

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 BauGB

**INHALT**

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB .....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	6
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften .....	14
5.3	Nachrichtliche Übernahme .....	15
5.4	Hinweise .....	16
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>18</b>
6.1	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	18
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange.....	18
<b>7</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>19</b>
8.1	Belange die gegen die Planung sprechen .....	19
8.2	Belange die für die Planung sprechen.....	19
8.3	Abwägung der Belange .....	19
<b>9</b>	<b>ANLAGE</b> .....	<b>20</b>

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gem. § 75 (2) GemO am	16.05.2022
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	23.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 38/2022 am	01.06.2022
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	13.06.2022 bis 24.06.2022
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 und 16 BauGB) am	08.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre im Amtsblatt Nr. 35/2023	31.05.2023
Beschluss der Verlängerung der Veränderungssperre (gem. § 17 (1) BauGB) am	29.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre im Amtsblatt Nr. 4/2024	31.05.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	08.10.2024
Information / Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gem. § 75 (2) GemO am	21.11.2024
Offenlagebeschluss am	09.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 86/2024. am	13.12.2024
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	03.01.2025 bis 05.02.2025
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 281 'Mörschgewanne', der am 15.01.1993 durch Veröffentlichung rechtskräftig wurde, soll geändert werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281a 'Mörschgewanne – Änderung 1' wird entsprechend nach § 13a (4) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der zu überplanende, bereits bebaute, Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.050 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets liegt die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist. Es gibt auch weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

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

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 14. Januar 2025

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **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 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**  
vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2716)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **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 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **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), 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 Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281a 'Mörschgewanne – Änderung 1' umfasst eine Fläche von ca. 6.050 m<sup>2</sup> und liegt im Stadtteil Mundenheim zwischen der DB-Hauptstrecke, dem Keßlerweg und den Gleisen der Hafenbahn. 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. 281 'Mörschgewanne', Stadt Ludwigshafen am Rhein, 15. Januar 1993
- [4] Stadt Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1' - Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. 2412\_gut01, GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, Nohfelden-Bosen, 28. August 2024
- [5] Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2012
- [6] Leitlinien zu Klimaschutz und Klimaanpassung in der räumlichen Planung der Stadt Ludwigshafen, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2024

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

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

Anlass der Planung ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Studentenwohnheims mit, je nach Wohnanteil, zwischen 141 und 196 Apartments. Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich des Bebauungsplans Nr. 281 'Mörschgewanne', der als Mischgebiet festgesetzt ist. Mischgebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass Wohnen und gewerbliche Nutzung zu etwa gleichen Teilen angesiedelt werden. In Vorgesprächen mit dem Investor hat dieser bereits angedeutet, dass die Anforderung, einen nicht unerheblichen Anteil gewerblicher Nutzungen im Zusammenhang mit dem Studentenwohnen zu etablieren, als schwierig angesehen wird. Ungeachtet dessen wird in der Bauvoranfrage auch eine Variante mit einer Nutzungsverteilung von 60 % Wohnen und 40 % (nicht näher bestimmtem) Gewerbe angefragt, die vermutlich nicht eindeutig abgelehnt werden könnte.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281 'Mörschgewanne' wird erläutert, dass das Mischgebiet eher gewerblich geprägt sein sollte. Dies wird insbesondere mit der Lärmbelastung durch die angrenzenden Bahnlinien begründet. Zwar könnte dem eventuell aufgrund heutiger technischer Möglichkeiten durch geeigneten passiven Lärmschutz begegnet werden. Ziel dieses Bebauungsplans war jedoch keinesfalls die Errichtung einer großen Anzahl von kleinteiligen Wohnnutzungen an dieser Stelle, sondern die Entwicklung eines gemischten Gebietes im üblichen Umfang: mit einer der Größe des Gebietes angemessenen Anzahl von Wohneinheiten in einer für Familienwohnen üblichen Größe (ca. 2 – 5 WE), zumal eine gute Eignung der Fläche für Wohnen nicht gegeben ist.

Unabhängig von der Zielstellung des aktuellen Bebauungsplans wird die Ansiedlung eines Studentenwohnheims an dieser Stelle als ungünstig angesehen. Zwar wird seitens dem Projektentwickler die gute Lage in der Nähe zur Universität und dem öffentlichen Nahverkehr hervorgehoben. Dies wird auch als Grund dafür herangezogen, dass die Anzahl der Stellplätze soweit reduziert werden soll, dass je 2,5 WE nur ein Stellplatz angeboten wird. Jedoch

liegt die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle, je nach gewähltem Weg, in 750 – 850 m Entfernung. Der Mundenheimer Bahnhof ist zwar nur (fußläufig) ca. 450 m entfernt. Der Weg führt jedoch über einen langen Streckenabschnitt entlang der Bahnlinie ohne begleitende Wohnbebauung. Ähnliches gilt für die Universität, die in 2,2 km zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden kann.

Die abseitige Lage wird seitens der Stadt als wenig attraktiv für Studierende eingeschätzt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei fehlender Akzeptanz und Nachfrage von Studierenden-Apartments an diesem Standort eine Nutzung durch andere Wohnungsnachfragegruppen (u.a. Monteure) erfolgen kann. In der angefragten Dimension würde dies voraussichtlich zu deutlichen Spannungen in der Nachbarschaft führen.

Ziel der Stadt ist es zudem, studentisches Wohnen möglichst in der Innenstadt anzusiedeln, um diese dadurch zu beleben.

### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

Entsprechend dem von der W.E.G. beauftragten Wirtschaftsflächenkonzept aus dem Jahr 2019 besteht in Ludwigshafen ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Da die Fläche für diese Art der Nutzung eher geeignet ist, als für Wohnnutzung, soll hier künftig ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Aufgrund der umliegenden Wohnnutzung wird es als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem, im Wesentlichen im Hinblick auf Emissionen, nur wohngebietsverträgliche Nutzungen entsprechend dem Störgrad eines Mischgebietes angesiedelt werden können.

Insbesondere Wohn- und wohnähnliche Nutzungen (z.B. Beherbergungsbetriebe) sowie Nutzungen, die nicht dem klassischen Gewerbe zuzuordnen sind, wie z.B. Wettvermittlungsstellen, sollen ausgeschlossen werden. Die bisher dort ausgeübte Wohnnutzung wird durch Bestandsschutz gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 281 'Mörschgewanne' wurde 1984 beschlossen und genehmigt. Die Regelungen zum Umfang der zulässigen Versiegelung basieren entsprechend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. In dieser Verordnung wurde die Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze und Garagen, Schuppen und Lagerflächen) nicht berücksichtigt, sodass eine 100 %ige Versiegelung möglich wäre. Dieser Wert wird im Rahmen der Änderung entsprechend der aktuell anzuwendenden BauNVO 1990 soweit möglich auf einen Gesamtversiegelungsgrad von 80 % reduziert. Zu berücksichtigen dabei sind die vorhandenen Bodenbelastungen.

Zudem werden die aktuell üblichen Anforderungen an Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die bei künftigen Veränderungen und Entwicklungen umzusetzen sind.

Diese Maßnahmen entsprechen den vom Stadtrat beschlossenen Klima-Leitlinien der Stadt Ludwigshafen [6].

Im Rahmen des zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 281 'Mörschgewanne' wurde noch kein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Dies erfolgte nun im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für den Teilbereich der Änderung. Betrachtet wurden die Einwirkungen des nördlich gelegenen Gewerbegebiets Bruchwiesenstraße, der nahegelegenen Sportanlage des MSV Ludwigshafen 1903 e.V. und die Auswirkungen auf die umliegenden Misch- bzw. Wohngebiete, um sicherzustellen, dass keine dieser Nutzungen unzulässig beeinträchtigt wird. Zudem sind Lärmimmissionen durch Straßen- und insbesondere Schienenverkehr zu berücksichtigen. Entsprechend der Ergebnisse werden geeignete Maßnahmen des Immissionsschutzes für das Plangebiet festgesetzt [4].

Das Gebiet ist bereits vollständig sowohl verkehrlich als auch mit Versorgungs- und Abwasserleitungen erschlossen, sodass keine technischen Infrastrukturmaßnahmen notwendig

sind. Unabhängig davon werden aufgrund der Wassergesetzgebung Maßnahmen festgesetzt, wodurch das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück versickern bzw. verdunsten kann oder anderweitig zu verwerten ist.

Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV liegen fußläufig, je nach gewähltem Weg, ca. 450 – 750 m (Bahnhof Mundenheim) bzw. 750 – 850 m (Bus- und Straßenbahnhaltestelle) entfernt. Neben dem überregionalen S-Bahnverkehr starten am Mundenheimer Bahnhof auch Buslinien nach Haßloch, Deidesheim und Limburgerhof. Zudem gibt es Verbindungen zur Hochschule, der BASF, und in die Innenstadt von Ludwigshafen. Über die Haltestelle Hoheneckenstraße führen sowohl Bus- als auch Straßenbahnlinien von Rheingönheim in die Ludwigshafener Innenstadt.

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

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

Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) ist der Bereich als 'Siedlungsfläche Gewerbe - Bestand' dargestellt. Unter Punkt 1.5.1.1 ist zudem ausgeführt, dass *zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung [...] die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand, wie z.B. Brach- und Konversionsflächen, vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen sind* [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 Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist die Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In ihrer tatsächlichen Ausprägung können diese Flächen nicht nur als im eigentlichen Sinn gemischte Flächen (MD, MI, MU oder MK) entwickelt werden. Vielmehr ermöglicht diese Darstellung *eine ggf. erforderliche Gliederung einzelner Baugebiete in vorwiegend zum Wohnen oder vorwiegend zum Arbeiten geeignete Bereiche*, wie im Erläuterungsbericht zum FNP formuliert ist. Somit werden die Ziele des Bebauungsplans entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281 'Mörschgewanne', der 1984 zur Satzung beschlossen und seit 1993 rechtskräftig ist. Festgesetzt ist in diesem Teilbereich ein Mischgebiet (MI), das gemäß Begründung zum Bebauungsplan *möglichst gewerblich zu nutzen ist, wobei aber nur solche Einrichtungen zulässig sind, die das Wohngebiet nicht wesentlich stören*.

### 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

#### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, in dem ausschließlich Nutzungen mit dem Störgrad eines Mischgebietes (MI), also entsprechend der ursprünglichen Gebietsart, zulässig sind. Sie dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechend verschlechtern sich die Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen – insbesondere das Wohnen - nicht.

Wie bereits in Kapitel 3.2 'Planungsziele und –grundsätze' erläutert, besteht ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der insgesamt geringen Reserven an geeigneten Flächen in Ludwigshafen soll das Plangebiet vorrangig Gewerbenutzungen im engeren Sinn vorbehalten bleiben. Entsprechend werden die allgemein zulässigen Nutzungen hierauf beschränkt.

Dennoch sollen hier auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein, wenn auch nur ausnahmsweise. Aufgrund dem Bedarf an Kindertagesstätten in Mundenheim und gleichzeitigem Mangel an ausreichend großen Flächen soll diese Möglichkeit auf untergeordneter Fläche zumindest planungsrechtlich gegeben werden. Die eigentliche Zweckbestimmung des Gebietes muss gewahrt bleiben. Geeignet wäre die Lage, neben der verfügbaren Flächengröße, auch wegen des direkt angrenzenden Wohngebietes. Aufgrund der Lärmimmissionen seitens der angrenzenden DB-Strecke (siehe 5.1.5 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) würden für eine solche Nutzung jedoch voraussichtlich Schutzmaßnahmen, die über die für ein Gewerbegebiet notwendigen hinausgehen, erforderlich. Durch eine geeignete Lage und Gebäudestellung könnte dies erreicht werden.

Ausgeschlossen werden Nutzungen, die auch in anderen Gebietsarten zulässig und dort geeigneter sind. Dies sind insbesondere Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe. Es steht darüber hinaus zu vermuten, dass, je nach Art des Einzelhandels, zu viel Verkehr in diese abseitige Lage gezogen wird. Zudem sollen gemäß Einzelhandelskonzept auch keine derartigen Nutzungen mehr in Gewerbegebieten zugelassen werden.

Auch für Tankstellen ist die Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen ungeeignet, insbesondere ebenfalls aufgrund der daraus resultierenden Verkehrszunahme.

Wettvermittlungsstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, von denen, wie von den Vergnügungsstätten negative Auswirkungen erwartet werden können (z.B. Bodenpreisentwicklung, trading-down-Effekte, etc. – insbesondere in den angrenzenden Wohngebieten) werden ausgeschlossen, um die Flächen für klassisches Gewerbe zu sichern und Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden.

