

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2	Geltungsbereich .....	4
2.3	Quellenverzeichnis .....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und –grundsätze .....	5
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN GEÄNDERTEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3	Baugrenzen.....	8
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
6.1	Klima und Lufthygiene.....	9
6.2	Fachbeitrag Naturschutz .....	10
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
<b>7</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten belange</b> .....	<b>10</b>
7.1	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB .....	10
7.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.....	12
7.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	12
7.4	Abwägung der Belange .....	12
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>13</b>
8.1	Städtebaulicher Vertrag.....	13
8.2	Flächen und Kosten .....	13
<b>9</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>14</b>

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gemäß § 75 (2) GemO am	19.05.2017
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	26.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 41/2017 am	12.07.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	21.08.2017
Offenlagebeschluss am	26.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 52/2017 am	25.08.2017
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	04.09.2017 bis 06.10.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne, der am 11.03.2011 durch Veröffentlichung rechtskräftig wurde, soll geändert werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 631a 'In der kurzen Mörschgewanne - Änderung' wird entsprechend nach § 13a (4) BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Planung umfasst, wie im bisherigen Plan, eine Fläche von ca. 3,4 ha mit einer versiegelbaren Fläche von ca. 2,1 ha. Sie liegt somit geringfügig über dem Maß, ab dem eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig ist.

Der ursprüngliche Plan wurde im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB aufgestellt. In dem Zusammenhang sind bereits sowohl ein umfassender Umweltbericht erstellt worden, der der entsprechenden Begründung beigelegt ist, als auch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen getroffen. Auswirkungen der geplanten Änderungen wären lediglich auf die Frischluftschneise zu erwarten. Dies wurde bereits gutachterlich betrachtet. Die Überprüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB ergibt, dass der Bebauungsplan Nr. 631a 'In der kurzen Mörschgewanne - Änderung' keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB müssen nicht durchgeführt werden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 9. Oktober 2017

§ 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))

- § **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung) (PlanZV)**  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))
- § **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**  
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- § **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**  
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- § **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))
- § **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))
- § **Baugesetzbuch (BauGB)**  
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))
- § **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- § **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**  
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))
- § **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)**  
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))
- § **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**  
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25 eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl. S. 245)
- § **Gemeindeordnung (GemO)**  
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), §§ 12 und 67 und 94 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), § 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- § **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**  
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- § **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 631a 'In der kurzen Mörschgewanne - Änderung' befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Er umfasst den Bereich, der von dem Gewerbegebiet 'In der Mörschgewanne', der B 44, dem P + R-Parkplatz im Bereich der Anschlussstelle Ludwigshafen-Mundenheim sowie der Hauptstraße ( L 534) in Rheingönheim begrenzt wird. Er entspricht somit dem Geltungsbereich A des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne'.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Rheinland-Pfalz, 14. Oktober 2008)
- [2] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2014)
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 03/1999)

- [4] Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 11. März 2011)
- [5] Windfeldberechnungen für den 2. Bauabschnitt der Großbäckerei Görtz in Ludwigshafen-Rheingönheim (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Februar 2017, ergänzt Mai 2017)

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

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

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde in der Absicht aufgestellt, das Grundstück für eine Großbäckerei zu nutzen, die ihren Produktionsstandort nach Ludwigshafen zurückverlagern wollte, da der damalige Standort keine Entwicklungschancen mehr bot. Das Grundstück wurde so gewählt, dass, im Zusammenhang mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, nach damaligem Ermessen ausreichend Spielraum für Erweiterungen zur Verfügung stand. Im entsprechenden Bauantrag wurde bereits die gesamte durch den Bebauungsplan mögliche Entwicklung dargestellt und genehmigt. Umgesetzt wurde bisher zunächst nur der 1. Bauabschnitt.

Mittlerweile hat sich das Unternehmen derart weiterentwickelt, dass die Umsetzung des 2. Bauabschnittes notwendig wird. Bei der Überprüfung der noch möglichen Erweiterung im Zusammenhang mit der aktuell anstehenden Entwicklung des Unternehmens wurde festgestellt, dass auch dieses Grundstück zu klein wird, sofern keine Erweiterung des Baukörpers über das bisher im Bebauungsplan Zulässige möglich ist. Notwendig wird diese Erweiterung zum einen in der Fläche nach Norden, um dort einen, im Verhältnis, kleinen Anbau zu ermöglichen. Hierdurch würde die ursprüngliche Baugrenze deutlich überschritten. Zum anderen soll der zweite Bauabschnitt, der in der nordwestlichen Gebäudeecke im Bereich der Abfahrt von der B 44 liegt, höher als das bisher zulässige Maß gebaut werden, um eine zweite Ebene errichten zu können. Bisher war für die Produktionshalle eine Höhe von 10,0 m zulässig. Im Bereich des zweiten Bauabschnitts soll diese Höhe auf 15,5 m erhöht werden. Dies entspricht etwa der bisher zulässigen Höhe der südlich des Gebäudes stehenden Silos.

Im Zusammenhang mit der Betriebserweiterung besteht seitens des Unternehmens auch das Interesse, eine Betriebstankstelle zu errichten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' sind Tankstellen jedoch generell ausgeschlossen.

Die gewünschten Erweiterungen und Ergänzungen können, abgesehen von dem Anbau im Norden, nicht im Rahmen von Befreiungen genehmigt werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

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

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Änderungen hinsichtlich der Ausdehnung und Höhe sowie der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich anzupassen.

Ein Grund für die damaligen Festsetzungen der Höhe und Ausdehnung des Gebäudes war, die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen der Planung zu minimieren. Aufgrund dessen war es notwendig, vor Aufstellungsbeschluss eine gutachterliche Einschätzung der Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen zu erhalten, um die Umsetzbarkeit der Planung zu überprüfen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl klimatisch als auch lufthygienisch keine nennenswerten Änderungen zu erwarten sind [5]. Dieser Aspekt steht somit der Planung nicht entgegen.

Zur Überprüfung der Umsetzbarkeit der Planung wurde im Vorfeld auch bereits eine gutachterliche Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Schallemissionen unter Berücksichtigung der Erweiterung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die bisher in dem Zusam-

menhang im Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' getroffenen Festsetzungen von Schallkontingenten weiterhin eingehalten werden können.

Die Festsetzungen waren zum Schutz der Wohnbebauung im angrenzenden Gewerbe- bzw. Mischgebiet sowie der nahegelegenen Wohngebiete in Rheingönheim und Mundenheim notwendig. Hierdurch werden insbesondere die Immissionen aufgrund des nächtlichen Lieferverkehrs sowie des frühmorgendlichen Kundenverkehrs begrenzt. Die Anordnung der Gebäude, Zufahrten und sonstigen Verkehrsflächen ist unter Berücksichtigung einer Schallkontingentierung derart geplant, dass einerseits die betrieblichen Anforderungen der Großbäckerei erfüllt und andererseits Störungen der benachbarten empfindlichen Nutzungen vermieden werden.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes wurde aufgrund der Änderung der zulässigen Höhe in einem Teilbereich überprüft, inwieweit die Festsetzung zusätzlicher Pflanzmaßnahmen notwendig werden könnte, um eine angemessene Eingrünung entlang der B 44 zu erreichen. Es ist festzustellen, dass die bereits vollständig umgesetzten Maßnahmen nach entsprechender Entwicklungszeit eine ausreichende Grünkulisse bilden werden.

Darüber hinaus besteht in Zusammenhang mit der festgesetzten Art der Nutzung weiterhin die Notwendigkeit, Regelungen im Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen zu treffen. Die empfindliche Lage am Ortsrand, in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung direkt angrenzend an das Gebiet sowie von Mundenheim und der Bundesstraße B 44 machen Festsetzungen von Standorten, Dimensionen und sonstigen Gestaltungsmerkmalen für die Anlagen erforderlich. Die bisherigen Festsetzungen werden nicht geändert.

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist, sind keine technischen Infrastrukturmaßnahmen notwendig. Die Hauptzufahrt erfolgt – insbesondere aus Schallschutzgründen (s. vor) – von Norden. Die daher im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Großbäckerei im Bereich der Abfahrtsrampe der B 44 notwendig gewordenen Umbaumaßnahmen sind vollständig umgesetzt.

Der ÖPNV wird durch die RNV (Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH) gesichert. Das Plangebiet ist über eine Straßenbahnlinie mit einer in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs liegenden Haltestelle an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Durch diese Linie werden das Zentrum Rheingönheims sowie Mannheim über die Innenstadt von Ludwigshafen ohne Umsteigen angebunden. Über eine innergebietliche sowie eine nahegelegene Bushaltestelle ist das Plangebiet auch an das überörtliche Regionalbusnetz angebunden. Angefahren werden von hier u.a. Neuhofen, Limburgerhof, Mutterstadt, Altrip und Speyer.

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

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

Die Stadt Ludwigshafen wird im LEP IV [1] den hochverdichteten Räumen zugeordnet und als Oberzentrum eingestuft bzw. als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der Metropolregion Rhein-Neckar dargestellt. Als hochverdichteter Raum zeichnet sich die Stadt durch eine sehr hohe Dichte der Bevölkerung sowie ein hohes Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Verkehrsverknüpfungen aus. Auf dieser Basis kann sie ihre oberzentrale Funktion im Hinblick auf Versorgung und Entwicklung erfüllen. Die Metropolregion Rhein-Neckar erfüllt insbesondere die Schwerpunktaufgabe der wirtschaftlichen Sicherung und Weiterentwicklung.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar [2] ist der Bereich, wie auch die südlich angrenzenden und östlichen Flächen, als 'Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe' dargestellt. Darüber hinaus werden keine besonderen Festlegungen getroffen. Westlich verläuft eine 'regionale Straßenverbindung' – die B 44. Nördlich ist der Verlauf einer 110-kV-Leitung dargestellt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zudem 'Siedlungsflächen Wohnen'.

