

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Quellenverzeichnis.....	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	11
4.1	Regional- und Landesplanung	11
4.2	Flächennutzungsplanung	11
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	12
4.4	Informelle Planungen.....	12
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	12
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.3	Nachrichtliche Übernahme	16
5.4	Hinweise	16
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
6.1	Klimaschutz und Klimaanpassung, Umweltbelange	17
6.2	Wasserwirtschaft.....	17
6.3	Einzelhandel	17
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	18
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	18
8.1	Belange, die für die Planung sprechen.....	18
8.2	Belange, die gegen die Planung sprechen	18
8.3	Abwägung der Belange.....	18
9	ANLAGEN	20
9.1	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren	20

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10. September 2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 62/2012 am	19. September 2012
Information/Anhörung Ortsbeirat Ruchheim gem. § 75 (2) GemO am	29. November 2021
Offenlagebeschluss am	29. November 2021
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	13. Dezember 2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der Veränderungssperre im Amtsblatt 01/2022 am	07. Januar 2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	16.2.2022 31.3.2022 07.6.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 65/2022 am	23.09.2022
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	10.10. - 11.11.2022
Information Ortsbeirat Ruchheim nach Offenlage am	23. 01.2023
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Die Bebauungsplanänderung Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“ tangiert bzw. überplant mehrere rechtskräftige Bebauungspläne (s. 2.2 und 4.3):

- B-Plan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ – wird geändert
- B-Plan Nr. 497 „Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher“ (Regelung zur Ausbildung des Wendehammers) - wird ersetzt - und
- B-Plan Nr. 501 „Ortsrandstraße Ruchheim-Ost“ – wird nicht verändert

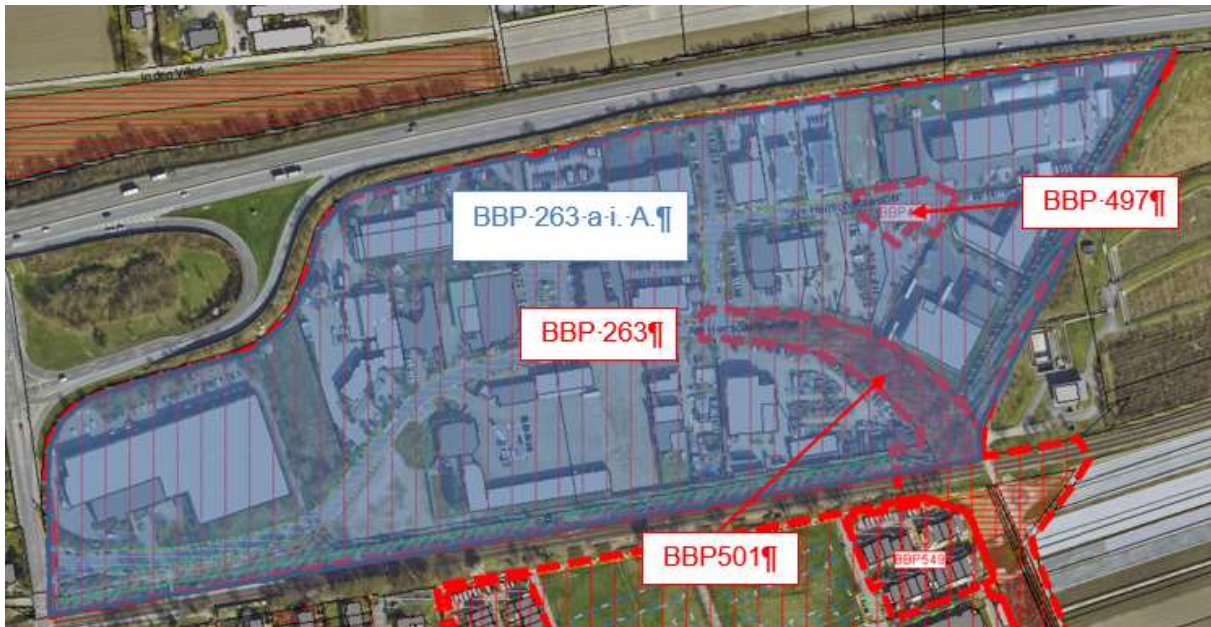


Abb.1: Rechtskräftige Bebauungspläne und bisheriger Geltungsbereich des B-Plan in Aufstellung Nr. 263 a

Durch die aktuelle Planung werden die Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird weder vorbereitet noch begründet. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1, Abs. VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Schließlich bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher Änderung 1“ im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung (gem. § 3, Abs. I und § 4, Abs. I BauGB) wird verzichtet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang erfolgt entsprechend § 3 Abs. II BauGB (Offenlage) und § 4, Abs. II BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

(Stand 02.01.2023)

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3901).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.2 Geltungsbereich

Der mit Aufstellungsbeschluss vom 10. September 2012 beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes 263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“ soll verkleinert werden. Der unten rot schraffierte Bereich wird aus dem bisherigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 263 a herausgenommen. Der schraffierte Bereich ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Plan Nr. 501 und soll derzeit nicht überplant werden. Der Geltungsbereich 263 a umfasst aber den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 497. Dieser Bebauungsplan Nr. 497 trifft insbesondere Regelungen zur Ausbildung des Wendehammers am Ende der Straße Am Herrschaftsweiher. Diese sind in der Vergangenheit jedoch nicht 1:1 baulich realisiert worden. Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 263 a übernimmt die tatsächlich vor Ort hergestellte Straßenführung in die zeichnerischen Festsetzungen und ersetzt so den Bebauungsplan Nr. 497 (s. hierzu auch Pkt.1.2, Abb.1)

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 13 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die A 650 und deren Auffahrtsspur
- im Osten: durch den Affengraben
- im Süden: durch den Affengraben
- im Westen: durch die Maxdorfer Straße (L524)

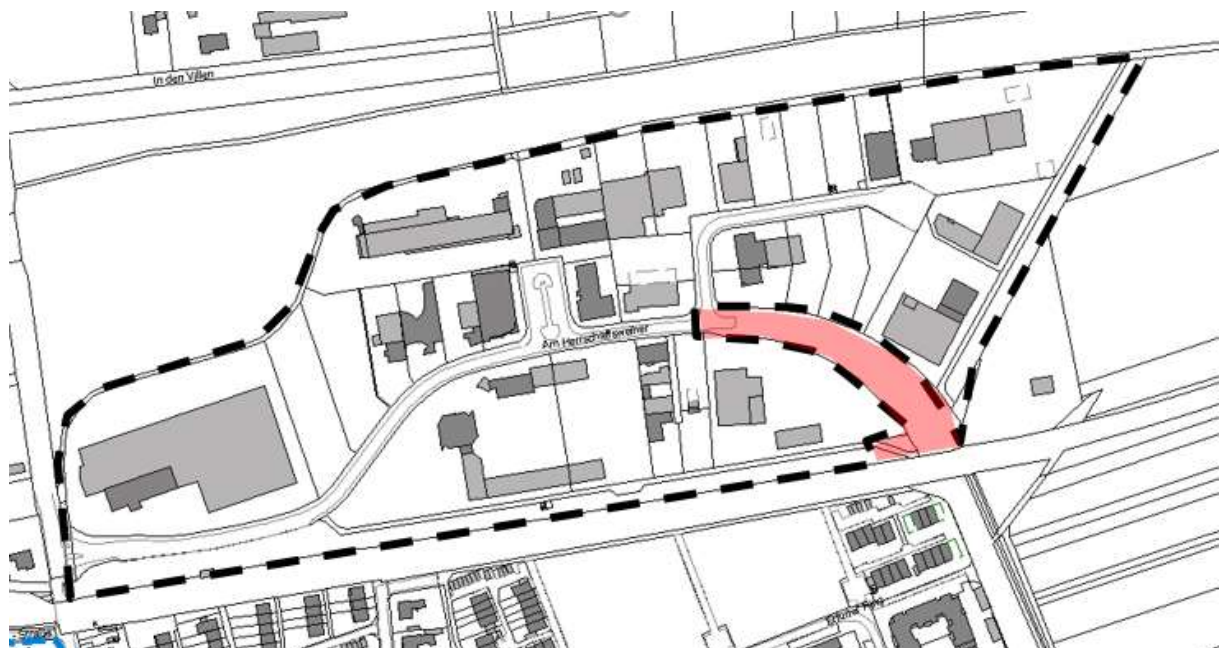


Abb. 2: Geltungsbereich, dargestellt in rot ist die nicht mehr vom Geltungsbereich umfasste Teilfläche

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 2011
- [4] Schalltechnisches Gutachten „Bebauungsplan 263 a – Änderung 1“; Bericht-Nr. 21-076_gut01, GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, Sankt Wendel 2021

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Hauptanliegen der ursprünglichen Planung des Gewerbegebiets Am Herrschaftsweiher war zum einen, bereits ortsansässigen Gewerbebetrieben zukunftsichernde Alternativstandorte (außerhalb des alten Ortskerns) in Ruchheim aufzuzeigen, zum anderen Flächen für neue klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten. Dementsprechend wurden gewerbliche Bauflächen und in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten des Gebietes ein Sondergebiet (Baumarkt und Möbelhandel) festgesetzt. Mit Hilfe des Sondergebietes sollte ein bereits bei Planaufstellung bestehender Betrieb gesichert sowie zu dieser Zeit vorgebrachte Erweiterungswünsche bzgl. Flächen und Sortiment ermöglicht werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 [3] ist das Gebiet „Am Herrschaftsweiher“ nicht mehr als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Schwerpunkt der weiteren Entwicklung des Gebietes Am Herrschaftsweiher soll die Konsolidierung und der Ausbau klassischen Gewerbes sein. Aufgrund der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 263 sind auf den Gewerbeflächen aber neben klassischen Gewerbebetrieben (Produktion, Handwerk, Dienstleistung) auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung des Sortiments und ohne Bezug zu einer Produktions- oder Dienstleistungsstätte zulässig. Auch Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher - Änderung 1“ soll daher nachgesteuert werden. Die bisher nicht regulierten Nutzungen, die der Zielsetzung entgegenstehen, Flächen insbesondere für klassisches Gewerbe vorzuhalten, sollen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden, Der B-Plan-Bereich Nr. 497 (Wendehammer) wird dabei in die neue Planung integriert (s. 2.2)

Gründe für die Planänderung im Einzelnen:

- Eine ungesteuerte Einzelhandelsansiedlung könnte sich schädlich auf das Stadtteilzentrum Ruchheims oder die Innenstadt auswirken. Zudem besteht bei weiterer Ansiedlung von Einzelhandel die Gefahr, dass die Gewerbeflächen für Handwerks- und Produktionsbetriebe unerschwinglich werden oder ganz entfallen.
- Die Sondergebietsfläche (Bau-/Möbelmarkt) wird seit vielen Jahren nicht mehr entsprechend der Festsetzung genutzt. Stattdessen befindet sich die Niederlassung eines Motorrad-Herstellers mit Verkauf und Werkstatt dort. Es erfolgt daher eine entsprechend Plananpassung (Sondergebiet Bau-/Möbelmarkt -> Gewerbegebiet) .
- Bisher ist das betriebsbedingte Wohnen Am Herrschaftsweiher allgemein zulässig. Wie die schalltechnische Untersuchung [4] gezeigt hat, ist das Gewerbegebiet „Am Herrschaftsweiher“ aber insbesondere auch aufgrund der Nachbarschaft zur A650 deutlichen Lärmbelastungen ausgesetzt, so dass es selbst für betriebsbedingtes Wohnen nur sehr eingeschränkt geeignet ist. Das betriebsbedingte Wohnen soll daher wie in Gewerbegebieten in der Regel üblich nur noch ausnahmsweise zulässig sein.
- Das Gebiet besitzt durch seine verkehrlich sehr günstige Lage (Direktanschluss an die A 650) auch eine hohe Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten. Die Ansiedlung solcher Betriebe kann steigende Grundstückspreise und unerwünschte Verdrängungsprozesse zur Folge haben.
- Auch Prostitutionsbetriebe oder ähnliche Betriebe, lassen negative Auswirkungen wie z.B. trading-down Effekte entstehen, was mit der Zeit zu einer Abwertung des gesamten Gewerbegebietes führen könnte. Mögliche freie Flächen werden so für klassische Gewerbetreibende weniger attraktiv.

