belastet.
- Mit Umsetzung der Baumaßnahme kommt es zu einer höheren Gesamtversiegelung als dies bei Beibehaltung der reinen Wohnnutzung der Fall gewesen wäre.
- Der Geltungsbereich steht mit Umsetzung der Baumaßnahme nicht mehr als Lebensraum für die Blauflügeligen Ödlandschrecke zur Verfügung.
- Der Geltungsbereich betrifft eine archäologische Fundstelle (siehe Anlage 1.2)

Durch das Vorhaben wird die zeitgemäße medizinische Versorgung des Stadtteils Gartenstadt noch einmal abgesichert. Die direkte Nachbarschaft zum bestehenden Ärztehaus führt zu Synergieeffekten, die neben der integrierten Lage des Geltungsbereichs inmitten von Wohngebieten kurze Wege für die Patienten offeriert. Die gleichzeitige Begrenzung der gewerblichen Einrichtungen auf ein bestimmtes Maß (Praxis- und Ladengrößen) und die Forderung, auch Wohnungen im Wohn- und Geschäftshaus selbst zu integrieren wird die Integration des Neubauvorhabens in die umgebende Wohnbebauung begünstigen.

Durch die Ergänzung des medizinischen bzw. des Einzelhandelsangebots kommt es dennoch zu mehr Kunden-/Patientenverkehr als derzeit. Es konnte im Zuge des Bauleitplanverfahrens aber mit Hilfe einer schalltechnische Untersuchung dargelegt werden, dass es weder auf der Leininger Straße, noch in den westlich und südlich des Geltungsbereichs liegenden Wohnstraßen zu planbedingten relevanten Mehrbelastungen kommt. Die unmittelbar hinter dem Ärztehaus bestehende Wohnnutzung wird hinsichtlich des Verkehrslärms sogar von dem neuen Gebäude profitieren, da dieses die bestehenden Wohngebäude vom Verkehr auf der Leininger Straße abschirmt. Lärmindernde Maßnahmen sind lediglich am Neubau selbst erforderlich.

Nutzungsbedingt wird es wie schon beim bestehenden Ärztehaus zu einem höheren Versiegelungsgrad kommen, als dies bei Umsetzung einer reinen Wohnbebauung der Fall wäre. Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden die sich daraus ergebenden negativen Auswirkungen jedoch ausgeglichen bzw. stark abgemildert.

Was die Verdrängung der Blauflügeligen Ödlandschrecke aus dem Geltungsbereich betrifft, so wird durch die mit Fachgutachter und Fachbehörde abzustimmenden Maßnahmen zum Artenschutz, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet, sichergestellt, dass dem Artenschutz angemessen Rechnung getragen wird. Zumal nicht vergessen werden darf, dass die Blauflügelige Ödlandschrecke auch bei nicht Umsetzung des Neubauvorhabens infolge der Sukzession in Kürze verschwinden würde.[8]

Das Plangebiet betrifft eine archäologische Fundstelle. Durch ein mit der Landesarchäologie Speyer abgestimmtes Vorgehen, das auch vertraglich abgesichert wird, ist sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt werden.

Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange als vertretbar und ausgewogen betrachtet werden. Den Vorteilen der Planung sollte daher der Vorrang eingeräumt werden.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Bodenordnung im Sinne des § 45 BauGB findet nicht statt.

8.2 Durchführungsvertrag

In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des §12 BauGB mit der Vorhabenträgerin, GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte geregelt:

- Beschreibung des Vorhabens und Umfang der Erschließung
- Durchführungsverpflichtung und -fristen
- Maßnahmen zum Arten- und Denkmalschutz
- Betriebszeiten / Anlieferung / Stellplatznutzung
- Kostentragung
- Sicherung der Durchführungsverpflichtung
- Haftungsfragen

8.3 Flächen und Kosten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 2.735 m².

Das Neubaugrundstück ist derzeit 2.311 m² groß.

Die Versiegelung durch den Hauptbaukörper beträgt maximal 600 m².

Die Gesamtversiegelung durch Baukörper, Stellplätze, Fahrgassen, Zugänge, Fahrradabstellplätze und Müllplatzanlage darf maximal 0,8 der Fläche des Baugrundstücks betragen.

Die bepflanzten Flächen belaufen sich auf mindestens 0,2 der Baugrundstücksfläche.