Somit entspricht die Planung den Zielen der Regional- und Landesplanung und ist entsprechend § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

## 4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' im Parallelverfahren geändert. Dargestellt ist eine gewerbliche Baufläche (G). Da sich an der zulässigen Art der Nutzung des Gebiets als Gewerbegebiet (GE) nichts ändert, entspricht sie weiterhin der Darstellung im Flächennutzungsplan. Somit werden die Ziele des Bebauungsplans entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Durch die vorliegende Planung wird der Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' geändert. Abgesehen von den in Kapitel 3 'Planungsanlass, -ziele und –grundsätze' genannten Änderungen bleiben die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften weiterhin bestehen.

## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN GEÄNDERTEN PLANFESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden nur die Festsetzungen begründet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert werden. Dies sind im Einzelnen:

- § Ergänzung der textlichen Festsetzung I.A.3 derart, dass Betriebstankstellen zulässig sind
- § Verschiebung der nördlichen Baugrenze um ca. 16,0 m nach Norden
- § Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,5 m auf 15,5 m in der nordwestlichen Gebäudecke (2. BA) – hierzu werden die textlichen Festsetzungen I.B.2.2 und 2.3 derart angepasst, dass sich die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Anlagen weiterhin nur auf das bisher im gesamten Bereich gültige Maß von 10,0 m beziehen.

Für die übrigen Festsetzungen gilt weiterhin die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne'. Zum besseren Verständnis des vorliegenden Bebauungsplans finden sich relevante Auszüge aus der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan in der Anlage.

Die Hinweise wurden redaktionell an den aktuellen Rechtsrahmen und die entsprechenden Formulierungen angepasst.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet – GE) wird nicht geändert. Ergänzt wird lediglich die Zulässigkeit von Betriebstankstellen, im Gegensatz zu eigenständigen Tankstellen, die weiterhin unzulässig bleiben. Im benachbarten Gewerbe- bzw. Mischgebiet sind Tankstellen zulässig, sodass die an Abfahrten von überregionalen Straßen häufig erwartete Kraftstoffversorgung ausreichend gesichert werden kann. Der Ausschluss von Tankstellen im vorliegenden Bebauungsplangebiet erfolgte, um zu vermeiden, dass der Ortseingang durch eine 'Tankstellenstraße', die sich bei entsprechender Zulässigkeit hier etablieren könnte, gebildet wird. Diese Aussicht besteht durch eine Betriebstankstelle nicht.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Planung wird im Hinblick auf den zulässigen Versiegelungsgrad (GRZ 0,9) samt zugrundeliegender Baufläche sowie in weiten Teilen die maximale Gebäudehöhe (10,0 m mit geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten für technische Anlagen u.ä.) beibehalten. Eine Änderung der Höhe ist im Nordwesten der überbaubaren Fläche vorgesehen.

In diesem Bereich verläuft eine etwa 20 m mächtige Frischluftbahn, die durch eine Bebauung der Fläche reduziert und somit beeinträchtigt wird. Daher wurde die zulässige Ausdehnung der

Baukörper im ursprünglichen Bebauungsplan auf das damals von der Großbäckerei zwingend benötigte Maß beschränkt. Ein alleiniger Ausbau des bisher noch nicht errichteten 2. Bauabschnitts ist jedoch, entgegen der ursprünglichen Erwartung, aufgrund der bisherigen und weiterhin geplanten Entwicklung nicht ausreichend. Eine Lösung bietet die Errichtung dieses Abschnitts auf zwei Ebenen. Da hier aufgrund der begrenzten Fläche in beiden Ebenen Produktionshallen mit den entsprechenden notwendigen lichten Höhen errichtet werden sollen, steht dem die ursprüngliche Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,0 m entgegen.

Grundsätzlich kann in Klimagutachten keine Maximalvariante berechnet werden, die dann entsprechend festgesetzt wird, da es keine Grenzwerte gibt, sondern die Auswirkungen von Vorhaben ins Verhältnis gesetzt werden. Im vorliegenden Gutachten [5] werden die Auswirkungen der geplanten Erweiterungen im Verhältnis zum ursprünglichen, vollständig unbebauten Zustand des Grundstücks betrachtet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen hinsichtlich Klima und Lufthygiene auf die umliegende Wohnbebauung sehr gering sind (siehe auch Kapitel 6.2 'Klima und Lufthygiene').

Auch wenn durch die teilweise Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,5 m noch nicht zwingend die im Hinblick auf die Frischluftschneise maximal mögliche Gebäudeausdehnung erreicht wird, soll die Begrenzung der Kubatur weiterhin auf das unbedingt notwendige beschränkt bleiben. Abgesehen davon, dass klimatische Auswirkungen, auch wenn sie bisher noch nicht relevant sind, weitestgehend minimiert werden sollen, hat bereits der bestehende Baukörper am Ortseingang im Bereich der Abfahrt von der B 44 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Laubbäume dienen bereits in der ursprünglichen Planung nicht nur als Ausgleichsmaßnahme, sondern auch der Einbindung in die Umgebung. Die Festsetzung ist zwischenzeitlich durch Anpflanzung von überwiegend Bäumen 1. Ordnung umgesetzt (z.B. Walnuss, Eiche, Spitzahorn), die eine Wuchshöhe von mehr als 15 m erreichen. In absehbarer Zeit ist somit auch für den höheren Baukörper eine angemessene Eingrünung und somit Einbindung gegeben.

Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen der GFZ und Gesamthöhe eine flexible Nutzung. Da bereits die ursprünglich gewählten Höhen angemessen für die übrigen in dem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sind, gilt dies erst recht für die Erweiterung. Für Gewerbebetriebe wird üblicherweise überwiegend eine ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung erwartet. Aber auch ein mehrgeschossiges Gebäude – z.B. für eine Büronutzung – könnte unter diesen Rahmenbedingungen errichtet werden.

### **5.3 Baugrenzen**

In der ursprünglichen Planung war die überbaubare Grundstücksfläche bereits relativ großzügig gewählt. Jedoch wurde die nördliche Baugrenze möglichst weit nach Süden verschoben, wobei zudem die nordöstliche Ecke ausgespart wurde. Auch für diese Reduktion war die Lage der Frischluftschneise ausschlaggebend, die unter Berücksichtigung der Produktionsbedingungen der Bäckerei möglichst wenig beeinträchtigt werden soll.

Im Rahmen der aktuell geplanten Erweiterungen soll, neben dem bereits in Kapitel 5.1.2 'Maß der baulichen Nutzung' erläuterten höheren 2. Bauabschnitt im Nordwesten des Gebäudes, im Norden eine Kühleinheit angebaut werden. Durch verschiedene Zwangspunkte ist die Lage dieses geplanten Anbaus im Wesentlichen vorgegeben. Die bisherige Baugrenze wird hierdurch deutlich überschritten. Auch diese Erweiterungsabsicht wurde in der entsprechenden Untersuchung berücksichtigt [5]. Wie bereits erläutert, sind die Auswirkungen so geringfügig, dass sie der Betriebserweiterung nicht entgegenstehen. Entsprechend wird die Baugrenze, unter Berücksichtigung der Bauverbotszone, um etwa 16,0 m nach Norden verschoben. Dieses Maß liegt etwas über dem der Planung zugrunde liegenden Entwurf für den Baukörper. Dies bietet Puffer für eventuell noch notwendige, derzeit noch nicht abschließend erkennbare technische Anbauten.

Ebenso wie in Bezug auf die Höhe wird hierdurch vermutlich nicht die im Hinblick auf klimatische Auswirkungen maximal mögliche Gebäudeausdehnung erreicht. Jedoch soll auch in dieser Hinsicht die Begrenzung der Kubatur weiterhin auf das notwendige Maß beschränkt bleiben.

Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke besteht und nachteilige städtebauliche und klimatische Auswirkungen vermieden werden.

## 6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 Klima und Lufthygiene

#### Klima:

Wie bereits im Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan formuliert, wird sich die großflächige Versiegelung des bisher unbebauten Bereichs auf die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Es kommt zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen bei gleichzeitiger Erhöhung der Geländetemperatur gegenüber dem Bestand aufgrund der zu erwartenden Versiegelung. Dies führt zu einer Ausweitung des Bereichs der stärkeren Erwärmung nach Norden. Zudem wird durch die Bebauung der Fläche, die neben der Erwärmung auch ein Strömungshindernis bildet, die Frischluftbahn östlich von Rheingönheim negativ beeinflusst. Durch die Festsetzung von Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie einer Dachbegrünung wird der Effekt möglichst reduziert.

Im Rahmen der Windfeldberechnung [5] wurde festgestellt, dass die aktuellen Planungen zu vergleichbaren Auswirkungen auf die Be- und Durchlüftungsverhältnisse in benachbarten Nutzungen führt, wie die bisherige Bebauung.

Ergänzend betrachtet wurden die zu erwartenden Auswirkungen der aufgrund der Bebauungsplanänderung insgesamt möglichen Bebauung im Verhältnis zum ursprünglich unbebauten Grundstück. Zusammengefasst wird festgestellt:

- § Im Vergleich zum unbebauten Zustand sind in ca. 10 m über Grund zwar Reduktionen der mittleren Windgeschwindigkeit durch die (bereits umgesetzte und auch vorgesehene) Bebauung zu erwarten. Dies betrifft jedoch überwiegend die angrenzenden Freibereiche sowie die südlich anschließenden gewerblichen Nutzungen. Für die nördlich gelegenen Wohnbereiche von Mundenheim sind keine Änderungen der mittleren Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten.
- § Bis in einen Abstand von ca. 100 m werden über den Freiflächen die bodennahen Windgeschwindigkeiten durch die Bebauung verringert. Dies betrifft ebenfalls die südlich anschließenden gewerblichen Nutzungen sowie die B 44 mit Abfahrt. Für die umliegenden Wohngebiete werden keine nennenswerten Änderungen der mittleren Windgeschwindigkeiten prognostiziert.
- § Belüftungsfunktionen mit Kalt- und Frischluft: In Strahlungsnächten treten häufig Winde aus südlichen Richtungen mit geringer Strömungsgeschwindigkeit auf, die zur Belüftung des südlichen Stadtbereichs beitragen. Entsprechend wurden die Auswirkungen der Planung auf die bodennahen Durchlüftungsverhältnisse für die südlichen Windrichtungen (S, SO, SW) gesondert berechnet. Es werden in nördlicher Richtung bis in einen Abstand von ca. 200 m Verringerungen der Windgeschwindigkeit bis um 2 % berechnet. Die nächstgelegene, von diesen Windrichtungen betroffene Wohnbebauung liegt in einem Abstand von etwa 260 m. Entsprechend gering sind die Auswirkungen.
- § Ebenfalls betrachtet wurde die Frischluftschneise (süd-südöstliche Richtung) im Hinblick auf nächtliche lokale Winde, die jedoch nur mit einer geringen jahresbezogenen Häufigkeit auftreten. Auch hier ist insbesondere der Bereich zwischen dem (geplanten) Gebäude und der Dammschüttung der Brücke der B 44 betroffen. Dahinter kann in den nördlich gelegenen Wohngebieten keine nennenswerte Änderung der Durchlüftungsverhältnisse bei süd-südöstlichen Windrichtungen abgeleitet werden.

