

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Inhalt

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen Stand: 04.04.2023	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und –grundsätze	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
4.1	Regional- und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Kennzeichnungen	12
5.3	Hinweise	13
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
6.1	Klimaschutz und Klimaanpassung, Umweltbelange	14
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange.....	14
6.3	Verkehr.....	14
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
7.1	Bodenordnung	15
7.2	Flächen und Kosten	15
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
8.1	Belange die für die Planung sprechen.....	15
8.2	Belange die gegen die Planung sprechen	15
8.3	Abwägung der Belange.....	15
9	ANLAGEN	17
9.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	17
9.2	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren	18

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gemäß § 75 (2) GemO am	17.11.2022
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 01/2023 am	04.01.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	27.02.2023
Offenlagebeschluss am	12.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 27/2023 am	26.04.2023
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	04.05.bis 05.06.2023
Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gemäß § 75 (2) GemO am	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 583c „Ludwig-Reichling-Straße – Änderung 1“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ in einem Teilbereich geändert werden. Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung, wobei die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, weder vorbereitet noch begründet wird. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18.000 m². Eine Veränderung der zulässigen Grundfläche und damit eine über das bisher zulässige Maß der Grundstücks-Überbauung hinausgehende bauliche Nutzung wird nicht ermöglicht. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 4 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist und es um die Steuerung der gewerblichen Nutzung geht, gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Änderungsbebauungsplan 583c wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB) soll verzichtet werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 04.04.2023

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

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. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

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 15.03.2023 (GVBl. S. 29).

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 Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Donnersbergweg und den öffentlichen Verbindungsweg zwischen Donnersbergweg und Bruchwiesenstraße
- im Osten durch die Ludwig-Reichling-Straße
- im Norden durch das Gelände der Hochschule Ludwigshafen (Flurstücke 3822 und 3820 der Gemarkung Mundenheim)
- im Westen durch die Bruchwiesenstraße

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 2011, Stadt Ludwigshafen am Rhein 2012

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“. Dieser regelt die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten für das Gebiet der sogenannten „Technologiemeile“ östlich der Bruchwiesenstraße, zwischen Ernst-Boehe- und Christian-Weiß-Straße, welches mittlerweile fast vollständig bebaut ist. Das Plangebiet selbst wird von dem Gelände der Hochschule Ludwigshafen im Norden, dem Berufsschulzentrum und dem Lu-teco-Gebäude im Süden umgeben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Technologiezentrum sowie zwei Bürogebäude, eines davon mit einem größeren Leerstand. Lediglich ein Grundstück ist noch unbebaut.

Für den Bereich des Plangebietes ist im gültigen Bebauungsplan „Sondergebiet Technologiezentrum / Technologiepark“ festgesetzt. Es sind dort ausschließlich technologieorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Andere Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die einen entsprechenden Bezug nicht nachweisen können, können nicht zugelassen werden.

Wie sich im Zuge von Vermittlungs- bzw. Vermarktungsbemühungen der W.E.G. und eines Immobilieneigentümers im Plangebiet gezeigt hat, ist es aufgrund der heutigen Rahmenbedingungen kaum möglich, für freiwerdende Flächen Nachfolgenutzungen zu finden, die der Festsetzung des Sondergebietes gerecht werden. Sicherlich spielt hier auch eine Rolle, dass gerade technologieorientierte Unternehmen ihren Mitarbeitern häufig Home-Office anbieten und so den eigenen Flächenbedarf neu bewerten. Der Markt der potentiellen Nutzer wird also kleiner. Gleichzeitig gibt es kaum Flächen für Gewerbe- und Büroneubauten und durchaus Nachfrage nach höherwertigen Büroflächen in einem geeigneten Umfeld mit bestehender Infrastruktur. Aus Imagegründen sollten im Bereich um die Hochschule strukturelle Leerstände vermieden werden. Ebenso ist für die Stadt von Interesse, vorhandene Potenziale zu nutzen und Unternehmen anzusiedeln, die Gewerbesteuer zahlen.

Um künftig auch andere, nicht technologieorientierte Nutzungen zulassen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung erforderlich.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Es ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ändern, dass anstelle des bisherigen Sondergebietes ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt wird. Ziel ist dabei, den Charakter des Gebietes der Technologiemeile insgesamt als innovativen Technologie-, Büro- und Dienstleistungsstandort zu erhalten. Neben rein technologieorientierten Betrieben sollen dabei auch andere Büro- und Dienstleistungsnutzungen regelmäßig zulässig sein. Die künftigen Regelungen orientieren sich an der bisherigen Systematik und Zonierung des Gebietes der Technologiemeile und seiner Zielsetzungen in Bezug auf die zulässigen Nutzungen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ haben weiterhin Bestand und werden grundsätzlich übernommen.

Südlich angrenzend am Donnersbergweg befindet sich das sogenannte Gebäude „Lu-teco 1“, für das bereits durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nr. 583a „Lu-teco“) eigenes Baurecht geschaffen und damit auch schon eine begrenzte Öffnung für nicht technologieorientierte Nutzungen vollzogen wurde.

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“, östlich der Berufsschule schließt sich das Gewerbegebiet GE-1 an, das vorrangig für technologieorientierte Betriebe gedacht ist, wodurch aber auch andere nicht wesentlich störende Betriebe nicht ausgeschlossen sind.

Östlich der Ludwig-Reichling-Straße, im GE-2 sind ohne Einschränkung des Störgrades generell auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

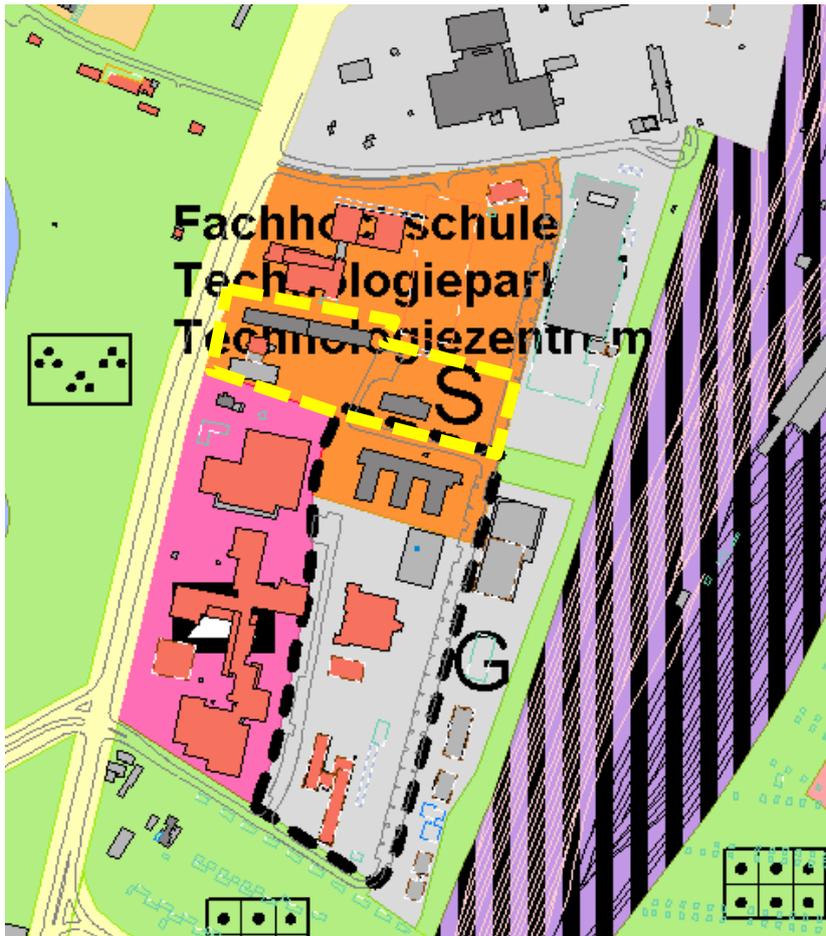
4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Necker von 2014 [1] ist für den gesamten Bereich der Technologiemeile Siedlungsfläche Gewerbe - Bestand - dargestellt. Der Regionalplan formuliert für die gewerblichen Siedlungsbereiche als Hauptziel, den Bestand vorhandener Betriebe zu sichern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 583c „Ludwig-Reichling-Straße – Änderung 1“ sind damit an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan '99 [2] ist für den nördlichen Bereich der Technologiemeile analog zu den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Sonderbaufläche dargestellt. Eine untergeordnete Teilfläche davon ist nun von der Bebauungsplanänderung von SO zu GE betroffen. Allerdings sehen die Festsetzungen nur eine sehr eingeschränkte Aufweitung der Nutzungsmöglichkeiten vor, so dass Planungsziel und Gebietscharakter weiterhin sehr nah an der ursprünglichen planerischen Zielsetzung liegen. Die bisherige ausschließlich zulässige Nutzung (technologieorientierte Betriebe) bleibt weiterhin ein Schwerpunkt und wird nur durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen als regelmäßig zulässige Nutzung ergänzt. Für den flächenmäßig überwiegenden restlichen Bereich südlich und nördlich des aktuellen Plangebietes bleibt im Bebauungsplan weiterhin Sondergebiet festgesetzt. Aufgrund der begrenzten Fläche der Änderung und der inhaltlichen Ausgestaltung steht der Bebauungsplan daher weiterhin mit den Grundzügen des Flächennutzungsplans und der mit ihm angestrebten städtebaulichen Ordnung in Einklang. Der Bebauungsplan wird demnach als

weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Anpassung des FNP als entbehrllich angesehen.



Darstellung des Flächennutzungsplans `99 mit Teiländerungen (Auszug)
betroffener Bereich:

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ im Wesentlichen in Bezug auf die Art der zulässigen Nutzungen. Weitere grundlegende Änderungen sind nicht vorgesehen. Wenige weitere Anpassungen sind überwiegend klarstellender Natur und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Alle Änderungen werden nachfolgend synoptisch dargestellt und in Kapitel 5 „Begründung zu den Planfestsetzungen“ erläutert.



Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne mit Änderungsbereich

Art der baulichen Nutzung	
<p>Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Technologiezentrum / Technologiepark. Es sind ausschließlich Einrichtungen des Technologiezentrums / Technologieparks und Betriebe, Anlagen und Einrichtungen der angewandten Forschung zulässig, die nicht unbedingt auf Kooperation mit dem Technologiezentrum angewiesen sind und deren Leistungsschwerpunkte aber in den Bereichen Entwicklung, Forschung, Produktion und Vertrieb von (hoch-)technologieorientierten Produkten liegen müssen. Dienstleistungsunternehmen mit den o.g. Leistungsschwerpunkten sind ebenso zulässig. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden.</p>	<p>Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> Zulässig sind ausschließlich Betriebe, die als nicht wesentlich störend im Sinne von § 6 BauNVO einzustufen sind. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen A 1. und A 4. sind folgende Nutzungen <u>allgemein zulässig</u>: <ul style="list-style-type: none"> Gewerbebetriebe aller Art, soweit ihre Leistungsschwerpunkte in der Forschung, Entwicklung, Herstellung, Verarbeitung oder dem Angebot technologieorientierter Produkte und entsprechender Dienstleistungen liegen. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude Unter Berücksichtigung von Festsetzung A 1. können folgende Nutzungen <u>ausnahmsweise zugelassen</u> werden: <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind den Unternehmen dienende gastronomische oder soziale Einrichtungen, wenn sie in den Hauptbaukörper baulich integriert und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind Anlagen für kulturelle Zwecke (schulische Einrichtungen) sonstige Gewerbebetriebe <u>Nicht zulässig</u> sind: <ul style="list-style-type: none"> Einzelhandelsbetriebe einschließlich KFZ-Einzelhandel Kraftfahrzeugreparaturbetriebe Lagerhäuser, Lagerplätze und Logistikbetriebe Vergnügungsstätten und Wettvermittlungsstellen Bordelle und bordellartige Betriebe Beherbergungsbetriebe Tankstellen Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie nicht von Pkt. 3. erfasst sind Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke Heilberufliche Praxen
Maß der baulichen Nutzung	
<p>In allen Baugebieten ist die für die Festlegung von Vollgeschossen maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO die Gehweghinterkante (§ 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).</p>	<p>Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der der Grundstückserschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) mit der Mittelachse des jeweiligen Grundstücks.</p>
<p style="text-align: center;">---</p>	<p>Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen h_{max} kann ausnahmsweise für untergeordnete technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungsanlagen zugelassen werden.</p>
Verkehrsflächen, Einfahrtbereiche	
<p>Für jedes Baugrundstück in einer Größenordnung von bis zu 5000 m² ist nur eine Zufahrt zulässig. Bei größeren Grundstücken sind jeweils max. 2 Zufahrten zulässig. Die Zufahrten dürfen eine Breite von 6 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Vor Garagenzufahrten muss ein auf dem Grundstück liegender Stauraum von mindestens 5,0 m verbleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p>	<ol style="list-style-type: none"> Für jedes Grundstück in einer Größenordnung von bis zu 5.000 m² ist nur eine Zufahrt zulässig. Bei größeren Grundstücken sind jeweils max. 2 Zufahrten zulässig. Darüber hinaus ist eine weitere Zufahrt vom Wendehammer des Donnersbergweges innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereichs zulässig. Alle Zufahrten dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Vor Garagenzufahrten muss ein auf dem Grundstück liegender Stauraum von mindestens 5,0 m verbleiben. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

ehemalige Festsetzung B-Plan 583	neue Festsetzung B-Plan 583 c
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Fläche in einer Breite von 3,0 m zu begrünen.	Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Fläche in einer Breite von 3 m zu begrünen. Eine partielle Unterschreitung der Breite des jeweiligen Grünstreifens um bis zu ca. 1 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies an anderer Stelle durch Verbreiterung des Streifens kompensiert und im Mittel die Breite von mindesten 3 m erreicht wird.
Flächen für Versorgungsanlagen	
Trafo (zeichnerische Festsetzung)	entfällt

Synopse der Festsetzungen, für die Änderungen vorgesehen sind

Darüber hinaus werden die im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweise auf den aktuellen Stand gebracht.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Es wird hier lediglich auf die geänderten Festsetzungen und Planinhalte eingegangen. Die Erläuterungen der übrigen, lediglich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen Planinhalten sind den Begründungen zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 583 sowie Nr 425 und Nr. 539 zu entnehmen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Fortentwicklung des geltenden Planungsrechts im Bereich der Technologiemeile zwischen Ludwig-Reichling-Straße und Franz-Zang-Straße dar und ist im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbegebietsteilflächen des weiterhin gültigen Bebauungsplans Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ zu sehen. Das Gesamtgebiet wird durch die differenzierten Festsetzungen der einzelnen Teilgebiete gegliedert: Während westlich der Ludwig-Reichling-Straße Arten von Nutzungen und Störgrad stärker eingeschränkt sind, erlauben die Festsetzungen im GE-2 östlich der Ludwig-Reichling-Straße eine größere Bandbreite an nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, also auch ohne Einschränkung des Störgrades.

