

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren	3
2	ALLGEMEINES	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Quellenverzeichnis	4
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze	5
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
4.1	Regional- und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
5.5	Hinweise	12
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
6.1	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange	14
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
8.1	Belange die gegen die Planung sprechen	15
8.2	Belange die für die Planung sprechen	15
8.3	Abwägung der Belange	15
9	ANLAGEN	17

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gemäß § 75 (2) GemO am	15.11.2022
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	12.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 14/2023 am	01.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	07.08.2023
Offenlagebeschluss am	12.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 54/2023 am	20.09.2023
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	02.10. – 31.10.2023
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gemäß § 75 (2) GemO am	13.11.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	11.12.2023

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg', der am 17.04.2000 durch Veröffentlichung rechtskräftig wurde, wird teilweise geändert. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid' wurde entsprechend nach § 13a (4) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der zu überplanende, z.T. bereits bebaute, Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha. Aufgrund der vorgesehenen GRZ von 0,8 wird der Schwellenwert von 20.000 m² innerhalb des Geltungsbereichs zwar überschritten. Die zulässige Grundfläche ändert sich jedoch gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht, sodass dieses Kriterium im Hinblick auf die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Verfahrens nicht relevant ist.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist. Es bestehen auch weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zu Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) und (3) BauGB in Anspruch genommen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte kann verzichtet werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 4. September 2023

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 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) ersetzt durch V 2129-32-2 v. 09.07.2021 I 2716
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- **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. 1057)
- **Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **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), § 8 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 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), §§ 30 und 31 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 Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid' liegt im Stadtteil Maudach zwischen Frigenstraße und den südlichen landwirtschaftlichen Flächen von Maudach. Westlich und östlich wird er direkt begrenzt durch die Stadtgrenze und den Torfstecherring bzw. Unteren Grasweg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014 (ERP)
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999

- [3] Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 17. April 2000)
- [4] Klimaexpertise zum Bauvorhaben Lipoid – Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' in Ludwigshafen am Rhein (Ökoplana, Mannheim, 11. August 2023)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Anlass der Planung ist die Absicht der Firma Lipoid GmbH, im südlichen Bereich des bisher unbebauten Teils ihres Grundstücks Lipoidstraße 1 ein Hochregallager zu errichten. Aufgrund der erwarteten Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt wird seitens des Unternehmens die Notwendigkeit eines hohen Mechanisierungsgrads der Logistik gesehen. Unter diesen Voraussetzungen wäre ein Hochregallager erst ab einer Höhe wirtschaftlich zu betreiben, die die im Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' zulässige Höhe von 10,0 m deutlich überschreitet. Auch unter Berücksichtigung einer über das übliche Maß hinausgehenden unterirdischen Bebauung wird eine Gebäudehöhe von ca. 23,0 m im Bereich der Verlängerung des südlichen Gebäuderiegels notwendig sein.

Die hierdurch zu erreichende beträchtliche Erweiterung der Lagerkapazität auf dem bestehenden Betriebsgelände trägt deutlich zur Produktionssicherung aufgrund von größerer Unabhängigkeit bei Lieferengpässen sowie Reduzierung des Firmenverkehrs bei. Aktuell werden nicht nur Ausgangs- und Endprodukte, sondern auch einzelne Zwischenprodukte extern gelagert, die je nach Bedarf in kleinen Mengen wieder angeliefert werden müssen. Diese 'Zwischenlieferungen' verursachen unnötigen Verkehr, der durch größere Lagerkapazität vermieden werden kann.

Für die aktuell vorgesehene Erweiterung, die auch in den übrigen Bereichen mit 12,0 – 14,0 m die festgesetzte zulässige Höhe überschreiten soll, könnte aufgrund der Dimension keine Befreiung erteilt werden. Da es auch im Interesse der Stadt liegt, der Firma Lipoid GmbH Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu bieten, wird der Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid' aufgestellt.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Wesentliches Ziel der Planung ist die Änderung der zulässigen Höhen entsprechend der Planung von Lipoid unter Berücksichtigung sowohl des Orts- und Landschaftsbildes als auch der klimatischen Auswirkungen.

Bereits im Rahmen des Bauantrags des mittlerweile auf der Fläche umgesetzten 1. Bauabschnitts hat sich herausgestellt, dass aufgrund der in dem Gebiet unüblichen Grundstücksgröße ein Teil der geforderten Pflanzmaßnahmen auf externen Flächen durchgeführt werden musste, auch wenn die übrigen Festsetzungen – insbesondere zur Versiegelung – eingehalten werden. Entsprechende Maßnahmen, die sowohl der Kompensation der ursprünglichen Festsetzungen als auch der besseren Einbindung in die durch Landwirtschaft geprägte Umgebung dienen, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entwickelt.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden dem heute Üblichen angepasst: d.h. auch Ausschluss von Wohnen sowie von Wettvermittlungsstellen, Bordellen und bordellartige Betrieben.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans für den vorliegenden Geltungsbereich bleiben im Wesentlichen bestehen. Sie werden lediglich – rein redaktionell – an aktuelle Anforderungen an Festsetzungen sowie die aktuelle Systematik der Gliederung der Textlichen Festsetzungen angepasst.

Ein Grund für die damaligen Festsetzungen der Höhe und Ausdehnung des Gebäudes war, die klimatischen Auswirkungen der Planung zu minimieren. Aufgrund dessen war es notwendig, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine gutachterliche Einschätzung der Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen zu erhalten, um die Umsetzbarkeit der Planung zu überprüfen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass klimatisch keine nennenswerten Änderungen zu erwarten sind [4]. Dieser Aspekt steht somit der Planung nicht entgegen.

Im Rahmen der Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 540 'Am unteren Grasweg' wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse u.a. in der Festsetzung von Lärmkontingenten umgesetzt wurden. Die für den vorliegenden Geltungsbereich festgesetzten Kontingente werden übernommen, sodass sichergestellt ist, dass auch im Zusammenwirken mit den umliegenden Gewerbebetrieben keine unzulässigen Schallemissionen entstehen.

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist, sind keine technischen Infrastrukturmaßnahmen notwendig. Für das anfallende Niederschlagswasser wurden bereits Rückhaltebecken in ausreichender Dimension in einem Teil der öffentlichen Grünflächen errichtet. Die Zufahrt in das Gewerbegebiet erfolgt über eine Kreuzung an der Umgehungsstraße K 13. Die Leistungsfähigkeit dieser Kreuzung in Bezug auf die zusätzlichen Verkehre, die im Zusammenhang mit der Betriebserweiterung zu erwartenden sind, die durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht wird, wurde überprüft. Es wurde festgestellt, dass der zu erwartende zusätzliche Verkehr keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit hat. Innerhalb des Geltungsbereichs war ursprünglich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Allerdings wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' auch die zulässige Variante ohne diese Straße dargestellt, um eine höhere Flexibilität im Hinblick auf Größe und Zuschnitt der Grundstücke zu bieten.

Der ÖPNV wird durch die RNV (Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH) gesichert. Das Plangebiet ist über eine ca. 500 m entfernte, im Kreuzungsbereich K 13 / Torfstecherring liegende Bushaltestelle an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Durch die dort haltenden Linien werden neben der Innenstadt von Ludwigshafen auch z.B. der Bahnhof Mundenheim, Gartenstadt und Friesenheim (BASF) angebunden. Die Linien sind Teil des überörtlichen Regionalbusnetzes, über das von hier auch z.B. Mutterstadt, Dannstadt, Meckenheim, Deidesheim oder Haßloch angefahren werden. Über die Haltestelle Ortsmitte Maudach werden noch weitere Ziele angebunden bzw. eine engere Taktung angeboten. Jedoch liegt diese Haltestelle ca. 1 km entfernt.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Raumordnungsplan ist der gesamte Bereich des Gewerbegebietes als 'Siedlungsfläche Gewerbe' dargestellt [1].

Gleichzeitig hat Ludwigshafen als Oberzentrum u.a. die Aufgabe, *die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im ..., wirtschaftlichen, ... und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen* (Punkt 1.2.2 der Begründung zum ERP). Zudem ist die Stadt als 'Siedlungsbereich Gewerbe' dargestellt, deren vorrangige Aufgabe als einem der regionalen Gewerbeschwerpunkte die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe ist (Punkt 1.5.2.2 der Begründung zum ERP), wobei eine weitere Flächeninanspruchnahme über die dargestellten Gewerbeflächen hinaus vermieden werden soll [1].