Auch die Wohnnutzung wird im Wesentlichen zur Sicherung der Flächen für Gewerbe ausgeschlossen. Hinzu kommt die ungeeignete Lage entlang der Bahnschienen, die insbesondere nachts sehr aufwendigen Immissionsschutz zur Folge hätte. 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. Für die bereits vorhandene Wohnnutzung gilt der erweiterte Bestandsschutz um auch Änderungen im Bestand zu ermöglichen. Hierdurch ist sichergestellt, dass z.B. energetisch notwendige Sanierungen wie Fassaden- oder Dachdämmungen, das Anbringen von Solaranlagen oder die bauliche Verbesserung des Immissionsschutzes durchgeführt werden können. Es sind also Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

möglich, sofern diese nicht zu einer Erweiterung des Wohnraums führen. Die Nutzung im genehmigten und diesem durch Festsetzung gegebenen Rahmen ist somit weiterhin zulässig.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 1,0 entsprechen den Obergrenzen sowohl eines Wohn- als auch eines Mischgebietes nach damals anzuwendender Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977). Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten, höheren Werte entsprechen den aktuell auf ein Mischgebiet anzuwendenden Obergrenzen. Zwar liegen die Werte 0,6 bzw. 1,2 unter den in der BauNVO genannten Obergrenzen für ein Gewerbegebiet, dennoch ist eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Hauptanlagen gegenüber der ursprünglichen Planung gegeben. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung soll allerdings die Errichtung zu massiver Baukörper vermieden werden. Neben der Festsetzung der zulässigen Höhe trägt auch die Einschränkung der GRZ und GFZ dazu bei. Dadurch fügt sich das Gewerbegebiet besser in die wohnbauliche Umgebung ein. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten des zulässigen Versiegelungsgrads für Nebenanlagen bis auf 80 % der Grundstücksfläche, also der Obergrenze für Gewerbegebiete, wird sichergestellt, dass dennoch eine angemessene und übliche Fläche für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht.

Nach § 19 (4) BauNVO wird dieser Wert als Maximalwert angenommen. Da der Gesamtversiegelungsgrad von Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen erst mit der BauNVO 1990 begrenzt wurde, auf den Bebauungsplan Nr. 281 'Mörschgewanne' jedoch noch die BauNVO 1977 anzuwenden ist (relevant: Zeitraum der Offenlage), bestand bisher die Möglichkeit, das Grundstück vollständig zu versiegeln. D.h. der zulässige Versiegelungsgrad verringert sich um 20 %. Hierdurch besteht die Möglichkeit, die Fläche zumindest zu einem Mindestmaß zu begrünen und versickerungsfähige Flächen auszubilden. Dies ist aufgrund der wasserwirtschaftlichen Vorgaben bei neuen Baumaßnahmen ohnehin grundsätzlich geboten. Da der Boden durch Vornutzungen belastet ist, wird jedoch die Möglichkeit eröffnet, das Grundstück vollständig zu versiegeln, wenn es aus Gründen des Bodenschutzes erforderlich ist, weil etwa eine ausreichende Sanierung nicht möglich oder zumutbar sein sollte.

Bisher zulässig war in dem Bereich eine dreigeschossige Bebauung ohne Höhenbegrenzung. Ausgehend von Büros o.ä., die am ehesten von den zulässigen Nutzungen tatsächlich mehrgeschossig gebaut werden, entspricht die festgesetzte Höhe von 12,0 m einer dreigeschossigen Bebauung mit angemessener lichter Höhe der Räume und eventuell notwendigen Technikdecken. Auch für die übrigen Gewerbenutzungen wird diese Höhe als ausreichend angesehen. Im Bereich südlich des Keßlerwegs sind zweigeschossige Gebäude mit Satteldach zulässig. Dies entspricht auch in etwa dieser Höhe, sodass sich das Gewerbegebiet in dieser Hinsicht in die Umgebung einfügt, auch wenn die Kubaturen ggf. größer sind.

Die Höhe kann durch die Hauptbaukörper vollständig ausgenutzt werden, da technische Anlagen, die weniger raumwirksam sind, wie z.B. Schornsteine, Lüftungs- oder Solaranlagen diese Höhe noch um 1,0 m überschreiten dürfen.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus der ursprünglichen Festsetzung sowie der Festsetzung in den umliegenden Gebieten übernommen. Besondere Einschränkungen im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung ergeben sich hieraus nicht.

Die überbaubare Fläche entspricht im Hinblick auf die Abstände zu den Bahnstrecken und dem Keßlerweg der des ursprünglichen Bebauungsplans. Im Gegensatz zum ursprünglichen

Plan, in dem eine größere Fläche aus dem Baufenster ausgespart wurde, umfasst das neue Baufenster, unter Berücksichtigung dieser Grenzen, im Wesentlichen den gesamten Geltungsbereich. Im westlichen Bereich umfahren die Baugrenzen soweit möglich das Bestandsgebäude, das im ursprünglichen Plan noch nicht im Geltungsbereich berücksichtigt wurde. Würden auch hier die bisherigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen von 7,0 m berücksichtigt, läge das Gebäude fast vollständig außerhalb des Baufensters. In Absprache mit der DB AG wird der Abstand gemäß dem nach Landesbauordnung (LBauO) einzuhaltenen Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Eine weitere Verringerung des Grenzabstands in Richtung Bahngelände, wodurch das Bestandsgebäude fast vollständig innerhalb der überbaubaren Fläche liegen würde, ist jedoch nach Aussage der DB AG nicht möglich. Für das vorhandene Gebäude gilt der Bestandsschutz, sodass sich hieraus kein Nachteil ergibt. Um den Belangen der Bahn gerecht zu werden, insbesondere im Hinblick auf die Sicherheit des Bahnbetriebs sowie der –anlagen, ist dieser Abstand auch für Nebenanlagen, die Gebäude oder gebäudeähnlich sind, zu berücksichtigen. Dies umfasst z.B. Lagergebäude, Garagen, Carports o.ä.. Zulässig hingegen sind bauliche Anlagen wie befestigte Lagerflächen oder Stellplätze.

Entlang des Keßlerwegs sind außerhalb des Baufensters insbesondere raumwirksame bzw. eher unattraktive Nebenanlagen, wie z.B. Garagen, Lagerhäuser oder -flächen ausgeschlossen, um das Straßenbild gegenüber der Wohnbebauung nicht zu belasten. Zulässig sind nur notwendige Anlagen, also Zufahrten und Einfriedungen sowie Werbeanlagen in einem Umfang, der sowohl im Sinne der Gewerbetreibenden als auch des Straßenbilds vertretbar ist (siehe auch 5.2.3 Werbeanlagen und Beleuchtung).

Durch Stellplätze und – sofern dies nach Landessolargesetz (LSolarG) gefordert ist – deren Überbauung mit Solaranlagen kann die Baugrenze zum Keßlerweg hin so weit überschritten werden, dass noch eine angemessene Begrünung entsprechend der 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' möglich ist. Somit ist zum einen sichergestellt, dass eine Zufahrt der Stellplätze direkt von der Straße aus nicht erfolgen kann, wodurch das Parken auf der Straße weiterhin möglich bleibt. Zum anderen wird durch die Eingrünung gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung I. D 1. auch der optische Eindruck der Stellplatzanlage abgemildert, wodurch ein Heranrücken an die Straße für diese Art der Nutzung vertretbar ist.

Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke besteht.

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

Die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen oder Zufahrten bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Denn je höher der Anteil unversiegelter und beplanzter Flächen auf dem Grundstück ist, desto weniger sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Zudem wirken sie sich positiv auf die wasserwirtschaftlichen Belange sowie im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung aus (siehe Kapitel 6 Weitere Auswirkungen der Planung).

Aufgrund der Nutzung und dem damit zusammenhängenden zulässigen Versiegelungsgrad, ist davon auszugehen, dass nur wenig Fläche zur Grüngestaltung zur Verfügung steht. Gerade daher ist es notwendig, auf der verbleibenden Fläche größere, auch optisch wirksame Strukturen zu pflanzen. Neben der positiven ökologischen Wirkung (z.B. Biodiversität, Was-

serhaushalt, Mikroklima usw.), dienen die geforderten Bäume und Sträucher sowie die Fassadenbegrünung dazu, eine positivere optische Wirkung zu erreichen, die insbesondere direkt angrenzend an die Wohnbebauung wichtig ist.

Um den Pflanzanteil zu erhöhen, wird auch eine Dachbegrünung festgesetzt. Gründächer können als Zwischenspeicher für anfallendes Niederschlagswasser dienen, wodurch sowohl Abflussmenge als auch –geschwindigkeit reduziert wird. Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima durch Verdunstung trägt die Begrünung auch zur Dämmung der Gebäudehülle bei, sodass weniger Energie zum Kühlen und Heizen aufgewendet werden muss. Die Konstruktion eines Gründachs steht auch nicht im Widerspruch zu den Anforderungen aus dem Landessolargesetz (LSolarG), wonach bei Neuerrichtung von Gewerbebauten ein Anteil der Dächer mit Solaranlagen überstellt werden muss. In Kombination tragen Gründächer durch die Verdunstungskälte dazu bei, dass der Wirkungsgrad von Solaranlagen auch bei großer Hitze nicht bzw. nicht wesentlich sinkt.

Im Hinblick auf eine Begrünung von Gebäudebauteilen hat die Erfahrung aus anderen Gewerbegebieten der Stadt gezeigt, dass sie trotz der Vorteile gelegentlich aus unterschiedlichen betriebsbedingten Gründen (z.B. Hygieneanforderungen) dennoch nicht umgesetzt werden konnten. Es wurden Befreiungen notwendig, die unter der Auflage genehmigt wurden, dass je 40 m<sup>2</sup> zu begrünender Fläche ein großkroniger Laubbaum als Ersatz in unmittelbarer Nähe der Gebäude gepflanzt wird. Diese Befreiungsregelung wird nun im Bebauungsplan als Ausnahme übernommen. Durch die Baumpflanzung kann eine entsprechende luft-hygienische und klimatische sowie optische Wirkung erzielt werden, wie durch die Dach- und Fassadenbegrünung. Und durch die Pflanzung in Gebäudenähe wird durch Verschattung und Verdunstungskälte das Aufheizen der Gebäudekörper ebenfalls gemindert.

Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze dienen im Wesentlichen der Verschattung, aber auch der Strukturierung der ansonsten möglicherweise entstehenden großen eintönigen Flächen. Da gemäß Landessolargesetz (LSolarG) mittlerweile große zusammenhängende Stellplatzanlagen mit Solaranlagen zu überdecken sind, können dort keine Bäume gepflanzt werden. Diese würden die Anlagen verschatten und den Wirkungsgrad deutlich verringern. Die Beschattung und Gliederung der Stellplatzanlagen ist hierdurch dennoch gegeben.

Die versickerungsfähige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen dient der Stabilisierung des Wasserhaushalts. Bei Starkregenereignissen leisten diese Flächen zudem einen Beitrag zur Reduzierung von Niederschlagsabflussmengen. Dies gilt ebenso für begrünte Fassaden und insbesondere grüne Dächer. Sie erhöhen, wie Pflanzen allgemein, den Verdunstungsanteil von Niederschlägen. Insbesondere Gründächer dienen darüber hinaus als Zwischenspeicher für anfallende Niederschläge, was Abflussmengen und -geschwindigkeiten reduziert.

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung besteht die Möglichkeit, dass eine 100 %ige Versiegelung notwendig und somit eine Bepflanzung der Fläche nicht möglich wird. Hierfür wird eine Ausnahme formuliert. Eine Verschlechterung der derzeit noch planungsrechtlich zulässigen Situation ergibt sich hierdurch nicht, da nach ursprünglichem Plan eine Vollversiegelung grundsätzlich zulässig wäre (siehe 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung). Für Fassaden- und Dachbegrünung gibt es diese Ausnahmeregelung nicht, da diese unabhängig vom Versiegelungsgrad umgesetzt werden kann. Fassadenbegrünungen sind nicht zwingend bodengebunden. Sie können auch als Living-Walls oder mit Hilfe von Hängepflanzen vom Dach gestaltet werden.

Niederschlagswasser, das aufgrund der Vollversiegelung nicht versickert werden kann, kann z.B. in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

### 5.1.5 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

#### Immissionen

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein, die gutachterlich untersucht wurden: Verkehrslärm von Straße und Schiene, Gewerbelärm des nördlich der Bahnlinie liegenden Gewerbegebiets an der Bruchwiesenstraße / August-Heller-Straße sowie Sportlärm von der Anlage des MSV Ludwigshafen 1903 e.V. [4]. Betrachtet wurde dabei die Schallausbreitung in einer Höhe von 3,0 m (EG), 6,0 m (1. OG) und 12,0 m – entsprechend der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen (keine Wohn- oder wohnähnliche Nutzungen), werden zur Beurteilung nur die Richt-, Orientierungs- und Grenzwerte für den Tagzeitraum zugrunde gelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die maßgebliche Lärmquelle die Bahnanlagen der DB sind.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 486 'Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße' wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, wodurch auch die Verträglichkeit der Festsetzungen mit den umliegenden Nutzungen sichergestellt wurde. Zugrunde gelegt wurde für das südlich davon liegende Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1' die ursprüngliche Festsetzung eines Mischgebiets (MI). Da der Schutzanspruch des Gebietes mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets sinkt, sind bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 486 'Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße' keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Die nordöstlich des Plangebiets liegende Sportanlage des MSV Ludwigshafen 1903 e.V. grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung der Flecksteinstraße an. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich die zulässigen Immissionsrichtwerte für Wohnen (WA), zumindest aber MI eingehalten werden. Da das Gewerbegebiet einen geringeren Schutzanspruch hat und in größerer Entfernung zu den Sportanlagen liegt, ist nicht von einer relevanten Belastung durch Sportanlagenlärm auszugehen.