Der Stadt Ludwigshafen entstehen keine Kosten.

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

Anlage 1: Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

- Anlage 1.1: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Anlage 1.2: Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
- Anlage 1.3: Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.
- Anlage 1.4: Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
- Anlage 1.5: Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis; Gesundheit, Verbraucherschutz
- Anlage 1.6: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Anlage 1.7: Deutsche Telekom Technik GmbH
- Anlage 1.8: TWL – Technische Werke Ludwigshafen

Anlage 1.1 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

07/06/2017 12:52 +49-6131-9254123 LGB MAINZ S. 01/03

Bereich Stadtplanung
am 07. Juni 2017



TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 00 55129 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de

07.06.2017

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Telefon
Bitte immer angeben!	17.05.2017	
3240-0677-17/V1	E-Mail	
korpb		

Bauleitplanverfahren Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ in Ludwigshafen-Gartenstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 660 "Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Ludwigshafen". Inhaberin der Berechtigung für Erdwärme ist die Firma GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Schwindstraße 10, 76135 Karlsruhe.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE 79 545 000 000 004 501 505
Ust. Nr. 25873/0138/6



07-JUN-2017 12:55 +49 6131 9254123 97% S.01

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann, wie es schon in den Textlichen Festsetzungen unter H beschrieben ist.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber

2/3



in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.


Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Dr. Ernst-Dieter Spies)
Geologiedirektor

G:\print\240677171.docx

Bereich Stadtplanung			
Empf: 23. Mai 2017			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein
z. Hd. Frau Tanja Knoch
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

**Rheinland-Pfalz**
GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

**DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE**

Außenstelle Speyer

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

Mein Aktenzeichen
E2017/1235 dh

Ihr Schreiben vom
08.05.2017
AZ.: 4-121F.Kn

Ansprechpartner / E-Mail
Dr. David Hisenauer
david.hisenauer@gdke.rlp.de

Telefon / Fax
06232 675740
06232 675760

22.05.2017

**Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger
Straße“ in LU-Gartenstadt; Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Frau Knoch,

die o.g. Planung betrifft eine archäologische Fundstelle. Es handelt sich dabei um Brandgräber der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Mundenheim 8), jungsteinzeitliche Körpergräber (Fdst. Mundenheim 7) und Siedlungsfunde der vorrömischen Eisenzeit sowie der römischen Epoche (Fdst. Mundenheim 10).

Aus diesem Grunde müssen wir das o.g. Vorhaben zur Zeit ablehnen und möchten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins bitten, um die näheren Umstände zu erläutern.


Davon abgesehen ist jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen/Denkmäler bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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



2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

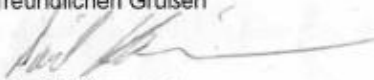
Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
(Dr. David Hissnauer)







Bereich Stadtplanung			
Eing.: 30. Juni 2017			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein
z. Hd. Frau Tanja Knoch
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

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

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner / E-Mail	Telefon / Fax
E2017/1235 dh	08.05.2017	Dr. David Hissnauer	06232 675740
	AZ.: 4-121F.Kn	david.hissnauer@gdke.rlp.de	06232 675760

27.06.2017

Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ in LU-Gartenstadt; Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; hier: erneute Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.

Sehr geehrte Frau Knoch,

die o.g. Planung betrifft archäologische Fundstellen. Es handelt sich dabei um Brandgräber der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Mundenheim 8), jungsteinzeitliche Körpergräber (Fdst. Mundenheim 7) und Siedlungsfunde der vorrömischen Eisenzeit sowie der römischen Epoche (Fdst. Mundenheim 10).

Bezug nehmend auf den am 06.06.2017 abgehaltenen Erörterungstermin stimmen wir der o.g. Maßnahme vorbehaltlich der Erfüllung folgender Auflagen zu:

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein und die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, vereinbaren, dass im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme eine archäologische Sondage mittels Suchschnitten durchgeführt wird. Dafür wird unter Aufsicht der Landesarchäologie Speyer mittels eines durch den Bauherren beauftragten Baggers mit Grabenräumlöffel/Böschungslöffel ein Oberbodenabtrag durchgeführt, um die Befundsituation zu klären. Eine vorherige Abstimmung zur Festlegung der Lage der Suchschnitte ist notwendig. Gegebenenfalls erforderliche Kampfmittelsondierungsmaßnahmen sind ebenfalls im Vorfeld mit uns abzustimmen. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP).