#### Lufthygiene:

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der ursprünglichen Planung wurde bereits festgestellt, dass es durch den Betrieb der gewerblichen Nutzungen innerhalb sowie in den umliegenden Bereichen zu Zunahmen der Stickoxid- und Feinstaubimmissionen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr kommt. Die ermittelten Emissionen liegen jedoch noch innerhalb der zulässigen

Grenzwerte. Zwischenzeitlich steht fest, dass die damals für die Großbäckerei angesetzten Kfz-Fahrten nicht erreicht wurden und auch nach der Erweiterung nicht erreicht werden.

#### Geruch:

Speziell für die Umsetzung des Referenzprojektes 'Großbäckerei' war mit Geruchsemissionen zu rechnen. Im Rahmen der Vorabprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne', deren Grundlage die Auswirkungen von vergleichbaren Referenzobjekten ist, wurde festgestellt, dass die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens nicht erforderlich ist. Im Ergebnis war festzustellen, dass durch geeignete Lage und Technik der Filteranlagen diese Emissionen auf ein zulässiges Maß reduzierbar sind. Nach Umsetzung der Planung und bereits mehrjährigem Betrieb der Großbäckerei sind keine gegenteiligen Umstände bekannt geworden.

## **6.2 Fachbeitrag Naturschutz**

Für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' wurde ein Umweltbericht verfasst, in dem die Auswirkungen der Planung auf alle Schutzgüter umfassend dargestellt wurden. Hieraus wurden geeignete Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entwickelt. Ebenfalls dargestellt wurden die im Zusammenhang mit der Flächenentwicklung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Zwischenzeitlich wurden der überwiegende Teil der möglichen Grundstücksbebauung sowie die Maßnahmen umgesetzt. Durch die Planung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht. Die festgesetzte Grünfläche sowie die Regelungen zu Anpflanzungen werden beibehalten. Entsprechend sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Natur- und Artenschutz zu erwarten.

## **6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bereits umgesetzt. Der von der aktuellen Planung unberührte Geltungsbereich B wird daher nicht in die vorliegende Planung aufgenommen und bleibt somit unverändert gültig.

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

## **7.1 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21. August 2017 über die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet informiert. Ihnen wurde ein Monat zur Stellungnahme eingeräumt. Behörden, die eine Papierversion anforderten, erhielten diese umgehend.

Die Anregungen finden sich in Kapitel 9 unter Anlage 2. Sie werden entsprechend der folgenden Stellungnahmen der Verwaltung behandelt:

#### Stellungnahme zu den Anregungen des LBM (Landesbetrieb Mobilität Speyer) (siehe Anlage 2.1):

Durch die Planung werden weder die Bauverbotszone (bis 20 m parallel zur B 44) noch die Baubeschränkungszone (20 – 40 m parallel zur B 44) verschoben. Sie bleiben wie bisher in der Planzeichnung eingetragen. Verschoben wird lediglich die Baugrenze, wobei die Bauverbotszone weiterhin unberührt bleibt.

Bei der Begrenzung der Fläche, in der nach Planungsrecht Hochbauten errichtet werden dürfen handelt es sich nicht um Baulinien, sondern um Baugrenzen. Es besteht somit keine Verpflichtung, an diese Grenzen anzubauen. Im Rahmen des Bauantrags ist zu prüfen, wie eine zusätzliche Bebauung und somit ggf. notwendige Veränderung der inneren Erschließung einschließlich der Stellplätze, ohne Störung des Verkehrs auf der B 44 erfolgen kann. Im ursprünglichen Bauantrag für die bereits bestehende Bebauung wurde auch der noch nicht umgesetzte 2. Bauabschnitt geprüft und genehmigt. Die Änderung in diesem Bereich bezieht sich lediglich auf die

Gebäudehöhe. Die darüber hinausgehenden, aktuell bekannten Erweiterungsabsichten sind in ihrer Grundfläche so geringfügig, dass keine Auswirkungen auf das Erschließungskonzept zu erwarten sind (siehe auch Kapitel 3.1 'Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 3 (1) BauGB).

Die Errichtung und erhebliche Änderung (auch Nutzungsänderung) baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedarf ohnehin gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) der Zustimmung des zuständigen Trägers der Baulast, also hier des LBM. Dies betrifft auch die Errichtung von Werbeanlagen. Zur Verdeutlichung wird die bisherige Formulierung der nachrichtlichen Übernahme der relevanten Bestimmungen des § 9 FStrG ergänzt. Eine Änderung der Planung ergibt sich hierdurch nicht.

Zu 3:

In den textlichen Festsetzungen ist unter I.A.3 geregelt, dass, abgesehen von Betriebstankstellen, Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig sind. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Zu den übrigen Hinweisen:

Sofern nicht bereits umgesetzt (wie z.B. die Anlagen zur Regenrückhaltung, Trennung der Lieferzufahrt von der B 44 vom Kundenverkehr), werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung in angemessener Form berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

#### Stellungnahme zu den Anregungen der Pfalzwerke Netz AG (siehe Anlage 2.2):

Dem Hinweis auf die abgebaute nördliche 110-kV-Freileitung wird dahingehend gefolgt, dass die entsprechende Kennzeichnung (nachrichtliche Übernahme) aus der Planung genommen und der Schutzstreifen verschoben wird. Eine Änderung der Planung ergibt sich hierdurch nicht.

Sofern in dem Bereich Hauptleitungen verlegt sind, liegen diese in der öffentlichen Verkehrsfläche, die durch die Planung nicht geändert wird. Eine besondere Kennzeichnung hierfür ist nicht notwendig. Private Anschlussleitungen auf dem zugehörigen privaten Grundstück werden in Bebauungsplänen nicht gesondert gekennzeichnet. Entsprechend ist eine Beteiligung der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH nicht notwendig. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

#### Stellungnahme zu den Anregungen der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (siehe Anlage 2.3):

Die ursprüngliche Stellungnahme bezog sich im Wesentlichen auf den Umgang mit Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) und die damit verbundene, mit der SGD abgestimmte Entwässerungsplanung. Die Kapazität der Ortskanalisation ist weiterhin ausreichend. Die Entwässerungsplanung ist für den überwiegenden Bereich abgestimmt und umgesetzt. Bei Bedarf werden die Hinweise auch für die Umsetzung der Erweiterungen in geeigneter Form berücksichtigt.

Ebenso wurde festgestellt, dass die Wasserversorgung sicherzustellen ist, was durch den Versorgungsträger gewährleistet ist (siehe auch Stellungnahme der TWL, Anlage 4).

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

#### Stellungnahme zu den Anregungen der TWL AG (siehe Anlage 2.4)

Zu 1.1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.

Zu 2:

Wie in der Stellungnahme beschrieben, handelt es sich bei der Trafostation um eine Kundenstation, die also entsprechend der Anforderungen und Bedürfnisse des aktuellen Gewerbebetriebes errichtet wurde. Aus planungsrechtlicher Sicht ist es nicht notwendig, die genaue Lage dieser Station festzuschreiben und zu sichern. Eine Änderung der Lage innerhalb des Grundstückes aufgrund ggf. geänderter Anforderungen der Eigentümer ist nicht ausgeschlossen. Daher wird von einer Kennzeichnung (und somit Festsetzung) der Lage der Trafo-Kundenstation abgesehen.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich

## **7.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung wurde vom 4. September bis 6. Oktober 2017 durch Aushang im Rathaus sowie Veröffentlichung im Internet durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

## **7.3 Zusammenfassung der Abwägung**

### **Belange, die gegen die Planung sprechen**

- § geringfügige Auswirkungen auf die Be- und Durchlüftungsverhältnisse der benachbarten Bebauung
- § Änderung des Orts- und Landschaftsbildes durch teilweise höhere Bebauung

### **Belange, die für die Planung sprechen**

- § Erhalt eines prosperierenden Gewerbebetriebs am Standort
- § Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und Verkehrs, da kein zweiter Standort mit entsprechenden Folgen notwendig wird
- § Vermeidung einer Betriebsverlagerung mit der Folge von zusätzlicher Flächenversiegelung an anderem Ort und Brachfallen einer speziell an die Bedürfnisse des Unternehmens angepassten Gewerbeimmobilie mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Ortsbild am Ortseingang

## **7.4 Abwägung der Belange**

Durch die vorliegende Planung werden dem bestehenden Gewerbebetrieb Expansionsmöglichkeiten über die bisher bestehenden, ursprünglich als ausreichend angesehenen, geboten. Hierdurch kann der Standort gesichert werden. Die ursprünglichen Festsetzungen zur Gebäudeausdehnung wurden aufgrund einer dort entlangführenden Frischluftschneise sowie der Lage am Ortseingang an einer wichtigen überörtlichen Verbindung (B 44) enger gefasst, als in Gewerbegebieten üblich. Zwar wurden auch da bereits Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt, jedoch hat sich das Unternehmen besser entwickelt, als zu dem Zeitpunkt erwartet.

Durch die Planänderung und die damit verbundenen Ausbaumöglichkeiten wird verhindert, dass ein zweiter Standort oder eine Verlagerung des Unternehmens notwendig wird. Ersteres würde zu zusätzlichem Verkehr zwischen den Standorten führen, da sowohl Zu- als auch Auslieferung jeweils beide Standorte anfahren müssten und auch eventuell ein Teil der Mitarbeiter an beiden Standorten präsent sein muss. Grundsätzlich wäre auch der Flächenverbrauch insgesamt höher, da viele Infrastruktureinrichtungen doppelt vorgehalten werden müssten (z.B. interne Gebietserschließung, Umkleide- und Sanitäranlagen, Lieferzonen u.ä.). Eine komplette Betriebsverlagerung könnte aufgrund der speziell auf diesen Bäckereibetrieb zugeschnittenen Immobilie zu Leerstand und der Entwicklung zu einer Gewerbebrache am Ortseingang führen.