- Zu Werbeanlagen werden bisher nur sehr wenige Aussagen gemacht, so dass die Errichtung solcher Anlagen, die sich unter Umständen auch negativ auf die Ortseingangssituation von Ruchheim auswirken können, bisher uneingeschränkt möglich ist. Hier sollen Ergänzungen vorgenommen werden.
- Einige der im B-Plan Nr. 263 festgesetzten Bäume konnten nicht gepflanzt werden. Mit der Planung sollen geeignete Ersatzstandorte festgesetzt werden, um den Fehlbestand auszugleichen. Darüber hinaus soll der Grünanteil im Plangebiet insgesamt auf lange Sicht erhöht werden, um der Aufheizung des intensiv nutzbaren Gebietes entgegenzuwirken und nach Möglichkeit auch kleinteilige Niederschlagsrückhaltekapazitäten zu schaffen.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Vorhandene Situation

Das Gewerbegebiet am Herrschaftsweiher ist basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ entwickelt worden und nahezu vollständig bebaut. Im Gebiet finden sich gewerbegebietstypische Nutzungen. Nur sehr vereinzelt gibt es betriebsbedingtes Wohnen. Auf der als SO-Gebiet für Bau- und Möbelmarkt festgesetzten Fläche im Nordwesten des Gebiets befindet sich seit Jahren die Niederlassung eines Motorradherstellers mit Werkstatt. Vor einiger Zeit frei gewordene Büroflächen sollten zunächst als Spielhalle (Vergnügungsstätte) genutzt werden, ein entsprechender Antrag wurde basierend auf der geltenden Veränderungssperre abgelehnt.

Städtebauliche Konzeption

Das Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher soll ein Gewerbegebiet für Handwerk, Produktion und Dienstleistung sein. Reguliert werden sollen zukünftig Nutzungen, die diesem Ziel entgegenstehen: Einzelhandel soll nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn er in Bezug zu einem Produktions-, Dienstleistung oder Handwerksbetrieb steht und diesem flächenmäßig untergeordnet ist. Abweichend davon sollen entsprechend den Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kfz-Einzelhandelsbetriebe auch dann möglich sein, wenn die Verkaufsfläche (hier in der Regel Ausstellungsflächen) größer ist als z.B. die Werkstatt- und Büroflächen des Betriebs. Sondergebietsnutzungen für großflächigen Einzelhandel sind nicht mehr vorgesehen. Bereits bestehende und genehmigte Planungen genießen Bestandschutz. Außerdem sollen bisher nicht ausgeschlossene, aber dem Planungsziel entgegenstehende gewerbliche Nutzungen wie z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe, aber auch Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen) zukünftig ausgeschlossen sein. Die Gebäudehöhen sind auf II Geschosse begrenzt, außer direkt im Zugangsbereich zum Plangebiet. Hier sind wie bisher III Geschosse erlaubt. Im bisherigen SO-Gebiet soll die zulässige Geschossigkeit auf II angehoben werden. Die bisher bereits vorhandenen, sehr allgemein gehaltenen Regelungen zu Werbeanlagen werden ergänzt (hier insbesondere Regeln zu gebäudeunabhängigen Werbeanlagen). Orientiert werden soll sich dabei an den „jüngeren“ Gewerbegebieten der Stadt und den dort getroffenen Regelungen. Um eine stärkere Durchgrünung des Gebiets auch im Hinblick auf kleinklimatische Verbesserungen zu erreichen, sind private Stellplätze (1 Baum je 4 Stellplätze) und Flachdächer zukünftig zu begrünen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße Am Herrschaftsweiher erschlossen. Diese beginnt im Westen, an der Anschlussstelle an die Maxdorfer Straße (L524) und endet im Nordosten in einem Wendehammer. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 263 und der B-Plan Nr. 501 sahen die Möglichkeit vor, die Erschließungsstraße nach Süden (in Richtung Ruchheim-Nordost) fortzusetzen. Diese Maßnahme ist ausdrücklich nicht Bestandteil der vorliegenden B-Plan-Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 501 „Ortsrandstraße Ruchheim-Ost“ bleibt von der vorliegenden Planung unberührt und weiterbestehen. Der betreffende Bereich ist daher aus dem Geltungsbereich der aktuellen Planung herausgenommen worden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet sowohl mit Bus (Linie 72), als auch Straßenbahn (Linien 4, 4A, 9) erreichbar. Die Bahntrasse (Anm.: Diese unterliegt dem LandesEisenbahnGesetz) begrenzt das

Gebiet im Süden, die Haltestelle befindet sich im Südwesten des Gewerbegebiets etwa 75 m östlich des Einmündungsbereichs Am Herrschaftsweiher/Maxdorfer Straße. Entlang des Affengrabens, der südlich und östlich des Gewerbegebiets verläuft, weist der bestehende Bebauungsplan Verkehrsfläche (Weg) aus. Während der östliche Weg bis heute nicht hergestellt wurde, dient der südliche Weg vor allem dazu, den Unterhalt und die Pflege des Affengrabens und der Grünfläche zu sichern. Die bisher als Verkehrsflächen festgesetzten Wege werden in die Grünfläche integriert und entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Notwendige Pflegezufahrten/-zugänge sind bei Durchführung der bereits heute notwendigen Unterhaltsmaßnahmen entlang des Affengrabens weiterhin freizuhalten.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen, Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist ein bereits bestehendes und nahezu vollständig entwickeltes Gewerbegebiet. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die stark frequentierte A 650, westlich die Maxdorfer Straße (L524) und im Süden die Bahntrasse. Weiter westlich befindet sich in ca. 1 km Entfernung die A 61. Das Gewerbegebiet ist somit trotz einer Lärmschutzwand entlang der A 650 durch Verkehrslärm stark verlärm. Südlich der Bahntrasse befindet sich Wohnbebauung, weitere schutzwürdige Nutzungen gibt es nördlich des Gewerbes - durch die A 650 von diesem getrennt - entlang der Straße „In den Villen“.

Seit Planaufstellung des Bebauungsplans 263 „Am Herrschaftsweiher“ sind drei Jahrzehnte vergangen. Um sich mit der aktuellen Geräuschsituation vor Ort auseinanderzusetzen, wurde daher im Rahmen des Planänderungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten [4] vom Büro GSB aus St. Wendel erstellt. Dabei waren folgende Bereiche mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells (DSM) zu untersuchen: Verkehrslärmbelastung im Plangebiet, Anlagenlärm aus dem Plangebiet sowie die Zunahme des Verkehrslärms bei Planänderung.

Verkehrslärm (Auswirkungen auf das Plangebiet) - Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen (Verkehrslärm) im Plangebiet wurden flächendeckende Isolinienkarten bei freier Schallausbreitung in unterschiedlichen Höhen berechnet, und die jeweils kritische Höhe (vom Berechnungsprogramm) berücksichtigt. Um die tatsächliche schalltechnische Situation vor Ort zu zeigen, wurden zusätzlich Gebäudelärmkarten an den vorhandenen Bestandsgebäuden berechnet. Als Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Straßenverkehrsimmissionen wurde auf die RLS -19, zur Ermittlung der schienenbedingten Immissionen auf die Schall 03 abgestellt. Beide Immissionen wurden energetisch überlagert, um die Gesamtverkehrslärmsituation abbilden zu können.

Tag - Bei freier Schallausbreitung liegen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 62 dB(A) im südöstlichen Bereich und 73 dB(A) im Bereich der Baugrenzen, die der BAB am nächsten liegen. Der maßgeblichen Orientierungswert (Tagwert) der DIN 18005 von 65 dB(A) für ein Gewerbegebiet wird also bis zu 8 dB am Tag überschritten. Die an den Fassaden bestehender Gebäude höchsten Pegel betragen 56 dB(A) im westlichen Plangebiet, im Bereich der BAB liegen sie bei 71 dB(A). Auch hier sind die Werte demnach überschritten.

Nacht – Die Nacht ist der kritischere Beurteilungszeitraum. Bei freier Schallausbreitung werden nachts Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) im südöstlichen Bereich und 65 dB(A) im Bereich der der BAB nächstgelegenen Baugrenzen ermittelt. Der maßgebliche Orientierungswert (Nachtwert) der DIN 18005 von 55 dB(A) für ein Gewerbegebiet wird also nachts bis zu 10 dB überschritten. Die an den tatsächlichen Fassaden bestehender Gebäude höchsten Pegel betragen 49 dB(A) im westlichen Plangebiet. Im Bereich der BAB liegen sie bei 64 dB(A). Im

Plangebiet befinden sich nur vereinzelt Wohnnutzungen mit zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsräumen. Dennoch ist aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht ein Schallschutzkonzept zum Schutz vor Verkehrslärbbeeinträchtigungen erforderlich. Prinzipiell können aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden hier jedoch von Gutachterseite nicht vorgeschlagen. Begründet wird dies wie folgt: Es existiert bereits eine 3,50 m hohe Schallschutzwand entlang der Bundesautobahn. Die Kosten, die mit einer Erhöhung dieser Wand verbunden wären, stehen außer Verhältnis zum angestrebten Schutzziel. Es werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgeschlagen und in die Planung aufgenommen (s. 5.1 - Immissionsschutz).

Anlagenlärm aus dem Plangebiet – Das Plangebiet ist in GE 1 und GE 2 gegliedert. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 sind im südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets nur solche Gewerbenutzungen zulässig, die das (südlich benachbarte) Wohnen nicht wesentlich stören. Die im Gebiet genehmigten und vorhandenen Nutzungen basieren auf dieser bisherigen Gliederung über die Art der baulichen Nutzungen. Weiterführende Regelungen (z.B. über einer Geräuschkontingentierung) werden aufgrund der genehmigten Bestandsituation und der bereits vorhandenen Gliederung im Gutachten als nicht zielführend betrachtet und nicht empfohlen. Die schalltechnische Verträglichkeit von konkreten Änderungs- und Neubauvorhaben im Geltungsbereich sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen, in der Regel im Rahmen einer typisierenden Betrachtung. Im Einzelfall kann eine schalltechnische Untersuchung für ein Vorhaben erforderlich werden. Als maßgebliche Immissionsorte sind dann insbesondere die Wohnbebauung südlich der Bahnlinie relevant. Darüber hinaus sollten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen (Tag und Nacht) und andere schutzwürdige Nutzungen (Tag) innerhalb des Gewerbegebietes selbst berücksichtigt werden.

Zunahme des Verkehrslärms durch die Planänderung – Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Das Plangebiet ist im Westen bereits über die Maxdorfer Straße (L524) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Maxdorfer Straße ist heute bereits stark befahren. Um den Verkehrslärm hier relevant zu erhöhen (3dB-Regel) müsste sich die Verkehrsbelastung um 2.000 Kfz/Tag im Bereich südlich und um 3.000 Kfz/Tag nördlich der Bahnlinie erhöhen. Mit Verkehrszunahmen dieser Größenordnung ist jedoch auch nach Planänderung nicht zu rechnen. Denn großflächige Neuplanungen sind aufgrund der bereits heute überwiegend bebauten Grundstücke nicht zu erwarten, typischerweise verkehrintensiver großflächiger Einzelhandel ist zukünftig sogar ausgeschlossen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch bei Änderungen von Nutzungen oder neuen Vorhaben keine unverträgliche Zunahme des Verkehrslärms zustande kommt.

Umweltverträglichkeit

Durch die Bebauungsplanänderung sind ursächlich keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sie sich auf ein bestehendes, bereits überplantes und bebautes Gebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen Nutzungen, Bauvorhaben oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht bereits heute zulässig wären. Das Bebauungsplanverfahren wird daher auch im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt, auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

In der Vergangenheit wurden einige der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum nicht realisiert (z.B. im Einfahrtsbereich von Grundstücken) bzw. es kam zu Abgängen, die nicht ersetzt worden sind. Aufgrund der heutigen Bestandssituation ist es nicht möglich, jeden dieser Bäume am ehemals vorgesehenen Ort zu pflanzen bzw. zu ersetzen. Um dies auszugleichen, werden im neuen Bebauungsplan alternative Baumpflanzungen im Bereich des Affengrabens festgesetzt. Darüber hinaus soll der Grünanteil im Plangebiet langfristig grundsätzlich wie folgt erhöht werden: Mindestanteil von 20 % Grünfläche je Baugrundstück, Pflanzung eines Baumes je 4 private Stellplätze und Begrünung von Flachdächern.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Necker von 2014 [1] ist für den von der Planung betroffenen Bereich des Stadtteils Ruchheim Siedlungsfläche Gewerbe – Bestand dargestellt. Der Regionalplan formuliert für die gewerblichen Siedlungsbereiche als Hauptziel, den Bestand vorhandener Betriebe zu sichern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist zudem explizit nicht als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen.