Auch vom Straßenverkehr sind keine unzulässigen Immissionen zu erwarten, da in unmittelbarer Umgebung des Gewerbegebietes die in den übrigen Bereichen des Bebauungsplans Nr. 281 'Mörschgewanne' festgesetzten WA (allgemeines Wohngebiet) bzw. MI, die einen höheren Schutzanspruch haben, zu berücksichtigen sind.

Durch den direkt am Plangebiet vorbeifahrenden Bahnverkehr auf der DB-Strecke werden bei freier Schallausbreitung tags Werte von 71 dB(A) bis 75 dB(A) ermittelt. Hierdurch werden nicht nur die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A)) im gesamten Gebiet zum Teil deutlich überschritten, sondern selbst die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Dieser durch die Rechtsprechung definierte Wert liegt tags bei 70 dB(A).

Der nächtliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird sogar noch deutlicher überschritten. Innerhalb des Baufensters betragen die Pegel auch nachts noch bis zu 72 dB(A), wodurch auch die in diesem Zeitraum niedriger angesetzte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) deutlich überschritten wird. Diese niedrigeren Werte kämen zum Tragen, wenn in einem Gewerbegebiet auch Wohn- oder wohnähnliche Nutzungen zulässig wären, da dann der nächtliche Schlaf zu berücksichtigen ist.

Infolge der ermittelten Verkehrslärmbelastung werden Schallschutzmaßnahmen notwendig. Aufgrund der Lage direkt an den Gleisen ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Wall oder Wand) sinnvoll, da die Wirkung einer solchen Anlage größer ist, je näher sie an der

Lärmquelle steht. Die bereits bestehende Lärmschutzwand im Bereich der südwestlich gelegenen Wohnbebauung hat eine Höhe von 3,0 m. In dieser Höhe wird die Lärmschutzanlage entlang dem Plangebiet weitergeführt. Bei freier Schallausbreitung werden damit in der Erdgeschosszone und somit auch den Freibereichen Werte zwischen 58 und 66 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert von 65 dB(A) wird somit nur noch in sehr kleinen Teilbereichen direkt an der LSW um lediglich 1 dB(A) überschritten. Grundsätzlich können – entsprechend der Fachmeinung – Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes um weniger als 3 dB(A) als 'nicht maßgeblich' eingestuft werden.

Die Lärmschutzmaßnahme ist von den Eigentümern auf den Privatgrundstücken durchzuführen.

Auch das notwendige Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile wird aufgrund der Anlage in der Erdgeschosszone deutlich reduziert. Zu berücksichtigen sind hier nur noch die Lärmpegelbereiche II bzw. III (siehe unten), darüber die LPB III – V. Ab dem Lärmpegelbereich IV werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind die Außenbauteile von Gebäuden zu dämmen, sodass ein der jeweiligen Nutzung entsprechender Innenraumpegel sichergestellt wird. Das erforderliche gesamte Bauschall-Dämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Raumart. Damit wird ein der jeweiligen Nutzung entsprechender ausreichend niedriger Innenraumpegel sichergestellt. Für Büroräume und ähnliches beträgt der Wert 35 dB(A).

In Höhe bis 3,0 m liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel im Bereich des Baufensters zwischen 58 und 66 dB(A), darüberliegend zwischen 63 und 72 dB(A). Entsprechend ist im Bereich des Erdgeschosses für Büroräume und ähnliches ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß  $R'_{w,ges}$  von bis zu 31 dB(A), darüber bis zu 37 dB(A) erforderlich. Der Nachweis erfolgt auf Basis der DIN 4109.

Besondere Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z.B. Produktionsräume), bestehen nicht.

Die Darstellung und Festsetzung in der Planzeichnung entspricht dem maximal ermittelten Pegelwert am Tag. Dann sind die Immissionen am höchsten und der Schutzanspruch ist aufgrund der nicht zulässigen Wohnnutzung tags und nachts gleich. Auf Höhe bis 3,0 m, also des Erdgeschosses werden aufgrund der Lärmschutzanlage geringere Lärmpegelbereiche ermittelt. Diese Situation wird in der Beikarte auf dem Plandokument dargestellt.

Eine Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze ist nicht notwendig. Der Anteil des dort vorbeiführenden Schienenverkehrs an den Verkehrsimmissionen ist so gering, dass die Maßnahmen gegenüber den Immissionen von der DB-Strecke ausreichend sind, um auch gegenüber der Hafenbahn wirksam zu sein.

Durch die genannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass innerhalb des Gebietes die relevanten Immissionswerte eingehalten und somit insgesamt gesunde Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Von den einzelnen Festsetzungen kann dennoch abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsbedingungen die relevanten Werte des Schallschutzes eingehalten werden. So können z.B. auch Lager- oder Produktionsgebäude als Lärmschutzanlage dienen und durch die geschickte Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück geschütztere Freibereiche gebildet werden bzw. bauliche Maßnahmen zum Schallschutz an anderen Gebäuden / Gebäudeteilen in geringerem Umfang notwendig sein.

### Emissionen

Das Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich vor allem auf die zulässigen Schallemissionen der Betriebe, die über die in einem Mischgebiet (MI) zulässigen nicht hinausgehen dürfen. Dies entspricht in dieser Hinsicht auch der bisherigen Zulässigkeit.

Je nach Nutzung des Gebiets kann es zu einer mäßigen Verkehrszunahme kommen, die sich jedoch nur entsprechend geringfügig auf die Verkehrslärmentwicklung auswirkt.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.2.1 Dächer und Fassaden**

Dächer sind flachgeneigt oder als Flachdächer zulässig. Dies entspricht den für Gewerbebauten üblichen Dachformen. Die Dachneigung ist so gewählt, dass die festgesetzte Dachbegrünung problemlos umgesetzt werden kann

Insbesondere Flachdächer eignen sich auch besonders gut zur Installation von Solaranlagen. Sie können in optimaler Richtung in optimalem Winkel aufgestellt werden.

Aufgrund der möglichen Dimensionen der Fassadenflächen sind Regelungen hinsichtlich der Fassadengestaltung notwendig. Je nach Gestaltung können sie sich nicht nur ästhetisch, sondern auch aufgrund von möglicher Blendwirkung durch Reflexionen glänzender Oberflächen störend auswirken. Die Störung durch Blendung beträfe nicht nur die angrenzende Wohnbebauung, sondern auch den Verkehr bzw. die Verkehrssicherheit, insbesondere auf der angrenzenden Bahnstrecke Daher ist es notwendig, entsprechende Regelungen zur Farbgebung zu treffen. Es werden jedoch nur glänzende Anstriche sowie grelle Farben und Signalfarben ausgeschlossen, sodass weiterhin ein breitgefächerter Kanon an Möglichkeiten der Fassadengestaltung zur Auswahl steht.

Auch Solaranlagen sind aus diesen Gründen derart auszurichten, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen wird. Dies gilt für Anlagen an Fassaden ebenso wie für diejenigen auf Dächern, einschließlich der möglichen Überdachung von Stellplatzanlagen durch Solaranlagen.

### **5.2.2 Werbeanlagen und Beleuchtung**

Im gesamten Geltungsbereich ist die Regelung von Werbeanlagen notwendig, da gerade im einseharen Bereich entlang der Bahnstrecke und nahe dem Grünzug zwischen den Sportanlagen des MSV Ludwigshafen und dem Giuliniplatz die Gefahr übermäßiger Werbung besteht. Je nach Anzahl der sich ansiedelnden Betriebe ist es denkbar, dass zukünftig in der Konkurrenz um Beachtung nur noch durch besondere Größe, Höhe oder Gestaltung tatsächlich Aufmerksamkeit erregt werden kann. Um eine dadurch mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der Störung der angrenzenden Wohnnutzung und der Verkehrssicherheit zu vermeiden, sind Regelungen notwendig.

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der Auffindung des Betriebs. Daher wird Werbung grundsätzlich an der Stätte der Leistung zugelassen. Um jedoch die übermäßige Nutzung durch Werbung an einer für Werbetreibende attraktiven Stelle zu vermeiden, um die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, wird die Errichtung von Anlagen für Fremdwerbung, also Werbung unabhängig von der Stätte der Leistung und von rein wirtschaftlicher Art ausgeschlossen. Aus gleichem Grund werden sowohl die Lage als auch die Größe der Einzelanlagen geregelt.

Um eine Überfrachtung des Straßenraums durch Werbeanlagen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden, ist - mit Ausnahme einer Anlage je Grundstück im

Bereich von Ein- und Ausfahrten - die Errichtung nur an den Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Durch die jeweilige Höhen- und Flächenbeschränkung je nach Lage der Werbeanlagen (freistehend oder am Gebäude) wird die Werbewirksamkeit gesichert, ohne durch zu große Dominanz Störwirkung auf die nähere Umgebung zu entwickeln.

Der Ausschluss von Fahnen sowie Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung durch die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, soll zu große Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden. Bei Fahnen könnte es darüber hinaus, je nach Wind, zu unangenehmen Geräuschentwicklungen kommen, die zu vermeiden sind.

Die aufgezählten Anlagentypen dienen nur als Beispiel. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein. Gerade gegenüber einem relativ dicht bebauten Gebiet, zudem entlang einer Bahnstrecke, würde diese Art von Werbung durch ihre ständige, gleichmäßige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde zum einen die Wohnqualität in den angrenzenden und nahegelegenen Wohnbereichen gemindert werden. Zum anderen würde die Verkehrssicherheit gefährdet.

Aus den gleichen Gründen sind zum einen Signalfarben ausgeschlossen, zum anderen müssen beleuchtete und selbstleuchtende Werbungen so gestaltet sein, dass keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs bzw. der Bahnstrecke wie auch der angrenzenden Wohnnutzung durch Blendung oder durch den Einsatz blinkender Anlagen oder Lauflichter erfolgt. Licht spielt für Werbeanlagen eine erhebliche Rolle. Daher sollen beleuchtete oder leuchtende Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden. Sie sollen jedoch so gestaltet sein, dass negative Einflüsse auf die Umgebung ausgeschlossen sind.

### **5.2.3 Einfriedungen**

Entlang der Bahnstrecken sind die Grundstücke zwingend einzufrieden. Es ist zu erwarten, dass dies zumindest entlang der DB-Strecke durch die Errichtung einer Lärmschutzwand erfolgt. Sollte hier jedoch ein Wall errichtet werden, wird dennoch zusätzlich eine Einfriedung notwendig. Nach Aussage der Bahn ist die zu erfüllende Anforderung dabei nicht, die Bahnanlagen vor unbefugtem Betreten zu schützen. Es geht vielmehr darum, ein unbeabsichtigtes Betreten bzw. Befahren zu vermeiden. Von der Einfriedung soll somit lediglich eine Signalwirkung ausgehen. Entsprechend wird eine Höhe von 1,5 m als ausreichend angesehen.

## **5.3 Nachrichtliche Übernahme**

### Hochwasserschutz

Durch die geographische Lage in den Rheinniederungen, ist das Stadtgebiet von Ludwigshafen grundsätzlich einem erhöhten Hochwasserrisiko ausgesetzt. Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt (100-jährig = HQ100). Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Die entsprechenden Flä-

chen sind als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in den Gefahrenkarten des Landes gemäß § 78b WHG dargestellt. Auch das Plangebiet liegt vollständig in einem solchen Risikogebiet. Den im Internet verfügbaren Informationen zum Hochwassermanagement des Landes kann Näheres dazu entnommen werden. Danach können bei einem extremen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 2,0 m im Bereich des Plangebietes erreicht werden. Die Bauherren werden auf diese Gefahrenlage aufmerksam gemacht, um sie bei der Vorhabenplanung frühzeitig zu bedenken und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung von Schäden in Bezug auf ihr Bauvorhaben zu treffen. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

### 5.4 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 zum Bodenschutz und auf die Belange der Bahn sowie in Ludwigshafen allgemeingültige Hinweise zu Niederschlagswasser / Starkregen, landespflegerischen Belangen, Kampfmitteln und Radon.

#### Bodenschutz

Im Rahmen einer Vorabinformation seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd wurde festgestellt, dass sich innerhalb des Plangebiets eine im Bodenschutzkataster erfasste Fläche befindet (Reg.-Nr. 314 00 000-0016/000-00), die als altlastverdächtig (ASO av) eingestuft wird. Es handelt sich um das Gelände einer ehemaligen Isolierfabrik. Wie die SGD weiter mitteilt, liegen dort für einen Teilbereich Untersuchungsergebnisse vor, wonach Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt wurden. Diese bestätigte Fläche wird gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Laut städtischem Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen sind auch auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen verzeichnet. Entsprechend können auch dort Belastungen nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Höhe der Schadstoffgehalte ist weiterer Handlungsbedarf erforderlich. Je nach Nutzung und Lage werden gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen notwendig. Entsprechend sind im gesamten Gebiet Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-15 Umwelt und Klima) abzustimmen.