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

4.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche 'G' (Gewerbegebiet Am unteren Grasweg) dargestellt. Da sich an der zulässigen Art der Nutzung des Gebiets als Gewerbegebiet (GE) nichts ändert, entspricht sie weiterhin der Darstellung im Flächennutzungsplan. Somit werden die Ziele des Bebauungsplans entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Durch die vorliegende Planung wird der Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' in einem Teilbereich geändert. Abgesehen von den in Kapitel 3 'Planungsanlass, -ziele und -grundsätze' genannten Änderungen bleiben die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften weiterhin bestehen.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

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

- Ergänzung der textlichen Festsetzung (TF) zur Art der baulichen Nutzung derart, dass sowohl jegliches Wohnen als auch Beherbergungsbetriebe, Wettvermittlungsstellen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen von ursprünglich 9,0 m (GE 4 – südwestlicher und südöstlicher Teilbereich) bzw. 10,0 m (GE 6 – nördlicher Teilbereich).
- Eine Geschossflächenzahl wird nicht mehr festgesetzt. Somit entfällt auch die entsprechende TF zum Maß der baulichen Nutzung.
- Definition des Bezugspunktes der Höhenfestsetzung sowie Formulierung von Ausnahmeregelungen für untergeordneten technische Anlagen, z.B. Schornsteine, Solar- und Lüftungsanlagen in der TF zum Maß der baulichen Nutzung
- Ergänzung der zulässigen Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen um Zufahrten und Einfriedungen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Anpassung an aktuelle Anforderungen und die aktuelle Systematik
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung kann ausnahmsweise durch angemessene Dachbegrünung bzw. Baumpflanzungen ausgeglichen werden.
- Möglichkeit der teilweisen Ablöse im Fall einer zu großen Anzahl von zu pflanzenden Bäumen
- Entfallen der zeichnerischen Festsetzung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen im Plangebiet, sowie der zugehörigen TF (einschließlich der zu treffenden Schutzmaßnahmen für Bestandsbäume)

Überplant werden durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Gewerbegebiete GE 4 und GE 6. Die Festsetzungen werden redaktionell angepasst. Es entfallen entsprechend

- die TF zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich speziell auf die GE 1 – GE 3 sowie GE 5 beziehen (flächenbezogene Schalleistungspegel, zulässige maximale Höhen),
- die TF zur Begrünung von der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, da solche innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorgesehen sind,

- TF zu öffentlichen Grünflächen sowie der Maßnahmenflächen entlang der Grenzen des ursprünglichen Bebauungsplangebiets, da diese außerhalb des Geltungsbereichs liegen,
- die örtliche Bauvorschrift (ÖV) zu Wegweisern, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs beziehen.

Da sich GE 4 und GE 6 lediglich in der zulässigen Gebäudehöhe unterscheiden, werden diese zusammengefasst und als ein Gebiet betrachtet.

Weitere redaktionelle Änderungen sind:

- Änderung der Reihenfolge und Nummerierung der Festsetzungen entsprechend der aktuellen Systematik (z.B. 'Grünordnerische Maßnahmen' als TF I.I in die planungsrechtlichen Festsetzungen integriert)
- Änderung der Zuordnung einzelner Festsetzungen (z.B. der Unzulässigkeit einer GRZ-Überschreitung von 'Grünordnerische Maßnahmen' zu 'Maß der baulichen Nutzung')
- Ergänzung der TF um die Aufzählung der (bisher auch schon) zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Die zeichnerische und textliche Festsetzung zur Bauweise wird an die Planzeichenverordnung angepasst: aus der offenen Bauweise (o) mit abweichender Definition wird die abweichende Bauweise (a), mit gleichbleibender Definition.
- redaktionelle Anpassung der Hinweise an den aktuellen Rechtsrahmen und die entsprechenden Formulierungen

Das Fortfallen der zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Alternativplanung vorgesehen (dort: Abbildung 2).

Für die übrigen Festsetzungen gilt weiterhin die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg'

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet – GE) wird nicht geändert. Dies beinhaltet auch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel. Diese waren bei den ursprünglich als GE 4 und GE 6 bezeichneten Gewerbegebieten gleich (LW' von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts). Ergänzt werden jedoch die unzulässigen Nutzungen um jegliches Wohnen, Beherbergungsbetriebe, sowie Wettvermittlungsstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Die letzten beiden Kategorien waren zwar bereits im ursprünglichen Ausschluss von Vergnügungsstätten von Planverfasser gedanklich miterfasst, jedoch hat die zwischenzeitliche Rechtsprechung ergeben, dass sie als Gewerbebetriebe einzustufen und entsprechend gesondert zu benennen sind, wenn sie ausgeschlossen werden sollen. Somit handelt es sich bei dieser Festsetzung auch eher um eine redaktionelle Anpassung als um eine tatsächliche Änderung der Festsetzungen.

Diese bisher nicht klar genug definierte Nutzungen, also Wettvermittlungsstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, von denen, wie von den Vergnügungsstätten negative Auswirkungen erwartet werden können (z.B. Bodenpreisentwicklung, trading-down-Effekte, etc.) werden ausgeschlossen, um klassisches Gewerbe zu fördern und Flächen hierfür zu sichern.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen, egal ob für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber oder –leiter war bereits Ziel des Bebauungsplans Nr. 540a 'Änderung unterer Grasweg', dessen Aufstellung und somit auch die Planungsziele beschlossen sind, das Verfahren jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Auslöser der Aufstellung war die ständige Zunahme von Wohngebäuden, da z.B. bei der Umsetzung von Bauanträgen lediglich der Wohn- nicht jedoch der gewerbliche Anteil eines Vorhabens errichtet wurde. Eine weitere schleichende Entwicklung hin zu einer eher Mischgebietsnutzung kann zu Einschränkungen der vorhandenen Gewerbebetriebe im Hinblick auf die – z.T. ohnehin bereits eingeschränkten – Schallkontingente führen. Gleichzeitig gehen bereits planungsrechtlich gesicherte, dringend benötigte Gewerbeflächen an Nutzungen verloren, für die an anderen, deutlich besser geeigneten Stellen ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Aufgrund heutiger technischer Steuerungs- und Überwachungsmöglichkeiten ist auch nicht erkennbar, welche Umstände die dauerhafte Anwesenheit einer bestimmten Person, die damit auch auf eine Wohnung angewiesen wäre, bedingen könnten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ebenso generell ausgeschlossen. Durch die Festsetzung werden Konflikte hinsichtlich der hier zulässigen Lärmemissionen gegenüber dem Wunsch der Nutzer dieser Einrichtungen nach nächtlicher Ruhe vermieden. Sie dient zudem ebenfalls dazu, den eigentlichen Gebietscharakter im Gewerbegebiet 'Am unteren Grasweg' soweit noch möglich zu erhalten und die im gesamten Ludwigshafener Stadtgebiet knappen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe zu sichern. Für Beherbergungsbetriebe stehen im Stadtgebiet in besser geeigneten Bereichen (je nach Ausprägung z.B. WA – allgemeine Wohngebiete, MK – Kerngebiete, Gemengelagen) ausreichend Flächen zur Verfügung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Anlass der Planung war die Notwendigkeit der Erweiterung der Produktionskapazität der ansässigen Firma Lipoid, die möglichst kompakt gestaltet werden soll. Zusätzlich soll damit auch eine deutliche Reduzierung des Lieferverkehrs unter Beibehaltung des aktuellen Standortes erreicht werden. Dies umfasst, neben einer weiteren deutlichen Ausweitung der Produktion, insbesondere die damit verbundene Lagerhaltung. Aktuell werden aufgrund der hierfür fehlenden Kapazitäten nicht nur End- sondern auch Zwischenprodukte in weiter entfernte (Zwischen-)Lager gefahren und bei Bedarf wieder zurücktransportiert. Diese Transportwege können durch ein Hochregallager mit entsprechender Kapazität vermieden werden.

Zwar besteht die Möglichkeit, dieses Lager auch unterirdisch zu errichten. Aufgrund des Grundwasserstands im Zusammenspiel mit der nahegelegenen Altlast, kann dies hier jedoch nur in begrenztem Umfang (ca. 6,0 m) umgesetzt werden. Um signifikante Lagerfläche zu generieren, die entsprechendes Einsparpotenzial bietet, wird daher, auch unter Berücksichtigung einer unterirdischen Bebauung, die bisher zulässige Höhe deutlich überschritten.