Das aktuelle Plangebiet wird Bestandteil dieser Nutzungsgliederung. Wie in Kapitel 3 'Planungsziele und –grundsätze' erläutert, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das auf die Unterbringung hochwertigen Gewerbes aus dem Technologie- und Dienstleistungssektor ausgerichtet und durch zeitgemäße Büroarchitektur geprägt ist. Analog zum Gewerbegebiet GE-1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 583 sowie zum Bebauungsplan Nr. 583 b („Lu-teco“) wird der Störgrad des Gebietes auf nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen im Sinne §6 BauNVO beschränkt. Dies dient der Verträglichkeit mit den benachbarten Bildungseinrichtungen von Hochschule und Berufsbildungszentrum, aber auch der Harmonisierung und Konfliktreduzierung innerhalb des Gebietes selbst, welches derzeit von nicht wesentlich störenden Nutzungen mit einem hohen Anteil an Büroarbeitsplätzen geprägt ist. Damit wird auch das Planungsziel gestützt, ein hochwertiges, Dienstleistungs- und technologieorientiertes Gebiet auch für die Zukunft zu erhalten. Eine Einschränkung ausgeübter Nutzungen ist damit nicht verbunden.

Bei den allgemein zulässigen technologieorientierten Unternehmen im Sinne der Festsetzung kann es sich um produzierende und / oder verarbeitende Gewerbebetriebe, aber z.B. auch um Dienstleistungsunternehmen oder Forschungseinrichtungen mit der genannten Ausrichtung

handeln. Daneben werden mit den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden Büronutzungen und Dienstleistungen aus sonstigen Branchen regelmäßig zugelassen.

Weitere Nutzungen bei denen davon auszugehen ist, dass sie den gewünschten Gebietscharakter nicht stören oder im Idealfall sogar sinnvoll ergänzen können, werden ausnahmsweise zugelassen. Dies kann auf ein untergeordnetes, baulich integriertes gastronomisches oder soziales Angebot (bspw. eine Cafeteria oder eine betriebliche Kinderkrippe) zutreffen sowie auf betriebsbedingte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Letztere waren bereits bisher im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig. Ein gastronomisches Angebot im Sinne der Ausnahme muss auch in konzeptioneller und qualitativer Hinsicht zur Versorgung und sinnvollen Nutzungsergänzung im Sinne der allgemeinen Entwicklungsziele für das Gebiet (hochwertiger Dienstleistungs- und Technologiestandort) beitragen. Für den Fall, dass ergänzende schulische Einrichtungen (bspw. Im Zusammenhang mit notwendigen Maßnahmen der berufsbildenden Schulen) notwendig werden, sollen auch für derartige Einrichtungen unter der Kategorie Anlagen für kulturelle Zwecke Ausnahmen zugelassen werden können.

Auch für nicht wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe, die nicht von Festsetzung I A 2. erfasst sind, wird in diesem Kontext die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulassung im Sinne § 8 (2) BauNVO eingeräumt.

Unzulässig sind die unter I. A 4 genannten Arten von Nutzungen und Anlagen, da sie dem Planungsziel grundsätzlich nicht gerecht werden, die knappen Flächen für erwünschte Nutzungen reduzieren würden und den Gebietscharakter nachhaltig verändern und beeinträchtigen könnten. Hierzu gehören Einzelhandelsbetriebe, KFZ-Reparaturbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Logistikbetriebe, Vergnügungsstätten, Wettvermittlungsstellen, Prostitutionsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, sonstige Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Fitnessstudios).

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe deckt sich auch mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [3], wonach Einzelhandel vorrangig in den Stadtteilzentren oder Ergänzungsstandorten untergebracht werden sollte. Wenngleich der KFZ-Einzelhandel von den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes nicht erfasst wird, so passt er doch ebenfalls ausdrücklich nicht in die für das Plangebiet angestrebte Gebietsstruktur.

In der zulässigen Nutzungskategorie der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit erfasst sind auch Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige (wie bspw. Rechtsanwälte, Steuerberater, Ingenieure etc.), die gemäß §13 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, sofern keine anderweitigen Regelungen getroffen werden. Im Plangebiet nicht sinnvoll erscheint jedoch die Ansiedlung von Arztpraxen und anderen Praxen aus dem heilberuflichen Bereich (z.B. Physiotherapie). Diese sollten vorrangig in den zentraleren Bereichen der Stadtteile untergebracht werden, um dort auch für einen Großteil der Wohnbevölkerung auf kurzem Weg erreichbar zu sein. In einem Gebiet wie diesem bringen sie naturgemäß eine hohe Kundenfrequenz mit hohem Fahrzeugaufkommen und großem Parkflächenbedarf mit sich. Zur gewünschten Nutzungszusammensetzung des Plangebietes würden sie nicht beitragen und könnten in Verbindung mit Verdrängungseffekten den Gebietscharakter nachhaltig stören. Aus diesen Gründen wird in der Festsetzung I A 4. von den freien Berufen die Kategorie der heilberuflichen Praxen ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da bislang in der Festsetzung der Bezugspunkt für die zulässige Höhenentwicklung nicht ganz eindeutig bestimmt war, wird diese Festsetzung entsprechend ergänzt. Maßgeblich ist die jeweilige Höhe der Geländeoberfläche an der Hinterkante der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (i.d.R. Hinterkante Gehweg), an der Mittelachse des Grundstücks gemessen, was der üblichen Praxis entspricht. Da die Zahl der Vollgeschosse (wie bisher) nicht festgesetzt ist, wird in der Formulierung „Zahl der Vollgeschosse“ durch „zulässige Höhe baulicher Anlagen“ ersetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist wie bisher mit 16 m festgesetzt, was für das gesamte Gebiet der Gewerbe- und Sondergebiete der sogenannten Technologieeile gilt. Klarstellend

wird eine Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete technische Anlagen, wie beispielsweise Schornsteine, konstruktivbedingte Bauteile und Lüftungsanlagen eingeräumt. Dies wird angesichts der planerischen Zwänge für derartige Bauteile für sinnvoll und vertretbar erachtet, zumal in der Nachbarschaft seit Entstehung des Gebietes im Bereich der Hochschule sowie der berufsbildenden Schulen schon deutlich höhere Gebäudeteile vorhanden sind. Ausschlaggebend für die Beurteilung ist dabei, dass sich die Überhöhung nicht relevant auf die Höhenwirkung des Gebäudes auswirkt.

5.1.3 Zufahrten, Einfahrtbereiche

Zulässig sind, wie bisher, für Grundstücke mit einer Größe von bis zu 5.000 m² maximal eine Zufahrt, für größere Grundstücke maximal zwei Zufahrten von jeweils bis zu 6 m Breite. Zugunsten des noch unbebauten, winkelförmig zugeschnittenen Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3825/2, welches sowohl an die Ludwig-Reichling-Straße als auch mit einem schmaleren Anteil an den Wendehammer des Donnersbergweges angrenzt, wurde darüber hinaus die Möglichkeit aufgenommen, eine weitere (und damit zweite) Zufahrt von diesem Wendehammer im dafür festgesetzten Einfahrtbereich herzustellen. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und verbessert damit die Nutzbarkeit des ungünstig zugeschnittenen Grundstücks und ist vertretbar, da dadurch keine öffentlichen Stellplätze im Verkehrsraum verloren gehen.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden vollständig aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen.

Dazu gehört die Verpflichtung zur Begrünung einer Fläche entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, welche mindestens 3 m breit auszubilden ist. Hier wird in der Festsetzung eine klarstellende Ausnahmemöglichkeit derart ergänzt, dass die jeweilige Breite der Eingrünung ausnahmsweise partiell um bis zu ca. 1 m reduziert werden kann, wenn dies an anderer Stelle durch Verbreiterung des Grünstreifens kompensiert wird. Im Mittel muss dabei eine Breite von jeweils 3 m gewährleistet sein. Eine entsprechende Bepflanzung im Sinne der Festsetzung muss weiterhin möglich sein. Eine solche Ausnahmemöglichkeit hat sich in der Praxis als sinnvoll erwiesen, beispielsweise bei schräg zulaufenden Grundstücksgrenzen oder um im Einzelfall die geeignete Unterbringung von Nebenanlagen, wie Müllstandplätze zu erleichtern. Das grundlegende grünordnerische Planungsziel einer angemessenen Grundstückseingrünung und deren landespflegerische und gestalterische Bedeutung wird damit nicht beeinträchtigt.