#### Wasserrechtliche Belange

Es wird auf grundsätzliche vom Bauherren zu beachtende wasserrechtliche Vorgaben, hingewiesen. Besonders der Umgang mit Niederschlagswasser und der Schutz vor Starkregenereignissen ist für Bauherren von Bedeutung:

##### *Niederschlagswasser*

Der Bauherr ist verpflichtet, das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser nach Möglichkeit am Ort der Entstehung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Versickerung, Verdunstung). Eine Erhöhung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht zulässig. Auf unversiegelten Grundstücken, im Bestand oder auf durch Grundstücksteilung entstehenden, unversiegelten Grundstücken soll daher bei einer Erstbebauung eine 100%ige Versickerung des Niederschlagswassers in Kombination mit grünblauer Infrastruktur (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) umgesetzt werden. Zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts, zur Verminderung der Folgen von Starkregenereignissen und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung wird zudem angestrebt,

die befestigten, abflusswirksamen Flächen um 20 % zu reduzieren. Dies kann durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erreicht werden, wie durchlässiges Pflaster, Dach- und Fassadenbegrünung, Brauchwassernutzung, Anlagen zur Versickerung / Verdunstung etc. Jede Reduzierung der abflusswirksamen Fläche trägt zu einer Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas bei, entlastet die Kanalisation und mindert somit das Überflutungsrisiko. Eine Reduzierung über die 20 % hinaus wären daher sinnvoll und aus umwelttechnischer Sicht zu begrüßen.

### Starkregen

Aufgrund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz gibt Auskunft über gefährdete Flächen und ist (Stand September 2024) online einsehbar unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>.

Informationen zum Objektschutz sind beim WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstücksentwässerung erhältlich.

### Kampfmittel

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

### Belange der deutschen Bahn

Aufgrund der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnstrecke sind im Rahmen der Bautätigkeit und künftigen Nutzung der Grundstücke besondere Vorkehrungen zu treffen und zu berücksichtigen. Diese dienen der Sicherheit und dem Schutz sowohl des Bahnbetriebs, der –anlagen und des –geländes als auch den Beschäftigten auf den Baustellen sowie den Nutzern der Gewerbegrundstücke.

Soweit notwendig und bekannt, wird in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bahn eingetragen. Weitere zu beachtenden Leitungslinien innerhalb oder direkt angrenzend an den Geltungsbereich sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens werden die jeweils relevanten Anforderungen in die Baugenehmigung mitaufgenommen.

### Landespflegerische Belange

Der Hinweis soll den Bauherren bei der Auswahl von mit den Regelungen des Bebauungsplans vereinbaren Pflanzen behilflich sein. Er ist als Empfehlung zu verstehen. Die Liste ist weder zwingend noch abschließend.

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/m<sup>3</sup>) 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/m<sup>3</sup> 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**

Der Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1' überplant ein bereits erschlossenes und bebautes bzw. ansonsten gewerblich genutztes Gebiet. Durch die Änderung, im Wesentlichen die zulässige Nutzung von bisher Mischgebiet (MI) in Gewerbegebiet mit Einschränkungen im Hinblick auf den Störgrad (GE), sind keine über die heutigen Auswirkungen auf das Klima hinausgehenden zu erwarten. Der zulässige Versiegelungsgrad wird, soweit aus bodenschutzrechtlicher Sicht möglich, in diesem Bebauungsplan erstmals begrenzt, ebenso die Höhe baulicher Anlagen. Gleichzeitig werden Festsetzungen zur Bepflanzung unversiegelter Flächen sowie zu Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima durch Verdunstung trägt insbesondere die Fassaden- und Dachbegrünung zur Klimaregulierung der Gebäude bei. Sie fungiert als Dämmung gegen Kälte und zur Kühlung auch in Hitzeperioden. Damit folgt der Bebauungsplan auch den Klimaleitlinien der Stadt Ludwigshafen [6].

### **6.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

Es handelt sich hier um ein bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplantes Gebiet, das zum einen bereits überwiegend bebaut bzw. mit Stellplatz-, Lager- oder ähnlichen Flächen genutzt ist. Zum anderen besteht nach dem ursprünglichen Planungsrecht die Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung. Die Grundstücksflächen im Gebiet des Bebauungsplanes wurden im Zuge der erstmaligen Planung und Entstehung des Gebietes entwässerungstechnisch vollständig erschlossen, sodass ein Anschlussrecht gemäß der Abwasserersatzung 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. Vielmehr wird die zulässige Versiegelung, soweit dies aus bodenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, durch die Planung eingeschränkt.

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 im Bebauungsplan aufmerksam gemacht. Mit den Festsetzungen zur Grundstücks-, Fassaden- und Dachbegrünung werden ergänzend sinnvolle Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung und Abflussreduzierung vorgesehen.

Somit wird nicht nur die abflusswirksame Fläche nicht erhöht, sondern sogar reduziert. Gemäß DWA-M 102-4 ist damit die Erstellung einer Wasserbilanz nicht erforderlich.

In Bezug auf den lokalen Wasserhaushalt und die Wasserbilanz ergibt sich somit durch den Bebauungsplan keine negative Auswirkung. Durch die genannten Regelungsinhalte wird vielmehr eine Verbesserung im Sinne einer wassersensiblen Stadtplanung umgesetzt.

### **7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Da es sich hier um ein bestehendes, bereits vollständig erschlossenes, überwiegend gewerblich genutztes Gebiet 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**

- Änderung der Gebietsart von einem Mischgebiet (MI) zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) und somit Einschränkung der Nutzungs- bzw. Verwertungsmöglichkeiten

#### **8.2 Belange die für die Planung sprechen**

- Erhöhung der HauptGRZ und GFZ und somit Ausnutzbarkeit des Grundstücks
- Einklang mit den Zielen der Regionalplanung sowie der städtischen Ziele hinsichtlich der Sicherung einer Fläche für klassische Gewerbenutzung
- Anpassung der zulässigen Nutzungen an die Rahmenbedingungen, hauptsächlich Schallimmissionen, insbesondere durch den Ausschluss von Wohn- oder wohnähnlichen Nutzungen
- Schutz der Nutzungen vor Schallimmissionen durch geeignete Festsetzungen zur Errichtung von Lärmschutzanlagen sowie Maßnahmen zum passiven Schallschutz
- Verbesserung der Situation im Hinblick auf Umweltbelange, insbesondere Klima und Wasserhaushalt, durch Einschränkung der zulässigen Versiegelung und Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen
- besseres Einfügen von Gebäuden in die umgebende Wohnbebauung durch Festsetzung einer zulässigen Gesamthöhe

#### **8.3 Abwägung der Belange**

Durch die vorliegende Planung, in der ein Mischgebiet durch ein Gewerbegebiet überplant wird, werden derzeit noch zulässige Nutzungen künftig unzulässig werden. Dies betrifft insbesondere die Wohnnutzung. Allerdings war in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 281 'Mörschgewanne' bereits erläutert, dass dieses Mischgebiet aufgrund der Lärmbelastung durch die angrenzende Bahnstrecke gewerblich geprägt sein soll. Inwieweit bei der Festsetzung des Mischgebiets auch eine Rolle spielte, die damalige Bestandssituation festzuschreiben, kann nicht mehr geklärt werden.

Der Ausschluss von Wohn- und wohnartigen Nutzungen, egal in welcher Form, schränkt möglicherweise die Verwertungsmöglichkeiten ein. Grundstücke, auf denen Wohnnutzung zulässig ist, erzielen in der Regel höhere Preise. Allerdings ist auch festzustellen, dass aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch die angrenzenden Bahnstrecken umfassende und somit voraussichtlich kostenintensive Schutzmaßnahmen getroffen werden müssten, sollte gesundes Wohnen und hier insbesondere gesunder Schlaf möglich sein. Ebenso ist

der Umgang mit der festgestellten Schadstoffbelastung im Boden im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung, die i.d.R. mit einem höheren Grünflächenanteil und ggf. auch gartenbaulicher Nutzung durch die Bewohner einhergeht, wahrscheinlich mit größerem Aufwand verbunden, als in einem reinen Gewerbegebiet. Zudem verbessert sich die Möglichkeit der Ausnutzung der Grundstücke durch Hauptanlagen (z.B. Büro- oder Produktionsgebäude) aufgrund der höher als bisher festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl.

Für die bestehende Wohnbebauung wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, sodass auch Änderungen, z.B. Durchführen von Immissionsschutzmaßnahmen oder das Anbringen von Solaranlagen, möglich sind. Somit ist sichergestellt, dass die Nutzung der Bestandsimmobilien ohne Qualitätsverlust bis zur Nutzungsaufgabe weitergeführt werden kann.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Flächen für klassisches Gewerbe in Ludwigshafen generell knapp sind. Zudem bietet sich aufgrund der direkt angrenzenden Wohngebiete die Möglichkeit, das Arbeiten mit dem Wohnen in unmittelbarer Nähe zu verbinden, auch wenn das Wohnen direkt im Gebiet ausgeschlossen ist. Somit ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Fläche durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets zumindest nicht wesentlich verschlechtert.

Die Planänderung bietet zudem die Möglichkeit, die künftigen Herausforderungen aufgrund der Klimaveränderung aufzugreifen. Da künftig mit höheren Temperaturen und Hitzeperioden sowie häufigeren Starkregenereignissen gerechnet werden muss, tragen die vorgesehenen Festsetzungen im Rahmen der Planänderung dazu bei, die absehbaren Folgen zumindest zu mildern. Die begrenzte zulässige Gesamtversiegelung sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung) begünstigen das Mikroklima durch Verdunstung. Gleichzeitig wird die Zwischenspeicherung von Niederschlägen ermöglicht, wodurch der Abfluss verzögert wird, was insbesondere bei Starkregen relevant wird.

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. 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 13. Juni 2022 bis einschließlich 24. Juni 2022 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 08.10.2024 gemäß § 4 (2) BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 11.11.2024 gegeben. Parallel zur Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	<b>Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Keine Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregungen</b>	<b>Stellungnahme mit Anregungen</b>
1.	Amprion GmbH		X	
2.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
3.	CREOS Deutschland GmbH		X	
4.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
5.	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien			X
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH Bauleitplanung			X
7.	Eisenbahn Bundesamt		X	
8.	Ericsson Services GmbH		X	
9.	GASCADE Gastransport GmbH	X		
10.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie - Außenstelle Speyer			X
11.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie - Erdgeschichte		X	
12.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege	X		
13.	Gesundheitsamt - Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis		X	
14.	Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH	X		
15.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.	X		
16.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
17.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz		X	
18.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Referat 63 – Planung und Umweltschutz	X		
19.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
20.	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz	X		
21.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz	X		

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

	<b>Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Keine Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregungen</b>	<b>Stellungnahme mit Anregungen</b>
22.	Open Grid Europe GmbH	x		
23.	PfalzKom		x	
24.	Pfalzwerke Netz AG			x
25.	Polizeidirektion Ludwigshafen - PI Ludwigshafen 1	x		
26.	POLLICHIA	x		
27.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		x	
28.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH		x	
29.	Sportkreisvorsitzender für die Stadt Ludwigshafen	x		
30.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle WAB			x
31.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht	x		
32.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Raumordnung und Landesplanung	x		
33.	Technische Werke AG			x
34.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	x		
35.	Verband Region Rhein-Neckar	x		
36.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	x		
37.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz	x		
38.	W.E.G. mbH		x	
39.	Wintershall Holding GmbH	x		
40.	Stadt Ludwigshafen, 1-22, Feuerwehr			x
41.	Stadt Ludwigshafen, 4-14, Tiefbau			x
42.	Stadt Ludwigshafen, 4-15, Naturschutz und Landschaftsplanung	x		
43.	Stadt Ludwigshafen, 4-15, Freiraumplanung, Grünconsulting	x		
44.	Stadt Ludwigshafen, 4-15, Altlasten, Immissionen, Umweltinfo			x
45.	Stadt Ludwigshafen, 4-15, Untere Wasserbehörde/Untere Abfallbehörde		x	
46.	Stadt Ludwigshafen, 4-16, Geoinformation und Vermessung	x		
47.	Stadt Ludwigshafen, 4-17, Bauaufsicht			x
48.	Stadt Ludwigshafen, 4-22, Entsorgungsbetrieb, Verkehrstechnik	x		
49.	Stadt Ludwigshafen, 4-24, Stadtentwässerung, Straßenunterhalt			x