Bereits im ersten Bauabschnitt wurden die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Höhen von 9,0 bzw. 10,0 m überschritten. Hierfür wurden Befreiungen unter der Maßgabe erteilt, dass zum optischen Ausgleich entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze angemessene Baumpflanzungen vorgenommen werden. Eine Befreiung für die nun vorgesehene Höhe des Hochregallagers von 23,5 m auf einer Länge von 125 m kann aufgrund der Dimension nicht mehr erteilt werden.

Die Höhen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan auf ein Maß begrenzt, von dem anzunehmen war, dass es den kleineren Unternehmen, deren Ansiedlung dort im Wesentlichen erwartet war, ausreichen würde. Gleichzeitig sollte dort ein möglichst harmonischer Übergang in die umgebende landwirtschaftlich geprägte Landschaft erfolgen. Untersucht wurden damals auch die klimatischen Auswirkungen der Planung. Aufgrund der o.g. positiven Effekte

soll die Erweiterung des Unternehmens auf eigenem Grundstück auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung ermöglicht werden, sofern hierdurch keine relevanten negativen Effekte auf das Landschaftsbild sowie das Klima zu erwarten sind.

Um die Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden die Maximalhöhen in Abstufungen auf die aktuelle Erweiterungsplanung angepasst. Entsprechend wird die höchste zulässige Höhe von 23,5 m lediglich in dem Bereich festgesetzt, in dem die Hochregallager errichtet werden sollen. Die übrigen Höhen staffeln sich entsprechend der bereits auf Grundlage von Befreiungen errichteten Bebauung bzw. künftig geplanten, wobei Überschreitungsmöglichkeiten für technische Anlagen (z.B. Lüftungs- und Klimaanlage, Schornsteine) gegeben sind.

Diese erneute Erweiterung auf eigenem Grundstück ist nur als erster Schritt für die Fortentwicklung des alteingesessenen Maudacher Unternehmens vorgesehen. Zukünftig sind ergänzende Bauabschnitte in Richtung Süden geplant, wobei der Zeithorizont hierfür noch nicht absehbar ist. Die weitere Expansion ist zum einen abhängig von der künftigen Firmenentwicklung, zum anderen von der Flächenverfügbarkeit und den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Nach aktuellem Stand ist jedoch davon auszugehen, dass auch die weitere Entwicklung über die aktuellen Grundstücksgrenzen hinaus umgesetzt werden kann. Vorgesehen ist dabei, dass die ursprünglich am Rand des bisherigen Gewerbegebietes vorgesehene Abstufung als Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen in den künftigen, südlich anschließenden Bauabschnitten umgesetzt werden soll. Derzeit wird der Übergang in die Landschaft durch die bereits erfolgten Baumpflanzungen sowohl auf dem Gewerbegrundstück entlang der Grundstücksgrenze als auch auf dem städtischen Grundstück, das als Maßnahmenfläche festgesetzt ist, gemildert. Dabei ist auch festzustellen, dass die landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet mittlerweile durch massiven Einsatz von Folientunneln und – weiter östlich – Gewächshausanlagen überformt ist.

Um die Auswirkungen auf das Klima im Bereich einer wirksamen Grünzäsur zu ermitteln, wurde ein Klimagutachten beauftragt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen hinsichtlich des Klimas sehr gering sind [4]. Grundsätzlich kann in Klimagutachten keine Maximalvariante berechnet werden, die dann entsprechend festgesetzt wird, da es keine Grenzwerte gibt, sondern die Auswirkungen von Vorhaben ins Verhältnis gesetzt werden. In der vorliegenden Expertise werden die Auswirkungen der geplanten Erweiterungen im Verhältnis zur maximal zulässigen Bebauung im Rahmen der ursprünglichen Festsetzungen betrachtet (siehe auch Kapitel 6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung). Auch wenn durch die z.T. deutliche Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe noch nicht zwingend die im Hinblick auf die klimaökologischen Auswirkungen maximal mögliche Gebäudeausdehnung erreicht wird, soll die Begrenzung der Kubatur weiterhin auf das unbedingt notwendige beschränkt bleiben.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht notwendig. Da in Gewerbegebieten mit überwiegend produzierendem Gewerbe oft zwar z.T. sehr hohe aber dennoch nur eingeschossige Gebäude errichtet werden, kann die Festsetzung einer GFZ nur wenig zur Regulierung der Kubatur beitragen. Dies trifft insbesondere auf das vorliegende konkrete Vorhaben zu, das im Wesentlichen eingeschossig errichtet wird. Die Regulierung durch Grundflächenzahl (GRZ) und gestaffelten Höhenfestsetzungen ist ausreichend, sodass die GFZ im Weiteren entfällt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Bereits aufgrund der in der ursprünglichen Festsetzung zur überbaubaren Fläche genannten planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften zu Zufahrten, Einfriedungen und Werbeanlagen wäre erkennbar, dass diese Anlagen unter bestimmten Bedingungen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind und auch bisher waren. Die Nennung der zulässigen Nebenanlagen in dieser Festsetzung dient lediglich der Klarstellung und Eindeutigkeit.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die wesentliche inhaltliche Änderung liegt in der Ergänzung zur Festsetzung einer Fassadenbegrünung. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass im Gebiet aus unterschiedlichen betriebsbedingten Gründen diese Festsetzung nicht umgesetzt werden konnte. Es wurden Befreiungen notwendig, die unter der Auflage genehmigt wurden, dass je 40 m² zu begrünender Fassadenfläche ein großkroniger Laubbaum als Ersatz gepflanzt wird. Diese Befreiungsregelung wird nun im Bebauungsplan als Ausnahme übernommen. Im Fall von Lipoid wäre eine Umsetzung z.B. aufgrund von Hygieneanforderungen nicht möglich. Durch die Baumpflanzung kann eine entsprechende lufthygienische und klimatische Wirkung erzielt werden, wie durch die Fassadenbegrünung. Und durch die Pflanzung in Gebäudenähe wird durch Verschattung und Verdunstungskälte das Aufheizen der Gebäudekörper gemindert. Dies alles waren Ziele, die ursprünglich durch die Fassadenbegrünung erreicht werden sollten.

Die Höhe der anzurechnenden Fläche richtet sich zum einen nach der in dem Bereich ursprünglich maximalen Gebäudehöhe. Zum anderen ist die Höhe von 10,0 m eine, die üblicherweise durch Rank- und Kletterpflanzen erreicht wird, die also in der Regel begrünt werden könnte.

Gleiche Wirkung entfaltet auch eine Dachbegrünung, die in der ursprünglichen Planung zwar empfohlen, jedoch nicht festgesetzt wurde. In der aktuellen Planung besteht die Möglichkeit, die Flächen mit Dachbegrünung auf die umzusetzende Fassadenbegrünung anzurechnen. Auch hier ist eine vergleichbare Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten und zusätzlich noch eine positive Wirkung im Hinblick auf den Wasserhaushalt durch Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen wurden in der Annahme getroffen, dass im Wesentlichen viele nicht sehr große Grundstücke entstehen. Insbesondere die Festsetzung der Anzahl zu pflanzender Bäume im Verhältnis zur versiegelten Fläche führt bei sehr großen Grundstücken, auf denen die zulässige GRZ von 0,8 ausgenutzt wird, zu einem Missverhältnis von notwendigen Bäumen und hierfür noch zur Verfügung stehender Freifläche, wenn zudem noch die Ausnahmeregelung zur Fassadenbegrünung in Anspruch genommen wird / werden muss. Soweit dieses Missverhältnis erkennbar ist, kann in Abstimmung mit dem Bereich 4-15 'Umwelt' eine gleichwertige Ablöse erfolgen. Die Stadt stellt gegen entsprechende Zahlung adäquate Flächen aus dem Ökokonto zur Verfügung. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass eine angemessene Begrünung auf dem jeweiligen Grundstück umgesetzt wird und dennoch die Bäume nicht aufgrund zu dichter Pflanzung in ihrem Wachstum eingeschränkt und behindert werden. Sie können so mit der Zeit ihre volle Wuchshöhe und Ausdehnung und somit auch entsprechende positive Wirkung auf Klima und Lufthygiene sowie das Orts- und Landschaftsbild erreichen. Alle Pflanzfestsetzungen bzw. gleichwertige Alternativen werden umgesetzt, wenn auch nicht zwingend innerhalb des Geltungsbereichs.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die ursprünglichen Maßnahmen-Festsetzungen für die privaten Grundstücke keine Ausgleichsmaßnahmen darstellten – diese wurden überwiegend im Bereich des Maudacher Bruchs umgesetzt - sondern eher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sodass die Ergänzung der Festsetzungen um Maßnahmen, die bisher ohnehin im Rahmen von Befreiungen gefordert wurden, angemessen ist.