Die Auswirkungen auf die Durchlüftung der angrenzenden und nahegelegenen Wohnbebauung wurden untersucht [5], wobei nicht nur die Veränderungen im Verhältnis zur aktuellen Bebauung, sondern auch die gegenüber dem ursprünglichen Zustand als unbebaute Grünfläche betrachtet wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung so geringfügig sind, dass sie einer Umsetzung nicht im Weg stehen.

Die zusätzlich mögliche Bauhöhe im nordwestlichen Teilbereich des Gebäudes hat auch Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Daher wurde im Rahmen der Planung auch geprüft, inwieweit weitere Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen notwendig und sinnvoll sind. Aufgrund der Standorte in einer großen zusammenhängenden Grünfläche werden die dort angepflanzten Bäume (im Wesentlichen Arten der 1. Ordnung) nicht in ihrem Wachstum eingeschränkt und behindert. Sie können so mit der Zeit ihre volle Wuchshöhe und Ausdehnung erreichen. Hierdurch wird auch der höhere Gebäudeteil, der in etwa so hoch ist, wie die bereits vorhandenen Silos, in die Umgebung eingebunden. Hinzu kommt, dass die so erreichte Höhenstaffelung der verschiedenen Bereiche das Gebäude differenzierter und weniger massiv wirken lässt.

Darüber hinaus gehende Erweiterungsmöglichkeiten, die durch diese Planung vorbereitet werden könnten, werden an diesem Standort derzeit nicht mehr gesehen. Eine weitere Gebäudeausdehnung innerhalb der Gewerbegebietsfläche ist voraussichtlich aufgrund der benötigten Fahrwege, Lieferzonen und Stellplätze nicht mehr möglich. Weitere Geschosse auf dem bestehenden Gebäude können nach aktuellem Kenntnisstand aus statischen Gründen nicht mehr errichtet werden.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden. Durch die vorliegende Planung werden die stadtentwicklungspolitischen hinsichtlich der Bereitstellung und Sicherung geeigneter und benötigter Gewerbeflächen sowie die damit verbundenen städtebaulichen Ziele erreicht.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Städtebaulicher Vertrag**

Der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' mit dem Investor abgeschlossene städtebauliche Vertrag wird weitergeführt.

### **8.2 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

---

Bereich Stadtplanung

## **9 ANLAGEN**

**Anlage 1: Ausschnitt aus der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne'**

**Anlage 2: Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Anlage 2.1: Landesbetrieb Mobilität Speyer

Anlage 2.2: Pfalzwerke Netz AG

Anlage 2.3: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Anlage 2.4: TWL AG

**Anlage 3: Lageplan**

**Anlage 4: Planzeichnung**

**Anlage 5: Textliche Festsetzungen**

**Anlage 6: Architekturentwurf als Gestaltungskonzept**

## **Anlage 1: Ausschnitt aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne'**

(Nicht dargestellt werden z.B. Angaben zum Verfahren, der Umweltbericht, Erläuterungen zu den bereits umgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen, die Einzelabwägung u.ä.. Zur besseren Lesbarkeit bzw. Aktualisierung werden redaktionelle Änderungen an dem Text vorgenommen.)

...

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

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

Die der Bebauung dienende Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, wodurch das grundsätzliche Ziel, nämlich die Ansiedlung der Großbäckerei, erreicht werden kann. Gleichzeitig eröffnet diese Festsetzung auch langfristige Nutzungsperspektiven, sofern z.B. zukünftig feststehen sollte, dass nicht die ganze Fläche durch das Unternehmen benötigt werden wird.

Aufgrund der hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes empfindlichen Lage am Ortseingang sollen hier jedoch insbesondere gebietstypische Nutzungen zugelassen werden, die auch eine angemessene Architektur sowie ein ansprechend gestaltetes Umfeld erwarten lassen. Aus diesem Grund werden die üblicherweise in Gewerbegebieten zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe nicht zugelassen.

Ebenso ausgeschlossen werden die üblicherweise zulässigen Tankstellen. Im benachbarten Gewerbe- bzw. Mischgebiet sind Tankstellen zulässig, sodass die an Abfahrten von überregionalen Straßen häufig erwartete Kraftstoffversorgung ausreichend gesichert werden kann. Um zu vermeiden, dass der Ortseingang jedoch durch eine 'Tankstellenstraße', die sich bei entsprechender Zulässigkeit hier etablieren könnte, gebildet wird, soll diese Nutzung im vorliegenden Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Einzelhandelsnutzung ist hier nur ausnahmsweise zulässig. Da die Planung darauf abzielt, Produktionsbetriebe bzw. klassische Gewerbebetriebe wie insbesondere den genannten Bäckereibetrieb zuzulassen, sollen Einzelhandelsbetriebe nicht generell zugelassen werden. Die Nahversorgung Rheingönheims erfolgt durch den bestehenden Einzelhandel entlang der Hauptstraße sowie dem neu im Zusammenhang mit der Bebauung Im Neubruch etablierten Nahversorgungszentrum Rheingönheim. Um den Erhalt dieser Zentren zu sichern, werden im Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher zugelassen, deren Verkaufs- und/ oder Ausstellungsfläche dem Betrieb untergeordnet ist. Die Waren und Güter müssen in direktem Zusammenhang mit der Herstellung/ Weiterverarbeitung/ Dienstleistung am Standort stehen. Ein entsprechender Verkauf ist heute häufig integrativer Bestandteil eines gewerblichen Betriebes.

Möglich wird hierdurch z.B. die Einrichtung eines Backwarenverkaufs im Zusammenhang mit der geplanten Bäckerei. Zwar sollte üblicherweise insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel in Gewerbegebieten angesiedelt werden. Aufgrund der nahegelegenen Wohngebiete und der guten fußläufigen Erreichbarkeit der Fläche ist hier der Verkauf einer speziellen Warengruppe aus dem gesamten Spektrum der Lebensmittel auf untergeordneter Fläche hinsichtlich der Nahversorgung – im Gegensatz zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit umfassenderem Sortiment - unschädlich.

Schank- und Speisewirtschaften sind nur untergeordnet und in Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb oder als Serviceeinrichtung für Kunden oder Mitarbeiter zulässig. Somit wird die Möglichkeit eröffnet, z.B. ein Café in Zusammenhang mit einer Bäckerei oder eine Betriebskantine zu errichten und dennoch den gewünschten Gebietscharakter zu erhalten.

Sogenannte Betriebswohnungen werden generell ausgeschlossen. Ebenso wie die Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie gewerblicher Nutzungen, die dem dau-

erhaften Wohnen dienen (z.B. Boarding-Houses), dient die Festsetzung der Vermeidung des Konfliktpotentials der in einem Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissionen gegenüber dem Wunsch der Nutzer dieser Einrichtungen nach nächtlicher Ruhe. Ebenso wie der ebenfalls festgesetzte Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dient dies zudem dazu, in diesem sehr kleinen Gewerbegebiet den eigentlichen Gebietscharakter durch gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Für die vorgenannten Arten der Nutzung stehen im Stadtgebiet in besser geeigneten Bereichen (z.B. WA – allgemeine Wohngebiete, MK – Kerngebiete) ausreichend Flächen zur Verfügung.

Um zudem mögliche Störungen der nahegelegenen Wohnbebauung insbesondere durch Schallemissionen in den Nachtstunden, zu vermeiden, werden Nutzungen, die überwiegend in späten Abend- und Nachtstunden frequentiert werden und deren Schallemissionen nicht regelbar sind, generell ausgeschlossen. Dies beinhaltet Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten. Hierdurch würde nicht nur ein - im Gegensatz zum möglichen nächtlichen Schichtwechsel bzw. möglichen Auslieferverkehr - unkalkulierbarer Kundenverkehr erzeugt. Diese Nutzungen werden auch mit einer atypischen Nutzung der Stellplätze und sonstigen Freibereiche als Aufenthaltsfläche mit entsprechendem Geräuschpegel in Verbindung gebracht, die ebenfalls nicht ausreichend erfasst und gesteuert werden können.

Vor allem Nutzungen, die mit Prostitution in Zusammenhang stehen, sind zudem mit einer Wohnnutzung, die im benachbarten Mischgebiet entsprechend der Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell zulässig ist, nicht vereinbar.

Im Hinblick auf Wettbüros ist zwar nicht zwingend von einer nächtlichen Nutzung auszugehen. Jedoch würde auch diese Art der Nutzung dem eigentlichen Ziel, der Ansiedlung produzierenden Gewerbes, aufgrund der geringen Gebietsgröße zuwiderlaufen.

Durch eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> wurde darüber hinaus festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine uneingeschränkte Nutzung des Gebietes mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_{wa} = 60 \text{ dB(A)}$  zu unzulässigen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans führen würde. Die Orientierungswerte der DIN 18005 tags bzw. der TA Lärm hinsichtlich Gewerbe (WA = 55 dB(A), MI = 60 dB(A), GE = 65 dB(A)) werden zwar eingehalten. Nachts kommt es jedoch zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte (WA = 40 dB(A), MI = 45 dB(A), GE = 50 dB(A)) um bis zu 10 dB(A). Aus diesem Grund ist für das Gewerbegebiet eine Kontingentierung der nächtlichen Emissionen gemäß DIN 45691 notwendig, die entsprechend festgesetzt wird. Die Kontingentierung wird unter Berücksichtigung der Lage und Empfindlichkeit der betreffenden Gebiete vorgenommen.

Folgende Vorbelastungen wurden dabei zugrunde gelegt:

Ilseweg: Planwert 3 dB(A) unter Immissionsrichtwert der TA Lärm (IRW)

Für das Bezugsgebiet wird der Planwert so gewählt, dass die Zusatzbelastung durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Zusammenwirken mit der rechnerischen Vorbelastung durch bestehende und zulässige gewerbliche Nutzungen nicht zu einer Überschreitung der IRW führen kann.