Davon abgesehen ist jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen/Denkmäler bekannt; daher ist die

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



Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet den Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

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


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

Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
(Dr. David Hissnauer)



Anlage 1.3 Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.

Stadt Ludwigshafen
Frau
Tanja Knoch
Dezernat IV
Stadtplanung
67012 Ludwigshafen

Gesellschaft für
Naturschutz und
Ornithologie
Rheinland-Pfalz e.V.
Dr. Rolf Schneider
Osteinstr. 7-9
55118 Mainz

7.6.2017

Bauleitplanverfahren Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leiningar Straße“ in LU-Gartenstadt

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

hiermit übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu o.g. Verfahren.

Zu 3.2: Eingriff/ Ausgleich

Die hier laut § 13a BauGB geäußerte Auffassung, dass der Eingriff bereits ausgeglichen sei, ist aus der Sicht des Naturschutzes absurd und zeigt die diesbezügliche Unzulänglichkeit und Einseitigkeit dieser Regelung.

Zu 6.1: Artenschutz

Das Vorkommen von der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) wurde von Dr. Schneider entdeckt und der Stadtplanung in der Stellungnahme zum „Ärztelhaus“ mitgeteilt. Die Behauptung, selbige sei in der gesamten Pfalz überall anzutreffen, ist unzutreffend. Vielmehr ist auch diese Art in ihrem Vorkommen auf ihre artspezifischen Lebensräume, die vielfach offene Sand- und Magerrasen- Standorte sind, beschränkt. Wenn der Schutzstatus dieser Art keine sinnlose Regelung darstellen soll, müssen Regelungen zum Schutz ergriffen werden.

Eine sinnvolle Maßnahme könnte darin bestehen, einen geeigneten neuen Lebensraum für diese Art herzustellen, z.B. durch Abschieben von Oberboden bei geeignetem Substrat und mehrjährige Offenhaltung dieser Fläche, in die ggf. Adult- Tiere transferiert werden könnten. In einen bereits bestehenden, von dieser Art bewohnten Lebensraum Tiere oder Substrat übertragen zu wollen, erscheint wenig sinnvoll. Die geeigneten Lebensräume für diese Art bedürfen der Offenhaltung und somit der Pflege und können daher auch nicht sich selbst überlassen bleiben, weil sie dann erfahrungsgemäß sehr schnell zuwachsen und damit ungeeignet werden.

Eine geschützte Art in einem ungeeigneten Lebensraum erhalten zu wollen, wäre eine wenig sinnvolle Idee.

Zu 7.1: Fußwegeverbindung

Die angedachte Fußwegeverbindung ist sinnlos und wird von uns abgelehnt.

Zu V+E-Plan-Entwurf:

Die drei als zu erhaltende Bäume (im Plan eingezeichnet) wurden mittlerweile entgegen dieses Planentwurfs entfernt.

Zu F: **Maßnahmen zum Schutz... von Natur.... sowie Bepflanzungen**

1. Bäume

Besonders geeignet hierfür sind einheimische Hochstamm- Obstbäume wie Apfel, Birne oder Kirsche. Fremdländische Bäume, wie sie beim „Ärztehaus“ teilweise gepflanzt wurden, sind abzulehnen.

2. Heckenpflanzung

Hierfür sehr geeignet zur Einfriedung und als geeignete Niststätte für Wirbeltiere sind Sträucher aus der Familie der Rosengewächse wie Weißdorn, Heckenrose, Schwarzdorn und Brombeere. Demgegenüber ist eine nichtwüchsige kahle Hainbuchenhecke wie beim „Ärztehaus“ überaus unbefriedigend und unschön und als Ersatz für die vormals vorhandene dichte Hecke ungeeignet. Ebenso wenig verdeckt sie den hässlichen Stahlzaun. Erfahrungsgemäß sind bei derlei Pflanzungen genaue Vorgaben angebracht.

3. Übrige Bepflanzungen

Die Verwendung von Rindenmulch („Ärztehaus“) ist abzulehnen.