Ergänzt wurde auch die Festsetzung zur Pflanzung von Stellplatzbäumen um den Hinweis auf das Landessolargesetz (LSolarG). Da demnach Anlagen mit mindestens 50 Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen überstellt werden müssen, können dort keine Bäume gepflanzt werden. Diese würden die Anlagen verschatten und den Wirkungsgrad deutlich verringern. Eines der wesentlichen Ziele der Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, nämlich die Verschattung großer versiegelter Flächen, wird dennoch durch die Solaranlagen erreicht.

Für die Entfernung der im Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' als 'zu erhalten' festgesetzten zehn Bäume wurde bereits im Bauantrag zum 1. Bauabschnitt des neuen Firmengebäudes des Unternehmens Lipoid unter Auflagen eine Befreiung erteilt. Da diese Planung mittlerweile umgesetzt ist, entfällt die zeichnerische Festsetzung. Entsprechend entfällt auch die Festsetzung zu notwendigen Schutzmaßnahmen. Die Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes, die im Zuge der Umsetzung des 1. Bauabschnitts gepflanzt wurden, sind durch die Festsetzung zur dauerhaften Erhaltung bzw. gleichwertigem Ersatz bei Abgang geschützt.

Die Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des hier vorliegenden Bebauungsplans entfallen. Dies sind insbesondere Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen.

In den Hinweisen wurde die Liste empfohlener Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen überarbeitet. In Abstimmung mit dem Bereich Umwelt wurde die Liste an heutige Umweltbedingungen, insbesondere im Hinblick auf Klima und Schädlinge angepasst.

5.5 Hinweise

Es werden Hinweise auf weitere gesetzliche Verpflichtungen und Gegebenheiten, die von Seiten des Architekten und Bauherren – unabhängig vom Baurecht - beachtet werden sollten, aufgenommen. Neben rechtlichen Vorgaben wie z.B. dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) oder dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind dies insbesondere Hinweise zu Kampfmitteln und Radon.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden.

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.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Klimaexpertise [4] wurde untersucht, ob die Planung ohne relevante Auswirkungen auf das Lokalklima in Maudach umsetzbar ist. Wie bereits in Kapitel 5.2 'Maß der baulichen Nutzung' erläutert, wurden die ursprünglich festgesetzten Höhen u.a. aufgrund möglicher negativer klimatischer Effekte begrenzt. Das Gewerbegebiet liegt zwischen Kaltluftproduktionsflächen (landwirtschaftliche Flächen) und der Wohnbebauung Maudachs, das aufgrund der wirkungsvollen Luftaustauschbahnen von den südlich gelegenen Freiflächen profitiert. Relevant ist die ausreichende Belüftung der bebauten Bereiche, um zum einen die sommerliche Wärmebelastung zu begrenzen und zum anderen die Ableitung von Luftschadstoffen zu gewährleisten.

Untersucht wurden im Wesentlichen die klimaökologischen Auswirkungen der neuen zulässigen Gebäudehöhen auf die angrenzenden Gewerbeflächen und insbesondere die Ortslage Maudachs. Verglichen werden hierbei die planbedingten Veränderungen im Verhältnis zur bisher auf Basis des Bebauungsplans Nr. 540 'Am unteren Grasweg' planungsrechtlich zulässigen Bebauung. Detailliert analysiert und bewertet werden dabei die Auswirkungen der neu zulässigen Gebäudekubaturen auf die örtlichen Belüftungsintensitäten am Tag und auf die lokalen Kaltluftbewegungen nachts. Einbezogen werden dabei auch Erkenntnisse zu den ortsspezifischen Auswirkungen des Klimawandels. Konkret untersucht wurden die für diesen Bereich besonders relevanten Luftströmungen:

Tags: Südsüdwest-Wind und Südwind

Nachts: Südwind und die für die zweite Nachthälfte vorherrschende Regionalströmung aus Nordnordwest.

Im Vergleich der Ist- zur Plansituation ist festzustellen, dass die Ortslage Maudachs in keiner der Situationen von Veränderungen betroffen ist.

Im Gewerbegebiet sind lediglich in kleinen Teilbereichen Änderungen zu erwarten. Wobei sich die deutlichsten Änderungen auf das direkte Umfeld des Lipoid-Gebäudes beschränken und kleinräumig begrenzt sind.

Die Fläche, auf der tags bei Südsüdwestwind eine Beeinträchtigung der Durchlüftung zu erwarten ist, wird derzeit bebaut, stellt also ohnehin keine kleinklimatisch bedeutsame Ventilationsachse dar.

Die Betrachtung der Situation tags / Südwind zeigt im Bereich der Frigenstraße die größte Veränderung, wobei festzustellen ist, dass in den Bereichen, in denen die erwartete Windgeschwindigkeit abnimmt, dennoch weiterhin eine ausreichende Belüftungsintensität gegeben ist.

In der betrachteten ersten Nachthälfte mit vorherrschender Windrichtung aus Südwest sind die Änderung insgesamt sehr geringfügig. Am deutlichsten wird die Windgeschwindigkeit und damit die Belüftungsintensität bis zu einer Linie Frigenstraße / Torfstecherring verringert, jedoch lediglich um 0,1 - 0,2 m/s.

Die in der zweiten Nachthälfte vermehrt auftretenden Nordnordwest-Winde wirken sich, insbesondere aufgrund der Richtung, noch geringer aus.

Betrachtet wurden auch die sommerlichen Strahlungsächte, die stadtklimatisch von besonderer Relevanz sind. Austauscharme Hochdruckwetterlagen führen zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung von Kaltluftseen in der Nacht mit entsprechend deutlich vermindertem Luftaustausch, sowohl horizontal als auch vertikal. In dieser Zeit treten im Wesentlichen Winde aus nordöstlicher bzw. östlicher Richtung auf. Entsprechend ergeben sich auch hieraus keine Auswirkungen auf Maudach und das Gewerbegebiet. Aufgrund der großen Entfernung ist auch Mutterstadt nicht betroffen. Es wird von Auswirkungen der neu geplanten Gebäude bis zu einer Entfernung von ca. 360 m ausgegangen. Die Bebauung von Mutterstadt liegt in mehr als doppelter Entfernung.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Betrachtung der Planung *die Veränderungen der Belüftungsintensität kleinräumig begrenzt* bleiben und *sie nicht zu einer großflächigen Zunahme von Windstagnationsbereichen* führt (siehe [4], S. 34).

Da die GRZ von 0,8 durch die Planung nicht erhöht wird, bleibt der Anteil an versiegelbarer Fläche im Plangebiet gleich. Entsprechend kleinräumig bleiben die Auswirkungen im Hinblick auf die Temperatur. Die Modellrechnung ergibt eine Erhöhung der Umgebungstemperatur um maximal 1 K(elvin) – beschränkt auf einen Umkreis von wenigen Metern um das Vorhaben. Insbesondere ist festzustellen:

In der Ortslage Maudach nördlich der K13 sind aufgrund der Abstände keine messbaren planungsbedingten Änderung der Lufttemperatur zu befürchten (siehe [4], S. 35).

Handlungsempfehlungen aus der Expertise wie Fassaden- und Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Wasserrückhaltungs- und Versickerungsflächen zur Verschattung und Abkühlung durch Verdunstungskälte wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt bzw. empfohlen und in der Planänderung übernommen.

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 wurden im Zuge der erstmaligen Planung und Entstehung des Gebietes entwässerungstechnisch vollständig erschlossen. Für das Niederschlagswasser sind bereits im Rahmen der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans Versickerungsmulden errichtet, in die das Niederschlagswasser geleitet wird, um dort zu versickern, wobei ein Teil auch verdunstet. Es wird über das bestehende Baurecht hinaus keine weitere Versiegelung oder Überbauung ermöglicht, die Einfluss auf die abflusswirksamen Flächen hätte. Da durch die Planung ein Teil der Verkehrsfläche zurückgenommen wird, die als zu 100 % versiegelt anzunehmen ist, kann sogar von einer geringen Verringerung der möglichen Flächenversiegelung ausgegangen werden. Gemäß DWA-M 102-4 ist damit die Erstellung einer Wasserbilanz nicht erforderlich.