5.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die im Bebauungsplan Nr. 583 festgesetzte Fläche für einen Trafo entfällt. Es wurde dort zwischenzeitlich das Bürogebäude Lu-teco 2 mit Erschließungs- und Parkplatzflächen errichtet. Der für die Versorgung des Gebietes notwendige Trafo wurde an einem anderen Standort, in ca. 65 m Entfernung südlich des Donnersbergweges (Bereich Lu-teco) errichtet.

5.2 Kennzeichnungen

Das Plangebiet ist im östlichen Randbereich von der Kennzeichnung „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ betroffen. Diese Kennzeichnung wurde aus den rechtskräftigen Vorgängerbebauungsplänen Nr. 539 und Nr. 583 übernommen, da sich seither keine neuen Erkenntnisse ergeben haben. In diesem Bereich sind Schadstoffbelastungen im Untergrund zu erwarten (nähere Erläuterungen siehe Begründung des Bebauungsplanes Nr. 539 „Fachhochschule / Technologiepark“). Das zu beachtende Vorgehen ist den Hinweisen in der Bebauungsplanurkunde zu entnehmen.

5.3 Hinweise

Bodenschutz

Es wird zu zunächst auf die allgemeine Sorgfaltspflicht und die notwendige Vorgehensweise bei umweltrelevanten Auffälligkeiten in Verbindung mit Eingriffen in den Boden hingewiesen, was für das gesamte Plangebiet gilt (Pkte 1. bis 4). Da das Gebiet gemäß den umwelttechnischen Untersuchungen für die erstmalige Planung und Entwicklung des Gebietes der Technologiemeile (Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 425 und 539) großflächige, zum Teil belastete Auffüllungen aufweist, wird zusätzlich für die genannten Grundstücke darauf hingewiesen, dass eine Abstimmung der Baumaßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge der Baugenehmigung sowie eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich ist. Für die zwischenzeitlich bebauten und als altlastenfrei bzw. nicht altlastenverdächtig erklärten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3825/1 und 3898/2 sowie 3823 ist dies nicht erforderlich. Hier gilt nur der allgemeine Hinweis (s.o.).

Wasserrechtliche Belange

Es wird auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Anforderungen und Verpflichtungen hingewiesen. Ebenso wird auf Vorkehrungen und Möglichkeiten des Objektschutzes im Falle von Starkregenereignissen hingewiesen.

Grundwasser

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

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.

Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend, neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. auf einem konkreten Grundstück können die Werte davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutlich nach oben aber auch unten abweichen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen Werte im Einzelfall über 100 kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Denkmalschutz

Aufgrund der Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie wird ein entsprechender Hinweis auf die allgemein geltenden Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes aufgenommen.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung, Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 583c ändert einen bestehenden Bebauungsplan, der für ein bereits erschlossenes und nahezu vollständig bebautes Gewerbe- und Sondergebiet gilt. Da sich die Änderungen fast ausschließlich auf die Art der zulässigen Nutzungen und nicht auf das Maß der baulichen Nutzung beziehen, 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. Die grünordnerischen Anforderungen bleiben vollständig erhalten, dazu gehören auch die bereits im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Verpflichtungen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind dennoch möglich. Nach heutigen Standards können diese auch in Kombination mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.

In Bezug auf Klima- und Umweltbelange ergibt sich somit durch den Bebauungsplan keinerlei negative Auswirkung.

6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Da es sich um ein bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplantes Gebiet handelt, mit überwiegend bebauten Grundstücken, ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Auswirkungen in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange. Die Grundstücksflächen im Gebiet des Bebauungsplanes 583 rund um Ludwig-Reichling-Straße, Franz-Zang-Straße und Donnersbergweg wurden im Zuge der erstmaligen Planung und Entstehung des Gebietes entwässerungstechnisch vollständig erschlossen, so dass ein Anschlussrecht gemäß der Abwassersatzung für diese Flächen vollumfänglich besteht. Es wird über das bestehende Baurecht hinaus keine weitere Versiegelung oder Überbauung ermöglicht, die Einfluss auf die abflusswirksamen Flächen hätte. Somit ist die zusätzliche befestigte Fläche im kanalisierten Einzugsgebiet kleiner als 800 m². Gemäß DWA-M 102-4 ist damit die Erstellung einer Wasserbilanz nicht erforderlich.

Für neue Bauvorhaben wird dennoch entsprechend der aktuellen rechtlichen und fachlichen Anforderungen eine möglichst weitgehende Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses durch Versickerung, Verdunstung oder Verwertung auf dem Grundstück gefordert. Dies ist zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts und um den Anforderungen der Richtlinien hinsichtlich einer klimagerechten Stadtplanung in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung gerecht zu werden, geboten. Darauf wird durch den entsprechenden Hinweis in der Bebauungsplanurkunde aufmerksam gemacht. Die Möglichkeiten dazu sind jedoch auch von den Bodenverhältnissen und der Altlastenfreiheit auf dem jeweiligen Grundstück abhängig. Mit den Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sind zudem bereits sinnvolle Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung und Abflussreduzierung vorgesehen.

In Bezug auf den lokalen Wasserhaushalt und die Wasserbilanz ergibt sich somit durch den Bebauungsplan keinerlei negative Auswirkung.

6.3 Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird die Bandbreite der möglichen Nutzungen insbesondere um allgemeine Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise um sonstige Gewerbebetriebe erweitert. Auf das potenzielle Verkehrsaufkommen, verursacht durch die Nutzungen im Planbereich, wird dies jedoch keine Auswirkungen haben. Denn die Festsetzung des SO ermöglichte auch bisher bereits entsprechende Büro- und Dienstleistungsnutzungen (im Technologie-Sektor). Ebenso waren auch bisher Betriebe aus dem verarbeitenden, produzierenden Bereich zulässig. Durch den Ausschluss von heilberuflichen Praxen, wird die Ansiedlung einer Branche, welche potenziell für ein hohes Verkehrsaufkommen durch Kunden sorgt, unterbunden. Insofern lässt die Bebauungsplanänderung auch in dieser Hinsicht

keine grundlegenden Veränderungen der Zahl, Zusammensetzung oder Verteilung des Verkehrsaufkommens erwarten. Negative Auswirkungen im Hinblick auf den Verkehr ergeben sich somit durch die Planung nicht.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Es handelt sich um vollständig erschlossene Baugrundstücke.

7.2 Flächen und Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Kosten für die Stadt verbunden. Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung (siehe Kapitel 9.2) zu entnehmen.

8.1 Belange die für die Planung sprechen

- Die Möglichkeiten für die Nutzung der Grundstücke und Immobilien und damit deren wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeiten werden erweitert.
- Für die Eigentümer wird es damit tendenziell leichter, Nutzer für freie bzw. freiwerdende Flächen zu finden. Längere Leerstände werden so eher vermieden.
- Die Planänderung trägt dazu bei, auf dem derzeit in Ludwigshafen sehr knappen Gewerbeflächenmarkt das Flächenangebot für hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen insgesamt zu verbessern.
- Mit den klarstellenden Anpassungen einzelner Festsetzungen (betr. Höhenfestsetzung, Zufahrten, Eingrünung) werden diese für die Umsetzung durch die planenden Architekten und genehmigende Behörde verständlicher, und der Umweg über Befreiungen wird vermieden.

8.2 Belange die gegen die Planung sprechen

- Die ursprünglich sehr einheitlich geplante, enge Ausrichtung des Bereiches rund um Hochschule und Technologiezentrum für Ansiedlungen aus dem (Hoch-) Technologiesektor wird zugunsten einer größeren Bandbreite von Nutzungen gelockert. Damit unterliegt der unmittelbar der Hochschule benachbarte Bereich zukünftig weniger starken Nutzungsbeschränkungen.

8.3 Abwägung der Belange

Da es bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen um die Art der baulichen Nutzung geht, sind damit keine Auswirkungen auf Umweltbelange verbunden.