Zu D: **Stellplätze**

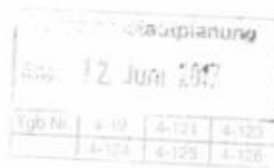
Sehr geeignet sind Rasengittersteine oder eine kopfsteinartige Bepflasterung vergleichbar derjenigen beim „Ärztehaus“. Allerdings sollten die Ritzen nicht mit Splitt gefüllt, sondern mit normalem Substrat versehen sein.

Zu II. A: **Dächer**

Ortsüblich wie im übrigen Umfeld sind Giebeldächer. Das Flachdach („Ärztehaus“) ist ortsunüblich, überaus unschön und mit einer sehr negativen Auswirkung auf das Ortsbild verbunden. Insofern wäre nun die Möglichkeit diesen damaligen Missgriff bei dieser neuen Planung zu korrigieren.

Eine sehr bedenkenswerte Überlegung wäre die Verwendung von Fassadenbegrünungen, weil damit auch weniger glückliche oder gar scheußliche Baukörper sehr vorteilhaft verdeckt werden und zusätzlich ein sehr geeigneter Vogellebensraum entstünde.

Anlage 1.4 RNV, Rhein-Neckar-Verkehr GmbH



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

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

Infrastrukturplanung 64
Michael Maul
m.maul@rnv-online.de
Telefon: 0621 465-1253
Telefax: 0621 465-3234

Mannheim,
07. Juni 2017

Bauleitplanverfahren Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße in LU-Gartenstadt hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.05.2017 zu dem oben genannten Bebauungsplan und nehmen hierzu wie folgt Stellung:

Im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich die Bushaltestelle „Königsbacher Straße“ der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv). Arbeiten im Bereich bzw. direkten Umfeld unserer Bushaltestellen sind frühzeitig bei uns anzumelden.

Durch die angrenzende Leininger Straße verlaufen die Stadtbuslinien 74, 78 und 94 der rnv. Es ist sicher zu stellen, dass der Linienverkehr der rnv Busse weiterhin ungehindert und sicher verkehren kann. Wir weisen Sie darauf hin, dass nachträgliche Einschränkungen für den Stadtbusbetrieb nicht hinnehmbar sind.

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass in den Perspektivplanungen der rnv eine Straßenbahnverlängerung bis Maudach enthalten ist und eine mögliche spätere Straßenbahnerschließung geprüft wird.

Unter Beachtung der oben aufgeführten Anmerkungen bestehen seitens der rnv keine Einwände gegen das oben genannte Vorhaben.

Die rnv Planungsabteilung steht Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

ppa

Norbert Buter

i. V.

Michael Maul

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) | Mohlstraße 27 | 68165 Mannheim
Telefon: 06 21 4 65 - 0 | Telefax: 06 21 4 65 - 32 34
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Beigeordneter Klaus Dilliger
Geschäftsführer: Martin In der Beck - Christian Vietz
Sitz und Registergericht: Mannheim | Handelsregister-Nr.: HRB 6674

Deutsche Bank Mannheim Kto.-No.: 0445 06900 | TEL: 670 700 10
IBAN: DE 16670700100044900000 | BIC: DEUTDE33HAN
Postbank Ludwigshafen Kto.-No.: 6432 676 | BLZ: 545 100 67
IBAN: DE 555 45 100670006432676 | BIC: PBNKDE33HAN
Ust-IdNr.: DE 2 13172348

Anlage 1.5 Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis; Gesundheit, Verbraucherschutz



Kreisverwaltung

Bereich Stadtplanung			
Dg. 18. Mai 2017			
Typ/No.	4-12	4-121	4-121
	4-122	4-123	4-124

Rhein-Pfalz-Kreis

Da sprießt die Vorderpfalz

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Postfach 21 72 55, 67072 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Stadtplanung
Frau Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Zuständig: Gesundheit, Verbraucherschutz

Name: Herr Schlosser

Zimmer: 018

Telefon: 0621/5909-782

Telefax: 0621/5909-740

E-Mail: bernd.schlosser@kv-rpk.de

Gebäude: Dörrhorststraße 36
67059 Ludwigshafen

Unser Zeichen: 306 06/SH

Ihr Zeichen: 4-121F.Kn

Ihre Nachricht vom: 08.05.2017

Datum: 16.05.2017

Bauleitplanverfahren Nr. 660 "Wohn- und Geschäftshaus Leiniger Straße" in Ludwigshafen-Gartenstadt

hier: Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Knoch,

nach Prüfung der Antragsunterlagen auf die uns betreffenden fachlichen Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bezüglich einer geplanten Wiederverwertung von Niederschlagswasser möchten wir auf den § 3 (Begriffsbestimmungen) und insbesondere auf § 13 Abs. 3 (Anzeigepflichten) der ab dem 01.01.2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001 – hinweisen.