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 4. Oktober 2024 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</b> Stellungnahme vom 8. November 2024</p> <p>Dem Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1' kann noch nicht zugestimmt werden.</p> <p>Unter Punkt 5.1.3 der Begründung zum Bebauungsplan schreiben Sie, dass das derzeitige Bestandsgebäude im westlichen Grundstücksbereich, welches sich direkt an der Grenze zum DB Gelände befindet, außerhalb des Baufensters liegen würde. Da ein Abriss und Neubau des Gebäudes in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, und ein Neubau auf der Grundstücksgrenze seitens der DB nicht zustimmungsfähig ist, bitten wir Sie, die Baugrenze in diesem Bereich anzupassen.</p> <p><u>Allgemeines</u> Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p> <p>Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Sowohl die Baugrenze als auch die textlichen Festsetzungen zu Überschreitungsmöglichkeiten (TF I. C 'Überbaubare Grundstücksfläche) wurden vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB derart angepasst, dass eine Grenzbebauung in dem Bereich planungsrechtlich nicht zulässig ist. Kapitel 5.1.3 'Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche' der Begründung wurde entsprechend ergänzt. Dort wird auch erläutert, dass dennoch weiterhin der Bestandsschutz für das bestehende Gebäude gilt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Belange der Bahn, sofern sie nicht durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden können, wurde im Bebauungsplan vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB ergänzt (Hinweis E 'Belange der deutschen Bahn').</p> <p>Im Rahmen von Bauantragsverfahren im unmittelbaren Umfeld von Bahnanlagen wird die Bahn grundsätzlich beteiligt, um ihre Interessen vertreten zu können.</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Bauantragsverfahren.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. Seite 2 / 6 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.</p> <p>Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB InfraGO AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.</p> <p>Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.</p> <p>Der Zugang zu den Gleisanlagen und Gebäuden der DB ist auch während der Bauarbeiten, für das Notfallmanagement gemäß Ländervereinbarung jederzeit für Rettungs- und Einsatzkräfte sicherzustellen. Im Rahmen des Notfallmanagements können vorübergehend, ohne Anspruch auf Kostenerstattung für Schäden und Nutzungsausfall, fremde Grundstücke in Anspruch genommen werden.</p> <p><u>Kabellagen</u> Im benachbarten Bahngelände sind erdverlegte Streckenfernmeldekanäle und ein Kabelkanal mit Signalkabel der DB InfraGO AG vorhanden. Ein Grenzabstand von &gt; 2,50 m zu den Kabeln muss gewährleistet sein!</p>	<p>Ein Hinweis auf die Belange der Bahn wurde dennoch im Bebauungsplan ergänzt. Im Rahmen von Bauantragsverfahren im unmittelbaren Umfeld von Bahnanlagen wird die Bahn beteiligt, um ihre Interessen angemessen zu vertreten.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Anlagen der Bahn. Der Hinweis zum Notfallmanagement wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die bekannte Kabellage wurde vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers in der Planzeichnung eingetragen. Erkennbar ist, dass das Kabel in Teilen bereits überbaut ist. Für das bestehende Gebäude besteht Bestandsschutz (s.o.).</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Fernmeldekabel dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Während Bauarbeiten sind die Kabel zu schützen. Eine Beschädigung ist auszuschließen. Einzelheiten entnehmen Sie bitte beigefügtem Lageplanausschnitt.</p> <p>Im Zuge der Grundlagenermittlung/Vorplanung des Bauvorhabens ist eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik erforderlich! (Übergabe Kabelmerkblatt der DBAG). Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DBAG sind einzuhalten. Bitte teilen Sie uns dann schriftlich rechtzeitig (mindestens 15 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2024024592) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit: DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservice Süd Gutschstraße 4 76137 Karlsruhe E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com</p> <p>Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeit zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Planungenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind. Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TKAnlagen stoßen, informieren Sie uns bitte unverzüglich.</p> <p>Die Gültigkeit der Betreiber Auskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 24 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiber Auskunft erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.</p>	<p>Auf Nachfrage wurde seitens der DB AG mitgeteilt, dass nicht die Lage von allen in dem Bereich möglicherweise vorhandenen Kabeln mitgeteilt werden kann. Ein entsprechender Hinweis wurde vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Bebauungsplan ergänzt (Hinweis E).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Die Vorplanung eines Bauvorhabens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Der Baustellenbetrieb ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Datenschutzhinweis</u>  Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer DB-Konzernunternehmen und sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden. Davon ausgenommen ist die Weitergabe an z.B. bauausführende Firmen mit berechtigtem Interesse im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.</p> <p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.</p> <p>Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Sie ist mit einem Blendschutz auszuführen, um zu verhindern, dass die Triebfahrzeugführer geblendet werden.</p> <p>Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB Konzernrichtlinie 997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.</p> <p>Die Absprache zur Errichtung der Zaunanlage zur Gleisseite sowie die Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe sind rechtzeitig mit dem</p>	<p>Die konkrete Errichtung des Vorhabens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Eintrag des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erfolgte nach Rücksprache mit der DB AG.</p> <p>In Abstimmung mit der DB AG wurde vor Offenlage gemäß 3 § (2) BauGB eine entsprechende Textliche Festsetzung zur Einfriedung des Grundstücks entlang der Bahnanlagen ergänzt (II. C) und entsprechend in der Begründung in Kapitel 5.2.3 'Einfriedung' erläutert.</p> <p>Nach Rücksprache mit der DB AG beträgt die geringste Entfernung von Gleisachse zu Grundstücksgrenze 6,0 m. Besondere Vorkehrungen sind entsprechend nicht notwendig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bezirksleiter Fahrbahn, DB InfraGO AG, Fautenbruchstraße 8, 76137 Karlsruhe, Mobil: 0714337-110007 vorzunehmen.</p> <p>Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Einsatz von Baukränen und Baufahrzeugen Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernsternungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Regionalbereich Südwest, Produktionsstandort, Fautenbruchstraße 8, 76137 Karlsruhe einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (Baustelleneinrichtungsplan - M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius und Höhe des Auslegers vorzulegen</p>	<p>Die konkrete Errichtung des Bauvorhabens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Die Instandhaltung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Die Baustelleneinrichtung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
	<p>Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Die Baustelleneinrichtung sowie die konkrete Errichtung des Bauvorhabens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.</p> <p>Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p><u>Oberleitung</u> Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.</p>	<p>Nach Rücksprache mit der DB AG beträgt die geringste Entfernung zwischen Gleisachse und Grundstücksgrenze 6,0 m.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Die Baustelleneinrichtung sowie die konkrete Errichtung des Bauvorhabens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Die Baustelleneinrichtung sowie die konkrete Errichtung des Bauvorhabens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</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. Die Baustelleneinrichtung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Standfestigkeit, der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.</p> <p><u>Gleisbereich:</u> Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.</p> <p><u>Bepflanzungen von Grundstücken zur Gleisseite</u> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 'Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle' zu beachten.</p>	<p>Nach Rücksprache mit der DB AG befindet sich kein Mast im entsprechenden Umkreis des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Oberleitungen sind über den Gleisen verlegt. Die Gleisachsen befinden sich in einem Abstand von mindestens 6,0 m von der Grundstücksgrenze. Aufgrund der Stellungnahme der Bahn wurden sowohl die Baugrenze als auch die textlichen Festsetzungen zu Überschreitungsmöglichkeiten (I. C 'Überbaubare Grundstücksfläche) vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB derart angepasst, dass eine Grenzbebauung in dem Bereich nicht zulässig ist (s.o.). Somit ist planungsrechtlich der Bauwerksabstand zu 15 / 20-kV-Speiseleitungen ausreichend gesichert.</p> <p>Nach Rücksprache mit der DB AG beträgt die geringste Entfernung zwischen Gleisachse und Grundstücksgrenze 6,0 m.</p> <p>Ein Hinweis auf die Belange der Bahn im Hinblick auf Mindestabstände von Anpflanzungen wurde im Hinweis E 'Belange der deutschen Bahn' im Bebauungsplan vor Offenlage ergänzt. Die Festsetzung konkreter Abstände im Bebauungsplan wird als nicht sinnvoll erachtet, da diese abhängig sind von z.B. der</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Photovoltaikanlagen</u>  Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die</p>	<p>jeweiligen Strauch- bzw. Baumart im Zusammenhang mit der Lage von Entwässerungsanlagen der Bahn, der Wuchshöhe, und der vorgesehenen Geschwindigkeit auf der Bahnstrecke. D.h. es müsste ein Maximalabstand festgesetzt werden, der für die künftig gewählten Pflanzen möglicherweise nicht notwendig und aus planerischer Sicht nicht gewollt wäre.</p> <p>Im Rahmen von Bauantragsverfahren im unmittelbaren Umfeld von Bahnanlagen wird die Bahn grundsätzlich beteiligt, um ihre Interessen vertreten zu können. Im Rahmen dieser Beteiligung können die Pflanzabstände für den konkreten Einzelfall bestimmt werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift zur Ausrichtung von Solaranlagen (ÖV II. A 4.) wurde vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB hinzugefügt. Die Begründung wurde im entsprechenden Kapitel 5.2.1 'Dächer und Fassaden' ergänzt.</p> <p>Reflexionseffekte für Lärmemissionen seitens des Schienenverkehrs sind aufgrund der üblichen Ausrichtung von Solaranlagen sowie der ohnehin notwendigen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Bahn nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</p> <p><u>Entwässerung</u> Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p> <p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich ist Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zu verdunsten oder in geeigneter Weise zu verwerten bzw., sofern dies nicht möglich ist und ausreichend Kapazität zur Verfügung steht, über einen Kanal zu entsorgen.</p> <p>Ebenso über einen Kanal zu entsorgen ist das Abwasser. Das Grundstück ist bereits ausreichend er- und angeschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Baustelleneinrichtung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Baustelleneinrichtung sowie die konkrete Errichtung eines Bauvorhabens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Rücksprache mit der DB AG muss die Lage dieser Anlagen ohnehin im Einzelfall nachgeprüft werden. Sofern sie sich nicht mehr auf bahneigenem Gelände befinden, ist jedoch davon auszugehen, dass beim Verkauf durch die Bahn eine geeignete Dienstbarkeit eingerichtet wurde.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</u>                      Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p><u>Immissionen</u>                      Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB InfraGO AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.</p>	<p>Bereits vor der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurden in den Örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Gestaltung von Wänden, Dächern und Werbeanlagen getroffen, die u.a. auch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf den Bahnstrecken verhindern soll (ÖV II A und C bzw. vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB ÖV II A und B) Erläutert wurde dies zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Begründung in den Kapiteln 5.2.1 ' Fassaden' sowie 5.2.3 'Werbeanlagen und Beleuchtung' bzw. zur Offenlage in den Kapiteln 5.2.1 'Dächer und Fassaden' und 5.2.2 'Werbeanlagen und Beleuchtung'.</p> <p>Die Baustelleneinrichtung und somit auch die Baustellenbeleuchtung sowie die Parkplatzbeleuchtung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis hierzu wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Schallemissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse wurden vor der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in Kapitel 5.1.5 'Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes' zusammengefasst und die notwendigen Maßnahmen - textlich im Bebauungsplan festgesetzt unter TF I. E - erläutert.</p> <p>Der Hinweis zu den übrigen möglichen Immissionen wird zur Kenntnis genommen. Das Risiko ist hier nicht höher zu bewerten als entlang der übrigen Strecke, an die z.T. gleichermaßen angebaut ist. Ebenso verschlechtert sich die Situation gegenüber der aktuellen nicht. Planungsrechtlich können hier keine</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Haftung</u> Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Maßnahmen festgesetzt werden, sofern eine künftige Bebauung nicht vollständig untersagt werden soll.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist gängige Praxis, dass im Rahmen von Bauantragsverfahren im unmittelbaren Umfeld von Bahnanlagen die Bahn beteiligt wird, um ihre Interessen zu vertreten.</p> <p>Zusammenfassung der Änderungen vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB: Aufgrund der Stellungnahme wurde die Planzeichnung um die Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ergänzt und die Baugrenze verschoben. Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden derart ergänzt, dass auf den nicht-überbaubaren Flächen entlang der Bahngleise die Errichtung von Gebäuden oder gebäudeähnlichen Anlagen unzulässig ist. Die Örtlichen Bauvorschriften wurden um die Notwendigkeit der Errichtung von Einfriedungen entlang der Bahnanlagen sowie einer Regelung zur Ausrichtung von Solaranlagen zur Vermeidung von Blendwirkungen ergänzt. Die Hinweise wurden um einen allgemeinen Hinweis auf die Belange der Bahn ergänzt.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Begründung wurde um Erläuterungen zu diesen Änderungen angepasst.
2.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH – Bauleitplanung</b> Stellungnahme vom 12. November 2024</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände.</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 Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich lediglich die Hausanschlussleitungen, keine Hauptleitungen.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.
3.	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer</b> Stellungnahme vom 21. Oktober 2024</p> <p>die Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt C in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE</li> <li>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.</li> </ol>	<p>Grundsätzlich wäre ein Hinweis auf denkmalrechtliche Belange in Bebauungsplänen, die Flächen überplanen, in denen Kenntnis über tatsächlich zu erwartende Funde nicht vorliegen, nicht zwingend notwendig, da das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in seiner jeweils gültigen Fassung ohnehin gilt.</p> <p>Der Hinweis in seiner ausführlichen Form wird deshalb im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt, weil Ludwigshafen zu den Städten gehört, in denen häufiger mit Bodenfunden zu rechnen ist. Im Rahmen von Bauantragsverfahren werden die Antragssteller erneut auf die Belange des Denkmalschutzes hingewiesen.</p> <p>Die relevanten Aussagen des in der Stellungnahme geforderten Textes sind in Hinweis C 'Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegesetzes von Rheinland-Pfalz' bereits enthalten.</p> <p>Eine konkrete Anpassung an den aktuell geltenden Gesetzestext einschließlich des entsprechenden Datums der Fassung wird als kontraproduktiv angesehen, da das Gesetz jeweils in seiner zum Zeitpunkt einer Bauantragsstellung geltenden Fassung anzuwenden ist – unabhängig vom Wortlaut in den Hinweisen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege 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 und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Stellen wurden ebenfalls beteiligt und um Stellungnahme gebeten (siehe obenstehende Tabelle).</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
4.	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b> Stellungnahme vom 4. November 2024</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><u>Bergbau / Altbergbau:</u> Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 281a "Mörschgewanne - Änderung 1" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme und Lithium "Ludwig". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe.</p> <p>Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.</p> <p><u>Boden und Baugrund – allgemein:</u> Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen</p> <p><u>mineralische Rohstoffe:</u> Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände</p> <p><u>Geologiedatengesetz (GeoIDG)</u> Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <a href="https://geoldg.lgb-rlp.de">https://geoldg.lgb-rlp.de</a></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 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. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.                      Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter  <a href="https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</a></p>	<p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
5.	<p><b>Pfalzwerke Netz AG</b>                      Stellungnahme vom 16. Oktober 2024</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu den Verfahren.</p> <p>An dieser Stelle weisen wir allerdings ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<a href="https://www.pfalzwerkenetz.de/service/kundenservice/online-planauskunft">https://www.pfalzwerkenetz.de/service/kundenservice/online-planauskunft</a>) zur Verfügung steht.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt den Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der PFALZKOM GmbH (Richtfunk). Soweit nicht bereits erfolgt, ist es erforderlich, dort folgende Stelle für die Abgabe einer</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Stelle wurde ebenfalls beteiligt und um Stellungnahme gebeten (siehe obenstehende Tabelle).</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Stellungnahme zu beteiligen: PFALZKOM GmbH</p>	<p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