Der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet für technologorientierte Betriebe liegt die Idee zugrunde, den Bereich rund um Hochschule und Technologiezentrum als Keimzelle und besonderen Schwerpunkt für innovative Neugründungen, Ansiedlungen oder Verlagerungen hochtechnologieorientierter Betriebe zu entwickeln. Mit einer Reihe von Ansiedlungen innovativer Firmen und Dienstleistern aus dem Technologiesektor (bspw. Schäfer Additivsysteme, IDTronic, PreGo Services) hat sich in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten für das gesamte Gebiet rund um die Ludwig-Reichling-Straße durchaus die Adresse als hochwertiger Gewerbe- und Technologiepark herausgebildet. Die planerischen Ziele für den Bereich des Bebauungs-

planes Nr. 583 konnten also grundsätzlich erreicht werden. Nachdem es nun jedoch zunehmend schwieriger geworden ist, für noch oder wieder freie Flächen adäquate Nachnutzungen zu finden, die die strengen Vorgaben des dortigen Sondergebietes erfüllen, ist eine größere Flexibilisierung der Nutzungsoptionen in diesem Bereich angebracht. Mit den gewählten Festsetzungen können die vorhandenen Flächenpotenziale einem breiteren Spektrum möglicher Ansiedlungsinteressenten zugänglich gemacht und damit die Vermarktung für die Immobilieneigentümer erleichtert werden. Gleichzeitig wird mit der getroffenen Einschränkung auf nicht wesentlich störende Betriebe sowie mit dem Ausschluss von unpassenden Nutzungen ein Rahmen geschaffen, der geeignet ist, die angestrebte Gebietsprägung insgesamt zu erhalten und gegenseitige Beeinträchtigungen sowie Fehlentwicklungen zu vermeiden. Da auch die bisherige Sondergebiets-Festsetzung unter der Voraussetzung der Technologieorientiertheit verschiedenste Betriebstypen auch im produzierenden / verarbeitenden Bereich zugelassen hätte, konnte auch sie grundsätzlich kein Garant für Homogenität sein. Nachteilige Auswirkungen der Öffnung auf den Betrieb der Hochschule und die anderen benachbarten Nutzungen sind durch die Änderung der Gebietsart in der gewählten Form nicht zu erwarten. Die wenigen weiteren redaktionellen bzw. klarstellenden Anpassungen der Festsetzungen tragen zur Verdeutlichung der Regelungsabsicht und damit reibungsloseren Genehmigungspraxis bei.

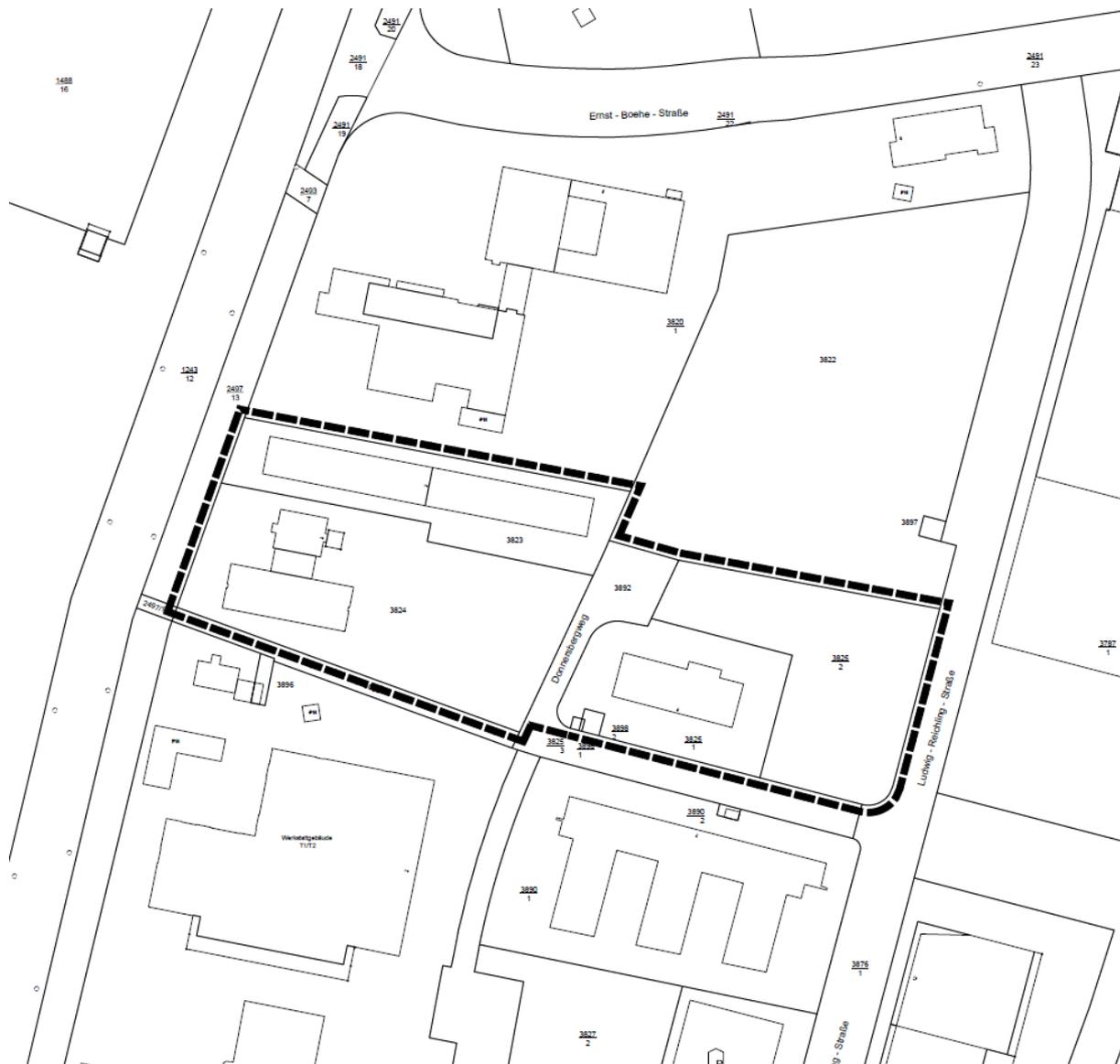
Nach Abwägung aller Belange ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch unter wirtschaftlichen Aspekten und in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange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

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

9.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



9.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

9.2.1 Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 16.01.2023 bis einschließlich 30.01.2023 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen / Anregungen abgegeben.

9.2.2 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 27.02.2023 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.

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.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
3.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		
4.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas	X		
5.	CREOS Deutschland GmbH		X	
6.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH			X
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Richtfunk	X		
9.	Eisenbahn Bundesamt		X	
10.	GASCADE Gastransport GmbH	X		
11.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Archäologische Denkmalpflege			X
12.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege		X	
13.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesdenkmalpflege	X		
14.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
15.	Handelsverband		X	
16.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
17.	Hochschule Ludwigshafen, Technisches Facility Management	X		
18.	Hochschule Ludwigshafen am Rhein, Fachbereich Sozial- und Gesundheitswesen	X		
19.	Industrie- und Handelskammer		X	

20.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt	X		
21.	Landesamt für Geologie und Bergbau	X		
22.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	X		
23.	Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur	X		
24.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
25.	Die Naturfreunde	X		
26.	Naturschutzbund	X		
27.	Open Grid Europe GmbH	X		
28.	PFALZCOM GmbH			X
29.	Pfalzwerke Netz AG		X	
30.	POLLICHIA	X		
31.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportg.m.b.H.		X	
32.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
33.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasser, Abfall, Boden			X
34.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landespflegebehörde	X		
35.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht			X
36.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung und Landesplanung	X		
37.	Technische Werke AG			X
38.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		X	
39.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
40.	Vermessungs- und Katasteramt	X		
41.	Vodafone GmbH		X	
42.	W.E.G. mbH Ludwigshafen		X	
43.	Wintershall Holding GmbH	X		
44.	Netze BW GmbH		X	
45.	Colt Technology Services GmbH Bereich Süd		X	
46.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Feuerwehr			X
47.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Tiefbau		X	
48.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt - Bodenschutz, Altlasten, Luft, Wasser Abfall	X		
49.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt - Abteilung Bodenschutz, Altlasten, Luft, Wasser Abfall	X		
50.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt - Landschaftsplanung und Grünflächen		X	
51.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung	X		
52.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht			X
53.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt		X	