Für neue Bauvorhaben wird zudem entsprechend der aktuellen rechtlichen und fachlichen Anforderungen die Versickerung, Verdunstung oder Verwertung des Wassers auf dem Grundstück gefordert, sofern es nicht der Versickerungsanlage zugeführt wird. Dies trägt zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts bei und dazu, den Anforderungen der Richtlinien hinsichtlich einer klimagerechten Stadtplanung in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung gerecht zu werden. Darauf wird durch den entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan aufmerksam gemacht. Mit den Festsetzungen zur Fassaden- bzw. ersatzweise Dachbegrünung 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.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Da es sich hier um ein bestehendes, bereits vollständig erschlossenes Gewerbegebiet handelt, entstehen der Stadt Ludwigshafen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Die Anregungen bzw. Bedenken, die im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht werden, werden nach Abschluss der Beteiligungsverfahren mit einem Abwägungsvorschlag dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

8.1 Belange, die gegen die Planung sprechen

- geringfügige Auswirkungen auf die Be- und Durchlüftungsverhältnisse der benachbarten Bebauung
- Änderung des Orts- und Landschaftsbildes durch z.T. deutlich höhere Bebauung

8.2 Belange, die für die Planung sprechen

- Erhalt eines prosperierenden Gewerbebetriebs am Standort
- Vermeidung von Lieferverkehr innerhalb des Firmenkomplexes aufgrund optimierter Transportbedingungen und Lagermöglichkeiten zwischen dem Altbestand und dem Neubau sowie nach außen von und zu Zwischenlagern
- Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und zusätzlichem Verkehr, da kein zweiter Standort mit entsprechenden Folgen notwendig wird
- Vermeidung einer Betriebsverlagerung mit der Folge von zusätzlicher Flächenversiegelung an anderem Ort und Brachfallen einer speziell an die Bedürfnisse des Unternehmens angepassten Gewerbeimmobilie mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Ortsbild am Ortsrand
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen an bisher z.T. häufig genehmigte Befreiungen

8.3 Abwägung der Belange

Durch die vorliegende Planung werden dem bestehenden Gewerbebetrieb Expansionsmöglichkeiten über die bisher bestehenden, ursprünglich als ausreichend angesehenen, geboten. Hierdurch kann der Standort gesichert werden. Die ursprünglichen Festsetzungen zu Gebäudehöhen wurden zum einen getroffen, um die Verschlechterung der klimahygienischen Effekte auf den südlichen Ortsrand, die ohnehin als gering eingestuft wurden, weiter zu minimieren. Zum anderen war die Lage am Ortsrand im Übergang in die freie Feldflur zu berücksichtigen.

Durch die Planänderung und die damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten werden aktuell noch notwendige Lieferverkehre innerhalb des Firmengeländes sowie zu entfernter gelegenen externen Zwischenlagern vermieden. Insbesondere wird jedoch verhindert, dass ein

zweiter Standort oder eine Verlagerung des Unternehmens notwendig wird. Ersteres würde zu zusätzlichem Verkehr zwischen den Standorten führen, da sowohl Zu- als auch Auslieferung an beiden Standorte erfolgen und auch eventuell ein Teil der Mitarbeiter an beiden Standorten präsent sein muss. Grundsätzlich wäre auch der Flächenverbrauch insgesamt höher, da viele Infrastruktureinrichtungen doppelt vorgehalten werden müssten (z.B. interne Gebietserschließung, Umkleide- und Sanitäranlagen, Lieferzonen u.ä.). Eine komplette Betriebsverlagerung könnte aufgrund der speziell auf den Betrieb zugeschnittenen Immobilien – auch im Bereich Frigenstraße - zu Leerstand und der Entwicklung zu einer Gewerbebrache am Ortsrand führen.

Die Auswirkungen auf die klimaökologischen Belange der angrenzenden und nahegelegenen Wohnbebauung wurden untersucht [4], wobei die Veränderungen im Verhältnis zur aktuellen Bebauung betrachtet wurden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung so geringfügig sind, dass sie einer Umsetzung nicht im Weg stehen.

Die Anpassung der Festsetzungen zu Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen an die bisherige Befreiungspraxis führt nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtbilanz an Pflanz-, Begrünungs- oder sonstigen Umweltmaßnahmen. Dadurch, dass es sich hierbei um Ausnahmen handelt, ist immer eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen notwendig. Somit ist sichergestellt, dass weiterhin eine angemessene innergebietliche Durchgrünung mit entsprechenden Auswirkungen auf Klima, Lufthygiene sowie Orts- und Landschaftsbild erfolgt, ohne übermäßige Einschränkung des Gewerbes. Gleichzeitig ist durch die Möglichkeit der Ablöse sichergestellt, dass alle festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden, auch wenn innerhalb des Geltungsbereichs dazu nicht mehr ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

Die zusätzlich mögliche Bauhöhe hat auch Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die im ursprünglichen und im hier vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen wird der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen gemildert. Eingerahmt wird das Grundstück durch eine städtische Maßnahmenfläche, auf der bereits Bäume mit entsprechender Wirkung gepflanzt wurden. Ergänzt wird dies durch die Anpflanzung der schon im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Bäume innerhalb des Grundstücks. Wie durch den bereits errichteten 1. Bauabschnitt zu erkennen ist, bedingt die Lage des Baukörpers auch Baumpflanzungen entlang der südwestlichen und –östlichen Grundstücksgrenze. Gleichzeitig ist das Landschaftsbild in diesem Bereich bereits durch die ausgedehnten mit Folientunneln überstellten Flächen im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet gestört.

Hinzu kommt, dass die festgesetzte Höhenstaffelung der verschiedenen Bereiche das Gebäude differenzierter und weniger massiv wirken lässt. Durch die derzeit vorgesehene Erweiterung nach Süden, in der die Höhen wieder abgestuft reduziert werden, wird ein neuer Ortsrand mit Übergang in die Umgebung gebildet.