Mit Änderung des Bebauungsplans werden daher insbesondere zwei regionalplanerische Ziele aufgegriffen:

- Sicherung bestehender Betriebe
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel.

In diesem Sinn wird das bisher festgesetzte, in der Realität aber nicht vorhandene SO-Gebiet (Möbel-/Baumarkt) zukünftig entsprechend der heute vorhandenen und der auch in Zukunft angestrebten gewerblichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“ sind damit an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der geltende FNP '99 [2] stellt im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 263 a Gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Lediglich auf knapp 7 % der Fläche ist im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Sonderbaufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung, die sich alleine auf ein spezielles Grundstück bezieht, hat der FNP '99 zum Zeitpunkt seiner Aufstellung nachvollzogen, was der zuvor bereits rechtskräftige B-Plan-Nr. 263 aus dem Jahr 1991 festgesetzt hatte: „SO-Gebiet Baumarkt und Möbelhandel“. Diese Festsetzung wiederum war getroffen worden, um einen zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung bestehenden Betrieb zu sichern und die damals formulierten Entwicklungswünsche der Eigentümer zu berücksichtigen. Seit vielen Jahren existiert in diesem Bereich jedoch kein Bau- bzw. Möbelmarkt mehr. Es ist auch nicht vorgesehen, diese Nutzung zu „reaktivieren“, zumal die Fläche aus heutiger Sicht für eine solche oder vergleichbare Nutzung in aller Regel nicht mehr auskömmlich wäre. Vielmehr existiert an Ort und Stelle seit Jahren ein Motorradladen mit dazugehörigem Werkstatt- und Serviceangebot. Eine solche Nutzung ist eine im Gewerbegebiet zulässige Nutzung, die keiner SO-Gebiets-Festsetzung bedarf. Die Realität vor Ort soll daher auch formal nachvollzogen, das SO-Gebiet zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden. (s. 3.2 und 5.1)

Der Bebauungsplan kann trotz der nun flächendeckenden Festsetzung „Gewerbegebiet“ (anstelle des punktuellen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel) als aus der Flächennutzungsplanung entwickelt betrachtet werden. Vorrangiges Ziel der Flächennutzungsplanung war und ist für den Bereich des Plangebietes der Erhalt und die Entwicklung der (klassischen) gewerblichen Nutzung. Die SO-Darstellung diente nur der Bestandsentwicklung eines damals am Standort bestehenden Betriebes. Auch in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt werden die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes mit Überplanung des Grundstücks mit gewerblicher Nutzung nicht berührt. Denn es besteht in der Stadt – u.a. am nahegelegenen Standort Westlich B9 - ein ausreichendes Angebot an geeigneten Flächen und real existierenden Standorten für großflächigen Einzelhandel. Der „Wegfall“ einer lediglich rund 8.700 m² großen (SO-) Fläche, die bereits heute nicht als solche genutzt wird, ist damit auch im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt vernachlässigbar.

Der Flächennutzungsplan selbst befindet sich derzeit im Fortschreibungsverfahren. Eine Anpassung der bisherigen SO-Fläche hin zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche ist zu erwarten, da nicht nur der Bebauungsplan, sondern auch der neue Flächennutzungsplan an die unter 4.1 dargelegten Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Von der Bebauungsplanänderung betroffen sind der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ und der Bebauungsplan Nr. 497 „Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher“ (Regelung zur Ausbildung des Wendehammers). Der neue B-Plan 263 a überplant die beiden Pläne in seinem Geltungsbereich. Der B-Plan 263 wird geändert. Von der Änderung betroffen ist im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung (s. hierzu 3.1). Der B-Plan 497, der Regelungen zur Ausbildung des Wendehammers am Ende der Straße am Herrschaftsweiher trifft, wird mit Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 263 a ersetzt. Dieser übernimmt den tatsächlich vor Ort bereits hergestellten Wendehammer als Festsetzung (Straßenverkehrsfläche). Dabei sind Grundzüge der zu ändernden Pläne nicht berührt. Nicht tangiert von der Planaufstellung Nr. 263 a ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 501 „Umgehungsstraße Ruchheim-Ost“ (s.3.2 / Verkehrliche Erschließung)

4.4 Informelle Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 [3] weist das Gebiet „Am Herrschaftsweiher“ nicht als Ergänzungsstandort für (großflächigen) Einzelhandel, sondern als klassisches Gewerbegebiet aus. Die B-Plan-Entwurf greift die Vorgaben und Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Ludwigshafen auf und setzt im gesamten Geltungsbereich Gewerbegebiet fest. Dabei werden bestimmte in Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen reguliert bzw. ausgeschlossen. Insbesondere durch den Ausschluss reiner Einzelhandelsnutzungen soll das klassische Gewerbe (Handwerk, Produktion, Dienstleistung) gestärkt werden. Einzelhandelsnutzungen sollen folglich nur noch in Zusammenhang mit Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben zulässig sein. Sie dürfen darüber hinaus nicht großflächig sein, die Verkaufsfläche muss dem Anteil der „Nicht-Verkaufsflächen“ untergeordnet sein. Keinen Regelungsbedarf sieht das Konzept [3] beim Handel mit Kraftfahrzeugen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen in Verbindung mit Werkstatt-/Dienstleistungsangebot auch zukünftig ausnahmsweise möglich sein soll, wenn die Verkaufsfläche der Werkstatt-/Bürofläche des Betriebes nicht untergeordnet ist.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept [3] vorgegebenen Ziele flächendeckend als Gewerbegebiet festgesetzt. Das bisherige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Bau- und Möbelmarkt) wird wie unter 4.2 bereits beschrieben aufgegeben. Dabei wird das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE1 und GE2 gegliedert. In GE 2 sind wie bisher nur solche Betriebe zulässig die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies soll sicherstellen, dass die südlich benachbarte Wohnnutzung im Wohngebiet Ruchheim-Nordost nicht über Gebühr beeinträchtigt wird. Darüber hinaus werden in GE 1 und GE 2 Nutzungen, die in Konkurrenz zum klassischen Gewerbe stehen könnten, reguliert bzw. ausgeschlossen: **Einzelhandel** - Einzelhandelsnutzungen sollen nur ausnahmsweise und deutlich eingeschränkt – nämlich dann, wenn sie nicht großflächig sind und in Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsstätten stehen – zulässig sein. Dabei muss die Verkaufsfläche den anderen Betriebsflächen untergeordnet sein. Abweichend davon können Kfz-Einzelhandelsbetriebe auch dann zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche die anderen Betriebsflächen übersteigt. Denn in aller Regel sind die hier angebotenen Waren weder zentrenrelevant, noch bringen sie Verdrängungseffekte für klassische Gewerbebetriebe mit sich. Auch steht der Kfz-Einzelhandel fast immer direkt in Zusammenhang mit klassischem Gewerbe (Kfz-/Motorrad-Werkstatt) bzw. bildet mit diesem eine betriebliche Einheit.

Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter – Einrichtungen für Mitarbeiter und Kunden, wie beispielsweise ein Betriebscafé, aber auch andere kleinere gastronomische Einheiten, sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie innerhalb eines Betriebes oder diesem räumlich zu- und untergeordnet angeboten werden sollen. Hier wird die Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [3], das in Gewerbegebieten insbesondere Möglichkeiten für Gastronomie und Lebensmittelhandwerk eröffnet, aufgegriffen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke

- Gerade sportliche, aber auch kirchliche und kulturelle Anlagen sind oft durch eine große Flächeninanspruchnahme gekennzeichnet und stehen in den Gewerbegebieten dann in Flächenkonkurrenz mit den gewünschten, gewerblichen Nutzungen. Sie sollen aber wie auch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke in Ausnahmefällen zulässig sein.

Betriebswohnungen – Betriebsbedingtes Wohnen war bisher allgemein zulässig. Dies soll zukünftig nur noch ausnahmsweise möglich sein und gewerbliche Nutzungen sollen explizit Vorrang genießen. Nicht nur, weil es in Gewerbegebieten immer wieder – trotz der Beschränkung auf betriebsbedingtes Wohnen – zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnenden und Gewerbetreibenden kommt, sondern auch weil das schalltechnische Gutachten deutlich zeigt, dass das Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher aufgrund der vorhandenen Lärmsituation nur sehr eingeschränkt zum Wohnen geeignet ist. Eine Wohnnutzung soll daher tatsächlich nur dort stattfinden, wo sie in Ausnahmefällen zwingend für den Betrieb notwendig ist. Vorhandene und genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Prostitutionsartige Betriebe / Bordelle / Vergnügungsstätten / Swingerclubs / Wettbüros

Um klassisches Gewerbe zu fördern und Flächen hierfür zu sichern, werden solche bisher nicht regulierten Nutzungen im gesamten Plangebiet, ausgeschlossen, von denen negative Auswirkungen (z.B. Bodenpreisentwicklung, trading-down-Effekte ...) erwartet werden können. Dazu zählen u.a. Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle/bordellähnliche Betriebe.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ übernommen. Lediglich im Bereich des ehemaligen Sondergebietes wurde die zulässige Geschossigkeit von I auf II erhöht und somit an die Regelungen auf der überwiegenden Zahl der anderen Baufelder angepasst. Nur im Zugangsbereich zum Gewerbegebiet sind wie bisher III Vollgeschosse zulässig. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit von I auf II Vollgeschosse im Bereich der ehemaligen SO-Gebietes erhöht sich im Nordwesten des Plangebietes in der Folge auch die zulässige GFZ. Unverändert bleibt die GRZ von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der aktuellen Rechtsgrundlagen (BauNVO in der neuesten Fassung) entspricht dies – anders als bisher – aber auch der maximal zulässigen Gesamtversiegelung, d.h. 20 % der Gewerbeflächen müssen entsprechend § 9 Abs. 4 BauNVO unversiegelt bleiben. Davon abgesehen gilt der gesetzliche Bestandsschutz.

Im Bereich bestehender Richtfunktrassen und deren Schutzkorridore ist die Höhe von Hochbauten und Baukonstruktionen (auch Kräne) auf die in der Trägerrückmeldung genannten erforderlichen Maße begrenzt, da es ansonsten zu Störungen vorhandener Kommunikationslinien kommen kann.

- **Bauweise, Baugrenzen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 war die geschlossene Bauweise festgesetzt. Geschlossene Bauweise bedeutet, dass an beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden muss. Dies spiegelt sich in der tatsächlich vorhandenen Bebauung jedoch nur sehr vereinzelt wieder. Gebäude in offener bzw. abweichender Bauweise sind dage-

gen mehrfach zu finden. Aufgrund dessen, dass die ehemalige Zielsetzung „geschlossene Bauweise“ wegen der geschaffenen Realität nicht mehr erreicht werden kann, wird die Festsetzung der geschlossenen Bauweise aufgegeben und zukünftig keine Bauweise festgesetzt. Es gilt dann hinsichtlich der Bauweise das Einfügegebot nach § 34 BauGB. Ausgehend von der aktuellen Bestandssituation heißt das hier, dass zukünftig Gebäude in offener, geschlossener oder abweichender Bauweise errichtet werden dürfen, wenn nachbarliche und sonstige öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Baugrenzen sind aus dem B-Plan Nr. 263 übernommen. Während die Baugrenzen gegenüber der Erschließungsstraße auch wie bisher dazu beitragen sollen, eine den Straßenraum mitprägende Vor(garten)zone zu sichern, ergeben sich die der Bundesautobahn und der L 524 zugewandten Baugrenzen aus den Abstandsregelungen der jeweils einschlägigen Gesetze (Bundesfernstraßengesetz bzw. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz). Für die parallel zur Bundesautobahn verlaufende Baugrenze gilt: Überschreitungen dieser Baugrenzen sind wie festgesetzt möglich, aber nur dann, wenn die zuständige Straßenbaubehörde dem im konkreten Fall zustimmt. Für die parallel zur L524 verlaufende Baugrenze gilt: Überschreitungen durch Hochbauten sowie Werbeanlagen sind ausgeschlossen. Sollen in der 20 m tiefen „Bauverbotszone“ z.B. Stellplätze oder Einfriedungen errichtet werden ist dies nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde möglich. Darüber hinaus dürfen auch Bauvorhaben innerhalb des Baufensters, die in einem Abstand von weniger als 40 m vom Fahrbahnrand der L 524 errichtet werden sollen, nur dann errichtet werden, wenn die zuständige Straßenbaubehörde dem zustimmt (Bauvorbehaltszone).