Sollte das gesammelte Niederschlagswasser im Haushalt als Brauchwasser zur Verwendung kommen so sind diese Anlagen anzeigepflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

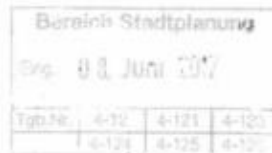
Bernd Schlosser
Hygieneinspektor

Hauptschrift
Kreisverwaltung
Rhein-Pfalz-Kreis
Europaplatz 3
67055 Ludwigshafen

Kontakt
Telefon 0621 5909-0
Telefax 0621 5909-500
E-Mail post@kv-rpk.de
www.rhein-pfalz-kreis.de

Bankverbindungen
Sparkasse Vorderpfalz IBAN DE39 5405 0010 0000 011429 BIC LUPHDE33XXX
Postbank Ludwigshafen IBAN DE53 5401 0067 0019 373676 BIC FBANK333XXX

Anlage 1.6 SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz



Rheinlandpfalz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

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

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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

06.06.2017

Mein Aktenzeichen 34/2-31.00.03
127-Bebpl-17
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom 08.05.2017
4-121F.Kn

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Wolfgang Maisch [Wolf-
gano.Maisch@sgdsued.rlp.de](mailto:Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de)

Telefon / Fax
06321 99-4171
06321 99-4222

Bebauungsplanverfahren Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leiningener Straße“ in LU-Gartenstadt

Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.

1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser ist, wie vorgesehen, gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst in der Fläche zu halten., bzw. als Brauchwasser zu nutzen.
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.

Es ist eine Entwässerungsplanung für das vorgesehene Areal inklusive Zufahrt und Stellplätze aufzustellen und rechtzeitig mit uns abzustimmen (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

1/3

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE7954500000054501505 BIC: MARKDEF1545

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



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



3. Grundwasser

Sollte im Zuge der Vorhabens eine temporäre Grundwasserabsenkung / Bauwasserhaltungen notwendig sein, so ist die Erlaubnis mit entsprechenden Planunterlagen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Da nach Aussagen der Antragsunterlagen nicht ausgeschlossen kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher anstehenden Grundwasserständen kommen kann, empfehlen wir auf Keller zu verzichten oder diese wasserdicht auszubilden.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

4. Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Für den angegebenen Bereich sind uns **keine Verdachtsflächen bekannt**.

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

In Hinblick auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

5. Stellplätze

Stellplätze sind, wie vorgesehen, nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

6. Rheinniederung

Das Plangebiet befindet sich noch außerhalb der Rheinniederung. Bei größeren Hochwasserereignissen kann dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden, dass es zu Überschwemmungen kommen kann.



Fazit

Unter Beachtung des o.g. bestehen gegen das Bauleitplanverfahren Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ in LU-Gartenstadt keine Einwände.
Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen.
Das Entwässerungskonzept ist mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Anlage 1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

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

REFERENZEN Fr. Knoch ; Az: 4-121F.Kn; Ihr Schreiben vom 08.05.2017
ANSPRECHPARTNER PTI 21-PPB 6, Annegret Kilian; Az: 2017B/25
TELEFONNUMMER 0621/ 294-5632
DATUM 31. Mai 2017
BETRIFFT Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ in LU-Gartenstadt

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:

Im o. a. Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).