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

9 ANLAGE

Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Anlage

1. Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 09.03.2023 bis einschließlich 23.03.2023 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.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 07.08.2023 gemäß § 4 (2) BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zur Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige 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.	Bundesnetzagentur		X	
4.	Colt Technology Services GmbH - Süd		X	
5.	CREOS Deutschland GmbH		X	
6.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH Bauleitplanung		X	
8.	Deutscher Wetterdienst		X	
9.	Ericsson (für Telekom – Richtfunk)		X	
10.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
11.	Gemeindeverwaltung Mutterstadt	X		
12.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) - Erdgeschichte		X	
13.	GDKE - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer			X
14.	GDKE - Landesdenkmalpflege	X		
15.	Gesundheitsamt		X	
16.	Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach		X	
17.	Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach		X	
18.	Industrie- und Handelskammer		X	
19.	Landesbetrieb Mobilität Speyer			X
20.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz			X
21.	Naturschutzbund	X		
22.	Open Grid Europe GmbH	X		
23.	Pfalzwerke Netz AG		X	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
24.	Polizeidirektion Ludwigshafen	x		
25.	POLLICHIA	x		
26.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportg.m.b.H.		x	
27.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH		x	
28.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle WAB			x
29.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Obere Landespflegebehörde	x		
30.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht		x	
31.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen	x		
32.	Technische Werke AG			x
33.	Verband Region Rhein-Neckar	x		
34.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	x		
35.	Vermessungs- und Katasteramt	x		
36.	W.E.G. mbH		x	
37.	Beregnungsverband Vorderpfalz	x		
38.	Wintershall Holding GmbH	x		
39.	Stadt Ludwigshafen, 1-22, Feuerwehr	x		
40.	Stadt Ludwigshafen, 4-14, Tiefbau	x		
41.	Stadt Ludwigshafen, 4-15, Naturschutz und Landschaftsplanung	x		
42.	Stadt Ludwigshafen, 4-15, Bodenschutz, Altlasten, Immissionen	x		
43.	Stadt Ludwigshafen, 4-15, Untere Wasserbehörde/Untere Abfallbehörde		x	
44.	Stadt Ludwigshafen, 4-16, Stadtvermessung, Stadterneuerung		x	
45.	Stadt Ludwigshafen, 4-17, Bauaufsicht			x
46.	Stadt Ludwigshafen, 4-22, Entsorgungsbetrieb, Verkehrstechnik	x		
47.	Stadt Ludwigshafen, 4-24, Stadtentwässerung, Straßenunterhalt		x	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 5. August 2023 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer Stellungnahme vom 8. August 2023</p> <p>Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt C in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden hat, erklären wir uns einverstanden.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim 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 beim Bauträger/ Bauherr.</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 in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wie oben festgestellt, wurden die Auflagen und Festlegungen im Bebauungsplan in den Hinweisen übernommen. Inwieweit die Auflagen in die Baugenehmigung übernommen werden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Unabhängig davon wird der Bauherr über den Inhalt dieser Stellungnahme informiert.</p> <p>Die Generaldirektionen Kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege (Mainz) sowie Erdgeschichte (Koblenz) wurden ebenfalls im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB angesprochen. Anregungen wurden nicht vorgebracht (siehe obenstehende Liste)</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.
2.	<p>Landesbetrieb Mobilität Speyer Stellungnahme vom 29. August 2023</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Maudach südlich der K 13, bei der es sich um eine Stadtkreisstraße in der Zuständigkeit der Stadt Ludwigshafen handelt. Westlich, in einem Abstand von ca. 250 m, verläuft die B 9.</p> <p>Im Plangebiet ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes (u.a. Bau von Hochregalen) beabsichtigt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Stadtstraßen, die K 13 und ggf. die B 9. Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird nun wie folgt zu dem o.g. Bebauungsplan Stellung genommen:</p> <p>Obwohl Wohnungen nicht zulässig sind und es sich hier um eine Gewerbegebiet handelt weisen wir aufgrund der Nähe der B 9 darauf hin, dass die Stadt Ludwigshafen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 540 'Am unteren Grasweg' wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in Form geeigneter Festsetzungen in diesem Plan berücksichtigt wurden (Stadt Ludwigshafen – Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' – Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans – Bericht Nr. 98-16-2, IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim, 7. September 1998).</p> <p>Im Hinblick auf den Immissionsschutz hat sich die Situation für den Straßenbaulastträger durch die Änderung des Bebauungsplans nicht geändert, da weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt ist und die bestehenden Wohnungen, auch wenn künftig Wohnnutzung ausgeschlossen ist, noch Bestandschutz genießen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 9 / K 7 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Weiterhin darf durch die Bebauung und Nutzung des Geländes die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden (z.B. durch Blendung, Rauch, Staub, Dampf). Dies ist dauerhaft mit geeigneten Mitteln sicherzustellen.</p>	<p>Da sich die Art der Nutzung (Gewerbegebiet) lediglich dahingehend ändert, dass künftig empfindliche (Wohn-)Nutzungen ausgeschlossen werden, ändern sich auch nicht die Anforderungen an etwaige Lärmschutzmaßnahmen seitens des Straßenbaulastträgers bei etwaigen künftigen Baumaßnahmen im Bereich der B 9 / K 7.</p> <p>In den Örtlichen Bauvorschriften werden unter II. B 2 Regelungen im Hinblick auf Werbeanlagen /Beleuchtung getroffen, die u.a. dazu dienen, die Beeinträchtigung bzw. Gefährdung des Verkehrs durch Blendung zu vermeiden.</p> <p>Regelungen im Hinblick auf Rauch, Staub und Dampf können im Rahmen eines Bebauungsplans nicht getroffen werden. Dies wird Bestandteil nachfolgender Verfahren.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
3.	<p>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Stellungnahme vom 4. September 2023</p> <p>gemäß den Ausführungen des Erläuterungsberichts soll der Bebauungsplan Nr. 540 „Am unteren Grasweg“, welcher am 17.04.2000 durch Veröffentlichung rechtskräftig wurde, durch das o.g. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 540b „Am unteren Grasweg – Lipoid“: <u>teilweise geändert</u> werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans würden für den vorliegenden Geltungsbereich <i>im Wesentlichen bestehen bleiben</i>. Im Rahmen der Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 540 „Am unteren Grasweg“ sei u.a. ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse u.a. in der Festsetzung von Lärmkontingenten umgesetzt wurden. Die für den vorliegenden Geltungsbereich festgesetzten Kontingente <u>würden übernommen</u>, sodass sichergestellt sei, dass auch im Zusammenwirken mit den umliegenden Gewerbebetrieben keine unzulässigen Schallemissionen entstehen.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Diese „Übernahme“ lässt sich aus den textlichen Festsetzungen des „Änderungsentwurfes“ auch der Plankarte hingegen nicht nachvollziehen. Es erfolgt auch in diesem Zusammenhang nicht einmal ein Hinweis auf die rechtsgültige Satzung und das Fortgelten (bestimmter) bisheriger Festsetzungen. Eine „Änderung“ der bisherigen Satzung ist weder in der Plankarte noch in den textl. Festsetzungen ersichtlich bzw. geregelt.</p>	<p>In der textlichen Festsetzung I. A 1 sind die flächendeckenden Schalleistungspegel LW" von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt – so wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg (textliche Festsetzung I. 1). Dies wird in der Begründung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid' in Kapitel 5.1 Art der baulichen Nutzung, 1. Absatz erläutert.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid' ist ein eigenständiges Planwerk, in dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise vollständig sind und somit Verweise auf den ursprünglichen Plan in der Planurkunde nicht notwendig sind.</p> <p>Unter Kapitel 5 'Begründung zu den Planfestsetzungen' sind sämtliche Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung aufgelistet. Unterschieden wird hierbei nach tatsächlichen Änderungen, die im weiteren einzeln begründet werden, redaktionellen Änderungen, die sich aus der Überplanung nur einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 540 'Am unteren Grasweg' sowie der Zusammenfassung von zwei Gewerbegebieten des ursprünglichen Plans ergeben sowie sonstigen redaktionellen Änderungen, wie z.B. die Anpassung an die aktuelle Systematik. Durch diese Erläuterung ist klargestellt, welche Änderungen im Planwerk vorgenommen wurden und welche Festsetzungen auf welche Art übernommen wurden.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Unabhängig davon halten wir im weiteren Verfahren jedenfalls belastbare Aussagen darüber für erforderlich, ob mit der bestehenden Lärmkontingentierung auch unter Berücksichtigung der w.o. geplanten Gewerbebauflächenerweiterung für die ca. 320 m weiter südlich befindliche landwirtschaftliche Aussiedlerhofstelle (Anwesen <i>Unterer Grasweg 200</i>, mit Wohnfunktion) die dort in Anlehnung an die TA-Lärm anzuwendenden Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet eingehalten werden (können).</p> <p>Der Entwurf leidet auch in Bezug auf den lt. Begründung S.11 <i>ggf. per Ablöse aus dem Ökokonto abzubuchenden Ausgleichsbedarf</i> an der Bestimmtheit. Soweit im weiteren Verfahren Flächen aus dem Ökokonto zugeordnet werden sollen, ist dies u.E. ebenfalls in der Satzung / Begründung nachvollziehbar, d.h. konkret flurstücksbezogen zuzuordnen. </p>	<p>Im Gutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' (Stadt Ludwigshafen – Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' – Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans – Bericht Nr. 98-16-2, IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohlen, Freinsheim, 7. September 1998) wurden auch die Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Aussiedlerhöfe berücksichtigt, wobei als zu betrachtender Immissionsort der unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzende Hof Mittlerer Grasweg 50 gewählt wurde. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die relevanten Werte auch an weiter entfernt liegenden Höfen eingehalten werden können, wenn sie an diesem Hof nicht überschritten werden. Es wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallkontingentierung die relevanten Werte unterschritten werden.</p> <p>Da bereits für den ursprünglichen Bebauungsplan angemessene Ausgleichsmaßnahmen fest- und umgesetzt wurden und durch die aktuelle Planung keine ausgleichsrelevanten Änderungen zulässig werden, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Ebenso handelt es sich bei den Maßnahmen (Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen), für die ausnahmsweise die Ablöse ermöglicht wird, sofern sie nicht auf dem Grundstück umgesetzt werden können, nicht um Ausgleichsmaßnahmen (siehe hierzu auch Kapitel 5.4 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' der Begründung).</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Mit einiger Verwunderung nehmen wir schließlich zur Kenntnis, dass in den textl. Festsetzungen keinerlei Hinweis auf die nach § 4 Abs. 1 Landessolargesetz (LSolarG) fixierte Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen erfolgt. So dürfte vorliegend deutlich außer Frage stehen, dass es sich der Norm entsprechend um die Errichtung eines gewerblich genutzten Neubaus mit mehr als 100 m² Nutzfläche handelt.</p>	<p>Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die festgesetzten Anpflanzungen auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden, kann, im Gegensatz zur Ermittlung von Ausgleichsflächen, nicht im Voraus bestimmt werden, ob bzw. in welchem Umfang die zulässige Ausnahme wann in Anspruch genommen wird. Eine im Vorhinein festgelegte Fläche müsste somit auf unbestimmte Zeit von Bepflanzung freigehalten werden, um ggf. gar nicht in Anspruch genommen zu werden. Die ausreichende Bestimmtheit ist dadurch gegeben, dass die Anzahl der zu pflanzenden Bäume – auch der eventuell als Ersatz für eine Fassadenbegrünung zu pflanzenden – genau berechnet werden kann, primär die Pflanzung auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen hat und nur ausnahmsweise eine wertgleiche Ablöse erfolgen kann, sofern dies nicht im notwendigen Umfang möglich ist. Bei den Flächen des Ökokontos handelt es sich ausschließlich um städtische Flächen.</p> <p>Wie in der Anregung bereits geschrieben, ist die Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen auf Gewerbebauten bereits durch das Landessolargesetz (LSolarG) gegeben. Entsprechend ist eine Festsetzung hierzu nicht notwendig. Berücksichtigt wird das Gesetz insofern, dass eine Ausnahmen in der textlichen Festsetzung I. 1 4 (Festsetzung von Stellplatzbäumen) formuliert wird, da die Festsetzung sonst mit den Regelungen des LSolarG kollidieren würden (siehe hierzu auch Kapitel 5.4 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' der Begründung).</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.
4.	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB Stellungnahme vom 6. September 2023</p> <p>Anlass der Planung ist die Absicht der Firma Lipoid GmbH, im südlichen Bereich des bisher unbebauten Teils ihres Grundstücks Lipoidstraße 1 (innerhalb des Bebauungsplangebietes) Hochregallager zu errichten. Wesentliches Ziel der Planung, so entnehme ich den Unterlagen, <i>„ist die Änderung der zulässigen Höhen entsprechend der Planung der Firma Lipoid unter Berücksichtigung sowohl des Orts- und Landschaftsbildes als auch der klimatischen Auswirkungen“</i>.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes ist Nachfolgendes zu beachten.</p> <p>1. Bodenschutz Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 540b „Am Unteren Grasweg – Lipoid“ liegt unmittelbar südlich der Altablagerung 314 00 000 – 0204 „Frigenstraße“. Die Altablagerung ist genau abgegrenzt und es gibt keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen außerhalb der Altablagerung. Da es sich zudem um ein bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplantes Gebiet handelt, mit überwiegend bebauten Grundstücken, ergeben sich aus der vorliegenden Planung aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Maßnahme.</p> <p>2. Auffüllungen Ab dem 01.08.2023 sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) - beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung <p>zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. <u>Wasserwirtschaftliche Belange</u> Die wasserwirtschaftlichen Belange werden in der Begründung S.13 / Pkt. 6.2 und in den textlichen Festsetzungen S.3/l) dargelegt.</p> <p>Ich verweise insbesondere auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.02.2001, Az.: 344-31.02-94/00 zugunsten der WBL Stadtentwässerung LU. Jedwede Mehrversiegelungen, Änderungen der abflusswirksamen Flächen, Einleitmengen bedürfen der Anpassung der o. g. wasserrechtlichen Erlaubnis. Rückmeldung ist erforderlich.</p> <p>Eine Versickerung darf nur in unbelasteten Bereichen erfolgen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass das geplante Hochregallager innerhalb einer Halle errichtet und im Freien keine Lagerung erfolgen soll. Ist das der Fall (Lagerung im Freien) ist je nach dem was gelagert werden soll eine Gütebetrachtung, Gütenachweis der anfallenden Niederschlagswässer nach DWA M 153 gegenüber dem o. g. Bescheidinhaber der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Eingriffe in den Untergrund finden so die Antragsunterlagen, m. E. nicht statt.</p>	<p>Die zulässige Gesamtversiegelung, also die Größe der abflusswirksamen Flächen, wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan, in dem innerhalb des Geltungsbereichs, wie bisher, die Errichtung von Gewerbeeinheiten zulässig ist. Entsprechend ist ein Eingriff in den Untergrund nicht auszuschließen. Wie in Kapitel 5.2 'Maß der baulichen Nutzung' erläutert, wird das Vorhaben, das Anlass für Planänderung war, unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes sowie der nahegelegenen Altlast, auch in die Tiefe gebaut. Im Rahmen der Umsetzung werden die Belange angemessen berücksichtigt.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>O. g. wasserrechtliche Erlaubnis sieht die Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswässer vorrangig über Versickerungsmulden; nachrangig über Verdunstung vor. Um den Belangen der Wasserhaushaltsbilanz Rechnung zu tragen, sind hier in Bezug auf die Förderung der Verdunstung weitere Grünflächen, Bäume vorzusehen und die Fassadenbegrünung bzw. ersatzweise die Dachbegrünung festzusetzen.</p> <p>Ein entsprechender Grünflächenplan + Erläuterungen der, die die Aspekte Verdunstung, Versickerung und die o. g. wasserwirtschaftlichen Belange darlegen und abbilden, ist mir zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Fazit:</p> <p>Bei Beachtung des o.g. bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 540b „Am Unteren Grasweg - Lipoid“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Auf die Abarbeitung der wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Belange wird verwiesen.</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Änderungsplan. Nicht geändert werden das abgestimmte Entwässerungskonzept mit Versickerungsmulde sowie der zulässige Versiegelungsgrad. Ebenfalls nicht wesentlich geändert wurden die Festsetzungen zu Anpflanzungen, die – insbesondere im Hinblick auf Baumpflanzungen - für ein Gewerbegebiet verhältnismäßig üppig sind. Auch die Festsetzung der Fassadenbegrünung war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, wird jetzt jedoch derart geöffnet, dass Ersatzpflanzungen, u.a. auch als Dachbegrünung, möglich sind, sofern eine Fassadenbegrünung aufgrund anderweitiger Regelungen nicht zulässig wäre. Über die bisherigen Anforderungen hinausgehende Grünfestsetzungen werden als unverhältnismäßig, weil nicht mehr mit den Belangen eines Gewerbegebietes vereinbar, angesehen, insbesondere, da es sich hier lediglich um eine Teiländerung eines Bebauungsplans handelt, in dem eine Regenwasserbewirtschaftung unabhängig von einer Einleitung ins Kanalsystem bereits umgesetzt wurde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p>Technische Werke AG Stellungnahme vom 12. September 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. Grundstücksmanagement</p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr 540 b liegenden privaten Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte für Versorgungseinrichtungen zugunsten TWL AG. Innerhalb der angrenzenden städtischen Straßengrundstücke bestehen Versorgungseinrichtungen der TWL, abgesichert durch Konzessionsvertrag. 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>3. Asset Management</p> <p>Im Bereich der Lipoidstraße liegen Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH. Achtung! In diesem Bereich befindet sich eine Gasmitteldruckleitung! Ein Überbauen unserer Leitungen ist generell nicht zulässig. Die Erdarbeiten im Abstand von unter 1 m zu unseren Versorgungsleitungen sind nicht maschinell sondern manuell auszuführen. Alle unsere Leitungen und Kabeltrassen sind in Absprache mit Herrn Schmitt, Tel. 0621-505-2295, abzustimmen und zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind umgehend zu melden und in Abstimmung mit unserer Netzabteilung sach- und fachgerecht zu ersetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu den Leitungen wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche der Lipoidstraße wird, wie auch in jenem Plan bereits als Alternative dargestellt, nicht in dieser Form umgesetzt. Im Bereich der ursprünglich festgesetzten Fläche befindet sich eine private Zufahrt zu dem Gewerbegrundstück. Nach Rücksprache mit den Technischen Werken AG (TWL) ist festzustellen, dass die Gasmitteldruckleitung innerhalb des Grundstückes auf Verlangen des Grundstückseigentümers</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