6.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> <b>Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b> Stellungnahme vom 11. November 2024</p> <p>Zu dem o.g. Bebauungsplan (eingeschränktes Gewerbegebiet) nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.</p> <p><u>1. Versorgung / Trinkwasser</u> Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall), ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen. Gemäß den Ausführungen in den Bebauungsplanunterlagen sind keine technischen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich (u. a. Wasser/ Abwasser). <i>„Das Gebiet sei diesbezüglich vollständig erschlossen.“</i></p> <p><u>2. Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage) zuzuführen. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme festgestellt, ist das Gebiet bereits vollständig erschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung der technischen Anlagen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Unabhängig davon ist festzustellen, dass die Anlagen entsprechend der Anforderungen gewartet und betrieben werden.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.            Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteigkeit wird ausgegangen.</p> <p><u>3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>            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>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht geht es auch darum, den <u>derzeitigen Bau- bestand, die derzeitige Versiegelung nicht</u> zu erhöhen und nicht darauf zu schauen was wäre aus früheren städtebaulichen Planungen, Festsetzungen noch maximal möglich. Konkret sollte auch die Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen, soweit dies aus bodenschutzrechtlicher Sicht möglich ist, angegangen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück ist – nach Luftbildauswertung – relativ gering versiegelt. Derzeit im Hinblick auf die Oberflächenwassergebühr angerechnet wird ein Versiegelungsgrad von 40 %. Üblich für Gewerbegebiete ist ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 %. Gleichzeitig ist festzustellen, dass ein Großteil der unversiegelten Fläche, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht exakt bestimmt werden kann, als Fahrweg bzw. Stellplätze auch für schwere Fahrzeuge sowie als Lagerfläche dient. In-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>wieweit diese Flächen noch die Bodenfunktionen, insbesondere im Hinblick auf die Versickerung erfüllen können, steht in Frage. Davon ausgehend, dass die Flächen durch dauerhaftes Befahren bzw. durch die Nutzung als Lagerfläche soweit verdichtet ist, dass eine Versickerung nicht mehr möglich ist, müsste auch diese Fläche als versiegelt angenommen werden.</p> <p>Um die Grundstücksnutzung nicht unverhältnismäßig einzuschränken und dennoch den lokalen Wasserhaushalt zu erhalten, gibt es neben der Entsiegelung noch weitere Möglichkeiten, wie z.B. die Verdunstung oder die Rückhaltung und hierdurch verzögerte Versickerung. Entsprechend ist nicht die tatsächliche Versiegelung zu betrachten, sondern die abflusswirksame Fläche. Diese wird u.a. durch Dachbegrünung, Baum- und Strauchpflanzungen u.ä. aufgrund der hierdurch verbesserten Rückhaltung und Verdunstung reduziert.</p> <p>Die im Rahmen des Bebauungsplans möglichen Festsetzungen hierzu wurden getroffen – überwiegend bereits vor der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB. Unter der textlichen Festsetzung TF I. D 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' wurden u.a. auch ein hoher Anteil anzupflanzender Bäume und Sträucher sowie der Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens festgesetzt. Ebenso wurde dort eine vollständige Dachbegrünung festgesetzt, die aufgrund der Stellungnahme der SGD vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB um die Festsetzung einer Fassadenbegrünung ergänzt wurde. Auch angemessene Ersatzmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen) wurden vor der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB (Dachbegrünung) bzw. vor der Offenlage (zusätzlich: Fassadenbegrünung) festgesetzt, sofern</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Festsetzung von Gründächern bei Neubauten ist positiv und könnte durch Fassadenbegrünungen, die Pflanzung von großkronigen Bäumen zur Förderung des lokalen Wasserhaushalts ergänzt werden.</p>	<p>Begrünungsmaßnahmen am Gebäude nicht möglich wären. Dabei ist festzustellen, dass eine Dachbegrünung unabhängig von der Bodenbelastung umgesetzt werden kann. Der Hinweis zur Versickerung, Verdunstung oder sonstiger Verwertung des Niederschlagswassers auf dem eigene Grundstück war bereits vor der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB aufgenommen (Hinweis B 'Wasserrechtliche Belange' – Niederschlagswasser).</p> <p>Da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, müssen und können die jeweiligen Maßnahmen auf das jeweilige Grundstück und seine Nutzung im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauantrag angepasst werden. Grundsätzlich wird die Reduktion der abflusswirksamen Fläche im Rahmen von Bauanträgen ohnehin vom WBL gefordert – grundstücksscharf und unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist Teil des jeweiligen Entwässerungsgesuchs.</p> <p>Dabei wird auch beachtet, welcher Kategorie das Niederschlagswasser zuzuordnen ist. In einem Gewerbegebiet, wie hier festgesetzt, besteht aufgrund der gelagerten bzw. verarbeiteten Stoffe die Möglichkeit, dass das Wasser, sofern es nicht vorbehandelt wird / werden kann, nicht versickert werden darf und entsprechend über den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischkanal dem Klärwerk zugeführt werden muss.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB unter TF I. D 4. derart ergänzt, dass geschlossene Fassadenflächen vollständig zu begrünen sind. Für den</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Undurchlässige Flächen sind unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange möglichst zu vermeiden.</p> <p>Sollte wie in Kapitel „6.2 <i>Wasserwirtschaftliche Belange</i>“ der Begründung dargelegt, unter Beachtung der o. g. Ausführungen, die zusätzliche befestigte Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes tatsächlich nachweislich (Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept) kleiner als 800 m<sup>2</sup> sein, ist die Aufstellung der Wasserhaushaltsbilanz hier nicht erforderlich.</p> <p>Dennoch - Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden.</p> <p>Für das Plangebiet ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung aufzustellen und diese mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft,</p>	<p>Fall, dass dies aufgrund von z.B. Hygieneanforderungen nicht zulässig sein sollte, wurden, wie auch für die Dachbegrünung unter TF I. D 5. angemessene Ersatzpflanzungen festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Wie bereits oben erläutert, ist nicht die versiegelte Fläche relevant, sondern die abflusswirksame Fläche. In Kapitel 6.2 'Wasserwirtschaftliche Belange' der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass neben dem Hinweis zur ohnehin geltenden Pflicht zum Umgang mit Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück auch Maßnahmen festgesetzt werden, die einer Abflussreduzierung dienen. Darüber hinaus wird der Nachweis der Reduktion der abflusswirksamen Fläche im Entwässerungsgesuch Bestandteil des Bauantrags (s.o.). In o.g. Kapitel wird vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB deutlicher dargestellt, dass sich <i>nicht nur die abflusswirksame Fläche nicht erhöht, sondern sogar reduziert</i>. Entsprechend ist die Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Soweit es im Rahmen dieser Bauleitplanung möglich und angemessen ist wurden entsprechende Festsetzungen und Hinweise (s.o.) aufgenommen.</p> <p>Der Umgang mit Niederschlagswasser ist im Entwässerungsgesuch im Zusammenhang mit einem Bauantrag darzulegen. Seitens dem WBL wird für jeden Bauantrag die Reduktion der</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße abzustimmen.</p> <p>Ggf. ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren erforderlich.</p> <p><u>4. Bodenschutz</u> Laut Unterlagen zum Bebauungsplan ist innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzung vorgesehen.</p> <p>Niederschlagswasser soll über eine Mulde versickert werden. Unter Punkt 5.4 der Begründung wird darauf verwiesen, dass sich das Planungsgebiet auf einer umweltrelevanten Fläche befindet, die im Bodenschutzkataster erfasst ist (Reg.-Nr.: 314 00 000-0016/000-00).</p> <p>Im Rahmen von durchgeführten Untersuchungen wurden auf dem Gelände Untergrundbelastungen festgestellt, die weiteren Handlungsbedarf erforderlich machen.</p> <p>Aus fachlicher Sicht ist der Bodenschutz unter Punkt 5.4 der Begründung ausreichend berücksichtigt, sodass sich keine weiteren Anmerkungen ergeben.</p> <p><u>5. Auffüllungen</u> In Bezug auf Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen gilt folgendes:</p>	<p>Abflussmenge bzw. der abflusswirksamen Fläche gefordert. In dem Zusammenhang kann die Reduktion grundstücksscharf und Objekt- bzw. Nutzungsbezogen betrachtet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>In welcher Form künftig mit Niederschlagswasser umgegangen wird, ist zum einen abhängig davon, ob eine Versickerung aufgrund der Bodenbelastung überhaupt möglich ist und zum anderen vom konkreten Vorhaben bzw. der damit verbundenen Versiegelung. Wie oben geschrieben, ist im Rahmen von Bauantragsverfahren auch ein Entwässerungsgesuch einzureichen.</p> <p>Vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurde zusätzlich zur Erläuterung in der Begründung die Kennzeichnung der bereits bekannten belasteten Flächen vorgenommen. Der Hinweis A 'Bodenschutz' wurde dahingehend ergänzt, dass auch außerhalb dieser Fläche Belastungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Begründung wurde unter Punkt 5.4 'Hinweise' – Bodenschutz entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung</li> </ul> <p><u>6. Wasserschutzgebiete</u> Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.</p> <p><u>7. Temporäre Grundwasserabsenkung</u> Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange zu beantragen ist.</p> <p><u>8. Stellplätze</u> Stellplätze (Pkw) sind, unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange (siehe Pkt. 4 und Begründung), wie vorgesehen, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.</p> <p><u>9. Abbruchmaterialien</u> Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung angemessen berücksichtigt. Der entsprechende Hinweis war bereits vor der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in den Hinweisen unter B 'Wasserrechtliche Belange' – Eingriffe in das Grundwasser aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde bereits zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB, wie nebenstehend festgestellt, ausreichend berücksichtigt (textliche Festsetzung I. D 2.).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>10. Rheinniederung / Überschwemmungsgebiet /Starkregen</u>  <u>Allgemein:</u>                      Die Stadt Ludwigshafen erstellt derzeit ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept [öHSVK]. Daraus könnte sich die Hochwasser- und Sturzflutgefährdung für das Plangebiet noch weiter konkretisieren.</p> <p><u>Starkregen:</u>                      Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen gibt es Bereiche im Plangebiet in denen bei einem <u>außergewöhnlichen</u> Starkregen mit SR17 über 1h Betroffenheit besteht. Für das Szenario mit einem <u>extremen Starkregen</u> mit SR10 über 1h verschärft sich diese Situation weiter. Die Betroffenheit des Plangebietes bei einem <u>außergewöhnlichen Starkregenereignis</u> entnehmen Sie bitte aus beigefügter Darstellung (Kopie) zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen.</p> <p><u>Hochwasser:</u>                      Das Plangebiet liegt komplett im Risikogebiet für eine Überflutung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen bei einem Extremhochwasser des Rheins. In diesem Fall wird das Plangebiet nach den mir vorliegenden Informationen komplett &gt; 0,5 bis 1,0 bereichsweise bis 2,0 m überflutet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf Starkregenereignisse ist bereits vor der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB unter B 'Wasserrechtliche Belange' – Starkregen aufgenommen.                      Gemäß der der Stellungnahme beigefügten Karte sind nach aktuellem Stand in Teilbereichen Wassertiefen bis zu 30 cm zu erwarten. Da dies sich aber jederzeit aufgrund der Änderung der Rahmenbedingungen ändern kann (z.B. Änderung der Grundstücks- oder der Umgebungstopografie), sollten die jeweils aktuellen Daten zugrunde gelegt werden. In dem o.g. Hinweis findet sich u.a. auch ein Link, über den die Sturzflutkarte des Landes Rheinland-Pfalz jeweils aktuell eingesehen werden kann.                      Berücksichtigt werden muss diese Situation im Rahmen der Umsetzung der Planung. Neben allgemeinen Hinweisen auf Maßnahmen, wie z.B. Gefälle weg vom Gebäude oder Verzicht auf Grundstückseinfassungen wie Mauern oder Schwellen wird in o.g. Hinweis auch darauf verwiesen, dass konkrete Informationen zum Objektschutz beim WBL erhältlich sind.</p> <p>Der Sachverhalt ist bereits vor der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB unter III. 'Nachrichtliche Übernahme' dargestellt. Da sich, wie auch bei Starkregen, aufgrund äußerer Umstände die möglichen Überflutungshöhen ändern können, wird hier lediglich auf die Hochwassergefahrenkarten verwiesen, denen die jeweils aktuellen Werte entnommen werden können.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Plangebiet befindet sich zudem in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Schadensersatz, auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen. Auf die entsprechende Literatur wird hingewiesen – siehe z.B. auch hochwasserangepasstes Bauen:  <a href="https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen">https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen</a>.</p> <p><u>Fazit:</u>  Die oben genannten Punkte 1 - 10 dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Für das Plangebiet ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung/-konzept, unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen, und mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt/ Weinstraße abzustimmen. Die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd ist hier ggf. erforderlich.</p>	<p>In Kapitel 5.3 'Nachrichtliche Übernahme' der Begründung ist der Sachverhalt erläutert und auch der aktuell zu erwartende Maximalwert von 2,0 m genannt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist bereits vor Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Begründung in Kapitel 5.3 'Nachrichtliche Übernahme' formuliert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p> <p>Es handelt sich bei der Planung nicht um einen vorhabenbezogenen sondern um einen Angebotsbebauungsplan für ein bereits überplantes Gebiet. Entsprechend können zwar allgemeine Maßnahmen festgesetzt werden, die eine Minderung der abflusswirksamen Flächen zur Folge haben (z.B. Dach-</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Unter Beachtung des o.g. bestehen gegen das Bauleitplanverfahren Nr. 281a „Mörschgewanne – Änderung 1“ in Ludwigshafen-Mundenheim“ grundsätzlich keine Einwände.</p>	<p>und Fassadenbegrünungen). Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung ist jedoch eine Betrachtung des jeweiligen, konkreten Vorhabens sinnvoll. Entsprechend ist der Umgang mit Niederschlagswasser im Entwässerungsgesuch im Zusammenhang mit einem Bauantrag darzulegen. Seitens dem WBL wird für jeden Bauantrag die Reduktion der Abflussmenge bzw. der abflusswirksamen Fläche gefordert (siehe hierzu auch die Stellungnahme des WBL - Stadtentwässerung und Straßenunterhalt (Bereich 4-24) vom 6. November 2024). In dem Zusammenhang kann die Reduktion grundstücksscharf und Objekt- bzw. Nutzungsbezogen betrachtet werden.</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen wurden vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB mit einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung ergänzt und die Begründung entsprechend angepasst. Darüberhinausgehende Änderungen der Planung aufgrund der Stellungnahme sind nicht notwendig.</p>
7.	<p><b>Technische Werke AG</b> Stellungnahme vom 4. November 2024</p> <p>1. Leitungsauskunft Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich lediglich Hausanschlussleitungen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>2. Grundstücksmanagement</b> Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 281a bestehen keine grundbuch- oder privatrechtlich gesicherte Versorgungseinrichtungen der TWL. Innerhalb der eventuell tangierten städtischen Straßengrundstücke sind Versorgungsleitungen der TWL verlegt, gesichert durch Konzessionsverträge. Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrteinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p> <p><b>3. Asset Management</b> In diesem Bereich befinden sich Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH. Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens TWL keine Bedenken. Bei Auskofferungsarbeiten ist zum Schutz unserer Leitungen unbedingt darauf zu achten, dass kein schweres Gerät die Leitungen überquert oder unnötig belastet. Die exakte Tiefenlage unserer bestehenden Versorgungsleitungen liegt uns nicht vor. Wenn erforderlich sind die Maße durch Schürfungen festzustellen. 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 Sommer, Tel. 030 2205, abzustimmen und zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind umgehend zu melden und in Abstimmung mit unserer Netzabteilung sach- und fachgerecht zu ersetzen.</p> <p><b>4. Allgemein</b> 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</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. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich lediglich Hausanschlussleitungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung angemessen berücksichtigt.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV)“, 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><b>ACHTUNG:</b> 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 <a href="http://www.twl-netze.de">www.twl-netze.de</a> Leitungsauskunft vor Baubeginn beantragt werden.</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>
8.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr</b> Stellungnahme vom 8. November 2024</p> <p>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: 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 (Einstufung GE, GFZ). 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 und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Seitens der TWL wird bestätigt, dass sie aufgrund des Konzessionsvertrags Wasser zwischen Stadt und TWL AG zur Bereitstellung des Grundschutzes verpflichtet sind. Entsprechend wird im Rahmen der Erschließung von Baugebieten mit Trinkwasser auch die benötigte Löschwassermenge sowie Anzahl</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>und Abstand der Unterflurhydranten entsprechend dem genannten Regelwerk berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