Bitte informieren Sie den Bauherrn, dass er sich im Fall einer Anbindung des Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte, da hierzu eventuell auch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien außerhalb des Baugebietes erforderlich ist.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

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

120 106 78600P



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 31.05.2017
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen; unser Zeichen 2017B/25
BLATT 2

Mit freundlichen Grüßen

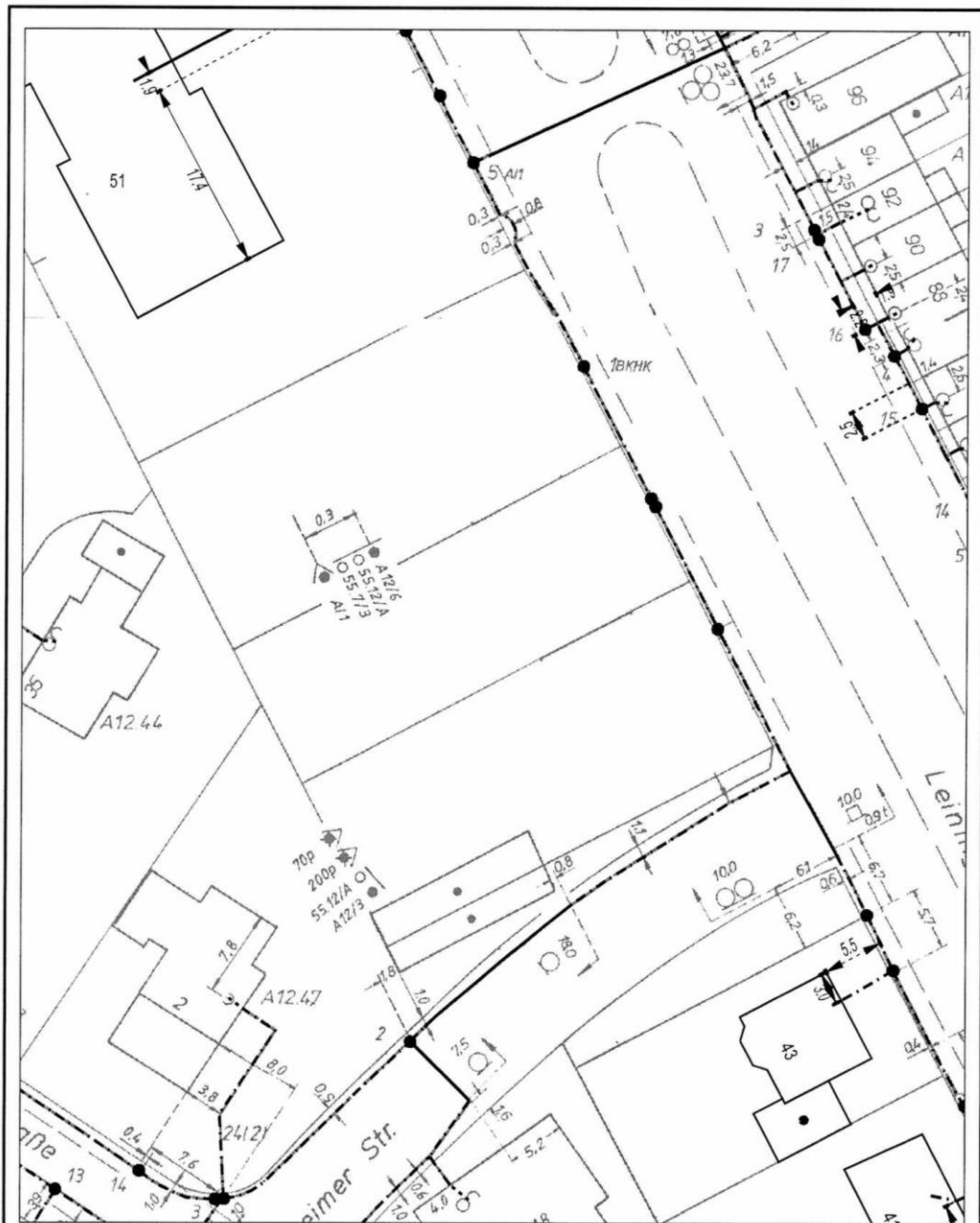
i. V.

Bogdan Polke

Anlage
Lageplan

i. A.