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 „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 (TRVV)“, 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>ACHTUNG: Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) hinsichtlich der Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen. Diese muss über unsere Homepage www.twl-netze.de Leitungsauskunft vor Baubeginn beantrag werden.</p>	<p>verlegt wurde und nicht notwendiger Bestandteil des Versorgungsnetzes ist. Entsprechend erfolgt die Abstimmung über den Umgang mit dieser Leitung bei Umsetzung der Planung zwischen Netzbetreiber und Grundstückseigentümer. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht notwendig.</p> <p>Die übrigen Leitungen sind die üblichen privaten Anschlüsse, die ebenfalls in Abstimmung bei Bedarf verlegt werden können.</p> <p>Der Hinweis zu den Leitungen wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zu den Leitungen wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht Stellungnahme vom 8. September 2023</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 4-17 hat grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. 2. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer III zum Punkt A "Wasserrechtliche Belange" geht 4-17 davon aus, dass Hinweise zum <u>Hochwasserschutz</u> von 4-15 ergänzt werden. In der Auflistung fehlt bisher dieser Punkt. <u>Begründung:</u> Bei der Prüfung wasserrechtlicher Belange wird eine Genehmigung nach dem BImSchG erteilt. 4-17 ist im Rahmen eines Koordinierungsverfahrens daran beteiligt und wird diesbezüglich eine Stellungnahme aus bauordnungsrechtlicher Sicht abgeben. 	<p>Eine Ergänzung der Hinweise im Hinblick auf Hochwasserschutz ist nicht notwendig, da sich der Bereich weder in einem Überschwemmungs- noch in einem Risikogebiet befindet.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Offenlage der Planung fand vom 2 bis 31. Oktober 2023 statt. Die bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung beteiligten Träger öffentlicher Belange (TöB) 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.