- **Garagen und Stellplätze**
Die Festsetzung ist aus der bisherigen Planung übernommen.
- **Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten**
Die Straßenverkehrsflächen werden entsprechend der tatsächlich hergestellten Verkehrsflächen festgesetzt. Die im Süden und Osten des Gebietes bisher festgesetzten Verkehrsflächen (Fußwege) existieren vor Ort nur als Pflegeweg (im Süden entlang Affengraben) oder gar nicht (im Osten entlang Affengraben). Sie sind zum Teil stark bewachsen. Nach derzeitigem Planstand sollen die Pflegezugänge weiterhin gesichert, die Flächen aber zukünftig in die öffentliche Grünfläche integriert und als solche festgesetzt werden. Die bisher zulässige Maximalbreite der Grundstückszufahrten soll von 6 m auf 8 m erhöht werden, um auch größeren Fahrzeugen komfortables und sicheres Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Im Gegenzug wird ergänzend festgesetzt, dass pro Betrieb in der Regel nur eine Zufahrt zulässig ist. Nur in betriebsnotwendigen Ausnahmefällen sind weitere Zufahrten wie festgesetzt möglich. Diese Regelung stellt sicher, dass zum einen eine Eingrünung der Grundstücke hin zum Straßenraum möglich bleibt, zum anderen aber auch nicht zu viele Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum verloren gehen.
- **Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. wurden nach Durchführung der Trägerbeteiligung ergänzt. Sie dienen der Sichtbarmachung bzw. Vorbereitung rechtsverbindlicher Leitungsrechte.
- **Grünflächen / Geschützter Landschaftsbestandteil Affengraben / Flächen für die Wasserwirtschaft**
Die Grünflächen verlaufen im Süden und Osten des Plangebiets und bilden im Wesentlichen den Bereich des Affengrabens und seines Begleitgrüns ab. Hinzukommen sollen die bisher als Verkehrsfläche (Fußweg) festgesetzten parallel zum Affengraben liegenden Flächen. Die zusätzliche Grünfläche dient auch dem Ausgleich ehemals festgesetzter, aber nicht realisierter und auch nicht mehr realisierbarer Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum. Der Affengraben ist geschützter Landschaftsbestandteil und

als solcher in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Zugleich dient er als Stauraum bei starken Regenereignissen und insbesondere als Vorfluter für die östlich an das Plangebiet angrenzende Regenwasseranlage. Ein förmliches Überschwemmungsgebiet nach Wasserrecht ist der Affengraben nicht. Er ist daher als Fläche für die Wasserwirtschaft ohne weitere Differenzierung nach Zweckbestimmung festgesetzt und in der Plangrafik dargestellt. Der Graben selbst ist als Gewässer III. Ordnung als einfache blaue Linie in die Planzeichnung übernommen worden.

- **Immissionsschutz**

Wie im schalltechnischen Gutachten empfohlen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die maßgebliche Berechnungsvorschrift. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Plangrafik als Isolinien dargestellt Sie liegen zwischen 70 dB(A) im Süden und 79 dB(A) im Bereich der A 650. Entsprechend ist für Büroräume ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'_{wges} der Außenbauteile von 35 bis 44 dB und für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 40 bis 49 dB erforderlich. Zudem sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern ausreichendes Lüften garantieren. Die Umsetzung der Maßnahme wird im gesamten Plangebiet erforderlich. Im Bereich der A 650 kommt es zur Überschreitung des Schwellenwertes zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht. Daher werden hier ggflls. weitere Maßnahmen wie z.B. geeignete Grundrissorientierung für betriebsbedingtes Wohnen erforderlich.

- **Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft**

Einige im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 festgesetzten Bäume sind nicht gepflanzt worden. Ein „Nachpflanzen“ dieser Bäume ist nicht wie ehemals vorgesehen möglich. Sie werden daher nicht erneut als Bäume im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Stattdessen sollen die fehlenden Bäume durch Pflanzungen im Bereich der vergrößerten öffentlichen Grünflächen entlang des Affengrabens ausgeglichen werden. Zunächst gepflanzte, aber bereits abgegangene, Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Müssen bestehende Baumstandorte aus nicht vermeidbaren Gründen (z.B. beim Umbau von Haltestellen im Sinne der Barrierefreiheit) aufgegeben werden, sind die abgängigen Bäume in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde an anderer Stelle im öffentlichen Raum zu ersetzen.

Um eine bessere Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, werden außerdem Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen getroffen. Dies entspricht dem heutigen Standard in ähnlichen Gewerbegebieten. Darüber hinaus sind Flachdächer zukünftig mind. extensiv zu begrünen. Nur wenn dies aus nachvollziehbaren, betriebsbedingten Gründen nicht möglich ist, kann darauf verzichtet werden. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen auch den Zielen einer verbesserten Klimaanpassung („Wasserrückhaltekapazitäten“ bei stärkeren Regenereignissen, aber auch Kühlung durch Verdunstung).

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Einfriedungen und der Werbeanlagen an Gebäuden werden aufgegriffen bzw. modifiziert und ergänzt. Die ergänzenden Regelungen orientieren sich an den Regelungen anderer, ähnlich gelagerter Gewerbegebiete im Stadtgebiet. Bei den Einfriedungen wurden auch die vorhandene Situation und praxisorientierte Anforderungen an die Einfriedung gewerblicher Grundstücke berücksichtigt. So sind bei transparenter Ausführung auch Einfriedungen entlang der

Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) möglich, die das bisher zulässige Höhenmaß überschreiten.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtlich übernommenen Regelungen dienen vor allem der Vereinfachung der Beurteilung von eingehenden Baugesuchen in den von den Regelungen betroffenen Bereichen des Gewerbegebiets. Sie sind auch ein Hinweis auf die im betreffenden Bereich am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligenden Fachbehörden.

5.4 Hinweise

Es werden zahlreiche Hinweise auf andere zu beachtende rechtliche Vorschriften und Umstände, die für die Umsetzung von Bauvorhaben von Bedeutung sind bzw. sein können, gegeben.

Wasserrechtliche Belange

Es wird auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Vorgaben hingewiesen. Gleichzeitig wird auf Möglichkeiten des Objektschutzes im Falle von Starkregenereignissen hingewiesen.

Grundwasser

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich in Ausnahmefällen 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.

Denkmalschutz

Aufgrund der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Funde angetroffen werden. Ein entsprechender Hinweis darauf sowie auf die allgemein geltenden Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wurde dementsprechend aufgenommen.

Kampfmittel

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden. Es wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Bodenschutz

Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen im Gewerbegebiet „Am Herrschaftsweiher“ sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Aufgrund bereits durchgeführter, einzelner Untersuchungen im Gebiet selbst sowie Erfahrungen der Fachbehörden in anderen, ähnlich strukturierten Gebieten kann aber davon ausgegangen werden, dass eine potenzielle „Altlastenproblematik“ im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden kann. Zu diesem Zweck wird der Hinweis zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen gegeben.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

DIN-Regelwerke

Der Hinweis erleichtert der Öffentlichkeit den Zugang zu den für die Planung relevanten DIN-Normen.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung, Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 263 a ändert einen bestehenden Bebauungsplan, der für ein bereits erschlossenes und nahezu vollständig bebautes Gewerbegebiet gilt. Durch die Änderung, die im Sinne eines Steuerungsbebauungsplans im Wesentlichen bisher zulässige Nutzungen weiter reguliert, einschränkt oder ausschließt, sind keine Auswirkungen auf das Klima oder andere Umweltbelange zu erwarten, mit denen nicht bereits heute gerechnet werden müsste. Zusätzliche Rechte auf Versiegelung werden nicht begründet. Im Plangebiet ergibt sich aber mit Änderung des Bebauungsplans, die Gelegenheit, die bisher erwartbaren Auswirkungen nach Möglichkeit zu reduzieren. Zunächst wird alleine schon durch den Zeitpunkt der Planänderung die aktuelle Baunutzungsverordnung wirksam: Das bedeutet, dass auch die Gewerbegrundstücke im Gebiet „Am Herrschaftsweiher“ zukünftig, sofern Neuplanungen oder Umnutzungen realisiert werden sollen, eine Freifläche von mindestens 20 % vorhalten müssen (s. hierzu Maß der baulichen Nutzung). Durch die neuen Regelungen zu (neuen) privaten Stellplätzen (je 4 private Stellplätze soll nun ein Baum gepflanzt werden) und zur Begrünung von zukünftig entstehenden Flachdächern soll darüber hinaus langfristig eine bessere Durchgrünung des Gewerbegebiets erreicht werden. Mit Änderung der Planung werden auch realisierbare Ersatzstandorte für die zwar zuvor festgesetzten, aber nur zum Teil gepflanzten Bäume im öffentlichen Raum benannt. Vorgeschlagen sind Ergänzungspflanzungen entlang des Affengrabens, der auch dem Regenrückhalt und als Vorfluter der östlich des Geltungsbereichs liegenden Regenentlastungsanlage dient. Auch dies erhöht mittel- bis langfristig den Grünanteil im Plangebiet.

6.2 Wasserwirtschaft

Die unter 6.1 genannten Maßnahmen zusammengenommen können sowohl im Hinblick auf „Wasserrückhaltekapazitäten“ bei stärkeren Regenereignissen positive Effekte mit sich bringen, als auch zur Kühlung des Gewerbegebiets durch Verdunstung beitragen. Auch in Bezug auf den lokalen Wasserhaushalt und die Wasserbilanz ergibt sich somit durch den Bebauungsplan keinerlei negative Auswirkung. Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des B-Plans waren bereits in der Vergangenheit vollständig erschlossen, so dass ein Anschlussrecht gemäß der Abwassersatzung für diese Flächen vollumfänglich besteht. Auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplans und der mit diesem anzuwendenden BauNVO älterer Fassung war bisher eine 100%ige Versiegelung der Grundstücke möglich. Durch die genannten neu aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen und die Umstellung auf die aktuell gültige BauNVO (siehe auch Kapitel 5.1), die maximal 80% Versiegelung zulässt, können künftig sogar Verbesserungen für den lokalen Wasserhaushalt in Bezug auf Verminderung des Wasserabflusses etc. erzielt werden.