In der Mörschgewanne (GE / MI): Planwerte entsprechen IRW

Bei nächtlichen Ortsbesichtigungen wurden an den Nordfassaden der südlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzenden bestehenden Gebäuden keine relevanten Gewerbelärmvorbelastungen wahrgenommen.

Unabhängig von den zugrunde gelegten nächtlichen IRW für ein Gewerbe- bzw. Mischgebiet ist festzustellen, dass sich an den nach Norden orientierten Fassaden dieser Gebäude derzeit keine im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (wie insbesondere Schlaf- oder Kinderzimmer) befinden.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' in Ludwigshafen-Rheingönheim – Bericht Nr. P10-006/1, FIRU GfL – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, September 2010

Kropsburg- / Ebernburgstraße: Planwerte entsprechen IRW

Nach den Ergebnissen der Messungen und nächtlichen Ortsbesichtigungen lässt sich keine relevante Gewerbelärmvorbelastung feststellen.

Unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen ergibt sich folgende Schallkontingentierung:

Emissionskontingente  $L_{EK,k,nachts}$  in dB

Bezugsgebiet k:	A	B	C	D
	$L_{EK,nachts}$	$L_{EK,nachts}$	$L_{EK,nachts}$	$L_{EK,nachts}$
GE	57	55	49	48

A = Gebiet im Bereich der Kropsburg- und Ebernburgstraße

B = Gebiet im Bereich der Straße In der Mörschgewanne (GE)

C = Gebiet im Bereich der Straße In der Mörschgewanne (MI)

D = Gebiet im Bereich Ilseweg

Auf Grundlage der oben aufgeführten Emissionskontingente  $L_{EK}$  werden für die maßgeblichen Immissionsorte folgende Immissionspegel als Summe der zulässigen Immissionskontingente  $L_{IK}$  berechnet:

Gebiet k	Immissionsort	Planwerte [dB(A)] Nacht	Summe Immissionskontingente $L_{IK}$ [dB(A)] Nacht
A	Kropsburgstraße 9	40	39,4
	Ebernburgstraße 3	40	38,8
B	In der Mörschgewanne (GE)	50	49,8
C	In der Mörschgewanne (MI)	45	44,7
D	Ilseweg 11	37	37,1

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch welche Maßnahmen die Einhaltung sichergestellt wird, kann in Abhängigkeit von dem jeweiligen Projekt unterschiedlich sein (z.B. Einhausung der Anlieferzonen, Dämmung der Gebäudehüllen, technische Ausstattung, Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück u.ä.). Daher werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Maßnahmen des Schallschutzes getroffen, sondern lediglich hier beispielhaft aufgezeigt. Im Zusammenhang mit der zurzeit geplanten Großbäckerei mit insbesondere nächtlichen Mitarbeiter- und Lieferverkehren ist die Sperrung der Zufahrt von der Hauptstraße aus in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr und infolgedessen die Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt von Norden notwendig. Um mögliche Emissionen von der entlang der Hauptstraße führenden Stellplatzanlage zu vermeiden, wird die Verbindung zur Zufahrt über die Abfahrtsrampe von der B 44, wie in Kapitel 5.4.1 'Öffentliche Verkehrsfläche' beschrieben, lediglich für die notwendige Feuerwehrumfahrt ermöglicht. Hierdurch entfällt die Notwendigkeit, in diesem Bereich z.B. eine Schallschutzwand zu errichten. Zum Schutz der Wohnbebauung im nordwestlich gelegenen Gebiet A wird voraussichtlich die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme (Wall oder Wand) im Bereich entlang der B 44 in einer Höhe von 3,0 m notwendig werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl

In dem Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Dies überschreitet zwar die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für diese Gebietsart festgelegte Obergrenze der GRZ von 0,8. Diese Überschreitung rührt jedoch daher, dass somit im Westen des Grundstückes eine große zusammenhängende private Grünfläche festgesetzt werden kann. Bezogen auf das Gesamtgrundstück beträgt der mögliche Versiegelungsgrad nur etwa 78 %.

Die Freihaltung einer großen zusammenhängenden Grünfläche wirkt sich insbesondere auf die Lebensraumqualität bereits angesiedelter Kleintiere aus, wird jedoch auch zur ggf. notwendigen Errichtung eines Lärmschutzwalles zum Schutz der nördlich liegenden Wohnbebauung sowie einer Versickerungsanlage benötigt. Zudem wird hierdurch eine angemessene Eingrünung der Fläche auch entlang der Bundesstraße B 44 ermöglicht.

Aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs für – je nach konkreter Nutzung – großen Produktionshallen, Lager- und Stellplatz- bzw. Rangierflächen wird eine Reduzierung der Versiegelungsfläche trotz guter Radwege- bzw. ÖPNV-Anbindung als unrealistisch angesehen.

Eine weitere Überschreitung des Versiegelungsanteils der Fläche darf auch nicht durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO erfolgen. In Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen kann somit dennoch eine angemessene, orts- und landschaftsbild- sowie klimawirksame Bepflanzung der Fläche erfolgen.

### 5.2.2 Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen

In Bezug auf die zulässige GRZ ist die Geschossflächenzahl (GFZ) im Gewerbegebiet im Verhältnis zur Gebäudehöhe und der daraus resultierenden möglichen Geschossigkeit mit 1,2 nicht vollständig ausgeschöpft. Dies resultiert aus der sehr hoch gewählten GRZ, die voraussichtlich aufgrund notwendiger Stellplätze, Lager- und Verkehrsflächen durch die Baukörper nicht vollständig ausgenutzt werden wird. Die Errichtung überdimensionierter, unstrukturierter Gebäude wird somit ausgeschlossen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die optische Wirkung am Ortsrand und gegenüber der nahegelegenen Wohnbebauung relevant.

Des Weiteren wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. In Abwägung insbesondere klimatischer und produktionstechnischer Belange wird eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb einer etwa 20 m mächtigen Frischluftbahn, die durch die vorliegende Bebauung in Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung ohnehin in ihrer Nord-Süd-Ausdehnung reduziert und somit beeinträchtigt wird, muss die Gebäudehöhe weitestgehend minimiert werden. Als Referenzgröße dient die für diese Fläche zunächst vorgesehene Bäckerei. In einem Testentwurf wurde hierfür eine produktions- und konstruktionsbedingte Mindestgebäudehöhe von 10,0 m ermittelt, die jedoch durch einzelne untergeordnete technische Anlagen überschritten werden darf. Die Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht (siehe Kapitel 6 'Umweltbericht'<sup>2</sup>) und als unerheblich eingestuft. Höhere Gebäudeteile sind nur in einem geringen Umfang und nur im südwestlichen Grundstücksbereich zulässig, da hier der Einfluss auf die Frischluftbahn am geringsten ist. Auch hierfür wird die Bäckerei mit ihrem Bedarf an Mehlsilos als Referenzunternehmen herangezogen.

Auch wenn die geplante Bäckerei als Maßstab der Planung dient, wird die gewählte Gebäudehöhe dennoch für alle zulässigen Nutzungen als angemessen angesehen, da hierfür überwiegend eine eingeschossige, maximal zweigeschossige Bebauung zu erwarten ist. Aber auch ein mehrgeschossiges Gebäude – z.B. für eine Büronutzung – könnte unter diesen Rahmenbedingungen errichtet werden. Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen der GFZ und Gesamthöhe somit eine flexible Nutzung.

### 5.3 Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gewählt. Jedoch wurde die nördliche Baugrenze möglichst weit nach Süden verschoben, wobei zudem die nordöstliche Ecke ausgespart wurde. Auch für diese Reduktion war die Lage der Frischluftschneise ausschlaggebend, die unter Berücksichtigung der Produktionsbedingungen der referenzbildenden Bäckerei möglichst wenig beeinträchtigt werden soll. Eine relativ geringfügige Überschreitung dieser Baugrenze ist lediglich für Bauteile möglich, die sich aufgrund ihrer Ausrichtung und Dimension nicht negativ auf die Luftleitbahn auswirken. Daher wird diese Überschreitung lediglich für hori-

---

<sup>2</sup> Der Umweltbericht ist nicht Bestandteil der Anlage.

zontal wirkende Baukörper – egal in welcher Länge – zugelassen, die entweder nur in einer geringen Höhe (z.B. erdgeschossige Treppe) oder geringen Dimension (z.B. Überdachungen) errichtet werden. Ggf. konstruktiv notwendige vertikale Bauteile, die die Frischluftbahn beeinträchtigen könnten (z.B. Seitenwände, Stützwände) werden hierdurch nicht zulässig.

Die östliche Baugrenze liegt parallel zur Haupttrichtung der Hauptstraße, wobei der Baukörper mit Abstand zur Verkehrsfläche errichtet werden soll. Insbesondere liegt dies in dem möglichen Baukörpervolumen begründet, das errichtet werden kann und bei direkter Lage an der Straße zu massiv in den Straßenraum wirken könnte. Gewählt wurde daher eine Abfolge von einem 5,0 m breiten Grünstreifen, der durch die bestehende Bepflanzung mit Bäumen 1. Ordnung einen alleeartigen Charakter hat. Westlich anschließend folgt eine – an der engsten Stelle 10,0 m breite – versiegelbare - jedoch nicht bebaubare Fläche, die z.B. für Kundenstellplätze und deren Zufahrt genutzt werden kann und im Anschluss die großzügige überbaubare Fläche.

Um die Eingrünung des Baugebietes abzusichern, eine angemessene Bepflanzung entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu ermöglichen sowie einer störenden Ortsrandwirkung im Bereich der Ortseinfahrt vorzubeugen, wird die Errichtung von Nebengebäuden und –anlagen sowie von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen weitestgehend ausgeschlossen. Lediglich die technisch bzw. in Bezug auf Sicherheit notwendigen Anlagen (z.B. Zufahrten, Einfriedungen, Lärmschutzanlagen) sowie Stellplätze einschließlich der Zufahrten werden hiervon ausgenommen. Die diesbezüglichen Regelungen zu Werbeanlagen sind in Kapitel 5.7.2 'Werbeanlagen' erläutert.

Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke besteht und nachteilige städtebauliche und klimatische Auswirkungen vermieden werden.