Folgende TöB haben im Rahmen der Offenlage Stellungnahmen mit neuen oder ergänzenden Anregungen abgegeben:

- GDKE – Landesdenkmalpflege
- Berechnungsverband Vorderpfalz
- Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-22, Feuerwehr
- Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-15, Bodenschutz, Altlasten, Immissionen

Die GDKE - Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer hat erneut die Stellungnahme gesendet, die bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingegangen ist, der LBM Speyer verweist auf sein damaliges Schreiben. Die Stellungnahmen der Verwaltung dazu bleiben jeweils gleich.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Folgende Stellungnahmen mit neuen oder ergänzenden Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 14. September 2023 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege Stellungnahme vom 11. Oktober 2023</p> <p>Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind keine denkmalpflegerischen Belange direkt betroffen; allerdings befinden sich unmittelbar nördlich, im Bereich der Kreisstraße 13, mehrere Objekte des Westwalls. Aufgrund der Nähe und der Tatsache, dass nicht alle Anlagen bekannt und erfasst sind, besteht die Möglichkeit bei Arbeiten im Geltungsbereich auf Überreste des Westwalls zu treffen.</p> <p>Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.</p> <p>Zwar zieht dieser Hinweis keine Konsequenzen für die Bauleitplanung nach sich; Hinweise an entsprechenden Stellen können jedoch hilfreich sein, um auf diese Thematik zu verweisen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Generaldirektionen Kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege (Mainz) sowie die Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer wurden ebenfalls im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) sowie der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB angeschrieben. Anregungen wurden seitens der Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebracht (siehe dort Punkt 2).</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p>Berechnungsverband Vorderpfalz Stellungnahme vom 20. Oktober 2023</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre Leitungsanfrage vom 21.09.2023 für das o.g. Projekt. Unser Leitungsnetz ist von der in der Karte markierten in Baustelle in unserem Berechnungsgebiet Mutterstadt betroffen! Im angefragten Erkundungsbereich kreuzt bzw. sind Berechnungsleitungen mit Unterflurhydranten verlegt! Um jedoch genaueres sagen zu können, senden Sie uns bitte die genaue Detailplanung des Bauvorhabens zu.</p> <p>Den Leitungsverlauf können Sie den beigefügten Übersichtskarten entnehmen. Für die Genauigkeit der Leitungsführung wird aufgrund der Erfassungsart keine Gewähr übernommen. Der Wasser- und Bodenverband ist bereits über das Vorhaben informiert. Daher ist es zwingend notwendig mit uns stetig Rücksprache über den aktuellen Stand zu halten.</p> <p>Wir bitten Sie, die genaue Bauausführung vor Beginn einer baulichen Maßnahme mit uns abzustimmen. Bitte senden Sie uns Ihre aktuelle Detailplanung (M 1:2.500) an die planauskunft@berechnungsverband.de.</p> <p>Eine Einweisung in der Örtlichkeit mit Baubeginnanzeige ist zwingend erforderlich. Mindestens zwei Wochen vor Arbeitsbeginn ist mit uns (Tel. +49 6231 9426-0) ein Einweisungstermin zu vereinbaren. Bitte beachten Sie, dass ohne Einweisung das Bauvorhaben nicht umgesetzt werden darf und der Verband befugt ist ungenehmigte Baustellen einzustellen.</p> <p>Grundsätzlich sind in den Schutz- und Arbeitsstreifen unserer Berechnungsleitungen Nutzungsbeschränkungen vom Grundstückseigentümer hinzunehmen, wie sie im Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) nach Arbeitsblatt W 400-1 beschrieben werden (vgl. Tabelle 1.0).</p>	<p>Aus der Übersichtskarte erkennbar, dass Leitungen des Berechnungsverbandes vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen. Unabhängig davon wird der Projektentwickler über die Stellungnahme informiert.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-22 – Feuerwehr Stellungnahme vom 6. November 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 Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließung und weiteren Umsetzung der Planung des Bebauungsplans Nr. 540 'Am unteren Grasweg' wurde bereits die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sichergestellt. Es befinden sich zwei Hydranten auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereichs, jeweils gegenüber der Zufahrt zum Grundstück.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
4.	<p>Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-15 – Bodenschutz, Altlasten Stellungnahme vom 2. November 2023</p> <p>Für den Geltungsbereich des B-Plans 540b besteht nach Auswertung des <i>Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen</i> kein Altlastverdacht.</p> <p>Unmittelbar nördlich befindet sich die registrierte Altablagerung Nr. 31400000-0204 „Frigenstraße“. Diese ist als Altlast eingestuft. Seit 2019 findet hier eine Grundwassersanierung statt. In dem unmittelbar angrenzenden Grünstreifen verläuft eine unterirdische Dichtwand, ein Sanierungsbrunnen und Grundwassermessstellen, die Bestandteil dieser Grundwassersanierung sind.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass durch die Errichtung des Lipoid-Werkes 2.2 die vorhandenen Sanierungseinrichtungen nicht beschädigt oder zerstört werden. Insbesondere ist dies im Zusammenhang mit der geplanten zweiten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Verbindungsbrücke relevant, die den neuen Werksteil mit dem Lipoid-Werk in der Frigenstraße 2 - 4 verbinden soll, jedoch nicht Gegenstand dieses B-Planverfahrens ist. Es finden diesbezüglich Gespräche mit der Firma Lipoid statt.</p> <p>Gegen die Planaufstellung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
5.	<p>Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-15 – Immissionen Stellungnahme vom 10. Oktober 2023</p> <p>Entsprechend der Begründung für Bebauungsplan Nr. 540 b „Am unteren Grasweg – Lipoid“ (Ihre E-Mail vom 21.09.2023) sollen aus dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 540 aus dem Jahr 2000 Lärmkontingente übernommen werden. So soll sichergestellt sein, dass auch im Zusammenwirken mit den umliegenden Gewerbebetrieben keine unzulässigen Schallemissionen entstehen.</p> <p>Die Übernahme der Lärmkontingente lässt sich aus den textlichen Festsetzungen nicht nachvollziehen. Auf das relevante Lärmgutachten wird nicht hinreichend verwiesen um ein Nachvollziehen zu ermöglichen. Eine Konkretisierung an dieser Stelle ist wünschenswert.</p>	<p>In der textlichen Festsetzung I. A 1 sind die flächendeckenden Schalleistungspegel LW" von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Dies wird in der Begründung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid'. in Kapitel 5.1 Art der baulichen Nutzung, 1. Absatz erläutert. Da es sich hierbei, wie dort erläutert, um eine Übernahme der Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan handelt, ist, wie auch im Hinblick auf die übrigen für den Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' erstellten Gutachten, eine erneute Nennung nicht notwendig. Die Begründung für die Festsetzung einschließlich der Lärmkontingente mit entsprechender Verarbeitung und Nennung des Gutachtens ist in der Begründung zu diesem Bebauungsplan erfolgt.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>