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 19.01.2023 (Planzeichnung) bzw. 16.02.2023 (Festsetzungen und Begründung) abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Deutsche Telekom Technik, Schreiben mit Eingang vom 27.03.2023</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren/Investoren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Bei der Bauausführung 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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit 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 Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>In der Anlage zur Stellungnahme sind Leitungen in den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie einzelne Hausanschlussleitungen erkennbar. Für eine Sicherung im Bebauungsplan sind sie nicht relevant.</p> <p>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.</p> <p>Die Anforderungen betreffen die nachfolgende Bau- und Ausführungsplanung. Sie müssen von den Bauausführenden – unabhängig vom Bebauungsplan - stets im Rahmen ihrer Haftungspflichten berücksichtigt werden.</p> <p>Eine unmittelbare Weitergabe der Informationen an einen bestimmten Bauherrn, Bauträger oder ausführende Baufirmen ist in diesem Fall nicht möglich, da es sich um einen Steuerungsbebauungsplan handelt.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p>GdKE, Direktion Landesarchäologie, Schreiben mit Eingang vom 02.03.2023</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 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. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. <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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Anlass genommen, einen allgemeinen Hinweis zu den Anforderungen im Falle von archäologischen Funden in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Eine Zustimmung der GDKE auf der Ebene des Bebauungsplanes ist grundsätzlich nicht erforderlich. Die Anforderungen betreffen die Ausführungsphase der jeweiligen Bauvorhaben.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>PFALZKOM GmbH, Schreiben mit Eingang vom 21.03.2023</p> <p>unsere Leitungen wären in diesem Fall betroffen. Bei Arbeiten in der Nähe unserer Trassen sind Suchschlitze herzustellen.</p> <p>Im Anhang finden Sie dazu eine oder mehrere PDF-Dateien, welche die Lage und die dazu angrenzenden Leitungen aufzeigt.</p>	<p>Im Anhang zur Anregung sind Leitungen in der westlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sowie einzelne Hausanschlussleitungen erkennbar. Für eine Sicherung im Bebauungsplan sind sie nicht relevant.</p> <p>Ansonsten haben die Bauherren bzw. ausführenden Firmen im Rahmen ihrer Haftungspflichten die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vorhandener Leitungen zu treffen.</p>
4.	<p>RNV GmbH, Schreiben mit Eingang vom 04.04.2023</p> <p>Das Planungsgebiet grenzt an eine mögliche Variante der im Nahverkehrsplan hinterlegten Stadtbahn in Richtung Maudach bzw. Mutterstadt. Nach Realisierung der Neubaustrecke ist mit diversen Begleiterscheinungen (Schall und Erschütterungen) des Bahnbetriebs zu rechnen. Wir bitten darum, uns bei den weiteren Planungsschritten zu beteiligen. Für Rückfragen hierzu wenden Sie sich bitte an Frau Goebel (Tel: 0621 / 465-1710; E-Mail: d.goebel@mv-online.de).</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planinhalte ist dies nicht von Einfluss. Bestehende Baurechte und Bautätigkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes sind davon unberührt.</p> <p>Eine Trassierung für eine neue Stadtbahnlinie wird auf die vorhandenen Gegebenheiten Rücksicht nehmen müssen. Bei Bautätigkeiten im öffentlichen Verkehrsraum wird die RNV im Rahmen der Koordinierungsverfahren regelmäßig beteiligt.</p>
5.	<p>SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben mit Eingang vom 18.04.2023</p> <p>Hierzu nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:</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.</p>	<p><u>Zu 1. Versorgung:</u></p> <p>Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist gegeben.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. <u>Schmutzwasser</u></p> <p>Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. 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.</p> <p>3 <u>Bodenschutz</u></p> <p>Im Bebauungsplan - Plangebiet befindet sich die im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) erfasste Fläche „Ludwigshafen, Am Postcheckamt (Bereich Lu-teco 2) (314 00 000 – 0269 / 000 – 05)“. Die Fläche ist als altlastenverdächtige Altablagerung mit teilweise sicherer Abgrenzung eingestuft.</p> <p>Weiterhin grenzt unmittelbar an das B-Plangebiet die Fläche „Ludwigshafen, Am Postcheckamt (Bereich FH-Erweiterung) (314 00 000 – 0269 / 000 – 09) an. Hierbei handelt es sich um eine gesicherte Altlast mit nur teilweise gesicherten Abgrenzungen. Eine abschließende Abgrenzung potentieller schädlicher Boden- und Grundwasseränderungen liegt nicht vor, diese könne sich daher auch auf das Plangebiet erstrecken.</p> <p>Für die bodenschutzrelevanten Flächen im Plangebiet sind die Erdarbeiten fachgutachterlich zu überwachen.</p> <p>Für den Fall, dass bei den Erdbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen aufgeschlossen oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, weisen wir auf die Anzeigepflicht der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter 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> <p>Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern.</p>	<p><u>Zu 2. Schmutzwasser:</u> Es wird bestätigt, dass die Systeme ordnungsgemäß kontrolliert und betrieben werden und eine ausreichende Kapazität und Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des Schmutzwassers besitzen. Der Bereich Stadtentwässerung des WBL untersucht und bewertet die Sanierungsbedürftigkeit der Abwasseranlagen richtlinienkonform. Punktuelle Schäden werden zeitnah repariert, Kanäle mit Schäden im größeren Umfang werden beplant und baulich umgesetzt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des gesamten Kanalnetzes wird mit hydrodynamischen Modellen überprüft und jeder einzelnen Kanalsanierung liegt eine hydraulische Berechnung zu Grunde.</p> <p>Die Leistungen der Pumpen an den Betriebspunkten werden in der Betriebszentrale überwacht.</p> <p><u>Zu 3. Bodenschutz:</u> Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Sie liegen der unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Ludwigshafen ebenfalls vor. Allerdings liegen weitere Erkenntnisse vor, wodurch eine Abgrenzung der altlastenverdächtigen Ablagerungen möglich ist: Neben den genannten registrierten Altablagerungen ist auch das Flurstück Nr. 3823 von einer registrierten Altablagerung betroffen (Registriernummer 31400000-0269/000-04 Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Am Postcheckamt (Bereich: BVH Technologiezentrum-Erw.), die jedoch als "nicht altlastverdächtig" eingestuft ist. Für die Altablagerung Reg.-Nr. 31400000-0269/000-05 ist zudem dokumentiert, dass die Auffüllungen im Zuge der privaten Baumaßnahme auf den Flurstücken 3825/1 und 3898/2 beseitigt wurden, so dass dort gemäß Abstimmung mit der SGD Süd im Jahr 2019 keine Maßnahmen mehr erforderlich sind. Die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, wie sie bereits der rechtskräftige Bebauungsplan 583 enthält, wird beibehalten. Der Hinweis im Textteil des Bebauungsplans (A Bodenschutz), macht die Planer und Bauherren auf die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen aufmerksam (siehe auch Begründung unter 5.2 und 5.3) und enthält auch die Verpflichtung bezüglich der fachgutachterlichen Begleitung der Tiefbauarbeiten für die bodenschutzrelevanten Flächen im Plangebiet (auf Grundlage der o.a. Erkenntnisse). Damit wird den bodenschutzrelevanten Gegebenheiten und Erfordernissen, soweit es auf der Ebene dieses Bebauungsplanes möglich ist, Rechnung getragen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Nach 6.2 der Begründung handelt es sich um überwiegend bebaute Grundstücke; nach den Ausführungen ist das Bebauungsplangebiet entwässerungstechnisch vollständig erschlossen. Es heißt weiter „aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Auswirkungen in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange“. Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird keine weitere Versiegelung zugelassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine Mehrversiegelung und damit ein Mehrabfluss nicht erfolgt. Diesbezüglich sind bestehende Wasserrechte zu überprüfen.</p> <p>Grundsätzlich gelten bei neuen Bauvorhaben im Plangebiet für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern <u>vor</u> Rückhalt (Retention) <u>vor</u> Ableitung.</p> <p>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</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.</p> <p>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.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.</p>	<p><u>Zu 4. Niederschlagswasserbewirtschaftung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es kann bestätigt werden, dass durch den Bebauungsplan keine Mehrversiegelung und kein Mehrabfluss ermöglicht wird. Eine Entwässerungskonzeption für Schmutz- und Niederschlagswasser wurde bereits für die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet rund um die Ludwig-Reichling-Straße erstellt. Ein erneutes Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept für das bereits vollständig erschlossene und größtenteils bebaute Plangebiet insgesamt kommt daher nicht in Frage. Es ist jedoch für neue Bauvorhaben jeweils ein Entwässerungsantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen, in dem das jeweilige Entwässerungskonzept darzulegen und im Hinblick auf die genannten wasserrechtlichen Anforderungen und Zielstellungen überprüft wird. Bei einer Neubebauung des jeweiligen Grundstücks wird eine Reduzierung der an den Kanal im Bestand angeschlossenen Fläche (Kataster der befestigten Flächen) um mindestens 20 % gefordert. Der im Textteil des Bebauungsplanes enthaltene Hinweis macht auf die entsprechenden Anforderungen aufmerksam. Die Stadt handelt im Rahmen der Beratung und Beurteilung von Baumaßnahmen grundsätzlich nach diesen Maßgaben und wirkt auf die größtmögliche Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses hin. In einem bereits überbauten und überplanten Gebiet wie diesem muss jedoch auf bestehende Bau- und Entwässerungsrechte Rücksicht genommen werden.</p> <p>Mit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung zur Dachbegrünung, können die Dächer der oftmals größeren gewerblichen Anlagen wirksam zur Verdunstung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses beitragen.</p> <p>Den Anregungen wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplans Rechnung getragen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.</p> <p>Bei der Aufstellung der Konzepte zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die unter Punkt 3 genannten bodenschutzrechtlichen Belange zu beachten. Eine Versickerung ist nur in bodenschutzrechtlich unbelasteten Bereichen möglich.</p> <p>Je nach zukünftigem Gewerbetreibenden ist die Güte und Qualität des anfallenden Niederschlagswassers zu überprüfen und mit den bestehenden Wasserrechten zu vergleichen. Dies ist auch mit der Stadtentwässerung Ludwigshafen abzustimmen.</p> <p>Es ist unter den o. g. Gesichtspunkten ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept aufzustellen und dieses mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt/ Weinstraße frühzeitig abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).</p> <p>5. Grundwasser</p> <p>Da erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden können, empfehlen wir wie vorgesehen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. (bei vorgesehener Unterkellerung ist diese wasserdicht auszubilden).</p> <p>Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.</p> <p>6. Starkregen</p> <p>Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/) aus dem vom Land Rheinland-Pfalz erstellten Hochwasser- und Starkregen-Infopaket sind nur geringe Entstehungsgebiete für Sturzfluten oder Abflusskonzentrationen ausgewiesen, die für das Plangebiet eine Bedrohung darstellen können.</p>	<p><u>Zu 5. Grundwasser:</u> Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p><u>Zu 6. Starkregen:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Laut Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den in der Stellungnahme erwähnten Wirkungsbereichen potenzieller Überflutung im Wesentlichen um bereits bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile. Grundsätzlich sind die Grundstückseigentümer in der Verantwortung, ihre Flächen und Anlagen vor Überflutung zu schützen. Ein Hinweis darauf und wo bei der Stadt weitergehende Informationen erhältlich sind, ist im Textteil des Bebauungsplanes enthalten (daneben siehe auch Pkt. 5.3 der Begründung). In Bezug auf den empfohlenen Rückbau von Bebauung wird auf die bestehenden Baurechte und die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer hingewiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im östlichen Drittel des Plangebietes sind Wirkungsbereiche potentieller Überflutung entlang von Tiefenlinien ausgewiesen (siehe auch Karte in der Anlage — GDAWasser_LudwigReichling-SR.pdf — blau schraffierten Bereiche) in denen sich das Wasser bei Starkregen sammeln und voraussichtlich nicht schnell genug abfließen oder versickern können wird. Daher sollte in diesen Bereichen keine neue Bebauung vorgesehen werden um neue Risiken zu vermeiden (wo möglich, sollte in diesen Bereichen die bestehende Bebauung zurückgebaut werden, um auch bestehende Risiken zu reduzieren).</p> <p>Auch für die restlichen Bereiche ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann. Damit besteht die Möglichkeit, dass Wasser in Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen - so vorhanden - eindringen kann. Sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden, drohen Gebäuden, die in den Bereichen der Abflusskonzentrationen oder Tiefenlinien liegen, Schäden durch eindringendes Wasser.</p> <p>7. Hochwasser</p> <p>In den Hochwassergefahrenkarten des Landes (z.B. unter https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/) sind für das Plangebiet explizite Hochwassergefahren bei Versagen des Hochwasserschutzanlagen oder bei einem Extremhochwasser des Rheins ausgewiesen. So wird das Plangebiet in beiden Fällen ca. 2-3m unter Wasser liegen. In der Anlage ein (komplett blau eingefärbter) Auszug aus der GDA Wasser für das Plangebiet. (GDAWasser_LudwigReichling-HW.pdf).</p> <p>Weite Teile der Stadt Ludwigshafen liegen in der eingedeichten Rheinniederung und somit in einem Bereich, der nur durch den Rheinhauptdeich vor einem Rheinhochwasser geschützt wird. D.h. die Gefährdung der betroffenen Stadtteile bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder einem über das Bemessungshochwasser hinausgehenden Ereignis (HQextrem) ist real. Auf diese Gefährdungslage muss ein Vorhabenträger bzw. Bauherr deutlich hingewiesen werden.</p> <p>Bei den landseitig des Rheinhauptdeiches liegenden Flächen handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Restriktionen im Sinne von Bauverboten gibt es also nicht. Dennoch gibt es wie bereits erwähnt eine reale Gefährdungslage, die berücksichtigt werden sollte. Ziel der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie der EU ist unter anderem neue Risiken zu vermeiden und die Minimierung von vorhandene Schadenspotentialen. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung von Bauwerken und insbesondere kritischer Infrastruktur in überflutungsgefährdeten Bereichen, wenn auch nicht explizit verboten, doch zumindest nicht empfehlenswert.</p>	<p><u>Zu 7. Hochwasser:</u> Es handelt sich um ein bestehendes Baugebiet, bei dem Baurecht über den bereits gültigen Bebauungsplan besteht. Um auf das Risiko möglicher Extremhochwassergefahren aufmerksam zu machen, ist ein Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p><u>Zu 8. Auffüllungen und 10. Abbruchmaterialien</u> Die Hinweise auf die geltenden fachgesetzlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Sie sind vom Bauherrn bei Eingriffen in den Boden bzw. bei Abbruchmaßnahmen grundsätzlich zu beachten. Für die Ebene des Bebauungsplanes sind sie nicht relevant.</p> <p><u>Zu 9 Temporäre Grundwasserabsenkung:</u> Es ist bereits ein Hinweis zu dem Aspekt im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Unbestreitbar wird die Hochwassergefährdung durch den Klimawandel größer werden. Es ist notwendig, Strategien zu entwickeln, um die Auswirkungen des Klimawandels zu mindern. Es sollte immer die Frage nach sinnvollen Alternativen gestellt werden. Kann ein Bauvorhaben auch in weniger gefährdeten Bereichen umgesetzt werden? Können Schadenspotenziale durch hochwasserangepasste Bauweise vermindert werden?