Um die möglichen Auswirkungen der Bebauung auf die vorhandene Frischluftbahn weiter zu reduzieren, wird auch die die Stellung der Gebäude bestimmende Firstrichtung festgesetzt. Um jedoch die städtebaulich wirksame Raumkante parallel zur Hauptstraße zu erhalten, verläuft die Firstrichtung nicht exakt parallel zur Richtung der Frischluftbahn, sondern senkrecht zur Hauptstraße. Diese leichte Abweichung hat insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Klimawirksamkeit der Bahn und ist daher unter Berücksichtigung des städtebaulichen Aspektes der Bildung einer Raumkante vertretbar.

## **5.4 Verkehr**

### **5.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Das Plangebiet wäre bereits durch die Hauptstraße in Rheingönheim erschlossen. Aus Schallschutzgründen kann die nächtliche Zufahrt jedoch nicht von dieser Straße aus erfolgen, da die festgesetzten Schallkontingente (siehe Kapitel 5.1 'Art der baulichen Nutzung'), unter diesen Bedingungen nicht eingehalten werden könnten. Daher wird eine zweite Zufahrt von Norden für die nächtliche Mitarbeiterzufahrt bzw. Auslieferung notwendig. Um einen Rückstau auf der Abfahrt von der B 44 zu vermeiden, muss ein umfassender Umbau der Verkehrsfläche in diesem Bereich erfolgen. Dies ist Grundbedingung, damit eine Anbindung an diese Abfahrt seitens des Straßenbaulastträgers (LBM Speyer) genehmigt werden kann. Diese Umbaumaßnahmen beinhalten den Ausbau einer in das Grundstück führenden öffentlichen Verkehrsfläche als Aufstellfläche für LKW. Diese Fläche würde benötigt, sofern eine Zaun oder Schrankenanlage die Zufahrtsmöglichkeit regelt. Des Weiteren sind die Errichtung einer gesonderten Rechtsabbiegerspur sowie der Ausbau einer Schleife für Fahrzeuge, die aus Richtung der Hauptstraße zufahren, notwendig.

Damit diese Zufahrt im Zusammenhang mit der Anbindung des Grundstückes an die Hauptstraße nicht als Schleichweg zur Umgehung der Ampel genutzt wird, werden innerhalb des Grundstückes Maßnahmen getroffen, aufgrund derer lediglich die notwendige Feuerwehrum-

fahrt, nicht aber eine direkte Verbindung zwischen den Verkehrsflächen des Kundenparkplatzes und denjenigen des Mitarbeiter- und Auslieferungsbereiches möglich ist. Wie oben beschrieben, dienen diese Maßnahmen darüber hinaus dem Immissionsschutz der nahegelegenen Wohnbebauung östlich der Hauptstraße. Eine Möglichkeit der Trennung wäre die Errichtung einer – durch die Feuerwehr überfahrbare - Grünfläche oder einer mit einem Hochbord eingefassten Fläche mit Schotterrasen.

Im südlichen Geltungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 384 'Nördlich Erbachstraße' überplant, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' festsetzt. Diese Fläche diene ausschließlich der für die Pflege der Grünfläche notwendigen Zufahrt. Da die gesamte Fläche zukünftig in Privatbesitz übergeht, ist diese Zufahrt entbehrlich und wird daher der Gewerbefläche zugeordnet. Die Erschließung des südlich gelegenen Gewerbe- bzw. Mischgebietes ist durch die Straße 'In der Mörschgewanne' ausreichend gesichert.

#### 5.4.2 Zufahrtsbereiche

Entlang der Hauptstraße werden zwei Bereiche gekennzeichnet, in denen die Zufahrt zu dem Grundstück zulässig ist. Im südlichen dieser beiden gekennzeichneten Bereiche ist zudem die Ausfahrt zulässig. Die Kennzeichnung wird notwendig, da die südliche Anbindung mit der dem Grundstück gegenüberliegenden Einmündung der K 7 in die Hauptstraße in Einklang gebracht werden muss. Durch eine entsprechende Ampelschaltung kann somit der sichere Verkehrsfluss gewährleistet bleiben.

Der Abstand der nördlichen Zufahrt von der Hauptstraße aus muss zum Einmündungsbereich der Abfahrt B 44 mindestens 40 m betragen und darf ausschließlich als Zufahrt für Rechtsabbieger dienen – beides ebenfalls aus Gründen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit. Dies hat zudem den Vorteil, dass auch die vorhandene Busbucht nicht beeinträchtigt wird. Ein Abweichen hiervon durch Verlagerung dieser Zufahrt um maximal 20 m nach Norden ist ausnahmsweise zulässig, sofern durch begleitende Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleistet ist. Notwendig ist hierzu die zusätzliche Regelung der Rechtsabbieger von der Abfahrt der B 44 durch die Ergänzung der vorhandenen Lichtsignalanlage sowie die Nutzung der vorhandenen Busbucht als Einfädelspur für die Grundstückszufahrt. Durch diese Maßnahme wird gleichzeitig die Verlagerung der Bushaltestelle nach Süden notwendig.

#### 5.4.3 Sichtdreiecke

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung der Zu- und Ausfahrt des Gewerbegebietes in die Abfahrtsrampe der B 44 sind hier die Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 zu berücksichtigen. Da die Sichtdreiecke jedoch ausschließlich die öffentliche Verkehrsfläche überstreichen, die in der Verantwortung des betroffenen Straßenbaulastträgers (LBM Speyer) liegt, ist eine Kennzeichnung als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung ausreichend.

### 5.5 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Allgemein dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, die aus den allgemeinen gesetzlichen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die für dieses Gebiet entwickelten Ziele des Landschaftsplans umzusetzen. Im Einzelnen sind dies

- § die Sicherung von Klimafunktionen des Plangebietes, insbesondere der Frischluftbahn,
- § Erhaltung und Entwicklung des Charakters des Ortsrandes und der Grünzäsur zwischen den Stadtteilen Rheingönheim und Mundenheim,
- § die Herstellung und Sicherung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,
- § die Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und seiner Funktionen für den Wasserhaushalt und als Träger von Biotopen.

### 5.5.1 Grünordnung

Die Festsetzung des Erhalts von vorhandenen Bäumen entlang der Hauptstraße dient dem Schutz der sich bereits langjährig entwickelnden Lindenallee, die als Ausgleichsfläche für die Errichtung von öffentlichen Verkehrsflächen angelegt wurde. Die bestehenden Bäume sind mit einem Abstand von 6 – 7 m gepflanzt, so dass unter Umständen die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Zufahrt von der Hauptstraße aus nicht möglich ist. Gegebenenfalls besteht auch der Bedarf an einer größeren Lücke, um der gesuchten werbewirksamen Lage am Ortseingang auch durch sichtbare ansprechende Architektur gerecht zu werden. Aus diesem Grund wurde die ausnahmsweise Fällung einzelner Bäume eingeräumt, für die jedoch in räumlicher Nähe eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden muss, so dass die Funktion der Ausgleichsmaßnahme grundsätzlich erhalten bleibt.

Insbesondere aus dem Grund der gewünschten Einsehbarkeit des Grundstückes wird der Erhalt der vorhandenen Strauchbepflanzung nicht festgesetzt, sollte jedoch angestrebt werden. In der Ausgleichsbilanzierung wird der Verlust entsprechend berücksichtigt.

Mit den Anpflanzfestsetzungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie der Festsetzung von Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplatzanlagen werden die in der gewerblichen Nutzung begründeten visuellen Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums, insbesondere im Ortseingangsbereich, minimiert und eine qualitative, gestalterisch wirksame Minimalbegrünung sichergestellt werden. Durch die Wahl hochwüchsigerer Bäume sowie der Breite der Fläche zum Anpflanzen von 10,0 m wird zudem der Ortsrand und die Trennung der Stadtteile Rheingönheim und Mundenheim betont. Gleichzeitig dienen insbesondere die Baumpflanzungen durch die Verschattung stark versiegelter Flächen der Verbesserung des Kleinklimas.

Auch bezüglich der Stellplatzbegrünung entlang der Hauptstraße wird eine Ausnahme formuliert. Das wesentliche Ziel der Verschattung der Stellplätze wird bereits durch die vorhandene Lindenallee erreicht. Durch eine zusätzliche Baumpflanzung innerhalb der Stellplätze wäre ggf. die gewünschte Einsehbarkeit des Grundstückes nicht mehr in ausreichendem Maß gegeben, so dass diese entlang der Hauptstraße nicht zwingend festgesetzt werden soll. Um dennoch die gewünschte Gliederung und Begrünung der Stellplatzanlagen zu erreichen, wird an der Anlage und Dimension der Pflanzflächen festgehalten, die jedoch wahlweise auch mithilfe von Sträuchern, Hecken oder Wieseneinsaat begrünt werden können.

Insbesondere aufgrund der Beeinträchtigung der Frischluftschneise durch die geplante Bebauung wird eine intensive Begrünung des Grundstückes notwendig. Da der gewählte Versiegelungsanteil aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht weiter reduziert werden kann, ohne die Nutzung zu sehr zu beeinträchtigen, wird zur Minderung der negativen Auswirkungen eine Dachbegrünung vorgesehen. Aufgrund der derzeit auf der Fläche angestrebten Bebauung durch eine Großbäckerei ist jedoch eine vollständige Begrünung der Dachfläche aus hygienischen Gründen nicht möglich. Bäckereien sind gehalten, das Risiko eines Befalls mit Insekten und Kleinsäugern weitestgehend zu minimieren. Eine vollständige Dachbegrünung würde dem entgegenstehen. Aus diesem Grund wird der festgesetzte Anteil der Begrünung auf 30 % reduziert.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten (Mindeststammumfänge bzw. Mindesthöhe) für anzupflanzende Bäume und Sträucher stellen einen Kompromiss zwischen zeitnahe Erreichung der gewünschten Wirkung und guter Anwuchsgarantie dar.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die zukünftige Nutzung, schränken diese nicht ein und sind zur Einbindung der Gewerbeflächen in die Umgebung erforderlich und angemessen. Die Maßnahmen sind im Rahmen von Bauanträgen mittels eines qualifizierten Freiflächenplanes nachzuweisen.