Arnegret Kilian



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Heilbronn				
ONB	Ludwigshafen				
Bemerkung:	AsB	55	Sicht	Lageplan	
	VsB	621J	Maßstab	1:500	
	Name	PTI 21, Annegret Kilian	Blatt	1	
	Datum	31.05.2017			

Anlage 1.8 TWL – Technische Werke Ludwigshafen



Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Frau Tanja Knoch
Stadtplanung
Bereich 4-12
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 15. Mai 2017			
Tgl./Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

11. Mai 2017 / Kor

Seite 1 / 2

Bauleitplanverfahren Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ in LU-Hochfeld

Sehr geehrte Frau Knoch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

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

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens 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 Bauleitplanverfahrens Nr. 660 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (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
Registergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1562
UST-IdNr DE 149137982

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

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

1:00721.10/15_000

2. Grundstücksmanagement

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 660 liegenden Grundstücke:

Gemarkung Mundenheim **Fl.St.Nrn. 1102/354 und 1102/355** bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten 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


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung


Gunther Schmitt
Bereich Asset Management

Anlage

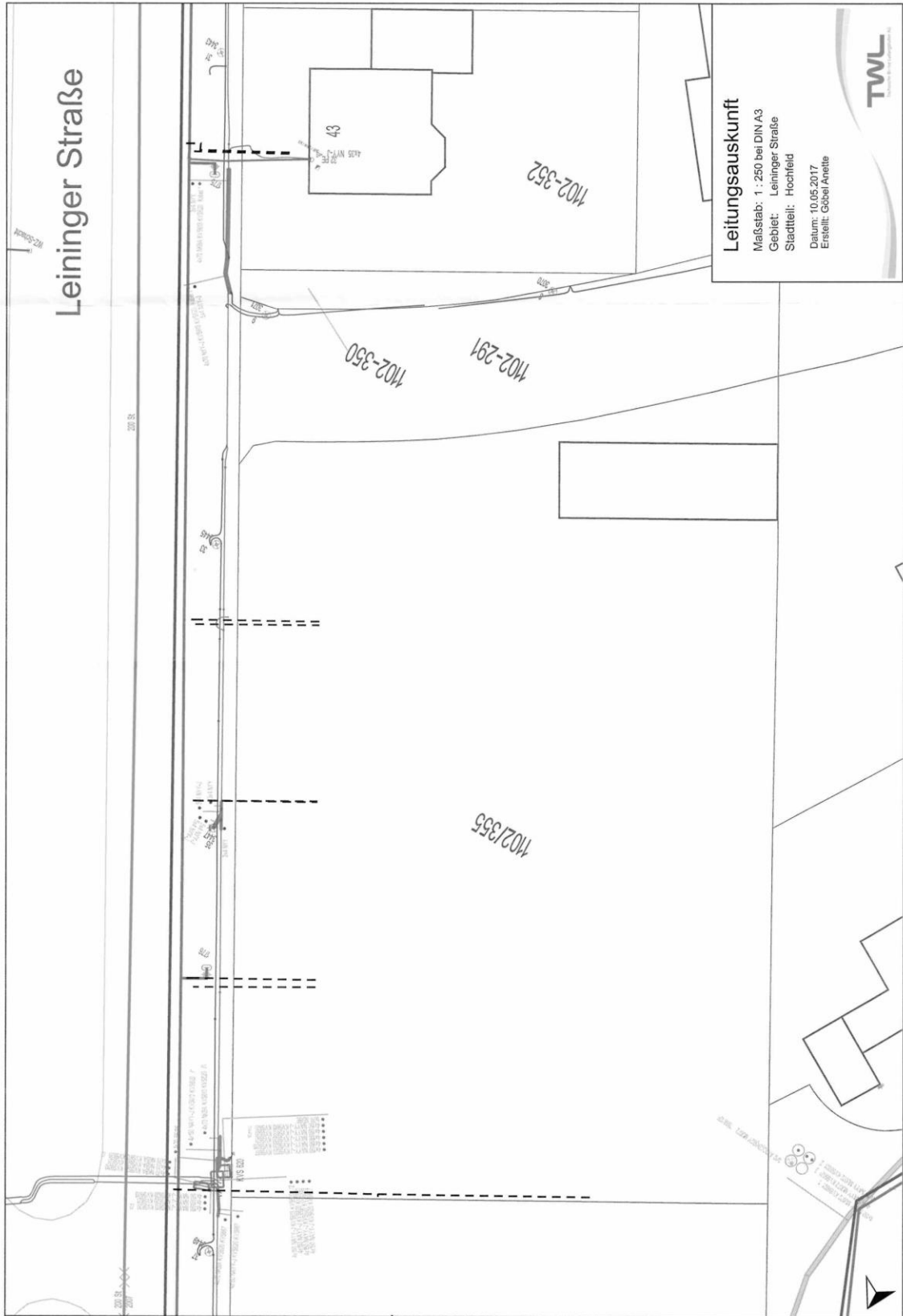
1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 DIN A3