</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfehle ich dringend eine hochwasserangepasste Bauweise die die mögliche Überflutung der Fläche bis zu min. 3m Höhe berücksichtigt und wertvolle Geräte die durch eindringendes Wasser Schaden nehmen können, in diesem Bereich nicht aufgestellt/installiert werden.</p> <p>8. <u>Auffüllungen</u></p> <p>In Bezug auf <u>mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p> <p><u>Bis einschließlich 31.07.2023 gilt folgendes:</u></p> <p>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-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.</p> <p>Ab dem 01.08.2023 ist für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.</p> <p>9. <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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange zu beantragen ist.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>10. <u>Abbruchmaterialien</u></p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.</p> <p><u>Bis einschließlich 31.07.2023</u> gilt folgendes:</p> <p>Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.</p> <p><u>Ab dem 01.08.2023</u> ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Grundsätzlich besteht mit dem o.g. Bebauungsplan bei Beachtung der oben aufgeführten Punkte Einverständnis. Insbesondere wird auf die Themenbereiche Niederschlagswasserbewirtschaftung und Bodenschutz hingewiesen. Es ist unter den o. g. Gesichtspunkten ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept aufzustellen und dieses mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt/ Weinstraße frühzeitig abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).</p>	
6.	<p>SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Schreiben mit Eingang vom 17.03.2023</p> <p>aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:</p> <p>1. Einwendungen:</p> <p>Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans berührt die immissionsschutzrechtlichen Belange der benachbarten Nutzungen im Bebauungsplan „Sondergebiet Technologiezentrum / Technologiepark“. Die unmittelbare Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Ansiedlungen kann, auf Grund der typischen Emissionen eines Gewerbegebietes, zu erheblichen Belästigungen des Sondergebiets führen. Dabei kann es auch zu einer gegenseitigen Behinderung der Entwicklungen beider Gebiete kommen.</p>	<p>In der Anregung wurde offenbar nicht berücksichtigt, dass mit der neuen Festsetzung nicht der uneingeschränkte Störgrad eines Gewerbegebietes für „nicht erheblich belästigende Betriebe“ zulässig ist. Durch die Festsetzung A 1.1 ist geregelt, dass nur <u>nicht wesentlich störende Betriebe</u> zulässig sind, was dem Störgrad eines Mischgebietes entspricht und analog auch so im benachbarten Bebauungsplan Nr. 583a „LuTeco“ festgesetzt ist. Immissionskonflikte bzw. Belästigungen, wie in der Stellungnahme angesprochen, sind daher nicht zu erwarten. (Siehe hierzu auch die Erläuterungen im Kapitel 5.1.1 der Begründung zu den Planfestsetzungen). Eine gutachterliche Untersuchung / Beurteilung ist somit nicht erforderlich.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Rechtsgrundlage: § 50 BImSchG</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung: Um den konkurrierenden Interessen beider Nutzungen gerecht zu werden, empfehle ich die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des angedachten Plangebiets gutachterlich beurteilen zu lassen. Eventuell muss die Einstufung des Plangebiets entsprechend angepasst werden.</p>	
7.	<p>TWL Netze GmbH, Schreiben mit Eingang vom vom 28.03.2023</p> <p>unsere Fachabteilung nimmt Stellung wie folgt:</p> <p>1. Leitungsauskunft</p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p>2. Asset Management</p> <p>In diesem Bereich befinden sich Gas-, Fernwärme-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH.</p> <p>3. Grundstücksmanagement</p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahren Nr 583c liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte für Versorgungseinrichtungen zugunsten TWL AG.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flst Nr 3823 - Dienstbarkeit für Trafo + Versorgungseinrichtungen • Flst Nr 3824 - Dienstbarkeit für Versorgungseinrichtungen • Flst Nr 3825/3 - TWL - Grundstück • Flst Nr 3892 - TWL-Versorgungsleitungen, gesichert durch Konzessionsvertrag <p>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p>	<p>Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den in den Planunterlagen dargestellten Versorgungseinrichtungen handelt es sich um allgemeine Versorgungsleitungen und -Anlagen im öffentlichen Verkehrsraum sowie private Anschlussleitungen der Grundstückseigentümer. Ggf. notwendige Grundstücksrechte bestehen bereits. Eine Sicherung durch Aufnahme von neuen Leitungsrechten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Bezüglich der allgemeinen Hinweise (Punkt 4.) ist eine Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich, da es sich um allgemeingültige Standards und Regelwerke handelt. Sie sind von den Bauherren und den tätigen Baufirmen im Zuge der späteren Bauausführung, unabhängig vom Bebauungsplan, zu beachten.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4. Allgemein</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von 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. Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p>	
8.	<p>Vodafone GmbH, Schreiben mit Eingang vom 31.03.2023</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Information wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht kein Handlungsbedarf.</p>
9.	<p>Stadt Ludwigshafen, Bereich Feuerwehr, Schreiben mit Eingang vom 09.03.2023</p> <p>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zum Objekt zu erreichen sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens mit dem Brandschutzkonzept vom Bauherrn zu führen. Es handelt sich hier um ein vollständig erschlossenes und weitgehend bebautes Gebiet, in dem auch die nötige Infrastruktur für die Löschwasserversorgung grundsätzlich vorhanden ist. Im unmittelbaren Nahbereich des aktuell noch unbebauten Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Löschwasserentnahmestellen. Die genannten Bedingungen sind also erfüllbar bzw. bereits erfüllt.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p>Stadt Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht, Schreiben mit Eingang vom 30.03.2023</p> <p>Bei der Auflistung von Betrieben, welche nach der Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 4. nicht zulässig sind, bitten wir die "Wettvermittlungsstellen" mit aufzunehmen.</p> <p>Im Übrigen sei erlaubt darauf hinzuweisen, die Anfrage [REDACTED] im Hinblick auf die Festsetzungen der Gebäudehöhen von max. 16 Meter zu überprüfen. Eine abermalige Prüfung im Rahmen einer erneuten Befreiung liegt nicht im Interesse von 4-17.</p>	<p>Zum <u>Punkt „Wettvermittlungsstellen“</u>:</p> <p>Mit der Festsetzung A1.4. werden Vergnügungsstätten bereits ausgeschlossen. Die als Vergnügungsstätten geltenden Wettbüros, die auch der kommerziellen Unterhaltung dienen, sind von diesem Ausschluss ebenfalls erfasst. Nicht erfasst sind bisher lediglich die reinen Wettannahmestellen. Da jedoch auch diese dem Planungsziel nicht dienlich wären und nicht ins Gebiet passen würden, wird der Anregung gefolgt und die Festsetzung A1.4 entsprechend ergänzt („Vergnügungsstätten und Wettvermittlungsstellen“), um so einen vollumfänglichen Ausschluss aller Ausprägungen dieser Nutzungskategorie zu gewährleisten.</p> <p><u>Zur Gebäudehöhe</u>: Es wird auf eine Anfrage zu einem konkreten Vorhaben Bezug genommen, welches nicht mehr aktuell ist. Eine Befreiung von der Höhenfestsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 583 wurde bisher nur für untergeordnete Technikaufbauten gewährt. Für solche Fälle wurde nun die Ausnahmeregelung (Festsetzung B 2.), wie in der Begründung unter 5.1.2 erläutert, neu aufgenommen, die einen adäquaten Rahmen schafft, mit dem Befreiungen nicht mehr notwendig werden. Für das allgemeine Zulassen größerer Gebäudehöhen wird keine Veranlassung und städtebauliche Rechtfertigung gesehen.</p>