## 5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft

### Geltungsbereich A:

Die Maßnahmenfläche im Geltungsbereich A in einer Größe von 2.885 m<sup>2</sup> entlang der B 44 wird als zusammenhängende private Grünfläche entwickelt, in der bei Bedarf eine Versickerungsfläche naturnah integriert werden kann.

Ihre besondere Bedeutung gewinnt diese Fläche während der Bauphase. Insbesondere in dieser Zeit soll diese Fläche weitestmöglich nicht angegriffen werden, so dass sie als Fluchtwiese für bereits angesiedelte Tiere dienen kann. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Dem dient auch der angestrebte Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (Weißdorn, Pappel), die jedoch nicht festgesetzt werden. Allgemein ist die Fläche zu 20 % durch Bäume und Sträucher zu bepflanzen, wobei der Bestand angerechnet werden kann. Der Rest ist durch eine Wieseneinsaat zu begrünen.

Die Fläche dient somit dem Erhalt bzw. der Schaffung von Lebensraum für vorhandene Tier- und Pflanzenarten und trägt folglich dazu bei, zumindest einen Teilbereich der Fläche als Struktur für eine Biotopvernetzung zu erhalten.

Durch die Anlage einer naturnahen Versickerungsanlage dient die Fläche ebenfalls dem Wasserhaushalt, da hierdurch die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück auch bei starker Versiegelung gesichert werden kann.

### Geltungsbereich B:

*[Die externe Ausgleichsfläche wird durch die Planung nicht berührt. Die Maßnahmen sind bereits vollständig umgesetzt. Der entsprechende, weiterhin gültige, Begründungstext kann hier daher entfallen.]*

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Auch wenn an Gewerbegebiete nicht so hohe Ansprüche an Gestaltung gestellt werden wie z.B. an Wohngebiete, besteht hier aufgrund der Lage am Ortsrand entlang eines Grünzuges bzw. der B 44 und gegenüber der nahegelegenen Wohnbebauung dennoch ein Mindestmaß an Regelungsbedarf. Dies gilt insbesondere aufgrund der zu erwartenden großen Baukörper für die Fassaden sowie für Werbeanlagen, die grundsätzlich auf Fernwirkung ausgelegt sind.

Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch Gestaltungsfestsetzungen nach der Landesbauordnung (LBauO) ergänzt. Diese Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 5.6.1 Fassaden

Aufgrund der Dimensionen der zu erwartenden Fassadenflächen, die je nach Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere hinsichtlich der Ortseinfahrt, erheblich beeinträchtigen können bzw. – z.B. im Falle von glänzenden Oberflächen (Reflexionen) – sogar die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen beeinträchtigen können, werden entsprechende Regelungen zur Farbgebung getroffen. Da hier nur glänzende Anstriche sowie grelle Farben und Signalfarben ausgeschlossen werden, steht weiterhin ein breitgefächertes Kanon an Möglichkeiten der Fassadengestaltung zur Auswahl.

Die Festsetzung zur Gliederung von Fassaden wirkt großen, unstrukturierten Fassadenflächen entgegen, wie sie üblicherweise in Gebieten mit großen Gewerbehallen zu finden sind. Auch dies trägt der Lage am Ortseingang Rechnung. Demgegenüber könnten zu große Fassadenflächen aufgrund umfangreicher Strukturelemente zu unruhig wirken. Daher ist der Verzicht auf

gliedernde Maßnahmen in einem Teilbereich der Fassadenflächen zulässig. Die gewählten Strukturierungsmöglichkeiten umfassen den für Gewerbegebiete üblichen Gestaltungskanon. Möglich sind z.B. Gliederungen durch Verschattungselemente, Toreinfahrten, Fensterbänder, Werbegrafiken o.ä.

#### 5.6.2 Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund der zulässigen Nutzungen die Regelung von Werbeanlagen notwendig, da gerade im einsehbaren Bereich entlang der B 44 und entlang der Hauptstraße die Errichtung übermäßiger Werbung zu erwarten wäre. Um eine dadurch mögliche Beeinträchtigung des Ortsrandbildes bzw. der Fernwirkung gegenüber der nahegelegenen Wohnbebauung sowie eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit im Bereich der B 44 sowie der L 534 (Hauptstraße) zu vermeiden, sind Regelungen notwendig.

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der Auffindung des Betriebes. Daher wird Werbung grundsätzlich an der Stätte der Leistung zugelassen. Um jedoch eine Massierung von Werbung an einer für Werbetreibende attraktiven, für das Ortsbild jedoch empfindlichen Stelle zu vermeiden, wird die Errichtung von Anlagen für Fremdwerbung, also Werbung unabhängig von der Stätte der Leistung und von rein wirtschaftlicher Art, nicht zugelassen.

Um eine Überfrachtung des Straßenraumes durch Werbeanlagen, insbesondere den in verkehrlicher Hinsicht empfindlichen Bereich der Einmündung von der Abfahrt der B 44, zu vermeiden, ist - mit Ausnahme einer Anlage je Grundstück im Bereich von Zu- und Ausfahrten, sowie allgemein von wenig massiv wirkenden Fahnen - die Errichtung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen im direkten Bereich von Grundstücksein- oder Ausfahrten dürfen mit einem geringeren Abstand zu den Verkehrsflächen gebaut werden. Dadurch können diese Bereiche besonders betont werden, was u.a. der besseren Auffindbarkeit der jeweiligen Zufahrten zum Gewerbebetrieb und somit der Orientierung dient. Sofern mehrere Betriebe auf einem Grundstück angesiedelt sind, ist die Bündelung in einer Sammelanlage zulässig, um allen Nutzern gleiche Chancen zu erhalten und gleichzeitig ein ungeordnetes Straßenbild zu vermeiden.

Entsprechend dieser Festsetzung könnten auch Werbeanlagen im Bereich der Zufahrt von der Abfahrtsrampe der B 44 im Bereich der Bauverbotszone errichtet werden. Hierfür ist jedoch die Zustimmung des jeweils zuständigen Straßenbaulastträgers (derzeit der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Speyer) notwendig. Die ausschlaggebende Gesetzesgrundlage ist hier § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz).

Durch die jeweilige Höhen- und Flächenbeschränkung je nach Lage der Werbeanlagen (freistehend oder am Gebäude) wird die Werbewirksamkeit gesichert, ohne durch zu große Dominanz Störwirkung auf die nähere Umgebung zu entwickeln. Je nach Lage, Höhe und Dimension könnte eine Werbeanlage bei fehlenden diesbezüglichen Regelungen auch negativen Einfluss auf die Frischluftschneise ausüben.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung durch die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, soll zu große Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden. Die aufgezählten Anlagentypen dienen nur als Beispiel. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein. Gerade gegenüber einem relativ dicht bebauten Gebiet, zudem im Bereich der Ortseinfahrt sowie der B 44 bzw. dem Einmündungsbereich der K 7 in die Hauptstraße, würde diese Art von Werbung durch ihre ständige, gleichmäßige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde zum einen die Wohnqualität in den angrenzenden und nahegelegenen Wohnbereichen gemindert werden. Zum anderen würde die Verkehrssicherheit gefährdet.

Aus den gleichen Gründen sind zum einen Signalfarben ausgeschlossen, zum anderen müssen beleuchtete und selbstleuchtende Werbungen so gestaltet sein, dass keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs wie auch der angrenzenden Wohnnutzung durch Blendung oder durch den Einsatz blinkender Anlagen oder Lauflichter erfolgt.

Licht spielt für Werbeanlagen eine erhebliche Rolle. Daher sollen beleuchtete oder leuchtende Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden. Sie sollen jedoch so gestaltet sein, dass negative Einflüsse auf die Umgebung ausgeschlossen sind.

### 5.6.3 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen den Gewerbegrundstücken und öffentlichen Flächen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen zulässig - ggf. in Verbindung mit einem Zaun auf der von dem Grünzug abgewandten Seite. Auf diese Weise soll zum einen dem Abgrenzungsbedürfnis der Nutzungen gegenüber den unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Verkehrsflächen Rechnung getragen werden, zum anderen wird durch die Beschränkung der Ausführungsarten ein Beitrag zur orts- bzw. landschaftsgerechten Eingrünung der geplanten Baukörper und -flächen geleistet.

Durch Regelungen zur Höhe der massiven Ausführung dieser Einfriedungen soll ebenfalls dem besonderen Schutzbedürfnis gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen werden. Andererseits wird durch die transparente Ausführung der Einfriedungen ab einer Höhe von 1,2 m eine Offenheit und Einsehbarkeit vorgegeben, die der Entwicklung von Angsträumen, die im Bereich vollständig abgeschottet wirkenden Gewerbe- und Einzelhandelsgebieten entstehen können, entgegenwirkt.

## 5.7 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. In der Hauptstraße liegen Leitungen für Strom, Gas und Wasser in ausreichender Dimension und Leitungsreserve. Das anfallende Abwasser kann über die vorhandene öffentliche Abwasseranlage in der Hauptstraße abgeleitet werden.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern, sofern es nicht aufgrund der Grundstücksnutzung mit einem erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen belastet ist. Unter diesen Umständen wäre auch eine kontrollierte Ableitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation möglich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Geltungsbereich A) verlaufen zwei oberirdische 110-kV-Leitungen. Der Abstand der überbaubaren Flächen ist ausreichend groß, sodass innerhalb des Gewerbegebietes keine Schutzabstände beachtet werden müssen. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' ist hinsichtlich möglicher Bepflanzung der 50 m breite dinglich gesicherte Schutzbereich zu beachten. Eine Abstimmung der Art, des Umfangs sowie der zulässigen Endwuchshöhe mit dem zuständigen Leitungsträger (zurzeit Pflanzwerke AG) ist notwendig.

...