9.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau</b> Stellungnahme vom 22. November 2024</p> <p><b>1. Erschließungsanlage</b> Das Gebiet, welches durch den Bebauungsplan 281a erfasst ist, wird durch den Keßlerweg erschlossen, welcher zumindest in Teilen noch nicht vollständig hergestellt ist. Anbindungen an den öffentlichen Verkehrsraum sind im Rahmen weiterer differenzierter Verkehrsuntersuchungen auf ihre Leistungsfähigkeit gemäß Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS) zu beurteilen.</p> <p>Verkehrsflächen, die zur Anbindung gebaut werden müssen und sich im Eigentum der Stadt befinden, sind vom Bereich Tiefbau umzubauen. Die Kosten für diese Umbauarbeiten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p> <p>Möglicherweise notwendige Umbau- und Anpassungsmaßnahmen an die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch den Vorhabenträger als Verursacher</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. An der bestehenden Erschließungssituation wird durch diese Bebauungsplanänderung nichts geändert. Da die Grundstücke unmittelbar an den Keßlerweg angrenzen, ist derzeit nicht zu erwarten das die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen zur Anbindung notwendig werden. Es handelt sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsplan mit steuernder Funktion. Es gibt somit keinen Vorhabenträger und auch keinen Projektentwickler, auf dessen Antrag hin der Bebauungsplan aufgestellt wird.</p> <p>Das Erfordernis der Kostenübernahme für Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Bordsteinabsenkung</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>durchzuführen. Die Stadtverwaltung Ludwigshafen ist für diese Maßnahmen kostenfrei zu stellen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Planungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und deren erforderlichen baulichen Anpassungen sind unmittelbar nach der Entwurfserstellung mit dem Bereich Tiefbau abzustimmen und es ist eine Freigabe durch den Bereich Tiefbau einzuholen. Dieser Ablauf ist für die weiteren folgenden Leistungsphasen ebenso einzuhalten. Die erforderlichen Bauarbeiten auf Basis der vom Bereich Tiefbau freigegebenen Ausführungsplanung sind mindestens 6 Wochen vor deren Durchführung mit dem Bereich Tiefbau abzustimmen.</p> <p><b>2. Städtebaulicher Vertrag</b> Bei der Ausgestaltung eines möglicherweise abzuschließenden späteren städtebaulichen Vertrags ist das jeweils aktuelle Vergaberecht zu berücksichtigen.</p>	<p>für zusätzliche Einfahrten) besteht unabhängig von der Planung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Es handelt sich hier um einen Angebotsplan, der unabhängig von einem Projektentwickler aufgestellt wird (s.o.). Entsprechend kann im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan kein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
10.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt und Klima</b> <b>- Bodenschutz / Altlasten</b> Stellungnahme vom 25. Oktober 2024</p> <p><u>Bodenschutz / Altlasten</u></p> <p>Das Planungsgebiet ist gemäß Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) zum Großteil vom registrierten Altstandort Reg. Nr. 314 00 000 - 0016 / 000 – 00 „Ehem. Isolierfabrik, Keßlerweg“ betroffen. Dieser wird als</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Hinweise im Rahmen einer Vorabanfrage beim</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„Altstandort, altlastverdächtig“ eingestuft. Gemäß den Informationen der oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) wurden im Rahmen von mehreren Untergrunduntersuchungen im Bereich des registrierten Altstandortes künstliche Auffüllungen sowie Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt (Parameter LHKW, PAK, MKW, PFC), wobei sich die Bodenbelastungen mit Ausnahme von PFC auf den Horizont künstlicher Auffüllungen beschränken.</p> <p>Hinsichtlich einer geplanten Wohnbebauung wurde bereits ein Sanierungskonzept vom Grundstückseigentümer vorgelegt. Unter welchen Voraussetzungen die gemäß Bebauungsplan Nr. 281a vorgesehene Nachnutzung möglich ist, ist von fachgutachterlicher Seite im Rahmen einer Neubewertung der Fläche zu klären, ggf. ist das bereits vorliegende Sanierungskonzept anzupassen inkl. Klärung noch offener Fragen und das weitere Vorgehen ist mit der hierfür zuständigen Behörde (SGD Süd) abzustimmen.</p> <p>Wir empfehlen außerdem, aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse, eine Kennzeichnung der bereits untersuchten Flächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, sodass aus dem Bebauungsplan klar erkenntlich ist, dass dort Bodenbelastungen vorliegen. Andernfalls wäre der Bebauungsplan unsers Erachtens rechtsfehlerhaft. Dies beinhaltet unseres Erachtens die Flurstücke Nr. 894/6, 894/5, 901/4 und 901/10, Gemarkung Mundenheim.</p> <p>Wir empfehlen, die oben genannten Sachverhalte in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Bereich Umwelt und Klima sowie der SGD wurde der Sachverhalt bereits vor der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sowohl in den Hinweisen (unter A 'Bodenschutz') als auch in der Erläuterung der Hinweise (Kapitel 5.4 'Hinweise' – Bodenschutz) aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Planzeichnung wurde vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB um die entsprechende Kennzeichnung ergänzt – ebenso der Hinweis A 'Bodenschutz'.</p> <p>Die Begründung wurde vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB in Kapitel 5.4 'Hinweise' – Bodenschutz - entsprechend ergänzt.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Außerdem weisen wir daraufhin, dass laut unserem städtischen Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen auch auf den anderen, nicht vom registrierten Altstandort betroffenen Grundstücken Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können, da auch dort Hinweise auf altlastverdächtige Flächen in unserem Kataster verzeichnet sind (siehe unten). Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind daher auch außerhalb der als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu kennzeichnenden Flächen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dies sollte ebenfalls in der Begründung berücksichtigt werden.</p> <p>MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbildauswertung):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehem. Lagerplatz ID-Nr. 5680L001-2 (nach Luftbildern 1939 bis 1992).</li> <li>- Ehem. Lagerplatz ID-Nr. 5680L002-2 (nach Luftbildern 1962 bis 1993).</li> <li>- Ungeordnete Ablagerung ID-Nr. 5680U006-2 (nach Luftbildern 1992 und 1993).</li> </ul> <p>Art und Umfang der bei der ungeordneten Ablagerung abgelagerten Abfälle sind uns nicht bekannt.</p> <p>Ehemalige Betriebsflächen: ID 04461-009-0, ID 04461-005-0, ID 04461-005-7, ID 04461-005-9 und ID 04461-007-9.</p> <p>Die Lage der Verdachtsflächen ist im beigefügten Kartenauszug erkennbar (die ehemaligen Betriebsflächen sind als Punkt eingetragen, sind aber in diesen Fall jeweils mehreren Grundstücken zugeordnet).</p>	<p>Der Hinweis A 'Bodenschutz' sowie das entsprechende Kapitel 5.4 'Hinweise' – Bodenschutz – wurde vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB um den Sachverhalt, dass die Kennzeichnung ausschließlich die durch Untersuchung bestätigte Fläche umfasst und auch auf den umliegenden Flächen Belastungen nicht ausgeschlossen werden können, ergänzt.</p>
	<p>Darüber hinaus haben wir noch folgende Anmerkungen: Auf Seite 18 in der Begründung sollte der Begriff Altlast durch "festgestellte Schadstoffbelastungen" ersetzt werden. Im B-Plan selbst muss der Hinweis zum Bodenschutz geändert werden: a) Schadstoffbelastungen des Bodens in Schadstoffbelastungen (da auch Belastungen von Bodenluft und Grundwasser nachgewiesen wurden) b) "eventuell" streichen: "insbesondere im Hinblick auf notwendige Sanierungsmaßnahmen".</p>	<p>Der Hinweis im Plan sowie die Begründung wurden vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB entsprechend geändert.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt und Klima - technischer Umweltschutz</b> Stellungnahme vom 8. November 2024</p> <p>Das Plangebiet des B-Plans 281a liegt nicht im unmittelbaren angemessenen Sicherheitsabstand eines Ludwigshafener Störfallbetriebs.</p> <p>Allerdings muss für den Störfallbetrieb Contargo Rhein-Neckar GmbH bezogen auf das Ludwigshafener Stadtgebiet der Standort Ludwigshafen, Kaiserwörthhafen für die angemessenen Sicherheitsabstände berücksichtigt werden. Das dazu vorliegende Gutachten (GICON 2019b) gibt insbesondere für den Referenzstoff Acrolein einen angemessenen Sicherheitsabstand von 2.900 m bei Betrachtung des AEGL-Werts an. Die Planungsfläche liegt in diesem angemessenen Sicherheitsabstand des Betriebsbereichs der Fa. Contargo Rhein-Neckar GmbH Ludwigshafen.</p> <p>Der Referenzstoff Acrolein wird in den Betriebsbereichen der Contargo Rhein-Neckar GmbH in Ludwigshafen derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erfor-</p>	<p>Die Planzeichnung wurde vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB mit einer Kennzeichnung der bereits bestätigten belasteten Fläche ergänzt. Entsprechend wurden auch die Hinweise sowie die Begründung angepasst. Dies beinhaltet auch den Hinweis darauf, dass auch außerhalb der Kennzeichnung Schadstoffe nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>Die in der Anregung angemerkten redaktionellen Änderungen für den entsprechenden Hinweis A 'Bodenschutz' und in der Begründung wurden ebenfalls vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>derlichen Sicherheitsmaßnahmen des Sicherheitsberichts nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die geplante Ausweisung der beiden Gewerbegebietsflächen, dass die Betroffenen sich hier nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befinden. Obwohl die Zahl der Nutzer durch die Planungen noch nicht eindeutig festgelegt werden kann, ist trotzdem nur von einer unbedeutenden Zunahme der Einwohnerzahl im gesamten Einflussbereich auszugehen und es liegt somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos vor.</p> <p>Demnach ergibt sich aus Sicht des technischen Umweltschutzes keine Einschränkung durch den Betriebsbereich der Firma Contargo Rhein-Neckar-GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für die Planung erkennbar. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben.</p>	
	<p>Das vorgesehene Studentenwohnen oder andere umfangreiche Wohneinheiten aus der Bauvoranfrage sind aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch die DB-Bahn und die Hafenbahn aus unserer Sicht nicht empfehlenswert, die Nutzung eines Gewerbegebietes ist hier zu begrüßen.</p> <p>Mit den o.g. Berücksichtigungen und Vorgaben bestehen aus Sicht des technischen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
11.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht</b> Stellungnahme vom 11. November 2024</p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Allerdings bitten wir zu hinterfragen, ob die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die Bordelle bzw. bordellartigen Betriebe nicht für zulässig erklärt werden sollten. Da eine Zufahrt in die Mörschgewanne 5, 7 und 9 vorwiegend über die Maudacher Straße, welches eine große Hauptverkehrsstraße ist, und die Kalmitstraße erfolgt, ist aus unserer Sicht keine wesentliche Beeinträchtigung des Umfeldes zu erkennen. Da wir in vielen anderen Stellungnahmen oft die Nutzung zur Beherbergung und Prostitutionsausübung in zukünftigen Bebauungsplänen als nicht zulässig angesehen haben, sehen wir nunmehr die Möglichkeit in diesem Gebiet die Chance zur Zulässigkeit auch im Sinne der Stadt bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Damit wäre eine Legalisierung grundsätzlich möglich und zulässig und der Stadt kein Vorwurf zu machen, dass man solche Nutzungen im gesamten Stadtgebiet einfach grundsätzlich unterbindet. Für die Stadt wäre es zum einen ein Imagegewinn und zum anderen könnte man damit auf einer rechtssicheren Seite sein, um möglichen Rechtsstreitigkeiten im Bauleitplan- und im Bauordnungsverfahren vorzubeugen. Ob und in welcher Form tatsächlich ein entsprechender Bauantrag auf Nutzungsänderung zur Beherbergung oder auch zur Ausübung des Prostitutionsgewerbes gestellt wird, kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden.</p>	<p>Die Kalmitstraße ist lediglich für Fuß- und Radverkehr freigegeben. Entsprechend ist sie an beiden Seiten, also am Anschluss zur Wasgaustraße sowie an die Verlängerung des Keßlerwegs durch Poller gegen die Durchfahrt von größeren motorisierten Fahrzeugen gesichert. Eine Zufahrt von der Maudacher Straße aus führt über die Wasgau und Trifelsstraße, also durch Wohngebiet, zur Verlängerung des Keßlerwegs über die Bahngleise. Die Erschließung von Süden, also der Haupt- bzw. Rheingönheimer Straße führt über die Ebernburgstraße ebenfalls durch Wohngebiet.</p> <p>Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen Wohnbebauung (WA (allgemeines Wohngebiet) und Teile eines MI (Mischgebiet) – festgesetzt im in diesen Bereichen nicht überplanten Bebauungsplan Nr. 281 'Mörschgewanne'). Diese Wohnnutzungen sind der Grund, die Nutzungen des festgesetzten Gewerbegebiets derart einzuschränken, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Davon ist bei einer Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben grundsätzlich nicht auszugehen.</p> <p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als wohnähnliche Nutzung u.a. aufgrund der Lärmbelastung durch die angrenzenden Bahnlinien ausgeschlossen. Es steht zu erwarten, dass der Aufwand, der betrieben werden muss, um eine ausreichende Schalldämmung für diese Art der Nutzung zu erreichen, sehr hoch ist. Aktuell werden für die Bemessung der Lärmpegelbereiche bzw. der sich daraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen lediglich die Tagwerte zugrunde gelegt, da keine Wohn- oder wohnähnliche Nutzungen zulässig sind. Für diese Fälle wären die relevanten Nachtwerte anzusetzen, da dann auch der nächtliche Schlaf zu berücksichtigen wäre.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>(siehe Kapitel 5.1.5 'Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundessimmissionschutzgesetzes').                      Gleichzeitig ist festzustellen, dass im ganzen Stadtgebiet in besseren bzw. zentraleren Lagen ausreichend Beherbergungsbetriebe in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Hotels, Pensionen) und Preiskategorien zu finden sind. Entsprechend wird das sowohl in Kapitel 3.2 'Planungsziele und –grundsätze' als auch in Kapitel 5.1.1 'Art der baulichen Nutzung' formulierte Ziel, das Gebiet aufgrund des vorhandenen Bedarfs für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe zu sichern, nicht geändert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Änderung der Planung</p>
12.	<p><b>Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL)                      Stadtentwässerung und Straßenunterhalt</b>                      Stellungnahme vom 6. November 2024</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden und berücksichtigt worden sind. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage i.S. der Abwassersatzung erschlossen. Einmalige Beiträge für Schmutz- und Niederschlagswasser fallen - sofern keine neuen Entwässerungsanlagen im öffentlichen Raum zu verlegen sind - nicht an. Eine Notwendigkeit zum Aus- oder Umbau der öffentlichen Abwasseranlagen sehen wir derzeit nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das innerhalb des durch den Bebauungsplan abgedeckten Gebiets anfallende Schmutzwasser ist über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage zuzuführen. Eine Erhöhung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet ist grundsätzlich nicht zulässig. Bei Anbau-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen innerhalb bereits bebauter Flächen ist die abflusswirksame Fläche um mindestens 20% gegenüber dem Bestand zu vermindern.</p> <p>Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 ist Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln oder zu verwerten. Zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts und um einer klimagerechten Stadtplanung Rechnung zu tragen, forciert die Stadt Ludwigshafen die Entsiegelung innerhalb des Stadtgebiets. Dies kann durch eine Vielzahl von dezentralen Maßnahmen wie Dachbegrünung, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen etc. realisiert werden. Jede Reduzierung der abflusswirksamen Fläche trägt zu einer Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas bei, entlastet die Kanalisation und mindert das Überflutungsrisiko.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurden vor der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB bzw. der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB bereits Festsetzungen getroffen, die dieses Ziel unterstützen (Reduktion der versiegelbaren Fläche gegenüber dem Ursprungsplan, wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzanlagen, Anpflanzfestsetzungen einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung).</p>
	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig ist. Erforderlichenfalls ist ein Bodenaustausch durchzuführen. Selbiger wird auch dann notwendig, wenn die Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrunds nicht ausreichend ist.</p>	<p>Auf die grundsätzliche Vorgabe, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten und nicht der Kanalisation zuzuführen ist, verweist Hinweis B 'Wasserrechtliche Belange' – Niederschlagswasser. Dort wird auch darauf verwiesen, dass dem <i>weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen</i> dürfen.</p> <p>Da der Boden – in Teilbereich nachgewiesen, in Teilbereichen vermutet – durch Schadstoffe belastet ist, ist nicht auszuschließen, dass eine Versickerung nicht im kompletten Plangebiet wirtschaftlich möglich ist. Jedoch stehen andere Möglichkeiten</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aufgrund der Häufung von Starkregenereignissen sind Maßnahmen zur Starkregenvorsorge im Sinne des Objektschutzes bereits frühzeitig in die Planung zu integrieren.</p>	<p>des Umgangs mit Niederschlagswasser zur Verfügung, die entweder bereits festgesetzt sind, wie die Dachbegrünung oder eine Fassadenbegrünung, die nicht zwangsläufig bodengebunden sein muss. Oder es besteht die Möglichkeit das Wasser ohne direkte Verbindung zum belasteten Boden mithilfe von Zisternen oder Becken zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu verdunsten.</p> <p>Zu beachten ist dabei auch, welcher Kategorie das Niederschlagswasser zuzuordnen ist. In einem Gewerbegebiet, wie hier festgesetzt, besteht aufgrund der gelagerten bzw. verarbeiteten Stoffe die Möglichkeit, dass das Wasser, sofern es nicht vorbehandelt wird / werden kann, nicht versickert werden darf und entsprechend über den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischkanal dem Klärwerk zugeführt werden muss.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Unter Hinweis B 'Wasserrechtliche Belange'- Starkregen wurde bereits vor der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB auf die Häufung der Starkregenereignisse hingewiesen sowie mögliche Maßnahmen und Hinweise auf Informationsmöglichkeiten formuliert – ebenso in der Begründung (siehe Kapitel 5.4 'Hinweise' – Wasserrechtliche Belange).</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB der Planung fand vom 3. Januar bis 5. Februar 2025 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 keine Bürgerinnen und Bürger 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 bzw. Anmerkungen abgegeben:

- Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
- Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-15, Bodenschutz, Altlasten, Immissionen

Die GDKE - Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer sowie der Bereich 1-22 (Feuerwehr) haben erneut die Stellungnahme gesendet, die bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingegangen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verweist auf die damalige Stellungnahme, wobei der dort bereits formulierte Absatz zum Geologiedatengesetz wiederholt wird.

Die Stellungnahmen der Verwaltung dazu bleiben jeweils gleich.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 9. Dezember 2024 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</b> Stellungnahme vom 15. Dezember 2025</p> <p>Dem Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1' stimmen wir nach jetzt erfolgter Änderung der Baugrenze zu.</p> <p>Alle weiteren Auflagen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 08.11.2024 mit dem Aktenzeichen Fk (TOEB-RP-24-191273) Mundenheim sind weiterhin gültig</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Verwaltung bleibt unverändert. Änderungen, die aufgrund der Anregungen notwendig wurden, wurden bereits vor Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vorgenommen.</p> <p>Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB vorgesehen. Weitere Beteiligungsschritte sind somit nicht mehr vorgesehen. Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist gängige Praxis, dass im Rahmen von Bauantragsverfahren im unmittelbaren Umfeld von Bahnanlagen die Bahn beteiligt wird, um ihre Interessen zu vertreten.</p> <p>Eine Änderung der Planung nach Offenlage ist nicht notwendig.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne - Änderung 1'

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt und Klima</b> <b>- Bodenschutz / Altlasten</b> Stellungnahme vom 24. Januar 2025</p> <p>In der Planzeichnung heißt es „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten“ Stoffen belastet sind. Richtig wäre ja „umweltgefährdenden“</p> <p>Das Flurstück 901/9 ist zur Hälfte gekennzeichnet (es müsste ja eigentlich nicht gekennzeichnet werden).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichenerklärung entsprechend geändert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichnung angepasst.</p> <p>Die Planzeichnung und Planzeichenerklärung wird entsprechend der Anregung geändert. Da es sich hier um eine Kennzeichnung und nicht um eine Festsetzung handelt, ist die Änderung vor Satzungsbeschluss lediglich redaktionell.</p>