6.3 Einzelhandel

Bisher mögliche Einzelhandelsnutzungen werden wie erläutert begrenzt. Es wird damit den Zielvorgaben insbesondere des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts [3] gefolgt, das zunächst den Ausschluss zentrenrelevanter Nutzungen in Gewerbegebieten vorgibt. Ziel ist es, so zum einen Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe vorzuhalten und zugleich die Stadtteilzentren selbst durch dort vorrangig zu platzierenden Einzelhandel zu stärken. Da das Gewerbegebiet Ruchheim auch kein Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ist, wird auch großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment in Zukunft nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sein. Daraus ergibt sich jedoch keine nachteilige Auswirkung auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt im Allgemeinen und die Versorgung des Stadtteils Ruchheims mit einem entsprechenden Angebot im Besonderen. Denn es besteht in direkter Nachbarschaft zum Stadtteil – am Standort Westlich B9 - ein ausreichendes Angebot an geeigneten Flächen und schon existierenden Betrieben des großflächigen Einzelhandels mit vielseitigem Sortiment.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet. Es entstehen keine Kosten, die über den bereits heute im Gebiet bestehenden Unterhaltsaufwand hinausgehen.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Belange, die für die Planung sprechen

- Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet „Am Herrschaftsweiher“ auch in Zukunft für klassische Gewerbenutzungen zur Verfügung steht. Dies entspricht sowohl dem realen Bestand und der bisherigen Prägung des Gebiets als auch den zukünftigen städtebaulichen Zielen am Standort.
- Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen werden die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ludwigshafen planungsrechtlich umgesetzt -> Sicherung von Gewerbeflächen sowie Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Ortszentren bzw. Ergänzungsstandorten für Einzelhandel.
- Betriebswohnen wird in Zukunft nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Dies spiegelt nicht nur den Vorrang gewerblicher Nutzungen wieder, es trägt auch der Tatsache Rechnung, dass das Gebiet hinsichtlich der schalltechnischen Situation nur sehr eingeschränkt für eine Wohnnutzung geeignet ist.
- Für bisher festgesetzte, aber nicht gepflanzte Straßenbäume werden Ersatzpflanzungen vorbereitet. Durch diese Baumpflanzungen und weitere sich auf das Kleinklima auswirkende Festsetzungen (Baumpflanzungen über privaten Stellplätzen, Begrenzung der Gesamtversiegelung auf eine NGRZ von 0,8, Begrünung von Flachdächern) sollen auch die Folgen von Starkregenereignissen abgemildert werden. Darüber hinaus wird durch eine Erhöhung des Grünbestands das Ziel der Kühlung durch Verdunstung verfolgt.
- Letztendlich wird auch die real existierende Straßenführung in die Planung übernommen.

8.2 Belange, die gegen die Planung sprechen

- Durch die Planung sind einzelne, bisher im Geltungsbereich zulässige Nutzungen, zukünftig nicht mehr möglich. Dies schränkt die Nutzungsmöglichkeiten bzw. Verwertungsmöglichkeiten für Grundstückseigentümer bzw. Immobilienbesitzer zumindest vordergründig ein.

8.3 Abwägung der Belange

Die Planung greift grundlegende gesamtstädtische Entwicklungsziele aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf - wie Stärkung von klassischem Gewerbe in Gewerbegebieten und Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Stadtteilzentren bzw. entsprechenden Ergänzungsstandorten. Zur Umsetzung dieser Ziele werden insbesondere bestimmte bisher zulässige Nutzungen Am Herrschaftsweiher ausgeschlossen oder zumindest eingeschränkt. Dadurch ergeben sich vordergründig Nachteile für private Grundstückseigentümer bzgl. der wirtschaftlichen Verwertbarkeit ihrer Immobilien im Plangebiet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächlichen Vermarktungsmöglichkeiten der Immobilien im Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher auch nach Einschränkung der zulässigen Nutzungen vielfältig bleiben. Darauf hin deutet nicht nur die bereits heute nahezu vollständige Belegung der Gewerbeflächen Am Herrschaftsweiher durch klassisches Gewerbe, sowie die Tatsache, dass in Ludwigshafen klassische Gewerbeflächen generell knapp sind. Die verkehrlich besonders günstige Lage des Plangebiets mit direkter Anbindung an die Bundesautobahn spricht ebenfalls dafür, dass auch in Zukunft mit einer hohen, anhaltenden Nachfrage nach klassischen Gewerbeflächen in Ruch-

heim gerechnet werden kann. Dies gilt umso mehr, wenn Struktur und Attraktivität des funktionierenden Standortes Am Herrschaftsweiher auch durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen, die sich negativ auf den bisherigen Bestand auswirken könnten (Verdrängungsprozesse durch zu hohe Grundstückspreise, trading-down Effekte, Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen) dauerhaft gesichert wird. Was die nur noch ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen betrifft, dient dies nicht nur der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Bewohnern und Gewerbetreibenden. Diese Einschränkung ist auch der schalltechnischen Situation vor Ort geschuldet, die den Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur A650 für das Wohnen bereits heute nur sehr eingeschränkt geeignet erscheinen lässt.

Schließlich bietet die Planänderung auch die Möglichkeit, die aktuell vorhandenen Fragestellungen zur Klimaveränderung, insbesondere die Folgen von Starkregenereignissen aufzugreifen. Da zukünftig mit höheren Temperaturen und häufigeren Starkregenereignissen gerechnet werden muss, wird versucht, mit den vorgesehenen Festsetzungen im Rahmen der Planänderung dazu beizutragen, die absehbaren Folgen zumindest zu mildern: Die reduzierte zulässige Gesamtversiegelung sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) sollen die Kühlung durch Verdunstung begünstigen. Die „Zwischenspeicherung“ von Niederschlägen soll verbessert und gleichzeitig ein verzögerter Abfluss bei Starkregenereignissen erreicht werden.

Dies kommt langfristig allen im Geltungsbereich Arbeitenden, aber auch den Grundstückseigentümern zu Gute.

Nach Abwägung aller Belange ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange somit als geeignet und ausgewogen betrachtet werden.

Ludwigshafen, den

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

9.1 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

9.1.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 16.02.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt. Stellen, deren Betroffenheit sich erst im Rahmen der Trägerbeteiligung ergeben hat, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2022 und 7.06.2022 ebenfalls am Verfahren beteiligt. Es wurde ihnen ebenfalls die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tage eingeräumt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	Amprion GmbH		X	
2.	Autobahn GmbH des Bundes		X	
3.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
4.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		
5.	CREOS Deutschland GmbH		X	
6.	DB Regio Bus Mitte GmbH		X	
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Richtfunk			X
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH			X
9.	Ericsson Services GmbH		X	
10.	Fachhochschule Ludwigshafen	X		
11.	Fernstraßenbundesamt			X
12.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
13.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz			X
14.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
15.	Gesundheitsamt		X	
16.	Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach	X		
17.	Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach	X		
18.	Gewerbeverband Ruchheim	X		
19.	Handelsverband		X	
20.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
21.	Hochschule Ludwigshafen	X		
22.	Hochschule Ludwigshafen am Rhein	X		
23.	Industrie- und Handelskammer		X	
24.	Interessengemeinschaft Behinderter	X		
25.	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz	X		
26.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	X		

27.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt	X		
28.	Landesamt für Geologie und Bergbau	X		
29.	Landesbetrieb Mobilität Speyer			X
30.	Landesbetrieb Mobilität Koblenz (FG Eisenbahnen)			X
31.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz		X	
32.	Die Naturfreunde	X		
33.	Naturschutzbund	X		
34.	Open Grid Europe GmbH		X	
35.	PfalzKorn		X	
36.	Pfalzwerke Netz AG		X	
37.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
38.	POLLICHIA	X		
39.	Rhein-Haardt-Bahn GmbH	X		
40.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportg mbH	X		
41.	RNV GmbH			X
42.	SGD Süd Regionalstelle WAB			X
43.	SGD Süd Obere Landespflegebehörde	X		
44.	SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht		X	
45.	SGD Süd - Raumordnung und Landesplanung	X		
46.	Technische Werke AG		X	
47.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG			X
48.	TWL Netze GmbH			X
49.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
50.	Verkehrsverbund	X		
51.	Vermessungs- und Katasteramt	X		
52.	Vodafone GmbH		X	
53.	W.E.G. mbH		X	
54.	Wasser- und Bodenverband		X	
55.	Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd	X		
56.	Feuerwehr	X		
57.	Jugendamt	X		
58.	Stadt Ludwigshafen, 4-14, Tiefbau			X
59.	Stadt Ludwigshafen ,4-15, Lärm		X	
60.	Stadt Ludwigshafen ,4-15, Bodenschutz			X
61.	Stadt Ludwigshafen, 4-15, Landschaftspflege, Naturschutz, Landwirtschaft	X		
62.	Stadt Ludwigshafen, 4-15, Untere Wasserbehörde/Untere Abfallbehörde		X	
63.	Stadt Ludwigshafen, 4-16, Stadtvermessung, Stadterneuerung		X	
64.	Stadt Ludwigshafen, 4-17, Bauaufsicht		X	
65.	Stadt Ludwigshafen, 4-22, Entsorgungsbetrieb, Verkehrstechnik	X		
66.	Stadt Ludwigshafen, 4-24, Stadtentwässerung, Straßenunterhalt		X	