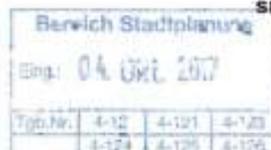
## Anlage 2.1: Landesbetrieb Mobilität Speyer



LANDESBETRIEB  
MOBILITÄT  
SPEYER

Landesbetrieb Mobilität Speyer - Postfach 18 00 - 67328 Speyer

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Frau Knoch  
Postfach 21 12 25  
67021 Ludwigshafen



Ihre Nachricht:  
vom 21.08.2017  
Az.: 4-121F.Kn

Unser Zeichen:  
(bitte stets angeben)  
4520- IV 40

Ihre Ansprechpartnerin:  
Birgit Bensch-Beyler  
E-Mail:  
Birgit.Bensch-Beyler  
@lbn-speyer.rlp.de

Durchwahl:  
(06232) 626-1115  
Fax:  
(0261) 29 141-7616

Datum:  
12.09.2017

Bebauungsplan Nr. 631a „In der kurzen Mörschgewanne- Änderung“ in Ludwigshafen-  
Rheingönheim  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet befindet sich zwischen der B 44 und L 534.

Für die L 534 ist in diesem Bereich der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt festgesetzt. Somit ist hier gemäß Landesstraßengesetz die Zuständigkeit der Stadt Ludwigshafen gegeben.

Die B 44 verläuft entlang der West- und Ostseite des Geländes.  
Aufgrund der geplanten Erweiterungsbauten soll die bisher im Bebauungsplan eingetragene Bauverbotszone nun nach Norden, Richtung B 44, verschoben werden.

Für die B 44 ist im betroffenen Bereich keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Demzufolge ist § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz zu berücksichtigen und mit Hochbauten jeglicher Art (z.B. Lärmschutzanlagen, ggf. Einfriedungen) eine Bauverbotszone von mindestens 20 m parallel der B 44 einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen aller Art (z.B. Fahnen).

Durch die Änderung der Baugrenze werden jedoch nach unseren Unterlagen die vorhandenen Parkplätze für Anlieferer überplant sowie die Erschließung geändert. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 44 haben.

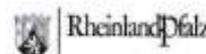
Laut § 3 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz ist der Straßenbaulastträger jedoch verpflichtet die Straße (B 44) in einem dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand zu unterhal-

Besucher:  
St. Guido-Str. 17  
67348 Speyer

Fon: (06232) 626-0  
Fax: (06232) 626-1102  
Fax: (0261) 29141-7616  
Web: www.lbm.rlp.de

Bankverbindung:  
Rheinland-Pfalz Bank  
(LBBW)  
IBAN:  
DE23600501017401507624  
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführung:  
Dipl.-Ing. Alfred Dreher



ten), und hat dafür einzustehen, dass die Bauten allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen (§ 4 Bundesfernstraßengesetz). Infolgedessen kann der Änderung seitens des Landesbetriebes Mobilität Speyer zum jetzigen Zeitpunkt **nicht zugestimmt** werden.

Da es sich hier um gesetzliche Vorgaben handelt, möchten wir noch darauf hinweisen, dass unser Einwand von der Stadt Ludwigshafen auch nicht weggewogen werden kann.

Im Übrigen ist dann folgendes zu berücksichtigen:

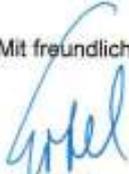
1. Bauliche Anlagen (z.B. Werbeanlagen, Stellplätze, Einfriedungen) in einer Entfernung bis 40 m parallel der B 44 bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
2. Der Verkehr auf der B 44 darf auch bei einer weiteren Bebauung durch Auswirkungen des Gebietes (z.B. Dampf, Blendung, Ablenkung vom Verkehrsgeschehen) nicht beeinträchtigt / gefährdet werden.
3. Die Tankstelle darf nur als Betriebstankstelle errichtet werden.
4. Es ist weiterhin mit geeigneten Mitteln sicherzustellen, dass die Zufahrt für Anlieferung und Personal vom Ast der B 44 nicht von Kunden genutzt wird. Außerdem sind um Schleichverkehr bzw. die Umfahrung der Ampel zu verhindern die genannten Bereiche mit dauerhaften baulichen Maßnahmen zu trennen (keine versenkbaren Poller).
5. Auch bei Erweiterung des Betriebes muss eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen sowohl für den Liefer-, als auch für den Kunden- und Mitarbeiterverkehr auf dem Grundstück vorhanden sein.
6. In der privaten Grünfläche ist ein Lärmschutzwall /-wand und ein Regenrückhaltebecken zulässig. Eine Vernässung des Böschungsbereiches durch diese Maßnahmen ist auszuschließen.  
Die Detailplanung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen.
7. Der Bundesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.  
Die ordnungsgemäße Entwässerung der Bundesstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.
8. Die Standsicherheit der B 44 ist jederzeit zu gewährleisten.
9. Lichtraumprofil gemäß RAL 2012 ist dauerhaft freizuhalten
10. Die überbaubare Fläche rückt näher an die Bundesstraße heran. Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Ludwigshafen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 44 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

11. Die B 44 darf auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 7 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.
12. Sollten Schäden an der B 44 und ihren Bestandteilen durch die Realisierung der Maßnahmen entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten des Veranlassers.
13. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer ist am jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



Kurt Ertel  
Dienststellenleiter

## Anlage 2.2: Pfalzwerke Netz AG



Pfalzwerke Netz AG - Postfach 21 12 25 - 67012 Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

NB-AB\_EP

Anja Schliehmick

Telefon: 0621 585-2280

Telefax: 0621 585-2965

E-Mail: [externe-planungen\\_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de](mailto:externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de)

Zeichen: BG74-2017-426-14623-03

(bitte immer angeben!)

Datum: 19. September 2017

Weitergabe nur per E-Mail

Kopie: PfalzKom GmbH

(ohne Anlage)

### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Bebauungsplan Nr. 631a „In der kurzen Mörschgewanne – Änderung“ in Ludwigshafen-Rheingönheim

hier: Ihr Schreiben vom 21.08.2017, Zeichen: 4-121F.Kn

Guten Tag,

im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.

Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, es bestehen aber keine Bedenken. Wir geben nachstehende Anregung an Sie weiter und bitten um deren Berücksichtigung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) befindet sich derzeit folgende Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG:

110-kV-Starkstromfreileitung Pos. XVI AZ Mundenheim, Leitungsabschnitt  
Mast Nr. 0976 – Mast Nr. 0978 (Leitung außer Betrieb)

Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Homepage – [www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de) – zur Verfügung steht.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeichnerisch ausgewiesene Führung der 110-kV-Freileitung im Süden und deren Schutzstreifen Richtung Süden ist in der Planzeichnung genügend lagegenau ausgewiesen. Zur vollständigen zeichnerischen Berücksichtigung dieser Versorgungseinrichtung regen wir an, dass der Schutzstreifen Richtung Norden in der Planzeichnung ergänzt wird, wie im beigefügten Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes an der grünen Linie ersichtlich.

Sitz der Gesellschaft:  
Pfalzwerke Netz AG  
Kurpfalzstraße 20  
67061 Ludwigshafen

Telefon: 0621 585-3000  
Telefax: 0621 585-2091  
[www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)

Vorstand:  
Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Marc MundschauAnsgenicht  
Aufsichtsratsvorsitzender:  
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. René Chassen

Registergericht:  
Commerzbank AG  
Ludwigshafen am Rhein  
HRB 63265  
USt-IdNr.: DE253266133

Bankverbindung:  
Commerzbank AG  
IBAN DE85 3454 0333 0274 3003 00  
BIC COBADE33XXX  
Gläubiger-ID: DE40PNA00000122536

Ein Unternehmen der Pfalzwerke-Gruppe.



## Anlage 2.3: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Bereich Stadtplanung			
Emp. 04. Sep. 2017			
Tab.Nr.	4-127	4-121	4-125
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ( Postfach 10 02 62 )  
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung  
z. Hd. v. Frau Schlien  
Stadtplanung  
Postfach 211225  
67012 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

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

30.08.2017

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.05.03	21.08.2017	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
229-Bebpl-17	4-121F.Kn	<a href="mailto:Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de">Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de</a>	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

**Bebauungsplan Nr. 631a „In der kurzen Mörschgewanne – Änderung“ in Ludwigshafen – Rheingönheim**  
**Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Bezug: Unsere Stellungnahme vom 31.03.2010 (76-Bebpl-10) und vom 29.06.2010 (135-Bebpl-10)

Sehr geehrte Frau Schlien,

die Änderung des o.g. Bebauungsplanes (Stand August 2017) haben wir zur Kenntnis genommen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes besteht damit unser Einverständnis.

Unsere o.g. Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Bei der Planung einer Betriebstankstelle sind die Anforderungen des beigefügten Merkblattes „Eigenverbrauchtankstelle“ zu beachten; eine Baugenehmigung ist einzuholen.

1/2

Konto der Landesoberkasse:  
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE7864500000054501505

BIC: MARKDEF1545

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



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



Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Anlage:

1 Merkblatt „Eigenverbrauchstankstellen“

## Anlage 2.4: TWL AG



TWL AG - Postfach 21 12 23 - 67012 Ludwigshafen

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

Bereich Stadtplanung  
Dns: 06. Sep. 2017

Tgb. Nr.	4-10	4-121	4-122
	4-124	4-125	4-126

**TWL**  
Technische Werke Ludwigshafen AG

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

4. September 2017 / Kor  
Seite 1 / 2

### Bebauungsplan Nr. 631a "In der kurzen Mörschgewanne - Änderung" in Lu-Rheingönheim

Sehr geehrte Frau Koch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

#### 1. Asset Management

Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.

##### 1.1 Fernwärmeversorgung

Im Bereich der Maßnahme befinden sich keine Fernwärmeversorgungsleitungen der TWL

##### 1.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen von Seiten TWL keine Bedenken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas, und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 631a „In der kurzen Mörschgewanne“ in LU-Rheingönheim 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 außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von

TWL AG  
Industriestraße 3  
67053 Ludwigshafen  
www.twl.de  
Gerichtsstand Ludwigshafen oder  
anderweitiger Ort der Energieerzeugung

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

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

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE8354550010000000133  
BIC: LURSD66AXXX  
Gläubiger-ID: DE51TWL0000023863

Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten", W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)", das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention" und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen" in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## 2. Grundstücksverwaltung

## TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 631 a liegenden Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.

Innerhalb des Grundstückes Fl.St.Nr. 719/9 befindet sich eine Trafo-Kundenstation, siehe farbliche Markierung im beigefügten Katasterplan. Diese Trafostation bitte zeichnerisch im Bebauungsplan ausweisen.

Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen 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 A1