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

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

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

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



Gas ND :	Gas MD :	Gas HD :	
Versorgungsleitung Anschlußleitung Schutzrohr Schieber Anschlußleitung: offen Schieber Anschlußleitung: geschlossen Schadensstelle Hausanschluß Gasströmungswächter: innen liegend Gasströmungswächter: außen liegend Schieber Anschlußleitung: offen > DN80 Schieber Anschlußleitung: geschlossen > DN80 Schieber Versorgungsleitung: geschlossen Schieber Versorgungsleitung: Sonstige Endstück Abschnittswechsel Kondensatsammler Entlüftung Schutzrohr	Versorgungsleitung Anschlußleitung Schutzrohr Schieber Anschlußleitung: offen Schieber Anschlußleitung: geschlossen Schadensstelle Hausanschluß Gasströmungswächter: innen liegend Gasströmungswächter: außen liegend Schieber Anschlußleitung: offen > DN80 Schieber Anschlußleitung: geschlossen > DN80 Schieber Versorgungsleitung: geschlossen Schieber Versorgungsleitung: Sonstige Endstück Abschnittswechsel Kondensatsammler Entlüftung Schutzrohr Riechrohr Ausbläser Druckregelstation Isolierstück	Versorgungsleitung Anschlußleitung Schutzrohr Schieber Anschlußleitung: offen Schieber Anschlußleitung: geschlossen Schadensstelle Hausanschluß Schieber Anschlußleitung: offen > DN80 Schieber Anschlußleitung: geschlossen > DN80 Schieber Versorgungsleitung: geschlossen Schieber Versorgungsleitung: Sonstige Abschnittswechsel Kondensatsammler Entlüftung Schutzrohr Hinweispfahl Kath. Korrosionsschutzanlage Riechrohr Ausbläser Druckregelstation Isolierstück	
Strom :	Fernwärme :	Wasser :	
Trasse mit LWL Trasse Erdverlegt Trasse mit Schutzrohr HS-Kabel MS-Kabel NS-Kabel Beleuchtungs-Kabel Steuerkabel Differentialschutzkabel Lichtwellenleiter Erdungskabel Labellinie NS Hausanschlußkasten: DACH NS Hausanschlußkasten LWL Hausanschlußkasten SB Hausanschlußkasten 110 KV Muffe MS-Kabel Muffe LWL Muffe Kabel Muffe Schrottmuffe Fremdmuffe Trafostation NS Verteilung in Trafostation Kabelverteiler Beleuchtungsverteilung Leuchtenstandort Kabelübergangskasten Fahrgastunterstand Erder Elektro Schacht Kabelring Mast Dachständer Freileitungsträger m. Überspannungsableitung Trennmesser Verkehrszeichen beleuchtet Informationstafel Einspeisung Medizinisches Gerät	Versorgungsleitung Anschlußleitung Schutzrohr Hahn: offen + nicht absperbar Hahn: Sonstige Schieber: offen Schieber: geschlossen Abschnittswechsel Übergabestation Schacht Sonderbauwerk Fixpunkt Entlüftung Schadensstelle Leckortung Anschluss Endstück Heizzentrale <th>Allgem.:</th> Leitung / Kabel totgelegt Nordpfeil Symbol abgespeich. Bild Schild	Allgem.:	Versorgungsleitung Anschlußleitung Schutzrohr Fremdleitung Schieber Anschlußleitung: offen Schieber Anschlußleitung: geschlossen Schieber Anschlußleitung DAA Klappe Versorgungsleitung: offen Klappe Versorgungsleitung: geschlossen Schieber Versorgungsleitung: offen Schieber Versorgungsleitung: geschlossen Schieber Anschlußleitung: geschlossen > DN80 Schieber Anschlußleitung: offen > DN80 Abschnittswechsel Schadensstelle Hausanschluß Unterflurhydrant Überflurhydrant Fremdhydrant Unterflurhydrant: Spülventil Schacht eckig Schacht rund Grundwassermessstelle Pumpwerk Entleerung Schutzrohr Endstück Wasserprobenentnahmeschrank

Legende

Stand 06.06.2016

Technische Werke Ludwigsghafen AG