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 16.02.2022 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Deutschen Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 17. Februar 2022</p> <p>Durch das markierte Planungsgebiet verläuft unser Richtfunk SY3573-SY2306. Im Bereich der Verbindung SY3573-SY2306 ist eine Bebauungshöhe von max. 50 m über dem Boden nicht zu überschreiten. Höhere Bauwerke würden den Betrieb der Verbindung unterbrechen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Richtfunktrasse und die entsprechende Schutzzone werden nachrichtlich in die Plangrafik aufgenommen.</i></p>
2.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14. März 2022</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden</p>	<p><i>In der Anlage zur Stellungnahme sind Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie einzelne Hausanschlussleitungen erkennbar. Für eine Sicherung im Bebauungsplan sind insbesondere die Hausanschlussleitungen nicht relevant. Die bereits im rechtskräftigen B-Plan 263 festgesetzten Leitungsrechte sind dennoch in die Planung übernommen worden, ebenso die entlang des Affengraben im Osten des Gebiets verlaufenden Telekommunikationslinien. (Dort wo die bisher festgesetzte Verkehrsfläche/Fußweg jetzt als Grünfläche festgesetzt wird)</i></p> <p><i>Die Hinweise werden ansonsten zur Kenntnis genommen. Da es sich um allgemeingültige Standards und Vorschriften eines Leitungsträgers bzw. einer Behörde handelt, ist eine Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Die Anforderungen betreffen die nachfolgende Bau- und Ausführungsplanung. Sie müssen von den Bauausführenden – unabhängig vom Bebauungsplan - stets im Rahmen ihrer Haftungspflichten berücksichtigt werden.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>Fernstraßenbundesamt, Schreiben vom 8.Juni 2022</p> <p>Bei der Durchführung des Bebauungsplan- und Flächennutzungsverfahrens entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes neben der Autobahn GmbH des Bundes (AdB). Die AdB gibt eine Gesamtstellungnahme unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab (§ 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV, welcher die AdB direkt mit dem § 9 Abs. 7 FStrG beleiht). Somit ist im Fall eines Bebauungsplanverfahrens lediglich die AdB direkt durch den Antragsteller zu beteiligen.</p> <p>Entsprechend erhalten Sie die Antragsunterlagen zurück. Wir bitten Sie, Ihr Stellungnahmeersuchen der Autobahn GmbH des Bundes zuzuleiten.</p>	<p><i>Die Autobahn GmbH wurde um Stellungnahme gebeten. Im Antwortschreiben vom 8. April 2022 wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rhld-Pflz, Direktion Landesarchäologie Speyer, Schreiben vom 16. März 2022</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um römische Siedlungsfunde, aufgefunden in den 1970er Jahren beim Bau der Autobahnmeisterei etwa 100m westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Fundstelle Ruchheim 3), sowie um durch Luftbildbefund bekannte, mutmaßliche Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung (Fdst. Ruchheim 17). Das erwähnte Luftbild stammt aus der Zeit vor der Bebauung des Areals entlang der BAB 650. Es ist davon auszugehen, dass bei der Versiegelung und Bebauung des Areals die im Luftbild erkannten Befunde abgeräumt bzw. überprägt wurden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Bodeneingriffen noch Ausläufer dieser Fundstelle Ruchheim 17 angetroffen werden.</p> <p>Für künftige Baumaßnahmen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans gilt daher: Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.</p> <p>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <hr/> <p>1. Bedingungen</p> <p>1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.</p>	<p><i>Die Zustimmung der GDKE auf der Ebene des Bebauungsplanes ist grundsätzlich nicht erforderlich. Der bereits im Bebauungsplanentwurf enthaltende allgemeine Hinweis zum Denkmalschutz wird entsprechend der Anregungen ergänzt.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Auflagen</p> <p>2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.</p> <p>2.2 Punkte 1.1 und 2.1, entbinden Bauträger/Bauherm bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <hr/> <p>2.3 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>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.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p>LBM, Landesbetrieb Mobilität Speyer, Schreiben vom 15.März 2022</p> <p>Zu dem o.g. Bebauungsplan wird von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die verkehrliche Erschließung hat wie vorgesehen von der Straße Am Herrschaftsweiher zu erfolgen. <u>Einzelzufahrten zur L 524 können nicht gestattet werden.</u> 2. Das Baugebiet selbst befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtgrenze. Dies bedeutet, dass gemäß § 22 Abs.1 Landesstraßengesetz, mit Hochbauten jeglicher Art (z.B. Garagen, Nebenanlagen) ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der L 524 einzuhalten ist. Werbeanlagen sind gemäß § 24 Landesstraßengesetz den Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen sind. Die Bauverbotszone gilt daher auch für Werbeanlagen. Sollen bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, ggf. Einfriedungen, Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 40 m parallel der L 524 errichtet werden so bedarf es gemäß § 23 Landesstraßengesetz vorab der Zustimmung / Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. 3. Der L 524 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. 4. Im Hinblick auf die L 524 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass 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 den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Stadt trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbauaufsträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 524 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für die nördlich des Gebietes verlaufende A 65 die <u>Autobahn GmbH des Bundes sowie das Fernstraßen-Bundesamt</u> zuständig sind.</p>	<p><i>Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Einzelzufahrten zur L524 sind nicht geplant.</i></p> <p><i>zu 2: Die Anforderungen des Landesstraßengesetzes werden nachrichtlich in die Planung übernommen. Die Bauverbotszone ist durch die festgesetzte Baugrenze (20 m parallel zur L 524 verlaufend) in der Planung berücksichtigt und ist gleichsam gekennzeichnet, auch die Bauverbotszone ist der Planzeichnung zu entnehmen.</i></p> <p><i>Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitet und Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.</i></p> <p>→ Die Autobahn GmbH und das Fernstraßen-Bundesamt wurden beteiligt.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p>LBM, Landesbetrieb Mobilität Koblenz, Schreiben vom 3. August 2022</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen wurden von der Landeseisenbahnaufsicht eisenbahn technisch geprüft.</p> <p>Gegen die Planung bestehen unsererseits keine Bedenken, soweit die nachfolgenden Hinweise und Nebenbestimmungen berücksichtigt werden:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Eisenbahninfrastruktur der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH. • Soweit weitere Bautätigkeiten über die Änderung des Bebauungsplans hinaus vorgesehen sind bitten wir um erneute Beteiligung. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf § 18 LEisenbG. <p><u>Nebenbestimmungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei einer möglichen Zunahme der Verkehrsbelastung durch die Planänderung oder deren Folgen ist eine Erhöhung der Verkehrsstärke am Bahnübergang Maxdorfer Straße dem Eisenbahninfrastrukturunternehmen Rhein-Neckar-Verkehr GmbH mitzuteilen. • Bezüglich Ziffer II. A 2.4 (Werbeanlagen) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind zusätzlich die Auflagen für Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen nach § 18 Abs. 3 LEisenbG Rheinland-Pfalz aufzunehmen. • Bei den geplanten Pflanzungen der Bäume im Bereich der vergrößerten öffentlichen Grünflächen entlang des Affengrabens ist die Freihaltung des Regellichtraumprofils gem. § 9 i. V. m. Anlage 1 der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung für Schmalspurbahnen (ESBO) der Betriebsgleise in jedem Fall zu gewährleisten. • Die Auflagen der Stellungnahme der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH vom 15. März 2022 sind einzuhalten. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Plangrafik wird eine „Vorbehaltszone“ kenntlich gemacht, um zu verdeutlichen, dass Bauvorhaben, die hier stattfinden sollen, der entsprechenden Behörde (hier LBM Koblenz) zur Einzelfallbeurteilung gem. LEisenbG vorgelegt werden müssen. Die Auflagen für Lichtreklamen sind nachrichtlich in die Planung übernommen worden (Textliche Festsetzungen, III) Diese Regelungen gelten unmittelbar aufgrund des LEisenbG, eine Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften (II A2.4) ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p>RNV GmbH, Schreiben vom 15. März 2022</p> <p>Die Planungen betreffen unsere Eisenbahnstrecke 9340 von Bad Dürkheim nach Ludwigshafen-Oggersheim in Ruchheim.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 18 LEisenbG. • Darüber hinaus möchten wir auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnbetriebes gemäß § 19 LEisenbG hinweisen. • Wir weisen darauf hin, dass neue ebenerdige Querungen gemäß § 2 EKrG nicht erlaubt sind. Kreuzungen sind planfrei auszuführen (z.B. Brücke). • Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Eisenbahnverkehrs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten –, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Eisenbahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Eisenbahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen. • Der Zugang zum Haltepunkt, Bushaltestelle und P&R-Plätze (RHB2010) sind durch die Maßnahme betroffen und dürfen nicht eingeschränkt oder behindert werden. 	<p><i>Alle Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>-> Das LEisenbG gilt unmittelbar für Vorhaben, für die dessen Regelungen gelten – unabhängig vom Bebauungsplan. Eine Bauvorbehaltszone, die kennzeichnet, wo Vorhaben unter die Regelungen des LEisenbG fallen und Einzelfallbeurteilungen durch die entsprechende Behörde erfolgen müssen, wird dennoch in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.</i></p> <p><i>-> EKrG: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>-> Begleiterscheinungen des Eisenbahnverkehrs: Es handelt sich hier um Belastungen, die bereits heute vorhanden sind, durch den Bebauungsplan werden keine Mehrbelastungen verursacht. Ein bestehendes und weitgehend überbautes Gewerbegebiet wird überplant, im Wesentlichen werden einschränkende Regelungen zur Art der Nutzung getroffen. Dennoch wurde die Lärmproblematik im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung beleuchtet und auch die Verkehrslärmbelastung durch die Bahntrasse berücksichtigt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz für Bauvorhaben, sind bei nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beachten.</i></p> <p><i>-> Haltepunkte, Bushaltestelle und P&R-Plätze werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>-> Der Begriff Straßenbahn wurde aus der Stadtgrundkarte entnommen und ergibt sich aus dem „allgemeinen Sprachgebrauch“. Es wird eine „Korrektur/Ergänzung“ vorgenommen, die klarstellt, dass es sich formal um eine „Eisenbahntrasse“ handelt, die den Regelungen des LEisenbG unterliegt.</i></p> <p><i>-> Fußwege zur und entlang der Bahntrasse werden durch die Planung nicht verändert.</i></p> <p><i>-> Der Bebauungsplan bereitet keine Bautätigkeiten an Erschließungsanlagen vor. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen, die Verkehrsanlagen alle vollständig hergestellt. Der barrierefreie Umbau der bereits vorhandenen Bushaltestellen wird wie in anderen, vergleichba-</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Begriff „Straßenbahn“ muss ersetzt werden durch den Begriff „Eisenbahn“ – in der Begründung und insbesondere in der Planzeichnung. • In der in der Planzeichnung als Grünfläche dargestellten Fläche entlang der Eisenbahntrasse befinden sich Verkehrswege (Fußwege) als Verbindung zwischen Bushaltestelle und Haltepunkt der Eisenbahn. • Die beiden Bushaltestellen im westlichen Teil der Straße Am Herrschaftsweiher werden barrierefrei ausgebaut. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind zu überprüfen und ggf. an die Planung der Bushaltestellen anzupassen. Ebenso sollten die Verkehrsflächen dahingehend überprüft werden, ob der Flächenbedarf für den barrierefreien Ausbau erfüllt ist. Eindeutig wäre es, die Planung des Haltestellenausbaus zeichnerisch nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen. <p>Anbei erhalten Sie drei mv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der mv ist nicht gestattet.</p> <p>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.</p>	<p><i>ren Fällen von der Stadt Ludwigshafen realisiert. Sollte der Versatz eines Baumes nicht vermeidbar sein, ist dieser in Abstimmung mit dem Bereich Umwelt an anderer Stelle zu ersetzen.</i></p> <p>➔ <i>Die Bahntrasse selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs.</i></p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	<p>SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 14. April 2022</p> <p>1. <u>Versorgung</u></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen. Den Unterlagen zu entnehmen erfolgt dies über die vorhandenen Versorgungsleitungen.</p> <p>2. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen! Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p> <p>3. <u>Schmutzwasser</u></p> <p>Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA BASF SE) zuzuführen. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.</p>	<p><i>Allgemeines: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind geltende Regelwerke, Gesetze und Normen auf die auch in der Stellungnahme der SGD hingewiesen wird, unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Deswegen muss auf diese Regelwerke im Bebauungsplan nicht in vollem Umfang gesondert hingewiesen werden. Die Hinweise „Wasserrechtliche Belange“ (Grundwasserentnahme, Versickerung von Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung) Grundwasser und Bodenschutz sind bereits im Bebauungsplan enthalten und werden in Teilen noch ergänzt.</i></p> <p><i>zu 1 Versorgung: Das Plangebiet ist vollständig erschlossenes und bereits fast vollständig überbaut. Die Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungen.</i></p> <p><i>zu 2/3/4 Niederschlagsbewirtschaftung/Schmutzwasser/Starkregen: Das Gebiet wird bereits heute nahezu vollständig gewerblich genutzt. Eine Nachverdichtung wird durch die Planung nicht vorbereitet! Der Bereich Stadtentwässerung der Stadt Ludwigshafen hat zudem im Rahmen der Trägerbeteiligung festgestellt, dass die von ihm wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des B-Plans stehe zum jetzigen Zeitpunkt in keinem Konflikt mit den öffentlichen Abwasseranlagen im Sinne von § 2 Abs. (5) der Abwassersatzung der Stadt Ludwigshafen. Neue Entwässerungsanlagen im öffentlichen Raum seien nicht zu verlegen. Die wasserrechtlichen Belange zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sowie die der Überflutungssicherheit dienenden Maßnahmen finden nach Einschätzung der Stadtentwässerung in den textlichen Hinweisen unter III A ausreichend Berücksichtigung. Dem Aspekt Kühlung durch Verdunstung wird Rechnung getragen, indem die Gesamtversiegelung je Grundstück mit Rechtskraft des Bebauungsplans auf 0,8 begrenzt und die ergänzenden Regelungen zu Baumpflanzungen über privaten Stellplätzen bzw. Flachdachbegrünungen getroffen werden. Die gegenüber der bisherigen Situation geringer zulässige Gesamtversiegelung sowie</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafigkeit wird ausgegangen.</p> <p>4. <u>Starkregen / Hochwasserschutz</u></p> <p>Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann! Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigshafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.</p> <p>Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.</p> <p>5. <u>Stellplätze</u></p> <p>Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung gering zu halten.</p> <p>6. <u>Abbruchmaterialien</u></p> <p>Ggf. anfallendes Abbruchmaterial z.B. beim Rückbau ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.</p> <p>7. <u>Auffüllungen</u></p> <p>In Bezug auf <u>mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> 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.mkuem.rlp.de) hingewiesen.</p> <p>8. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasser-</p>	<p><i>die Zunahme begrünter Dächer kann auch bei Starkregenereignissen abmildernde Wirkung haben.</i></p> <p><i>Zu 5: Stellplätze: Durch die Nutzung (Befahren und Abstellen von Fahrzeugen) verdichten sich auch wasserdurchlässige Materialien mit der Zeit. Hinzu kommt, dass gerade auf gewerblich genutzten Flächen – je nach Art des Betriebes – eine Versickerung im Hinblick auf Bodenschutzaspekte nicht immer sinnvoll ist. Eine verbindliche Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigung von Stellplätzen wird daher nicht in die Planung aufgenommen.</i></p> <p><i><u>Zu Hochwasserschutz und 6/7/8</u> Hier wird auf allgemein gültige Regelwerke hingewiesen. Sie gelten unabhängig vom Bebauungsplan und werden daher nicht als spezifische Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Pkt. 8 ist im Hinweis A 4. berücksichtigt.</i></p> <p><i><u>Zu 9 Grundwasser</u></i> <i>Die Planung enthält bereits einen Hinweis auf mögliche hohe Grundwasserstände und eine Empfehlung zur Bauausführung. Eine darüber hinaus gehende Ergänzung des Hinweises selbst ist nicht erforderlich. Die Begründung zum Hinweis „Grundwasserschutz“ wird ergänzt, um klarzustellen, welche Maßnahmen zum Nässeschutz denkbar/empfehlenswert sind.</i></p> <p><i><u>Zu 10 Gewässer</u></i> <i>Im Bereich des Affengrabens überschneiden sich verschiedene Planzeichen (Gewässer, Flächen für die Wasserwirtschaft, Geschützter Landschaftsbestandteil). Die Planzeichnung wird noch einmal überarbeitet, um auch das Gewässer selbst besser erkennbar zu machen. Die wasserwirtschaftlichen Anlagen außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung nicht verändert, eine Aufnahme in die Plangrafik wurde auch durch den Bereich Stadtentwässerung nicht eingefordert bzw. vorgeschlagen. Auf eine Aufnahme der Regenentlastungsanlage in die Planzeichnung wird verzichtet. Der Hinweis „Wasserrechtliche Belange“ wird um den Punkt Gewässerrandstreifen ergänzt. Es handelt sich dabei</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>haushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p>9. Grundwasser</p> <p>Nach den mir vorliegenden Kenntnissen ist mit hohen Grundwasserständen im Plangebiet zu rechnen. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig. Da hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden können, empfehle ich Keller (falls vorgesehen) grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p>10. Gewässer</p> <p>Der Affengraben ist als Gewässer III. Ordnung weder im Lageplan noch in der Zeichenerklärung als solches gekennzeichnet. Die Unterlagen sind dem entsprechend zu überarbeiten. Entlang des südlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Affengraben ist zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit des Gewässers, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers ein mind. 10 m breiter Gewässerrandstreifen vorzusehen und von jeglichen baulichen Anlagen, Auffüllungen, Zaunanlagen und sonstiger Nutzung, mit Ausnahme der Gewässerpflege dauerhaft freizuhalten. Eventuell vorhandene bauliche Anlagen, Zaunanlagen etc. sind aus diesem Bereich ersatzlos rückzubauen. Ich weise darauf hin, dass für die Errichtung von baulichen Anlagen usw. Maßnahmen im 10 m Bereich des Gewässers (ab BOK Gewässer gemessen) einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG bedürfen.</p> <p><u>Einer Überbauung des Gewässers wird nicht zugestimmt.</u> Unklar ist die Darstellung im Bereich des im Lageplan ausgesparten Wendehammers. Hier verweise ich auf die oben eingangs erwähnte Überarbeitung des Lageplanes. Einhergehend mit den wasserwirtschaftlichen Anlagen sollte auch die angrenzende Regenentlastungsanlage Ruchheim inklusive Bodenfilter und Polder dargestellt und bezeichnet werden.</p> <p>11. Überschwemmungsgebiet</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten HQ 100 nur entlang des Affengrabens eine Betroffenheit zu erkennen. Innerhalb des 10 m Tabubereiches (siehe auch Punkt 10) sind Erhöhungen der Erdoberfläche, die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> <p>Bei größeren, extremen Hochwasserereignissen sind westlich des Plangebietes größere Überflutungen und Betroffenheit gegeben.</p> <p>12. Bodenschutz</p> <p>Innerhalb des Planungsgebiets sind keine umweltrelevanten Flächen im Bodenschutzkataster erfasst.</p>	<p><i>um eine nachrichtliche Übernahme geltender Regelungen. Eine Überbauung des Affengrabens wird durch den Bebauungsplan Nr. 263 a nicht vorbereitet. Im ausgesparten Bereich gilt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 501 „Ortsrandstraße Ruchheim“. Der vorliegende Bebauungsplan ändert diesen rechtskräftigen Plan Nr. 501 nicht.</i></p> <p><u>Zu 11 Überschwemmungsgebiet</u> <i>Der Affengraben ist kein Überschwemmungsgebiet im formalrechtlichen Sinn. Das Ü wird daher aus der Planzeichnung herausgenommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird aber auf die Betroffenheit des Affengrabens bei Starkregen hingewiesen. Darüber hinaus bleibt die Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft im Bereich des Affengrabens erhalten. Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht Gegenstand der Planung und von dieser nicht betroffen. (siehe ebenso Punkt 10)</i></p> <p><u>Zu 12 Bodenschutz</u> <i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263 a ist von mehreren altlastverdächtigen Flächen betroffen. Darüber hinaus sind ehemalige militärische Anlagen (Stellung/Stellungsgräben) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet. Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit im Plangebiet nicht auszuschließen. Bisherige Erkundungen/Untersuchungen in einzelnen Bereichen haben jedoch kein Gefährdungspotential für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Bodenluft-Mensch ergeben. Anders als beispielsweise bei der Ausweisung neuer Bauflächen, werden durch den Bebauungsplan zudem keine Nutzungen ermöglicht oder neue Eingriffe in den Boden ausgelöst, die nicht auch heute schon möglich wären. Es werden somit durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst.</i></p> <p><i>Angesichts dessen und der bisherigen Erfahrungen in baulich ähnlich strukturierten Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass eine po-</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Südlich des Planungsgebiets, in etwa 20 m Entfernung, befindet sich eine Altablagerung, die als nicht alllastverdächtig (ALG av) im Bodenschutzkataster erfasst ist (Reg.-Nr.: 314 00 000-0313/000-00). Laut Erhebungsbogen ist die Abgrenzung der Altablagerung nicht gesichert <u>und kann folglich auch angrenzende Flurstücke betreffen</u>. Die Einstufung der Altablagerung als „nicht alllastverdächtig“ fußt hierbei auf einer durchgeführten orientierenden Untersuchung im Jahr 1990. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden keine signifikanten Schadstoffe ermittelt.</p> <p>Ausgehend von den vorliegenden Informationen aus den Planungsunterlagen und unserer Aktenlage zur o.g. Altablagerung werden aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken in Bezug auf das geplante Vorhaben gesehen. Aufgrund der nicht gesicherten Abgrenzung der Altablagerung kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Planungsgebiet von der Altablagerung betroffen ist. Zudem schließt die Einstufung als „nicht-alllastverdächtige Altablagerung“ <u>ein Restrisiko</u> für bislang nicht erkannte schädliche Bodenveränderungen <u>nicht aus</u>.</p> <p>Daraus leiten sich folgende Hinweise für den südlichen Grenzbereich des Planungsgebiets ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiefbauarbeiten sollen durch einen Bodenschutzsachverständigen begleitet werden. - Für den Fall, dass bei den Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen aufgeschlossen oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, weise ich auf die Anzeigepflicht der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mietler oder Pächter) gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz hin. Diese sind verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. <p>Unter Punkt E der textlichen Festsetzungen sind die o.g. Empfehlungen bereits berücksichtigt, sodass sich seitens des Bodenschutzes keine weiteren Anmerkungen ergeben.</p> <p>Fazit</p> <p>Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-12) dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen und Umsetzungen zu berücksichtigen. Insbesondere zu Punkt 10 (Gewässer) wo eine Überarbeitung und nähere Informationen erforderlich sind, wird hingewiesen.</p> <p>Einer Überbauung des Gewässers sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen etc. im 10 m Gewässerbereich wird nicht zugestimmt.</p>	<p><i>tenzielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann. Um dies sicherzustellen wird der bereits aufgenommene Hinweis Bodenschutz wie folgt ergänzt:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.</i> 2. <i>Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.</i> 3. <i>Niederschlagswasser darf nur in nachweislich unbelasteten Bereichen versickert werden.</i>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
9.	<p>Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Schreiben vom 08. März 2022</p> <p>Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund</p> <p><i>(Tabelle mit Koordinaten der Richtfunkstrecke)</i></p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p>  <p>Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linien in Magenta haben für Sie keine Relevanz. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.</p>	<p><i>Die Richtfunktrasse und ihre Schutzzone werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Baukonstruktionen aller Art (auch Krane) eine Höhe von 15 m nicht überschreiten.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p>TWL_netze, Schreiben vom 09. März 2022</p> <p>1. Leitungsauskunft</p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p>2. Asset Management</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL Netze GmbH mit Gas, Wasser und Strom ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden.</p> <p>Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263a keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.</p> <p>3. Grundstücksmanagement</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263a liegen die im Eigentum der TWL Netze GmbH stehenden Grundstücke, jeweils mit Trafostation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flst. Nr. 2900/33 Trafostation RU012 • Flst. Nr. 3096/4 Trafostation RU004 • Flst. Nr. 3100/12 Trafostation RU011 <p>Diese Trafostationen bitte zeichnerisch  im Bebauungsplan ausweisen.</p> <p>Für die Grundstücke Flst.Nr. 2900/12 und 3126/8 bestehen Dienstbarkeiten für die Versorgungsleitungen, siehe Anlagen.</p> <p>Hier bitten wir jeweils um die zeichnerische Ausweisung  sowie die textliche Ausweisung der jeweiligen Leitungsrechte:</p> <p><i>„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB).“</i></p> <p>Das Grundstück Flst.Nr. 3096/2 befindet sich im Eigentum der Rhein-Haardt-Bahn und dient der dortigen Fahrstrecke der RHB-Straßenbahn.</p> <p>4. Allgemein</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Ramarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von 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.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p>	<p><i>Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie unter Punkt 3 erbeten wird sowohl die zeichnerische, als auch die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt:</i></p> <p><i>Zeichnerisch: Die unter 3 genannten zeichnerischen Festsetzungen werden vorgenommen und die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt: „Mit Leitungsrechten belastete, nicht öffentliche Flächen dürfen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden. Bereits bestehende, rechtmäßig errichtete Anlagen genießen Bestandsschutz.“</i></p> <p><i>Bezüglich der allgemeinen Hinweise (Punkt 4.) ist eine Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich, da es sich um allgemeingültige Standards und Vorschriften handelt. Die Belange betreffen die nachfolgende Bau- und Ausführungsplanung und sind erst im Rahmen einer konkreten Baumaßnahme zu beachten.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	<p>Bereich Umwelt, Altlasten / Bodenschutz, Schreiben vom 11.03.2022</p> <p>Die Auswertung des <i>städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen</i> ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263a von mehreren altlastverdächtigen Flächen betroffen ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ungeordnete Ablagerung ID 5082U002-2: Vorhanden auf Luftbild 1944-1969. - Ungeordnete Ablagerung ID 5082U013-2: Vorhanden auf Luftbild 1992. - Aufschüttung ID 5082A001-2: Halde (vermutlich Schutthalde Autobahnbau): Vorhanden auf Luftbild 1969. - Betriebsfläche ID 64539-006-0: Vermietung von PKW, LKW sowie sonstige selbstfahrende Arbeitsmaschinen (z.B. Bagger etc.), gemeldet 18.01.1995-18.08.1997 laut Gewerbekartei. - Lagerplatz ID 5082L003-2: Lagerplatz (vermutlich Parkplatz): Vorhanden auf Luftbild 1992. - Industrie/Gewerbe ID 5082I001-1: Bahnhof: Vorhanden auf Topographische Karten 1910-1962. <p>Darüber hinaus sind außerdem ehemalige militärische Anlagen (Stellung/Stellungsgräben) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet. Art und Umfang der bei den ungeordneten Ablagerungen und der bei der Aufschüttung abgelagerten Materialien sind uns nicht bekannt. Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit im Plangebiet nicht auszuschließen. Im Bereich der ungeordneten Ablagerung ID 5082U002-2 und am Südrand der ungeordneten Ablagerung ID 5082U013-2 wurde eine umwelttechnische Erkundung im Jahr 2008 [REDACTED] durchgeführt (Bericht der Roth & Partner GmbH vom 30.01.2009). Mittels Baggerschürfen wurden auf dem Grundstück teilweise (sowohl im Bereich der ungeordneten Ablagerungen als auch außerhalb davon) oberflächennahe Auffüllungen mit Erdmaterial (zum Teil vermischt mit Fremdmaterialien wie Ziegelbruch und Fliesenresten) festgestellt. Es konnte hierbei mittels chemischer Analysen des Bodens und Bodenluftuntersuchungen jedoch kein Gefährdungspotential für die Wirkungspfade Boden-</p>	<p><i>Die Hinweise zum Bodenschutz werden entsprechend ergänzt.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Bodenluft-Mensch auf dem Grundstück festgestellt werden, sodass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf für das Grundstück bestand.</p> <p>Anders als beispielsweise bei der Ausweisung neuer Bauflächen, werden durch den Bebauungsplan hier keine Nutzungen ermöglicht oder neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst, die nicht auch heute schon möglich wären. Es werden somit durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst.</p> <p>Angesichts dieser Voraussetzungen und der bisherigen Erfahrungen in baulich ähnlich strukturierten Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass eine potenzielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.</p> <p>Es ist zu diesem Zweck ein Hinweis zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Flächen oder Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p><u>Folgende Hinweise sind (zusätzlich zu den bereits in den Textlichen Festsetzungen genannten Hinweisen) zu beachten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. 5. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen. 6. Niederschlagswasser darf nur in nachweislich unbelasteten Bereichen versickert werden. 	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	<p>Fraktion Die Grünen im Ortsbeirat Ruchheim, Schreiben vom 31.3.2022</p> <p>entsprechend unseres gemeinsamen und einstimmigen Beschlusses im Ortsbeirat Ruchheim, befürwortet die Fraktion B90/Grüne im Ortsbeirat Ruchheim den von der Verwaltung verfassten Entwurf zur Änderung des o.g. Bebauungsplans.</p> <p>Begründung: Der Begründung der Verwaltung schließen wir uns im Großen und Ganzen an. Von grundlegender Bedeutung sehen wir den Schutz des innerörtlichen Gewerbes und des wenigen ! noch verbliebenen Einzelhandels in Ruchheim. Eine Gefährdung durch wie auch immer geartete Ansiedlungen am „Herrschaftsweiher“ ist unbedingt auszuschließen. Ebenso auszuschließen sind Gewerbeansiedlungen, die eine weitere Verkehrsbelastung des Stadtteils Ruchheim begründen würden.</p> <p>Einige Punkte in der Begründung der Verwaltung möchten wir wie folgt betonen bzw. ergänzen:</p> <p>Zu „Städtebauliche Konzeption“ Die vorliegenden Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption erhalten keinerlei Hinweise auf Erfordernisse des Klimaschutzes. Der in Gewerbegebieten hohe Anteil an zulässiger Versiegelung mit seinen Auswirkungen bei einerseits Starkregenereignissen und andererseits bei der vorhandenen, extremen Wärmebelastung in der Region, sind nicht thematisiert. Betroffen von Extremwetterlagen (Hitzeperioden, Starkregen) ist neben dem Gewerbegebiet „Am Herrschaftsweiher“ auch der Stadtteil Ruchheim insgesamt. Wir erwarten deshalb die Berücksichtigung von Klimaschutzerfordernissen, wie z.B. die Begrenzung von Versiegelungen und die Erhöhung des Grünflächenanteils/Baumbestandes innerhalb des Gewerbegebietes.</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Zu den ergänzenden Aspekten wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>zu städtebaulicher Konzeption: Durch den Änderungsbebauungsplan werden keine neuen, klimabeeinflussenden Nutzungs-/Baumöglichkeiten vorbereitet, die nicht heute schon zulässig sind. Außerdem ist das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut, so dass „nur“ bei zukünftigen Projekten die Beachtung der genannten Aspekte eingefordert werden kann. Diese Möglichkeit soll genutzt werden, ohne den Zweck, Gewerbeflächen vorzuhalten, aus den Augen zu verlieren. Auf die Erfordernisse des Klimaschutzes wurde bereits unter Punkt 6.1 der Begründung „Klimaschutz, Klimaanpassung, Umweltbelange“ eingegangen, der Aspekt wurde aber zur Verdeutlichung der Problematik noch einmal konkretisiert. Im Einzelnen setzt die Planung folgende Regelungen im Hinblick auf Versickerungskapazitäten, Aufheizung versiegelter Flächen sowie Niederschlagspeicherung fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. Gesamtversiegelung 0,8 der Grundstücksfläche (1,0 im bisher rechtskräftigen B-Plan) • Je 4 private Stellplätze Pflanzung eines Baumes (bisher keine Festsetzung im bisher rechtskräftigen B-Plan) • Ersatzpflanzungen für bisher festgesetzte, aber nicht mehr realisierbare Straßenbäume entlang des Affengrabens <p>Ergänzend wird die Begrünung von Flachdächern im Gebiet erstmals festgesetzt. Ausnahmen sollen nur aus nachvollziehbaren, betriebsbedingten Gründen (z.B. Hygieneerfordernisse o.ä.) möglich sein.</p> <p>Zu verkehrliche Erschließung/Umweltverträglichkeit: Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auch dass diese zu pflegen und zu erhalten sind kann und ist hier Gegenstand der Regelungen. Die letztendliche Ausführung/Überwachung von Pflegearbeiten kann ebenso wie die Ausführung von Baumaßnahmen nicht von der Bauleitplanung (B-Plan) geleistet werden.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zu „Verkehrliche Erschließung/Umweltverträglichkeit“ Wir begrüßen das entlang des geschützten Landschaftsbestandteils „Affengraben“ eine Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ erfolgen soll und nicht nur Pflegezufahrten zu den Grünflächen und Baumbeständen, sondern auch die Pflege selbst gesichert werden soll. Wir möchten in diesem Zusammenhang ausdrücklich um eine umwelt- und fachgerechte Grünflächenpflege bitten. Dies war südlich des Affengraben mit einem völligen Kahlschlag von Hecken und Sträuchern gerade im letzten Jahr nicht der Fall und hatte auch zu Empörung bei Anwohnern in Ruchheim-Nord/Ost geführt.</p> <p>Zu „Immissionsschutz/Verkehrslärm/Verkehrsaufkommen“ Das angeführte schalltechnische Gutachten bestätigt erneut, dass nicht nur das Gewerbegebiet, sondern auch der unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzende Stadtteil Ruchheim bei Tag wie bei Nacht einer extremen Verlärmung ausgesetzt ist. Ausgehend von der A 650 ist insbesondere der Norden des Stadtteils betroffen. Mit einer generellen Abweisung von Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm an der A 650 sind wir nicht einverstanden. Vielmehr erneuern wir unsere Forderung nach einer Anpassung des aktiven Lärmschutzes (z.B. Erneuerung der vorhandenen Lärmschutzwand) an die aktuelle Verlärmungssituation. Zu berücksichtigen ist nach unserer Auffassung auch der Ausschluss von Ansiedlungen verkehrsintensiver Gewerbe am „Herrschaftsweiher“. Die Ruchheimer Durchgangsstraßen sind bereits überlastet, die Verkehrssicherheit von FußgängerInnen und RadfahrerInnen ist nicht mehr gewährleistet. Die Dringlichkeit von Abhilfemaßnahmen zeigt eine aktuelle Initiative von Eltern zum Schutz ihrer Kinder auf dem Weg zu Kindertagesstätten und Schule. Weiter Verkehrsströme durch den Ort sind nicht verkraftbar.</p>	<p>Zu Immissionsschutz, Verkehrslärm, Verkehrsaufkommen: <i>Um sich mit der aktuellen Geräuschsituation vor Ort auseinanderzusetzen, wurde im Rahmen des Planänderungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten [4] erstellt. Dabei wurde nicht die Situation der südlich vom Plangebiet liegende Wohngebiete oder gar des Stadtteils Ruchheim insgesamt im Hinblick auf vorhandene Verkehrslärmbelastungen untersucht. Vielmehr wurden die Aspekte betrachtet, die auch unmittelbar mit der B-Plan-Änderung in Zusammenhang stehen, nämlich die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet, der Anlagenlärm aus dem Plangebiet sowie die Zunahme des Verkehrslärms bei Planänderung.</i></p> <p><i>Verkehrslärm – Wie unter 3.2 (Immissionsschutz) dargelegt ist ein Schallschutzkonzept zum Schutz vor Verkehrslärmbeeinträchtigungen erforderlich. Prinzipiell können dabei – so auch im Gutachten benannt – aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden im vorliegenden Fall jedoch vom Gutachter nicht vorgeschlagen, da die Kosten, die mit einer Erhöhung der bereits bestehenden Lärmschutzwand entlang der A 650 verbunden wären, außer Verhältnis zum angestrebten Schallschutzziel stünden. Es werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen (s. 5.1 - Immissionsschutz).</i></p> <p><i>Zunahme des Verkehrslärms durch die Planänderung/Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen – Durch den Bebauungsplan werden keine neuen / anderen Nutzungen (und damit neues Verkehrsaufkommen) ermöglicht als bisher bereits zulässig waren, sondern – im Gegenteil – bestimmte und zwar gerade verkehrsintensive Nutzungen (Einzelhandel) ausgeschlossen. Dem Anliegen wird also nachgekommen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich</i></p>

9.1.2 Öffentlich Auslegung – Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage der Planung fand vom 10. Oktober 2022 bis 11. November 2022 statt. Die bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebundenen Träger öffentlicher Belange wie auch der Ortsbeirat wurden über die Durchführung der Offenlage im Vorfeld informiert. Im Rahmen der Offenlage haben weder Bürgerinnen und Bürger noch Gewerbetreibende Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Es gingen ausschließlich Schreiben aus dem Kreise der Träger öffentlicher Belange ein. Davon enthielten lediglich zwei Schreiben nochmalige Anregungen redaktioneller Art zu denen hier Stellung genommen wird.

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz			X
2.	RNV GmbH			X

Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rhld-Pflz, Direktion Landesarchäologie Speyer, Schreiben vom 11. Oktober 2022</p> <p>die Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt C in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, ist nicht vollständig.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Bedingungen und Auflagen gebunden:</p> <p>1. Bedingungen</p> <p>1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.</p> <p>2. Auflagen</p> <p>2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1976 (GVBl. 1976, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.</p> <p>2.2. Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>2.3. 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsbereich bisher nicht bekannte Klein-denkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	<p><i>Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Zustimmung der GDKE auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Die bereits in der Trägerbeteiligung vorgetragenen Anregungen wurden dem Inhalt nach bereits in die Hinweise zur Planung aufgenommen – eine wortgetreue Übernahme ist nicht erforderlich. Insbesondere da die Bestimmungen zum Denkmalschutz unmittelbar gelten und unabhängig vom Bebauungsplan ohnehin beachtet werden müssen.</i></p> <p><i>Trotzdem wird der bisherige Hinweis nochmal explizit hinsichtlich des Mutterbodenabtrags ergänzt. Darüber hinaus wird die zitierte Rechtsgrundlage aktualisiert.</i></p> <p><i>Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.</i></p>
<p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 9. November 2022</p>	<p><i>Die „Eisenbahntrasse“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die Trasse soll durch die</i></p>

<p>Zu der Stellungnahme vom 15. März 2022, die nach wie vor gültig ist, hätten wir eine Ergänzung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Begriffe „Straßenbahn“ und „Straßenbahntrasse“ wurden im Text der Begründung trotz unseres Hinweises in der Behördenbeteiligung gem. BBauG §4 Abs.2 nicht durch „Eisenbahn“ und „Eisenbahntrasse“ ersetzt. Der in Klammer gesetzte Hinweis im Text der Begründung (in Abschnitt 3.2. Verkehrliche Erschließung), dass die Trasse dem Landes-Eisenbahn-Gesetz unterliegt, reicht aus unserer Sicht zur eindeutigen Klarstellung nicht aus. 	<p><i>Planung weder selbst geändert noch eine Querung der Schienen vorbereitet werden. Der Begriff Straßenbahn ist ebenfalls nicht Teil der Planung gar im Sinne einer Festsetzung, sondern lediglich als kartografischen Planzeichengrundlage Teil der Planzeichnung.</i></p> <p><i>(Anm.: Die Benennung erfolgte unserer Ansicht nach wohl aufgrund der in der Realität wahrgenommenen Nutzung als Straßenbahn und gibt nicht die formalrechtliche Situation wieder).</i></p> <p><i>Obwohl dies nicht Aufgabe und Ziel des Bebauungsplans ist, wurde zur formalrechtlichen Klarstellung die Ergänzung „es gilt das Landes-Eisenbahn-Gesetz“ vorgenommen. Dies ist aus unserer Sicht eine ausreichende formale Klarstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Eine weitere Ergänzung halten wir für nicht erforderlich.</i></p>
--	---